



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS



TOIVONKATU 3:N ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS
4.12.2018



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

TOIVONKATU 3:N ASEMAKAAVAN MUUTOS

5 LEIRI, kortteli 3, tontti 2

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 4.12.2018 PÄIVÄTTYÄ ASEMA-
KAAVAKARTTAA**

KAAVANRO K2592

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos 5 Leiri, kortteli 3, tontti 2

Kaavanlaatija

Kaavavalmisteliija Hanna-Maija Marttinen
puh. 040 809 8657

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo

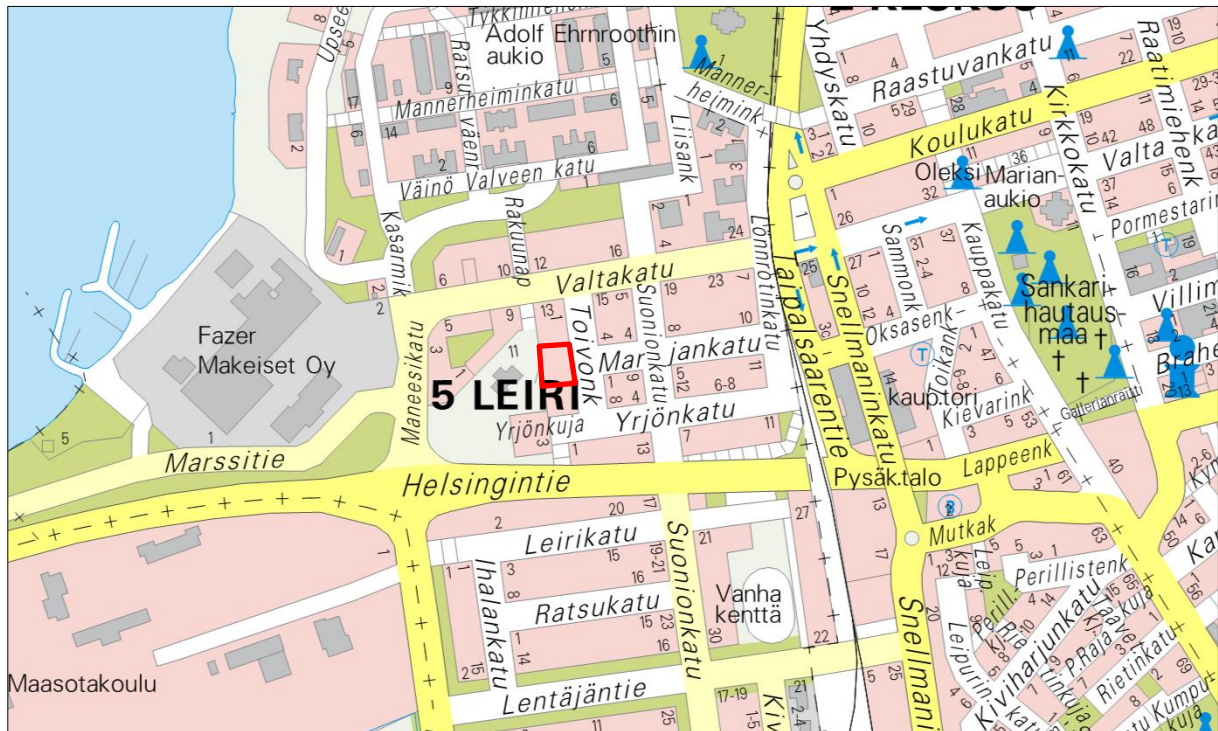
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 8.11. – 29.11.2018

Hyväksytty

Kakela __.__.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan Leirin kaupunginosassa, noin puoli kilometriä kaupungin ydinkeskustasta länteen. Suunnittelu koskee korttelin 3 tonttia 2 Toivonkadun varrella. Suunnittelualan pinta-ala on 2285 m². Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualan sijainti ja aluerajaus.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Toivonkatu 3:n asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus Suunnittelun tavoitteena on päivittää asemakaavaa tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaiseksi. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus myönsi 3.2.2016 luvan poikkeamiselle voimassa olevasta asemakaavasta. Uuden kerrostalon rakentamiseen on päädytty koska vanhan talon peruskorjaaminen on todettu kalliimmaksi, kuin uudisrakentaminen. Uusi kerrostalo valmistui kesällä 2017.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
	Kaavan nimi Toivonkatu 3:n asemakaavan muutos	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
	3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	7
	3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
	3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset	14
	3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut	15
	3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät.....	15
	3.1.7 Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.3	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne.....	17
	5.1.1 Mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17
	5.3.1 Korttelialueet.....	17
	5.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu.....	18
5.4	Ympäristön häiriötekijät	18
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.6	Nimistö.....	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	20
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	20
6.2	Ekologiset vaikutukset - vaikutukset luonnonympäristöön	21
	6.2.1 Vaikutukset maisemaan	21
	6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään	21
	6.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin	21
	6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen.....	22
	6.2.5 Vaikutukset luontokohteisiin	22
6.3	Taloudelliset vaikutukset.....	22
	6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset	22
	6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin.....	23
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	23

6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon	23
6.4.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	23
6.4.3	Vaikutukset liikennemeluun	23
6.4.4	Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin.....	24
6.4.5	Vaikutukset pysäköintiin.....	24
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	24
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen.....	24
6.5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	25
6.6	Kulttuuriset vaikutukset.....	25
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	25
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	25
6.6.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	25
6.6.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin	26
6.6.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	26
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	26
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	28
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.11.2018
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Karttaote osalliset, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskarta
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee)*
3. Asemakaavan muutoshakemus
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Havainnekuva 3.12.2018
6. Asemakaavakartta 3.12.2018

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lappeenrannan kaupunki: Keskiosan yleiskaava, luontoselvitys. Pöyry Finland Oy, 2014.

- Lappeenrannan kaupunki Sairaalanmäen asemakaava luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 21.11.2016)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Tmi Lauri Putkonen & Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy, 10.3.2015)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2.12.2015)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy lokakuussa 2015. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä 7.11.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaproessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.11. – 29.11.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollista antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 10 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.

Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi ja pyytää tarvittavat lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa mahdollisten lausuntojen sekä muistutusten perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Suunnittelun tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa tontille annetun asemakaavasta poikkeamispäätöksen mukaiseksi. Alueen käyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Voimassa olevassa asemakaavassa kerrosluvuksi on määrätty viisi asuinkerrosta, jonka alle on sallittu enintään 2,3 metrin korkuinen maanpäällinen kerros autotalleja ym. talon omaan käyttöön tulevia taloussuojia varten. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määrätty rakennusoikeutta, joten rakentamista ohjaa tältä osin rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen mukaan tontin kykyinen rakennusoikeus on 1600 kerros-m². Kaavamuutoksella on lisätty tontin rakennusoikeutta 2100 kerros-m²:iin ja kerrosluvuksi on määrätty VI. Lisäksi on tarkennettu tontin käyttöä koskevia määräyksiä mm. osoittamalla pysäköimispaikat ja istutettavat alueen osat.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen hakijalle on annettu myönteinen päätös rakentamista koskevaan asemakaavasta poikkeamiseen helmikuussa 2016. Alueella sijainnut vanha kerrostalo on purettu ja uudisrakennus on valmistunut kesällä 2017. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kaavallisesti uuden kerrostalon rakentaminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan länsipuolella Leirin kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja etelässä kerrostalotontteihin, idässä Toivokatuun ja lännessä puistoalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on 2285 m². Alueella sijainnut vuonna 1963 valmistunut kerrostalo on purettu ja tilalle on rakennettu uudisrakennus.



Kuva: Vuoden 2016 ortoilmakuva alueelta. Suunnittelukohde on rajattu punaisella. Vanha kerrostalo on purettu.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman laelle. Ensimmäinen Salpausselkä muodostui jääkauden loppuvaiheessa, kun ilmasto kylmeni ja lähes paikallaan pysyneen jäätikönreunan kohdalle kasaantui moreenia, soraa ja hiekkaa. Suunnittelualueella maasto laskee pohjoiseen päin ja nousee luiskattuna länteen, ollen korkeimmillaan ns. Sairaalanmäellä +106 metriä mpy (meren pinnan yläpuolella). Maanpinnan korkeus on pääosalla tonttia noin +104 metriä mpy. Uuden kerrostalon länsipuolella maastoa on leikattu niin että rakennuksen ympärille muodostuu tasainen piha- ja pysäköintialue.

Alueen kallioperä on karbonaattikiveä ja maaperä on hiekkaa (Hk) (lähde gtkdata.gtk.fi/maankamara/). Kallio on maakerrosten alla eikä tule miltään osin suunnittelualueella esiin.



Kuvat: Oikealla kuva tontin länsiosan pihan pengerryksestä ja vasemmalla varjostettu korkeusmalli alueesta © Maanmittauslaitos

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen Suur-Saimaan vesistöalueelle Ala-Saimaan valuma-alueelle. Alue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen Lappeenrannan keskusta – Lauritsala (0540510), joka on luokituksestaan muu pohjavesialue. Pohjaveden muodostumista vähentää runsas asutus.

Suunnittelualue sijoittuu eteläborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle Järvi-Suomen alueelle. Suunnittelualue on kokonaan rakentamisen muuttamaa kaupunkiympäristöä. Kerrostalon pihasta on valtaosa asfaltoitua paikoitusaluetta. Rakennuksen länsipuolella on nurmipintaista rinnettä, jossa on pensasistutuksia. Rinteen päällä kasvaa mäntyjä.

Suunnittelualueella esiintyy todennäköisesti melko vähän eläimiä, sillä se sijaitsee kaupunkikeskustan alueella ja alueen tontin piha on hoidettua aluetta. Alue ei ole liito-oravalle tai muille luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille sopivia elinympäristöjä. Suunnittelualueella ei Lappeenrannan keskustaajaman keskusosan osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1.)

Suunnittelualueen länsipuolelle puistoalueelle ja asemakaavoittamattomalle sairaalanmäelle sijoittuu alueelle tehdyn luontoselvityksen (Sairaanmäen asemakaava luontoselvitys Pöyry Finland Oy 21.11.2016) mukaan lepakkoselvityksessä III luokan lepakoalueeksi luokiteltu lepakoiden ruokailualue- tai siirtymäreitti, jossa havaittiin useita pohjalepakoita. Lepakot kuuluvat luontodirektiivin IV(a) liitteen lajeihin, ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulailla (49 §) kielletty. Luontoselvityksen mukaan sairaalanmäen alueelle ei havaittu keväällä 2015 merkkejä liito-oravista eikä sieltä ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Kaupunkirakenne ja rakennuskanta

Suunnittelualue kuuluu Leirin kaupunginosan kerrostalovaltaiseen alueeseen. Alue on rakennettua kaupunkimaista ympäristöä. Alueen kerrostalot on rakennettu 1960-luvulla ja 1980-luvulla. Rakennusten julkisivut ovat pääosin punaista tiiltä tai tiililaattaa sekä vaaleaa maalattua betonia tai kuitusementtilevyä. Rakennuskanta on yleisilmeeltään suhteellisen yhtenäinen.



*Kuva: Näkymä Leirin kaupunginosaan kesällä 2016 Helsingintien ja Suonionkadun risteys-
seen. Uuden kerrostalon rakentaminen on juuri alkanut.*

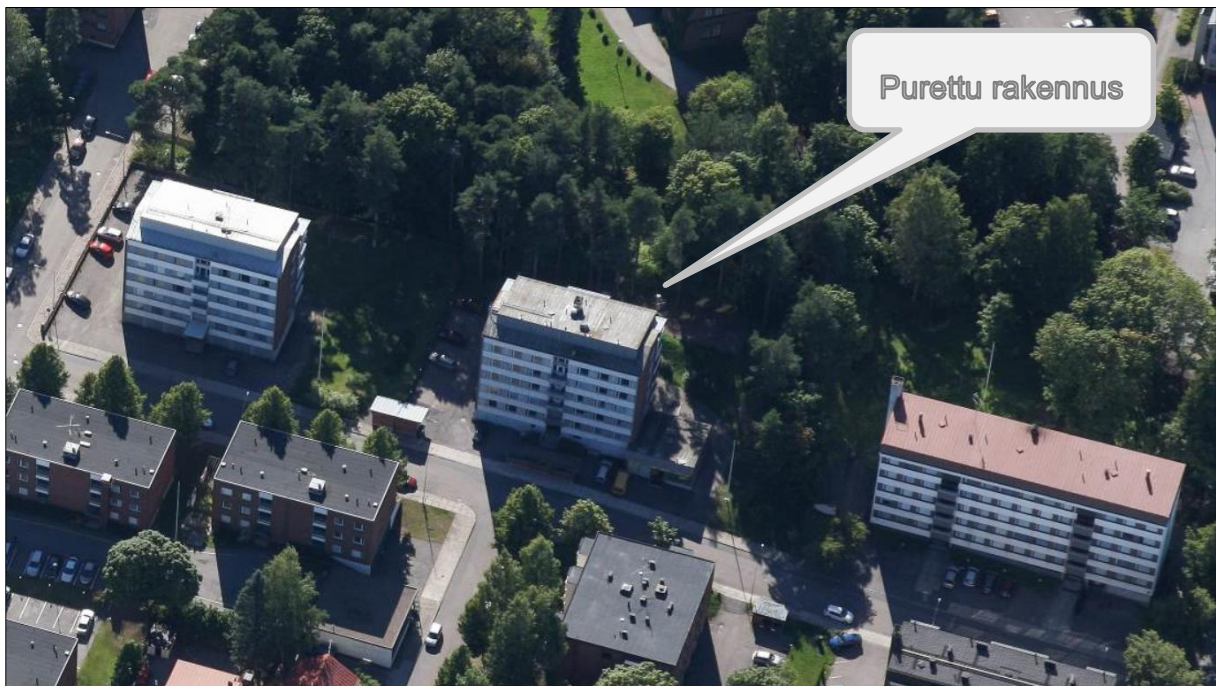


*Kuva: Näkymä Toivonkadun ja Yrjönkadun kulmasta etelään päin. Uuden kerrostalon raken-
taminen on kuvan ottohetkellä vielä kesken.*



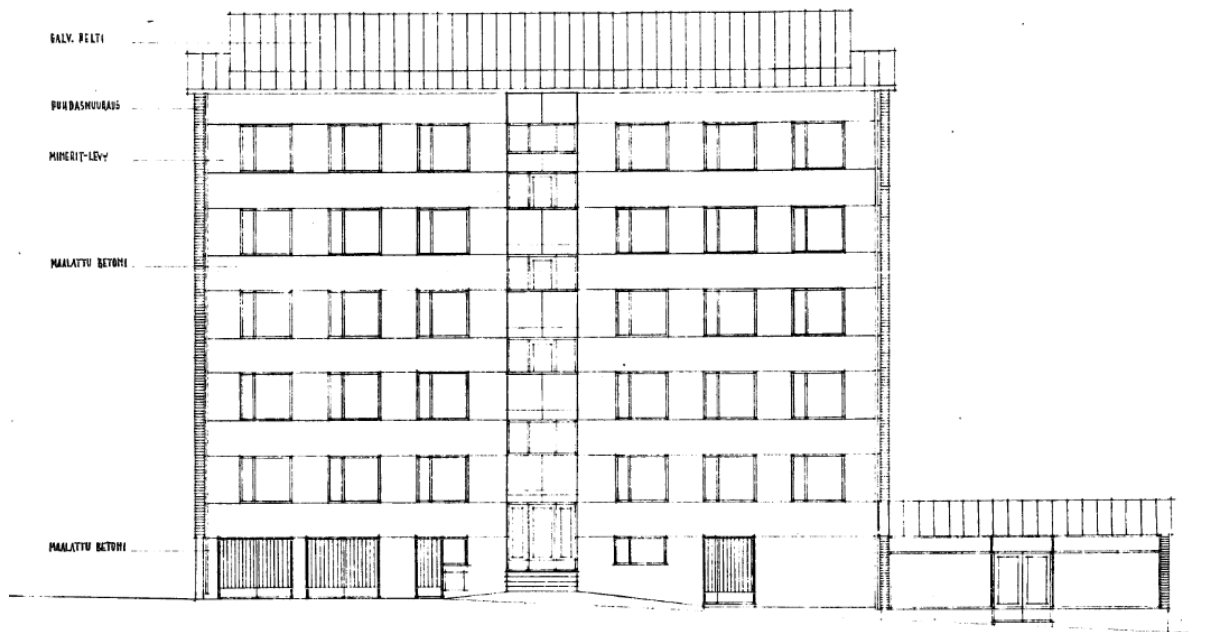
Kuva: Näkymä Toivonkadun päästä etelään.

Suunnittelualueelta on purettu vuonna 1963 rakennettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jonka pohjoispäädyssä oli yksikerroksinen myymäläosa. Myymälätilat oli muutettu toimistotiloiksi vuonna 1976. Rakennus edusti 1960-luvun alkupuolen tyyppistä asuinrakentamista. Kerrostalo oli huonokuntoinen ja sen kunnostuksen hinnan oli arvioitu nousevan lähelle uudisrakennuksen hintaa. Kunnostuskustannusten suuruus ja vanhan rakennuksen epäkäytännöllisyys olivat perusteluina rakennuksen korvaamiselle kokonaan uudella. Kiinteistön omistajan ja Etelä-Karjalan museon pitämässä purkamislupa-asiassa liittyvässä katselmuksessa 29.9.2015 on todettu, että rakennuksella itsellään ei ole suurta museaalista arvoa, mutta se muodostaa yhtenäisen parin naapuritalon kanssa.



Kuva: Blom viistoilmakuva suunnittelualueelta elokuussa 2015. ©2004-2017 Blom.

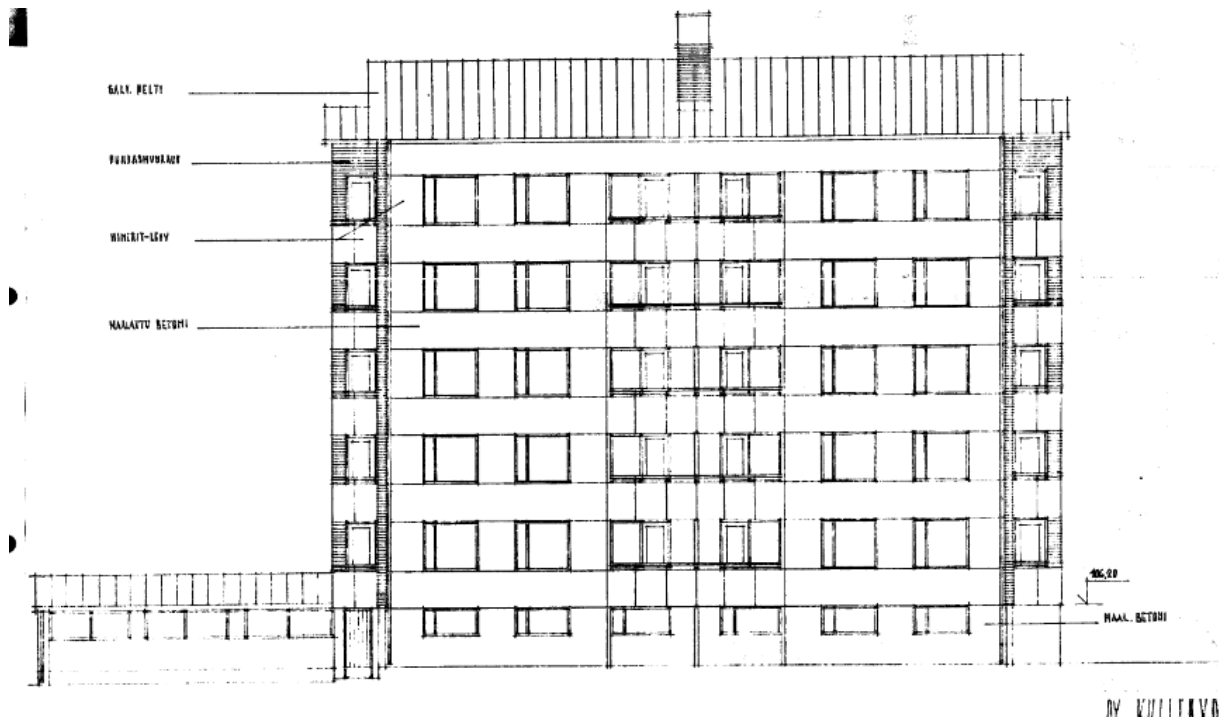
Alla kuvaotteita puretun rakennuksen rakennuslupakuvista vuodelta 1962.



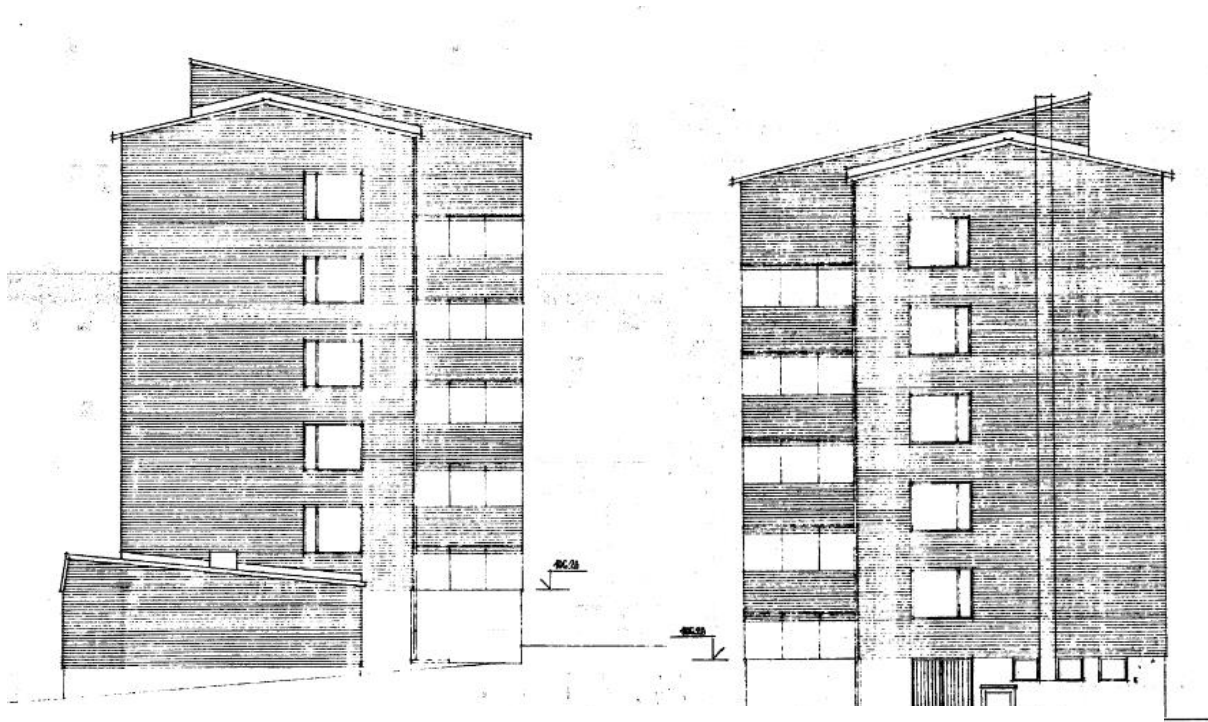
Idän puoleinen julkisivu vuoden 1962 rakennuslupakuvissa.

3854

3854
LAPPEENRANTA 323 / 7
70 LKIC. ITÄÄN 4 / 400
22.1.62



Lännen puoleinen julkisivu vuoden 1962 rakennuslupakuvissa.



Pohjoisen ja etelän puoleiset julkisivut vuoden 1962 rakennuslupakuvissa.

Suunnittelualueen länsipuolella on puistoalue, jossa kasvaa järeitä mäntyjä sekä niiden seassa koivuja ja puumaisia vaahteroita. Puistoalueen takana on toistaiseksi asemakaavoittamaton sotilasalue, jossa on Lappeenrannan varuskunnan sotilassairaala ja sairaalan talousrakennus. Sotilassairaala on rakennettu vuonna 1893 osana rakuunarykmentin kokonaisuutta. Talousrakennuksen yläkerrassa toimii Steinerpäiväkot. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Lappeenrannan linnoitus ja varuskuntakaupunki (RKY 2009).



Kuva: Kuvassa oikealla on Lappeenrannan varuskunnan sotilassairaala ja vasemmalla sairaalan talousrakennus.

▪ Kaupunkikuva

Suunnittelualue on osa Leirin kaupunginosan kerrostalovaltaista asuinalueetta, joka on pääosin rakennettu 1960-luvulla. Vreä alue on kauniisti jäsennelty puistikkokaduun ja rakennuskannaltaan melko yhtenäinen. Korttelirakenteeltaan alue on väljä. Rakennusten sijoittelu katuihin nähden on yhtenäinen ja katutilat ovat miellyttäviä, vaikka ne eivät olekaan tiiviisti rajattuja. Rakennusten julkisivuissa, varsinkin päätyjulkisivuissa, on käytetty melko johdonmukaisesti punatiiltä. Aluetta rajaa varuskunnan sairaalanmäen ja tontin välinen puisto. Puretussa rakennuksessa ei ollut erityisiä rakennusperintöön, historiaan tai kaupunkikuvaan liittyviä arvoja.

▪ Liikenneverkko

Suunnittelualue sijaitsee Toivonkadun varrella. Katu on tonttikatu, jonka ajoradan leveys on noin 7,5 metriä. Kadun molemmiin puolin on jalkakäytävät. Toivonkatu ja sen lähikadut ovat asfaltoituja ja valaistuja. Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h. Kerrostalon pihalle on rakennettu asfaltoidut autopaikat 28 autolle.

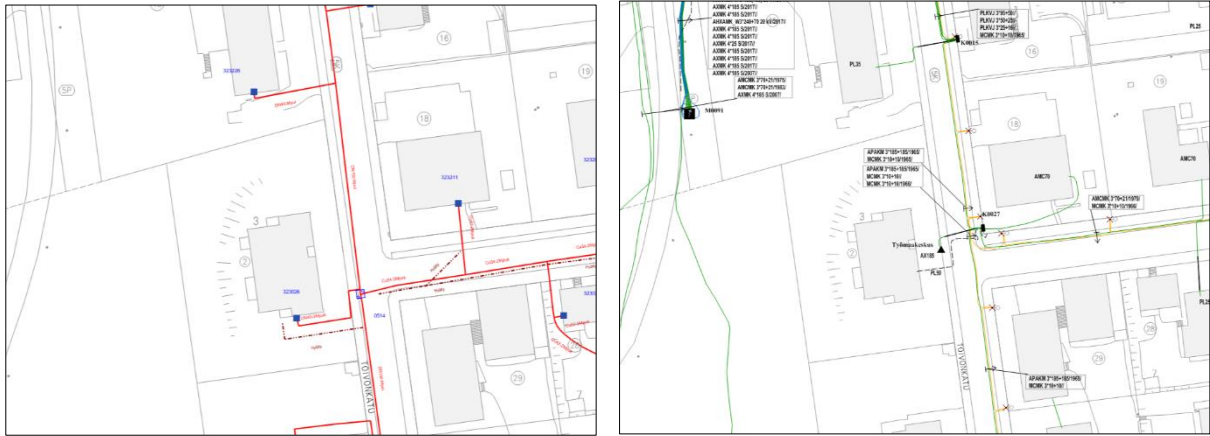
Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2014 nykytilaennusteen sekä liikenneennusteen vuodelle 2035 (Trafix Oy 2015). Nykytilaennusteen mukaan vuonna 2014 Toivonkadun keskivuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla oli 80 ajoneuvoa vuorokaudessa.



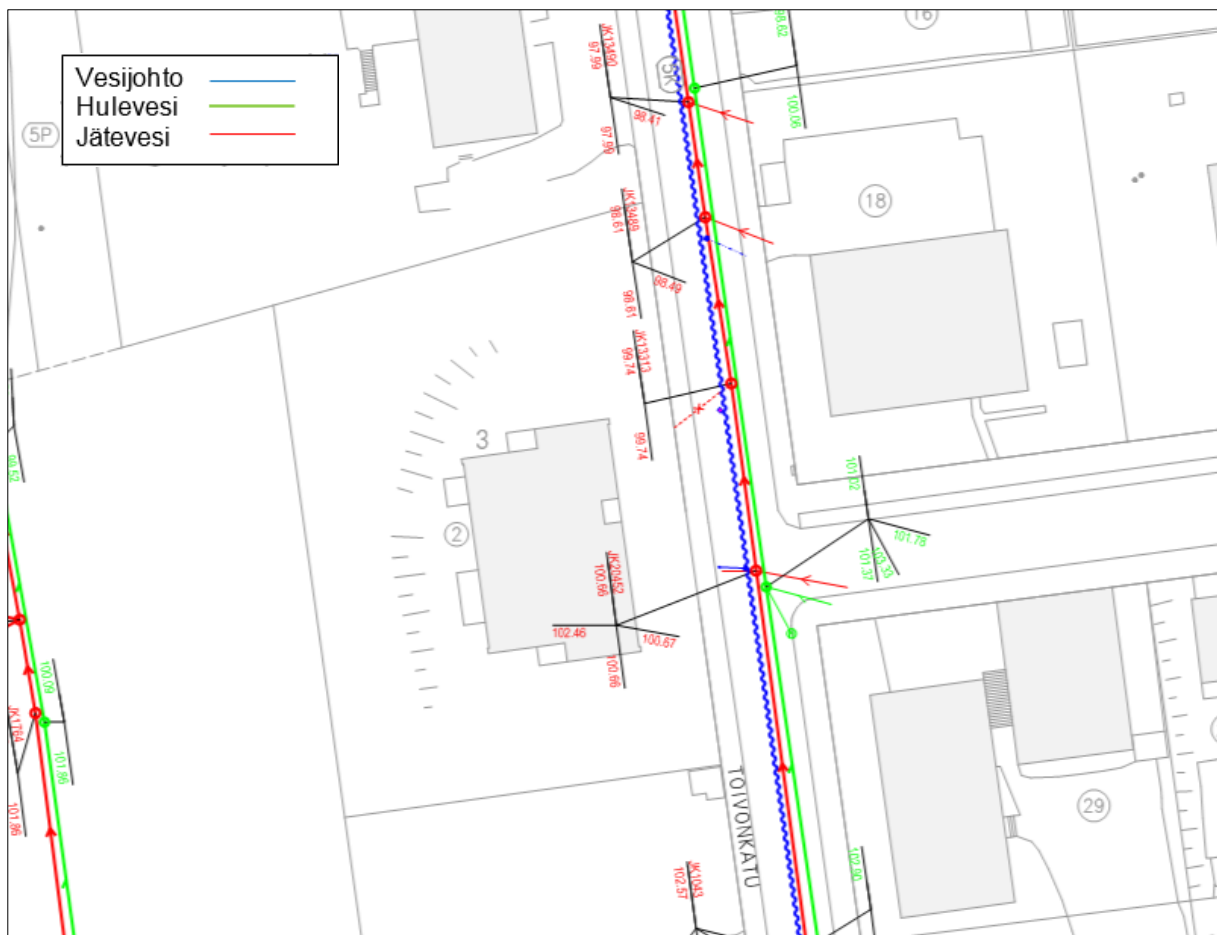
Kuva: Ote liikenne-ennusteen kuvasta vuorokausiliikenne 2014 (ajon/vrk). (Trafix Oy 2015)

▪ Yhdyskuntatekninen huolto

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kunnallistekniset verkostot sijoittuvat suunnittelualueella pääosin katualueille. Kaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkkoon. Seuraavissa kuvissa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n yhdyskuntatekniset verkostot.



Kuvat: Vasemmalla suunnittelualueen kaukolämpöverkosto (punaiset viivat) ja oikealla keski- ja pienjänniteverkon kaapelit (vihreät viivat) sekä ulkovaloverkkoa (Webmap).



Kuva: Suunnittelualueen vesihuoltoverkostot (Webmap).

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin eikä maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin. Alueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>).

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee valtioneuvoston vahvistama valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Lappeenrannan linnoitus ja varuskuntakaupunki Varuskuntasairaala* /RKY 2009. Lappeenrannan varuskunnan sotilassairaala on rakennettu 1893 osana rakuunarykmentin kokonaisuutta. Kaksikerroksinen tiilirakennus on säilynyt liki alkuperäisessä asussaan. Pihan laidalla on kaksikerroksinen alaosaltaan tiilinen, yläosaltaan puinen vastaanottorakennus samalta ajalta. Sotilassairaala on rakennettu alkuaan muusta kasarmialueesta erilleen lähelle leirikentän harjoitusalueetta. Mäntyä kasvava mäki on puistomaisesti istutettu. Lappeenrannan sotilassairaala on maamme vanhin yhtäjaksoisesti toiminut sotilassairaala.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavamuutosalue on asuinalueita. Poretussa rakennuksessa oli matala siipiosa rakennuksen pohjoispuolella, myymälärakennus, jossa toimi kassakonehuolto. Uudessa kerrostalossa on 31 asuntoa. Palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan ja Leirin toimitila-alueeseen.

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasalueesta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan 53600 postinumero alueella on radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 210 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 Bq/m³. Alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 29 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³:n ylityksiä 18 %:ssa kohteista. (http://www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi_FI/radon-postinumeroalueittain/).

- Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

- Tieliikennemelu

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Oy), jossa on käsitelty melun perustilaa selvitysalueella sekä melulle altistuvien kohteiden määriä. Selvityksessä Lappeenrannan keskustaaajaman katuliikenteen meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon maaston muodot, rakennukset ja melusteet.

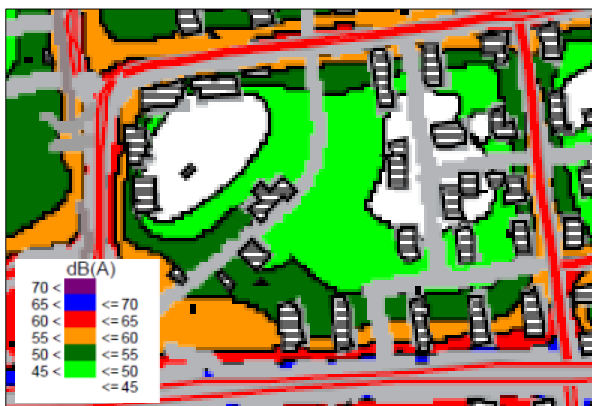
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjeistoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) LAeq ei saa

asumiseen käytettävillä alueilla ulkotiloissa ylittää päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB. Ohjearvo sisällä asuinhuoneissa on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään dB		Huomautuksia
	Päivällä	Yöllä	
Asuinalue, hoito- ja oppilaitosalue			
- ulkona	55	50 (45*)	* uusi alue
- sisällä	35	30	

Kuva: Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot.

Seuraavissa kuvissa on otteet Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen (Ramboll 2015) katuliikenteen päiväajan keskiäänitasoista, nykytilanne v. 2014 ja ennustetilanne v. 2035. Ulkona päiväajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 55 dB(A) (oranssin ja tummanvihreän raja).



Kuvat: Vasemmalla katuliikenteen nykytilanteen v. 2014 päiväajan keskiäänitaso ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 päiväajan keskiäänitasot. (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

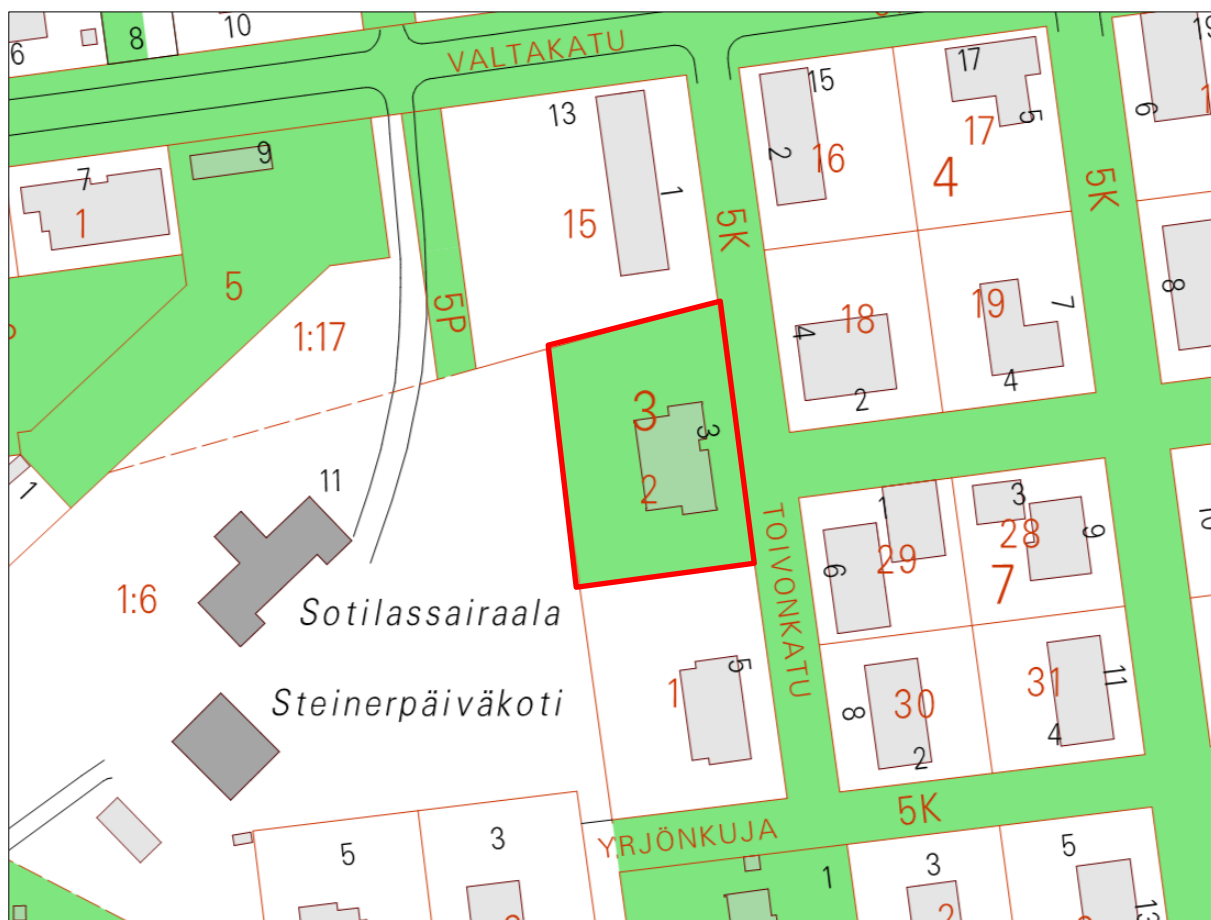


Kuvat: Vasemmalla katuliikenteen nykytilanteen v. 2014 yöajan keskiäänitaso ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 yöajan keskiäänitasot. (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Suunnittelualueen tontilla ei edellä mainitun meluselvityksen perusteella esiinny tällä hetkellä eikä ennustetilanteessa melutasoja, jotka ylittäisivät valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue on Lappeenrannan kaupungin omistuksessa. Oheiseen karttaan on merkitty vihreällä kaupungin omistamat alueet. Valkoisella merkityt alueet ovat yksityisten maanomistajien tai muiden toimijoiden omistuksessa. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.



Kuva: Ote maanomistuskartasta.

3.2 Suunnittelutilanne

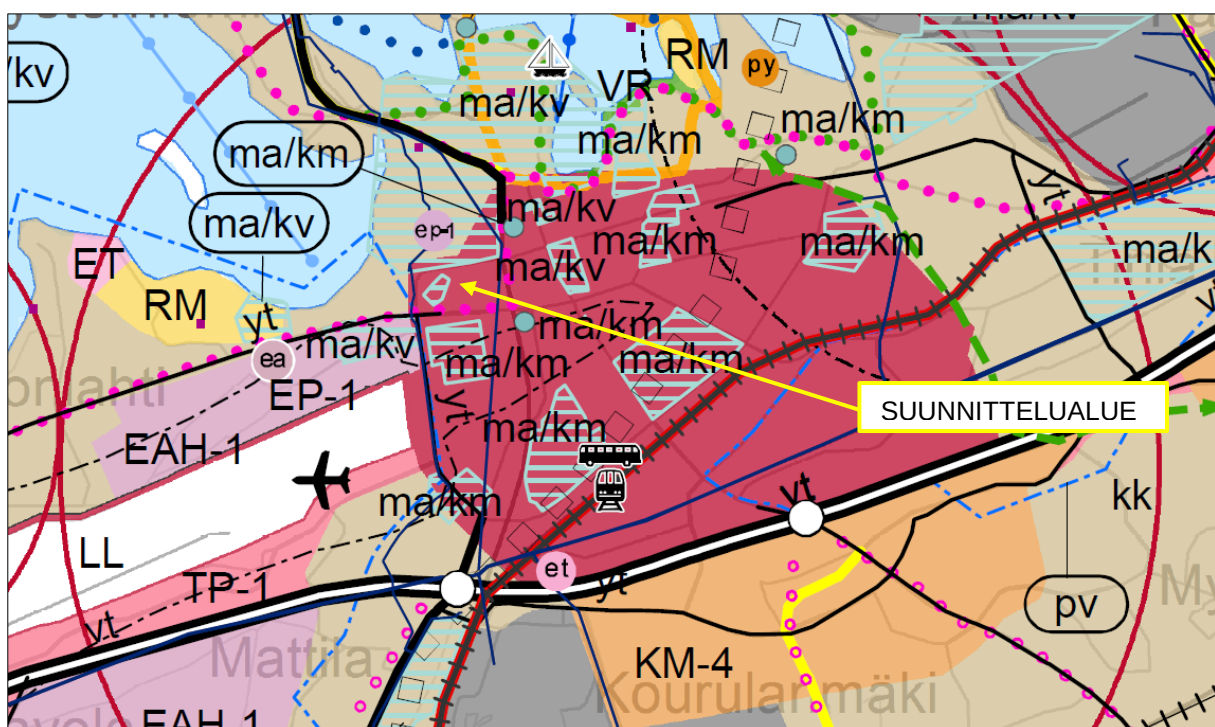
- *Maakuntakaava*

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. **Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 19.10.2015. Vaihemaakavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueena (C). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja

suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainaisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.



Kuva: Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkartasta.

Suunnittelualue kuuluu kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeeseen (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

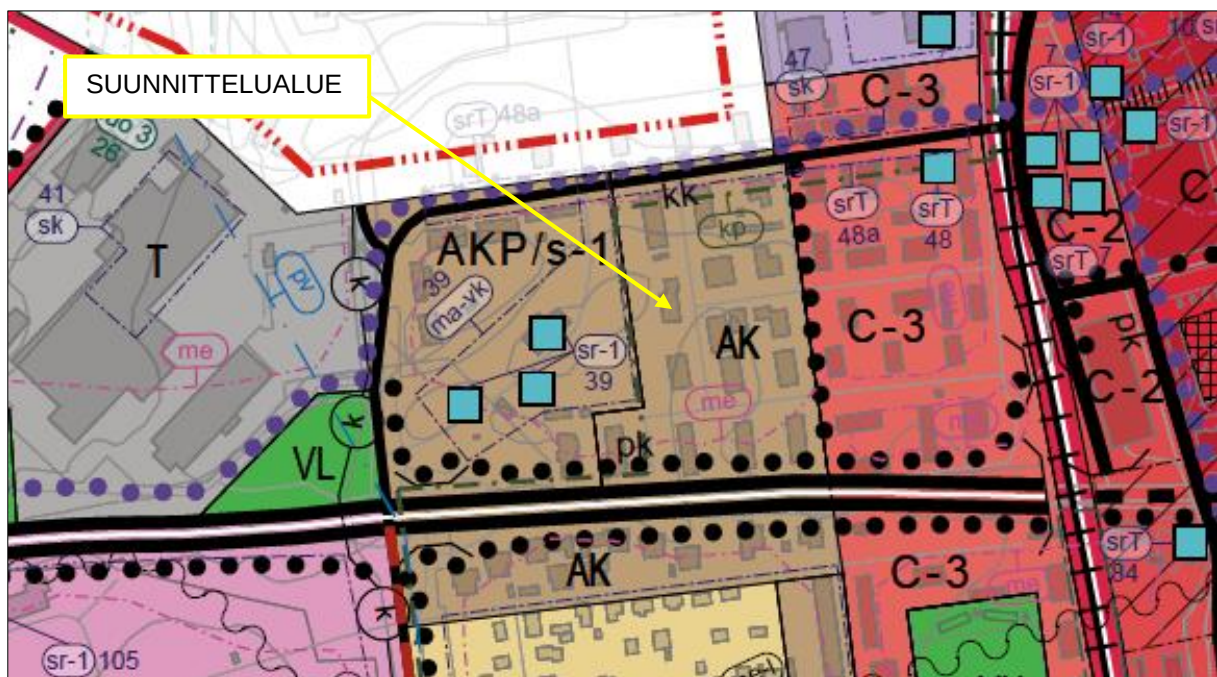
Suunnittelualue kuuluu myös kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk). Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttämömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja

ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Suunnittelualueen viereen on merkitty *valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde* (ma/kv) Lappeenrannan linnoitus ja varuskunta-kaupunki. Merkinällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinän osoittamilla osa-alueilla ei ole met-sänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maise-mallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrit-telee aluevarausmerkintä.

- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017 ja joka on saanut lainvoiman.



Kuva: Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu *kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi* (AK).

Suunnittelualueen länsipuolella on *kansallisen kaupunkipuiston intressialue kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi* (kp).

Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että osayleiskaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä eheyttämään kaupunki-, taajama- ja kyläkuva

ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden lähiympäristössä on erityisesti huomioitava uudisrakentamisen sopeuttaminen kaupunki- tai maisemakuvallisesti tai kulttuuriympäristön merkittäviin rakennuksiin. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu.

Suunnittelualueen vieressä on *valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö* (ma-vk) kohde nro 39 Sotilassairaala, Valtakatu 11. Alue tai kohde sisältyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan valtakunnalliseen inventointiin (RKY 2009). Alueen ja rakennuskannan ominaispiirteet tulee säilyttää, ja alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovelluttava arvokkaaseen ympäristöön. Aluerajaus voi sisältää asemakaavalla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Aluerajaus sisältää sairaalan rakennukset sekä piha-alueita. Kolme sotilassairaalan rakennusta on merkitty lisäksi *suojeltaviksi rakennuksiksi* (sr-1).

- *Asemakaava*

Suunnittelualueella on voimassa sisäasianministeriön 25.8.1960 vahvistama asemakaava, jossa alue on *asuntokerrostalojen korttelialuetta* (AK). Vuoden 1960 asemakaavan mukaan rakentamisen korkeudesta on määrätty seuraavasti: Tonteille saa rakentaa rakennusjärjestyksen 40 pykälän mukaisesti, kuitenkin niin, että rakennuksen tai sen osan korkeuden on oltava viisi asuinkerrosta, jonka alla sallitaan enintään 2,3 metrin korkuinen maanpäällinen kerros autotalleja ym. talon omaan käyttöön tulevia taloussuojia varten. Tontin kadun puoleinen reuna on osoitettu asemakaavassa istutettavaksi alueen osaksi.

Niissä Lappeenrannan kaupungin asemakaavoissa, joissa ei tontin rakennusoikeutta ole asemakaavassa määrätty, ohjaa rakentamisen määrää rakennusjärjestys. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan tontin tehokkuusluku on $e=0,7$ eli tontin rakennusoikeus on 1600 kerros-m².



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.

- *Rakennusjärjestys*

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

- *Asemakaavan pohjakartta*

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain § 323/ 11.4.2014 vaatimukset.

3.3 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä: Luontoselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava (Pöyry Finland 2016), Lappeenrannan kaupunki Sairaalanmäen asemakaava luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 21.11.2016), Kaupunkikuvaselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013), Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustan osayleiskaava (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013). Suunnittelualuetta on myös tarkasteltu seuraavissa melu- ja liikenneselvityksissä: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015) ja Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on myöntänyt suunnittelualueelle asemakaavasta poikkeamisen 3.2.2016. Poikkeamista on haettu, koska alueelle suunniteltu rakentaminen ylitti asemakaavan mahdollistaman enimmäisrakennusoikeuden ja enimmäiskerroslukumäärän. Uuden kerrostalon rakentamiseen päädyttiin, koska vanhan talon peruskorjaaminen todettiin kalliimmaksi, kuin uudisrakentaminen. Uusi talo on tilankäytöltään tehokkaampi mutta mittakaavaltaan ja julkisivumateriaaleiltaan purettavan rakennuksen mukainen. Vaikka uudisrakennus on voitu toteuttaa poikkeamispäätöksellä, tulee myös alueen asemakaava saattaa ajan tasalle.

Uusi kerrostalo on valmistunut kesällä 2017.



Kuva vuonna 2017 valmistuneesta kerrostalosta. Uusi rakennus on sovitettu mittakaavaltaan ja julkisivumateriaalien osalta ympäristöönsä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy:n aloitteesta. Kaavahanke on vuosien 2018-2020 kaavoitusohjelmassa kohde 16, Toivonkatu 3. Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt kaavoitusohjelman 29.11.2017 ja kaupunginhallitus 18.12.2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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 (liite 1).

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä kaavaluonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

▪ Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2017. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä 7.11.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 8.11.2018 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.11. – 29.11.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 10 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on päivittää asemakaava tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen ja olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Ohjelman maankäytön tavoitteena on myös eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että uudisrakennus sopeutuu ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetun alueen käyttötarkoitus pysyy ennallaan *asuinkerrostalojen korttelialueena* (AK). Tontin rakennusoikeus on 2100 kerros-m² ja kerrosluku kuusi (VI). Alueen Toivonkadun puoleisessa reunassa säilyy merkintä istutettava alueen osa ja tontin länsipuolelle on lisätty puin ja pensain istutettava alueen osa.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 2285 m². AK-korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 2100 kerros-m². Alueen rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden 500 kerros-m²:llä. Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos sallii asemakaavallisesti korvaavan rakentamisen alueelle. Asemakaavassa on annettu rakentamistapaa koskevia määräyksiä ympäristöllisesti laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseksi. Suunnittelualuetta ympäröivien kerrostalojen päätyjulkisivumateriaalina on punatiili. Jotta uudisrakennus soveltuu ympäristöönsä, on asemakaavassa määrätty, että rakennus on sovitettava mittakaavaltaan ja julkisivumateriaalien osalta olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi on määrätty että rakennuksen päätyjulkisivujen päämateriaali tulee olla poltettu punainen tiili. Koska suunnittelualueen länsireuna rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, on tontin länsireunaan merkitty puin ja pensain istutettava alueen osa.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan siten pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamuutosalue on osoitettu kokonaan *asuinkerrostalojen korttelialueeksi* (AK). Alueen rakennusoikeus on 2100 kerros-m² ja suurin sallittu kerrosluku kuusi (VI). Tonttia varten on varattava yhteensä 28 autopaikkaa. Asuinrakennus sijoittuu puretun rakennuksen paikalle tontin keskelle. Korttelin pohjois- ja eteläreunaan on varattu autojen pysäköimispaikat (p). Korttelin länsipuolelle on merkitty puin ja pensain istutettava alueen osa ja kadun puoleinen reuna korttelista on merkitty istutettavaksi alueeksi.

Jotta uudisrakennus soveltuisi ympäristöönsä, on asemakaavassa määrätty, että rakennus on sovitettava mittakaavaltaan ja julkisivumateriaalien osalta olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen päätyjulkisivujen päämateriaali tulee olla poltettu punainen tiili.

Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohje-arvoja.

Lisäksi määrätään, että talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

AK-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueutta 5-10 m²/asunto.

Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka/ 75 kerros-m². Lisäksi polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 2 polkupyöräpaikkaa/ asunto.

5.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Uudisrakennus on liitetty alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon.

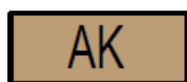
Suunnittelualue on tällä hetkellä saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta 6 minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää siten väestönsuojan rakentamista.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu ympäristöhäiriöitä; melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa. Toivonkadun ja Helsingintien liikennemelu eivät aseta asemakaavan sisällölle erityisiä vaatimuksia.

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset



Asuinkerrostalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

5

Kaupunginosan numero.

LEI

Kaupunginosan nimi.

3

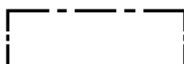
Korttelin numero.

2100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



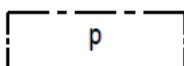
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Pysäköimispaikka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Rakennus on sovitettava mittakaavaltaan ja julkisivumateriaalien osalta ole-massa olevaan rakennuskantaan.
- Rakennusten päätyjulkisivujen päämateriaali tulee olla poltettu punainen tiili.
- Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä ti-loja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.
- Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava raken-nussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

- AK-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualuetta 5-10 m²/asunto
- Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

- Autopaikkoja on varattava 1 ap/75 kerros-m².
- Polkupyöräpaikointukseen on varattava vähintään 2 polkupyöräpaikkaa / asunto

5.6 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asema-kaavan sisältöä.

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat:

- Lappeenrannan kaupunki. Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 2016)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. (Ramboll Finland Oy 2.12.2015)
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
2. Taloudelliset vaikutukset (esim. kunnallistekniset kustannustekijät)
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkikuvalliset vaikutukset)

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävää kehitystä. Tärkeimpien vaikutusten tunnistaa-

misen apuna käytettiin MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia ja niistä johdettuja vaikutuksiin liittyviä kysymyksiä. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla asemakaavaluonnosta voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Lisäksi vaikutuksia on verrattu tilanteeseen, ettei alueella tapahtuisi mitään muutoksia nykytilanteeseen.

6.2 Ekologiset vaikutukset - vaikutukset luonnonympäristöön

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutosalue on valmiiksi rakennettua ympäristöä eikä kaavamuutos mahdollista käytännössä lisärakentamista alueelle. Suunnittelualue sijoittuu maastoon, jossa ei ole maisemallisesti merkittäviä arvoja, ja joka on otettu jo vuosikymmeniä sitten rakentamisen piiriin. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Alueen luonnonmukaisia pinnanmuotoja on jäljellä talon länsipuolen pihalla. Koska suunnittelualueen länsireuna rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, on tontin länsireunaan merkitty puin ja pensain istutettava alueen osa. Uusien autopaikkojen tieltä on jouduttu kaatamaan joitakin puita, mutta jäljelle on jäänyt vielä puustoa.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavamuutos ei mahdollista käytännössä lisärakentamista alueelle. Suunnittelualueen uusi kerrostalo on valmistunut kesällä 2017. Rakentamisen vaikutukset maaperään ovat olleet paikallisia ja merkitykseltään vähäisiä eivätkä ne ole kohdistuneet geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia.

Alueen maaperässä voi esiintyä radonkaasua. Asemakaavamääräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.

6.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei ole säilynyt alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta eikä eläimistöä. Alueen länsilaidalla kerrostalon pihalla ja leikkialueella kasvaa kookkaita mäntyjä. Kyseinen puustoinen tontin osa on asemakaavassa osoitettu puin ja pensain istutettavaksi alueeksi.

Lappeenrannan kaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia.

Kokonaisuutena kaavan toteuttamisen vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin on vähäinen. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle.

Asemakaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta myöskään luonnon monimuotoisuuteen. Pihapuita (pääasiassa suuria mäntyjä) on jouduttu kaatamaan uusien pysäköintipaikkojen rakentamisen tieltä, mutta asemakaava ei mahdollista rakennetun alueen laajenemista nykyisestä.

Kaava-alueella ei arvioida olevan ole merkitystä ekologisten yhteyksien kannalta. Kaavamuutosalue ei ole osa laajempaa metsäaluetta eikä luontokokonaisuutta. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Uusien pysäköintipaikkojen rakentamisen myötä rakennettu ja pinnoitettu alue on kasvanut, mikä vähentää sadeveden imeytymistä pohjavedeksi, mutta koko pohjavesialueen pinta-alaan verrattuna muutos on vähäinen. Kaava-alue sijaitsee Vuoksen Suur-Saimaan vesistöalueen Ala-Saimaan lähialueella. Rakentaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä uusi rakennus on liitetty viemäriverkkoon. Katto- ja piha-alueilla muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, jotka johdetaan ainakin osittain hulevesiverkostoon. Kokonaisuutena kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pintavesistöihin eikä pohjaveteen.

6.2.5 Vaikutukset luontokohteisiin

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia. Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä tai puroja, luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyypppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei osoiteta alueelle lisärakentamista verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen. Asemakaava päivitetään tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen ja toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Maankäytön tavoitteena on myös eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Vanhan huonokuntoisen kerrostalon korvaaminen uudella ja nykyisiä asumisen laatu- ja

vaatimustasoja täyttävällä kerrostalolla tukee edellä mainittuja tavoitteita. Kunnostuskustannusten suuruus ja vanhan rakennuksen epäkäytännölliset lähtökohdat ovat antaneet perusteen vanhan rakennuksen korvaamisesta kokonaan uudella. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä aluetaloudellisia vaikutuksia.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueen ympärillä. Uusi kerrostalo on liitetty olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia alueen katuverkkoon eikä kevyen liikenteen yhteyksiin. Tontille ajo tapahtuu kahdesta katuliittymästä.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Uuden kerrostalon tulevaksi asukasluvuksi on arvioitu noin 50 henkeä. Asumisen matkakuutusluku on Lappeenrannan jalankulkuvyöhykkeen reunavyöhykkeellä (ulottuu noin 3 km:n säteelle ydinkeskustasta) 2,36 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 65 % eli 1,5 matkaa. Alueen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 75 ajoneuvoa/ vrk. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008) ja Asuntokunnat ja asumisväljyys v. 2000 ja 2015 (Etelä-Karjalan liitto Tilastolähde: Tilastokeskus/ Asuminen 27.5.2016). Asemakaavamuutoksen mukainen maankäyttö ei käytännössä lisää liikennettä Toivonkadulla verrattuna nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen.

6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Kaavamuutosalueella ei meluselvityksen perusteella esiinny tällä hetkellä eikä ennustetilanteessa vuonna 2035 melutasoja, jotka ylittäisivät valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot.



Kuvat: Vasemmalla ennustetilanteen v. 2035 päiväajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 yöajan keskiäänitasot. (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

6.4.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä ja hyvien kevyenliikenteen- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia kevyen liikenteen yhteyksiin. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään vaikutuksia Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin.

6.4.5 Vaikutukset pysäköintiin

Kaavamuutoksen autopaikkamääräys on Lappeenrannan keskustan asemakaavoissa yleisesti käytetyn normin 1 ap/75 kerros-m² mukainen. Uuteen kerrostaloon on rakennettu 28 autopaikkaa, joten autopaikkojen määrä on riittävä kun tontin rakennusoikeus on 2100 kerros-m².

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Palvelujen saavutettavuudella ja laadulla on vahva yhteys asukkaiden viihtyvyyteen. Suunnittelualue sijaitsee erittäin edullisesti sekä yksityisten että julkisten palvelujen suhteen. Alle kilometrin säteellä alueesta sijaitsee pääosa Lappeenrannan ydinkeskustan palveluista. Kaavamuutos ei lisää niin merkittävästi alueen asukaspohjaa, että sille olisi voitu osoittaa varauksia uusille lähipalveluille. Kaavaratkaisu vahvistaa kuitenkin osaltaan Lappeenrannan keskustan lähialueen asukaspohjaa.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta palvelujen saatavuuteen.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun lähtökohtana oleva kerrostalorakentaminen puistoon rajoittuvalla tontilla rauhallisen tonttikadun varrella lähellä Lappeenrannan ydinkeskustan palveluja tarjoaa hyvät mahdollisuudet viihtyisän asuinmiljöön luomiseen. Kaavassa on myös määrätty, että AK-korttelialueelle on varattava 5-10 m² rakennettua ja istutettavaa oleskelualueita asuinhuoneistoa kohti. Asemakaavamuutos päivittää alueen asemakaavan

tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen ja nykytilan mukaiseksi. Kaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta alueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin. Kaavamuutosalueen länsipuolella on Valtakadun ja Yrjönkujan välinen puistoalue, jonka käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutos päivittää alueen asemakaavan tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen ja nykytilan mukaiseksi. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Asemakaavamuutos päivittää alueen asemakaavan tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen ja toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Alueen rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavan nähden 500 kerros-m². Uusi kerrostalo on valmistunut kesällä 2017. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen ulkopuolisiin rakennuksiin.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta on rakennusmassojen suuntauksen ja julkisivumateriaalien osalta melko yhtenäistä. Toivonkatu 3:n päädyn punatiiliverhous yhdistää sen tontin eteläpuolisiin taloihin ja nauhaikkunat useisiin muihinkin lähitaloihin. Rakennuksen sopeuttamiseksi olemassa olevaan kaupunkikuvaan, on asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätty, että rakennus on sovittava mittakaavaltaan ja julkisivumateriaalien osalta olemassa olevaan rakennuskantaan.

Lappeenrannan kaupungin kaupunkikuvatyöryhmä on hyväksynyt Toivonkatu 3:n uudisrakennuksen suunnitelmat 11.2.2016. Työryhmä toteaa mm., että uudisrakennuksen julkisivujäsentelyssä on tavoiteltu alueen 1960-luvun arkkitehtuuria. Joitain olemassa olevia puita joudutaan kaatamaan uusien pysäköintipaikkojen tieltä, mutta varuskuntasairaalan puolelle, joka on Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), jää vielä runsaasti puustoa. Puuston säilyminen on turvattu tontin länsireunalle osoitetulla puin ja pensain istutettavalla alueen osalla, joka puolestaan rajautuu tontin länsipuolella olevaan noin 25 metrin levyiseen puistovyöhykkeeseen. Yhdessä nämä muodostavat kaupunkikuvallisen puskurivyöhykkeen Toivonkadun kerrostalotontin sekä varuskuntasairaalan laajan puistomaisen tontin välille.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Kaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, joten suunnitelmalla ei ole siltä osin vaikutuksia. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Lappeenrannan linnoitus ja varuskunta-kaupunki/ Varuskuntasairaala /RKY 2009. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta varuskuntasairaalan rakennuksiin eikä sairaalan miljöökokonaisuuteen.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavamuutos on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutos on laadittu siten, että se toteuttaa uusia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen (VAT:t, kohta 3.1) Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavamuutosalue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta. Palvelut ja työpaikat ovat alueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä se on alle kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Asemakaavan muutoksen toteutuminen monipuolistaa alueen asuntokantaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä. Samalla se luo osaltaan edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle.

Tehokas liikennejärjestelmä (VAT:t, kohta 3.2). Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikenne- muotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat kaavamuutosalueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö (VAT:t kohta 3.3). Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavamuutosalueella ei meluselvityksen perusteella esiinny tällä hetkellä eikä ennustetilanteessa vuonna 2035 melutasoja, jotka ylittäisivät valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot. Alueella ei ole tarvetta meluntorjuntatoimenpiteisiin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat (VAT:n kohta 3.4) Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittävin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, eikä sillä ole vaikutusta alueen länsipuolella sijaitsevaan varuskuntasairaalan alueeseen, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen liitteenä on havainnepiirros.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan alueen rakentaminen on aloitettu poikkeamispäätöksen jälkeen vuonna 2016 ja uusi kerrostalo on valmistunut kesällä 2017.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen ja asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityslautakunta (Lappeenrannan kaupungin hallintosääntö 1.6.2017 luku 7 § 5).

Lappeenrannassa 4.12.2018

Hanna-Maija Marttinen

Matti Veijovuori

Maarit Pimiä

Kaavavalmistelija

Asemakaava-arkkitehti Kaupunginarkkitehti

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA****7.11.2018**

Dnro LPR/1821/10.02.03.00/2018

TOIVONKATU 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS

5 LEIRI kortteli 3 tontti 2

ALOITE

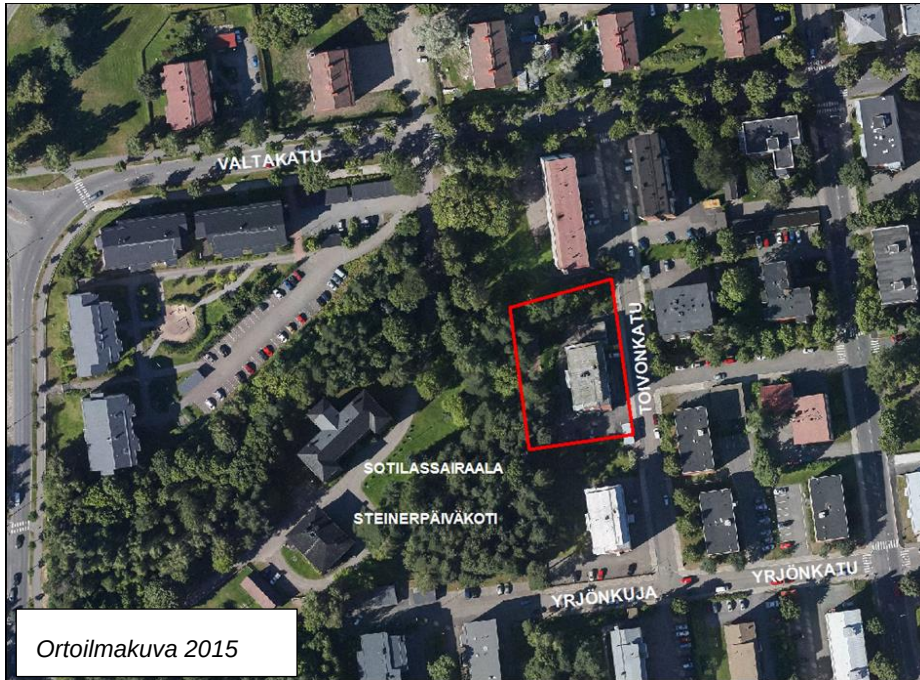
Aloitteen alueen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy.

**SUUNNITTELUALUE**

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan Leirin kaupunginosassa, noin 0,5 kilometriä keskustasta länteen. Suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuinalueita. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja etelässä kerrostalotontteihin, idässä Toivonkatuun ja lännessä puistoalueeseen. Alueen sijainti ja rajausta näkyy oheisessa kartassa. Rajausta voi muuttua suunnittelun edetessä.

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Suunnittelun tavoitteena on päivittää asemakaava tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaiseksi. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on myöntänyt suunnittelualueelle asemakaavasta poikkeamisen 3.2.2016.



KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja yhdyskuntatalouteen. Kaavan 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.

1. Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja viheryhteiset
- Pinta- ja pohjavedet
- Luontokohteet

2. Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

3. Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu
- Joukkoliikenne, kevytliikenne
- Pysäköinti

4. Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen alueellinen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Ulkoilureitit ja virkistysalueet

5. Kulttuuriset vaikutukset

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

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

VIRANOMAISET

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Ympäristö ja luonnonvarat
- Museovirasto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

- Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala (Maaomaisuuden hallinta, Kadut ja ympäristö, Rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy

ALUEEN ASUKKAAT, YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET

- Leirin ja Pallon asukasyhdistys
- Steiner päiväkoti

MAANOMISTAJAT, VUOKRALAISET JA NAAPURIT

- Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy
- Senaatti kiinteistöt
- Puolustusvoimat

MUUT

- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. 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 §).
- Alustavan asemakaavaluonnoksen laadinta.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten selvittäminen

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan käsittely. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuvutuksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §).
 - Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
- 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 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

- Kaupunkikehityslautakunnan käsittely ja hyväksyminen (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSEN HAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

OAS:aa voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

OSALLISTUMINEN

ARVIOITU AIKATAULU

Kaavaehdotus pyritään laittamaan nähtäville vuoden 2018 aikana.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan yhteystiedot

Kaavavalmisteliija Hanna-Maija Marttinen puh. 040 809 8657.
Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662.
Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi.



7.11.2018

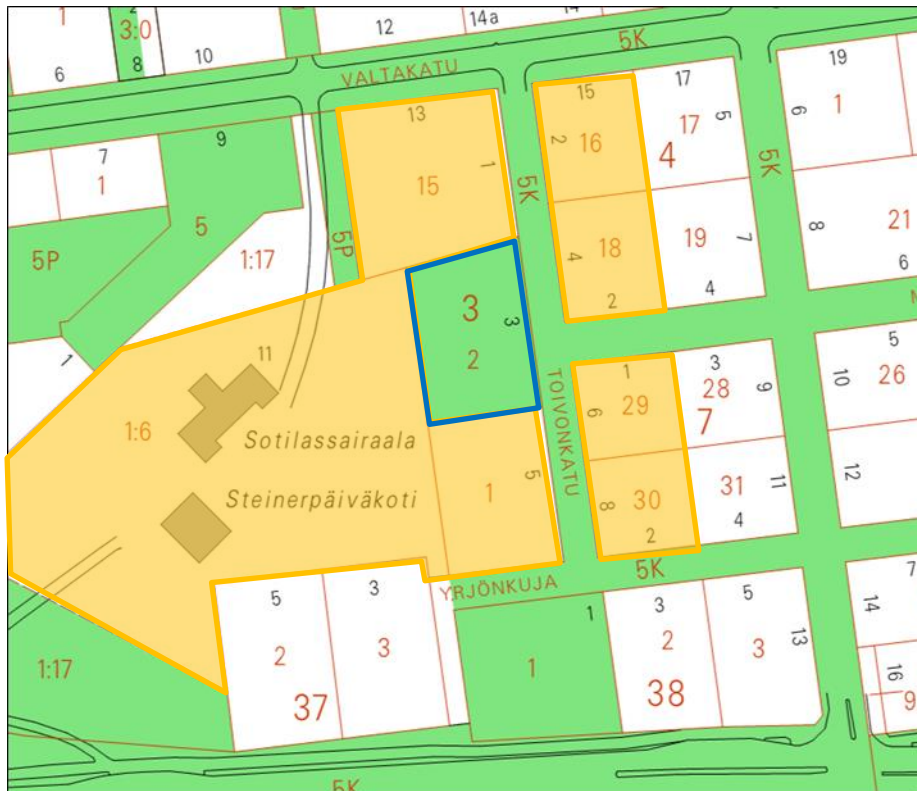
Dnro LPR/1821/10.02.03.00/2018

TOIVONKATU 3:N ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse:



Asemakaava-alue



Kaupungin maanomistus



Naapurikiinteistöt

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Ympäristö
ja luonnonvarat
Museovirasto
Etelä-Karjalan Museo
Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Maaomaisuuden hallinta
Kadut ja ympäristö
Rakennusvalvonta
Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
Telia Oyj
Elisa Oyj

Leirin ja Pallon asukasyhdistys
Steiner päiväkoti
Senaatti kiinteistöt
Puolustusvoimat
Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

1 (2)

12.11.2018

KASELY/1442/2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

13 -11- 2018

LPR/1821/10.02.03.00/2018

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

Lausuntopyyntö 7.11.2018

Lausunto valmisteluaineistosta, Asemakaavan muutos, Lappeenranta, Leiri, kortteli 3 tontti 2, Toivonkatu 3

Lausunto annetaan 7.11.2018 päivätystä asemakaavaluonnoksesta.

Suunnittelualue ja lähtökohdat

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan Leirin kaupunginosassa, noin puoli kilometriä kaupungin ydinkeskustasta länteen. Suunnittelu koskee korttelin 3 tonttia 2 Toivonkadun varrella. Suunnittelualan pinta-ala on 2285 m².

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaiseksi. Alueen käyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena (AK).

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on myöntänyt suunnittelualueelle asemakaavasta poikkeamisen 3.2.2016. Poikkeamista on haettu, koska alueelle suunniteltu rakentaminen ylitti asemakaavan mahdollistaman enimmäisrakennusoikeuden ja enimmäiskerroslukumäärän.

Voimassa olevassa asemakaavassa kerrosluvuksi on määrätty viisi asuinkerrosta, jonka alle on sallittu enintään 2,3 metrin korkuinen maanpäällinen kerros autotalleja ym. talon omaan käyttöön tulevia taloussuojia varten. Kaavamuutoksella kerrosluvuksi on määrätty VI. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määrätty rakennusoikeutta. Rakennusjärjestyksen mukaan tontin rakennusoikeus on 1600 kerros-m². Kaavamuutosluonnoksessa tontin rakennusoikeus on 2100 kerros-m². Lisäksi kaavamuutosluonnoksessa on tarkennettu tontin käyttöä koskevia määräyksiä mm. osoittamalla pysäköimispaikat ja istutettavat alueen osat.

Asemakaavamuutoksella saatetaan asemakaava vastamaan jo toteutunutta tilannetta. Alueella sijainnut vanha kerrostalo on purettu ja uudisrakennus on valmistunut kesällä 2017. Uusi talo on tilankäytöltään tehokkaampi mutta mittakaavaltaan ja julkisivumateriaaleiltaan purettavan rakennuksen mukainen.

12.11.2018

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Kaavamuutoksen edellytykset on ratkaistu 3.2.2016 myönnetyllä poikkeamisluvalla. Tontin käyttötarkoitus ei muutu, joten kaavamuutoksen vaikutukset nykytilanteeseen verrattuna jäävät vähäisiksi.

Käyttötarkoitus ja asemakaavamuutos toteuttavat voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitetta. Kaavamuutosasiakirjat ovat selkeät ja antavat lukijalleen hyvän kuvan tilanteesta ja kaavamuutoksesta.

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (MRL 60 §). Poikkeamislupien mukaisten muutosten päivittäminen asemakaavaan toteuttaa MRL tavoitetta.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavamuutosluonnoksesta.

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti. Hyväksymismerkinnät ovat lausunnon lopussa.

Alueidenkäyttöpäällikkö

Pertti Perttola

Arkkitehti

Annu Tulonen

TIEDOKSI

Etelä-Karjalan liitto, aluesuunnittelujohtaja Marjo Wallenius
Etelä-Karjalan museo, amanuenssi, rakennustutkija Sini Saarilahti

Tämä asiakirja KASELY/1442/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/1442/2018 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Tulonen Annu 12.11.2018 16:43

Ratkaisija Perttola Pertti 12.11.2018 16:43



LPR/1821/10.02.03.00/2018

Lausunto

12.11.2018

MV/324/05.02.00/2018 1 (2)

Lappeenrannan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite lausuntopyyntö 7.11.2018

Asia **LAPPEENRANTA, Toivonkatu 3, asemakaavan muutos**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa Toivonkatu 3:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava k.o. tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen ja nykytilan mukaiseksi. Museovirasto antaa lausuntonsa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.

Museovirastolla ei ole tarvetta seurata kaavahankkeen etenemistä.

Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan rakennetun ympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Yli-intendentti

Ilari Kurri

Intendentti

Helena Ranta

Tiedoksi Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lappeenrannan kaupunki/Museotoimi
Etelä-Karjalan museo / Sini Saarilahti

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: LAPPEENRANTA, Toivonkatu 3, asemakaavan muutos
Asiakirjan päivämäärä: 12.11.2018
Diaarinumero: MV/324/05.02.00/2018
Asiakirjan tunnus / Docid: 171318
Asiakirjan allekirjoittajat: Intendentti, Helena Ranta, Esittelijä, 12.11.2018 10:34:05, C=FI
Yli-intendentti, Ilari Kurri, Päättäjä, 12.11.2018 13:55:23, C=FI
Tarkistesumma: QG2Czkt1XLWpxbzVCNfZ2 xcTGw=

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Museoviraston sähköisessä tietojärjestelmässä. Lisätietoja Museoviraston kirjaamosta (0295 33 6000, kirjaamo@museovirasto.fi)



27.11.2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite: lausuntopyyntö 7.11.2018

ASEMAKAAVAMUUTOS , LAPPEENRANTA, LEIRI, TOIVONKATU 3

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

Suunnittelun tavoitteena on päivittää asemakaavaa tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaiseksi. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus myönsi luvan poikkeamiselle voimassa olevasta asemakaavasta helmikuussa 2016. Uuden kerrostalon rakentamiseen on päädytty koska vanhan talon peruskorjaaminen on todettu kalliimmaksi, kuin uudisrakentaminen. Uusi kerrostalo valmistui kesällä 2017. Uusi rakennus on sovitettu mittakaavaltaan ja julkisivumateriaalien osalta ympäristöönsä.

Asemakaavan selosteessa mainitaan, ettei puretussa rakennuksessa ei ollut erityisiä rakennusperintöön, historiaan tai kaupunkikuvaan liittyviä arvoja. Etelä-Karjalan museon rakennustutkija on osallistunut rakennuksen purkuun liittyvään katselmukseen 29.9.2015.

Asemakaavaseloste on kiitettävästi laadittu huomioiden myös puretun rakennuksen tiedot yksityiskohtaisine piirustuksineen. Etelä-Karjalan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Reija Eeva
Intendentti

Sini Saarilahti
amanuessi, rakennusperintö

Museotoimi

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. (05) 616 2261 | faksi (05) 616 2911

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi/museot

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



22.11.2018 LPR/1821/10.02.03.00/2018

Lapteenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 7.11.2018

**LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Toivonkatu 3,
LEIRI (5), Kortteli 3, tontti 2**

Lapteenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Leirin kaupungin-osaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päivittää asemakaava tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaiseksi. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on myöntänyt suunnittelualueelle asemakaavasta poikkeamisen 3.2.2016. Aloitteen asemakaavan päivittämisestä on tehnyt Lapteenrannan asuntopalvelu Oy. Alueen asemakaava on laadittu 1960-luvun loppupuolella ja alue on kaavan edellyttämässä käytössä ja pääosin toteutunut. Asemakaavaa ei ole laatimisen jälkeen päivitetty ja siksi muuttuneet olosuhteet ja kaavamääräysten tulkinta vaikuttavat nyt voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttamismahdollisuuksiin.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lapteenrannan Leirin kaupunginosassa, noin puoli kilometriä kaupungin ydinkeskustasta länteen. Suunnittelu koskee korttelin 3 tonttia 2 Toivonkadun varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on 2285 m². Poikkeamisluvan mukainen uusi kerrostalo valmistui kesällä 2017.

Lausunto:

Lapteenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Terveystoimiviranomainen:

Asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa.

Ympäristönsuojeluviranomainen:

Asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa.

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja

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



Päiväys
7.11.2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1821/10.02.03.00/2018
Lausuntopyyntö 7.11.2018

LPR/1821/10.02.03.00/2018 Toivonkatu 3 asemakaavanmuutos (5 Leiri kortteli 3 tontti 2)

Asemakaavamuutoksella päivitetään jo poikkeamisluvalla rakennetun
asuinkerrostalon kaavatilanne.

Asemakaava-alue on yksityisen omistuksessa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole huomautettavaa
kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 7.11.2018

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti

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



23.11.2018

Dnro

LPR/1821/10.02.03.00/2018

Toivonkatu 3 asemakaavan muutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavamuutosluonnokseen liittyen.

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kadut ja ympäristö

Olli Hirvonen
kaupungininsinööri

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



Päiväys

Dnro

LPR/1821/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 7.11.2018

Toivonkatu 3:n asemakaavan muutos

Leiri 5, kortteli 3, tontti 2

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Toivonkatu 3:n asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa

Lappeenrannassa 27.11.2018

Päivi Salminen
rakennustarkastaja

20.11.2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

21. 11. 2018

LPR/182/10.12.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 7.11.2018

LAUSUNTO TOIVONKATU 2:n ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä asemakaavan muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettiläjä: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>
Lähetetty: 19. marraskuuta 2018 11:33
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: FW: Lausuntopyyntö - Toivonkatu 3:n asemakaavan muutos

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

19. 11. 2018

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

LPR/1821/10.02.03.00/2018

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

From: Lind Taina [mailto:Taina.Lind@lappeenranta.fi]
Sent: keskiviikko 7. marraskuuta 2018 13.14
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Toivonkatu 3:n asemakaavan muutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta 5 Leirin kaupunginosan korttelin 3 tontille 2 osoitteessa Toivonkatu 3. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava tontille myönnetyn poikkeamispäätöksen ja nykytilan mukaiseksi.

Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyyntökirjeen.

Kaavahankkeen aineistolinkki: <https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Toivonkatu-3>

Terveisin

Taina Lind
sihteeri
puh. 040 164 9611

04.12.2018

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettilä: asiakaspalvelu.stuve <asiakaspalvelu.stuve@erillisverkot.fi>
Lähetetty: 4. joulukuuta 2018 10:47
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Kopio: asiakaspalvelu.stuve
Aihe: VASTAUS: Laustuntopyyntö Toivonkatu 3:n asemakaavan muutos INC25845

LPB/1821/10.02.03.00/2018

Nro 576/00.01.02/2018/3/Y-LUOTT

Hei,

Viitaten lausuntopyyntöönne 9.11.2018 koskien Toivonkatu 3:n asemakaava muutokseen. Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Ystävällisin terveisin,

Suomen Turvallisuusverkko Oy, asiakaspalvelu
Suomen Erillisverkot -konserni

Puh. 029 444 0400

www.erillisverkot.fi<http://erveutiset.erillisverkot.fi/>

Merkki: HEe



4.12.2018

Dnro:
LPR/1821/10.02.03.00/2018

Toivonkatu 3 asemakaavan muutos

**LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA SEKÄ KAAVAN-
LAATIJAN VASTINEET NIIHIN**

Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 8. – 29.11.2018

LAUSUNNOT:

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (12.11.2018)

Ei huomautettavaa.

2. Museovirasto (12.11.2018)

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Karjalan museo (27.11.2018)

Ei huomautettavaa.

4. Lappeenrannan seudun Ympäristötoimi (22.11.2018)

Ei huomautettavaa.

5. Elinvoima ja kaupunkikehitys: Maaomaisuuden hallinta (7.11.2018)

Ei huomautettavaa.

6. Elinvoima ja kaupunkikehitys: Kadut ja ympäristö (23.11.2018)

Ei huomautettavaa.

7. Elinvoima ja kaupunkikehitys: Rakennusvalvonta (27.11.2018)

Ei huomautettavaa.

8. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (20.11.2018)

Ei huomautettavaa.

9. Telia Company (19.11.2018)

Ei huomautettavaa.

10. Suomen Turvallisuusverkko Oy (4.12.2018)

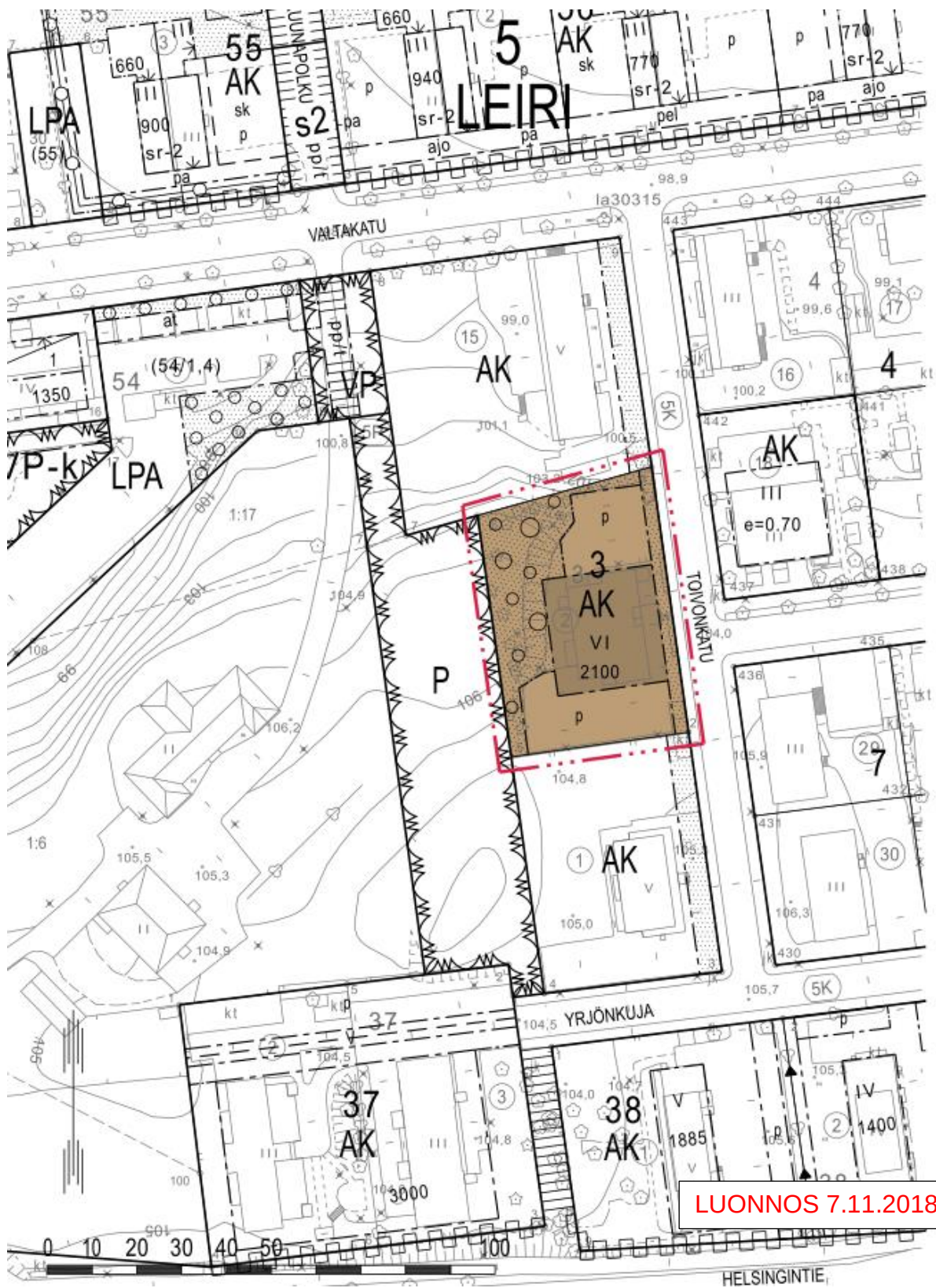
Ei huomautettavaa

Lausunto pyydettiin myös:

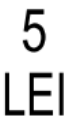
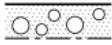
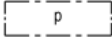
- Etelä-Karjalan Museo
- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Elisa Oyj
- Leirin ja Pallon asukasyhdistys
- Steiner päiväkot
- Senaatti kiinteistöt
- Puolustusvoimat
- Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy

MIELIPITEET:

Kaavaluonnoksesta ei saapunut mielipiteitä



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Pysäköimispaikka.

LUONNOS 20.4.2018

LIITE 6

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennus on sovitettava mittakaavaltaan ja julkisivumateriaalien osalta olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakennuksen päätyjulkisivujen päämateriaali tulee olla poltettu punainen tiili.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

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

AK-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueutta 5-10 m²/asunto.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja on varattava 1 ap/75 kerros-m².

Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 2 polkupyöräpaikkaa / asunto.

LUONNOS 20.4.2018

29.10.2015

29 -10- 2015

1221/10.02.03.00/2015

Aloite asemakaavan päivittämiseksi Leirin kaupunginosassa korttelissa 3

Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy on jättänyt 29.10.2015 päivätyn Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle osoitetun poikkeamislupahakemuksen koskien asuinkerrostalon uudisrakentamista Lappeenrannan kaupungin Leirin kaupunginosassa asemakaavakorttelissa 3 kiinteistöllä 405-5-3-2, os. Toivonkatu 3, 53600 Lappeenranta. Alueen asemakaava on laadittu 1960-luvun loppupuolella ja alue on kaavan edellyttämässä käytössä ja pääosin toteutunut. Asemakaavaa ei ole laatimisen jälkeen päivitetty ja siksi muuttuneet olosuhteet ja kaavamääräysten tulkinta vaikuttavat nyt voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttamismahdollisuuksiin.

Tästä syystä Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy esittääkin, että Lappeenrannan kaupunki käynnistäisi edellä mainitun alueen asemakaavan päivityksen muuttamalla voimassaolevaa asemakaavaa ja siihen liittyviä kaavamääräyksiä tarpeellisin osin.

Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy

toimitusjohtaja

Martti Mäkelä



LIITE: -karttaote





Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		17.9.2018		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		5 Leiri kortteli 3 tontti 2				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2592			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	0,2285	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	0,2285			
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	0,2285	100,0	2100	0,92		+500
A yhteensä	0,2285	100,0	2100	0,92		+500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavoituksen seuranta			Alueell. ympäristökeskus			
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4			Täyttämispvm		17.9.2018	
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi			5 Leiri kortteli 3 tontti 2			
Kunta			LAPPEEN-		Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero			RANTA		Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispvm			405		405K2592	
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	0,2285	100,0	2 100	0,92		+500
A yhteensä	0,2285	100,0	2 100	0,92		+500
AK	0,2285	100,0	2 100	0,92		+500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

