LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LIITE 1

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
3.2.2020, tark. 10.9.2020

Dnro 756/10.02.03.00/2018

VOISALMEN RANTA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

SUUNNITTELUALUE

Asemakaava koskee Voisalmen kaupunginosassa Niittyvillantien länsipuolella olevaa ranta-aluetta. Kaava-alue sijoittuu noin kolmen kilometrin päähän Lappeenrannan keskustasta. Alueen sijainti ja alustava rajaus näkyvät oheisessa kartassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,9 ha. Rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä.

Kaava-alueen rajaus

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Suunnittelun tarkoituksena on muodostaa jo rakennetuille ranta-alueen asuinkiinteistöille tontit, säilyttää alueen pientalomiljöön erityispiirteet sekä mahdollistaa samalla yleinen rannankäyttömahdollisuus ja turvata rannan suuntaisen ulkoilureitin säilyminen. Lisäksi mahdollistetaan pienimuotoinen lisärakentaminen Niittyvillantien länsipuolella.

Ortoilmakuva vuodelta 2016

Elinvoima ja kaupunkikehitys | Kaupunkisuunnittelu
PL 11, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Viistoilmakuva v. 2016, Lappeenrannan kaupunki

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 suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia.

Ekologiset vaikutukset

- Maa- ja kallioperä
- Kasvi- ja eläinlajit
- Luontokohteet
- Luonnon monimuotoisuus
- Pinta- ja pohjavesi
- Maisema

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu
- Joukkoliikenne ja kevyen liikenteen yhteydet
- Pysäköinti

Sosiaaliset vaikutukset

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

Kulttuuriset vaikutukset

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

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

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristöterveys, ympäristönsuojelu)

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Kaupunginosayhdistys Voisalmensaarelaiset ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Sonera 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 kaupungintalolla 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 §).
- Alustavien luonnosvaihtoehtojen laadinta.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.
- Asukastilaisuus alustavasta asemakaavaluonnoksesta 29.10.2019

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.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
  - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
  - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.

Arvioitu aikataulu

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville syksyllä 2020.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Kaupunkikehityslautakunnan käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

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

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavasuunnittelija Niina Seppäläinen puh. 040 668 4499

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

LIITE 2

VESAIKKO

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA

Asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako

Kaupunginosa 20 Voisalmi

Korttelit 57 ja 58 sekä lähivirkistysaluetta

Päiväys 10.9.2020	Piirtänyt EM/NS	Työ nro K2679

VOISALMEN RANTA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse:

Asemakaava-alue

Kaupungin maanomistus

Naapurikiinteistöt

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Museovirasto
Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Maaomaisuuden hallinta
Kadut ja ympäristö
Rakennusvalvonta
Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys ja ympäristönsuojelu
Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntönne 7.2.2020

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaava ja tonttijako, Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutos ja tonttijako, Lappeenranta.

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Voisalmen kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu idässä Niittyvillantiehen ja lännessä Saimaaseen. Etelässä ja pohjoisessa alue rajoittuu puisto- ja lähivirkistysalueisiin.

Suunnittelun tarkoituksena on muodostaa jo rakennetuille ranta-alueen asuinkiinteistöille tontit, säilyttää alueen pientalomiljöön erityispiirteet sekä turvata yleinen rannankäyttömahdollisuus. Lisäksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydennetään yhden pientalotontin verran.

Luontoarvot

Yleiskaavan lepakkoselvityksessä alue on todettu lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi tai siirtymäreitiksi. Lepakoiden kannalta rantapuuston säilyttämisen turvaava osa-aluemerkintä s-10 on onnistunut. Luontoselvityksessä alueelta havaitut jättipalsami, japanintatar ja komealupiini kuuluvat 1.6.2019 voimaan tulleessa asetuksessa (704/2019) kansallisesti merkityksellisiksi säädettyihin haitallisiin vieraslajeihin, joiden maahantuonti, kasvattaminen, myynti, muu hallussapito ja ympäristöön päästäminen on kiellettyä. Kaava-alueella olevat lajien kasvustot tulee pyrkiä hävittämään, ja lajien leviäminen maa-aineisten mukana tulee estää. Tämä olisi suotavaa sisällyttää alueen kaavamääräyksiin.

Tulvan huomiointi

Kaavassa alin rakentamiskorkeus on suosituksen yläpuolella (N2000+ 78,00), N2000+ 78,71 m, koska lukemassa on huomioitu jo valmiiksi aaltoiluvara.

Kaava-asiakirjoista ei käy selville, mitä alimman rakentamiskorkeuden määrääminen tarkoittaa rakennuspaikoille. Eli tulvariskialuetta ei ole havainnollistettu. Kaavaselostusta voitaisiin täydentää kartoilla, joissa olisi näkyvillä alimman rakennuskorkeuden (tai tulvakorkeuden) merkitys tonteille. (Tämän selostuksen liitteenä ovat Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen laatimat karkeat esimerkkikartat veden korkeuksilla N2000+ 78,71 m ja N2000+ 78,00 m.)

Vesihuolto

Suunnittelualue on vesihuoltolaitoksen toiminta-aluetta ja taajamaa eli tällä alueella on liittämisvelvollisuus vesihuoltoon. Asukkaat voivat hakea poikkeusta vesihuoltolain nojalla (VHL 11 §).

Rakennuskorkeuksista johtuen kiinteistökohtaisiin pumppaamoihin voidaan joutua. Asiaa on avattu kaavaselostuksessa tarkemmin ja se on hyvä paikka asian huomioimiseen. Kaavamääräyksen virke *"Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen"* lienee määräystasoisena turha.

Kulttuuriympäristön arvot

Suunnittelualueen rakennukset on inventoitu. Alueen rakennukset on muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta rakennettu 1930-luvulla. Alueen eteläosassa kulkee Salpalinjaan kuuluva panssarivaunueste.

Selostuksen kohdassa 3.1.4 todetaan alueen rakennuskannan arvoista seuraavasti:
Suunnittelualueen rakennuskanta on arvioitu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 keskusta-alueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy 2014) paikallisesti merkittäväksi 1900-luvun alkupuolen huvila-alueeksi.

Alueen kulttuuriympäristön arvot muodostuvat nimenomaan rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta, jota täydentää vanha pihapuusto ja muu kasvillisuus. Rakennuksista mikään ei ole sellaisenaan erityisen merkittävä, vaan rakennukset ovat arvokkaita kokonaisuutena.

Kaavamääräyksissä on ensisijaseksi vaihtoehdoksi asetettu nykyisen rakennuskannan säilyttäminen. Korttelialue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kaavassa on annettu myös määräyksiä liittyen uudisrakentamiseen ja viherympäristöön. Tonttien päärakennukset on merkitty taajamakuvallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (taa-3) ja piharakennusten rakennusalat mukailevat nykyisen rakennuskannan paikkoja.

Päärakennusten rakennusalat on osoitettu kaavassa nykyisten rakennusten paikoille ja antaen ensisijaisesti mahdollisuuden laajentaa rakennuksia joka suuntaan, toissijaisesti korvata uudella rakennuksella. Rakennusoikeudet ovat yksilölliset 200-275m^2 välillä.

Kaavasta puuttuu tosiallinen kannustin, jolla pyrittäisiin alueen alkuperäisen rakennuskannan säilyttämiseen. Tällainen kannustin voisi olla esim. ehdollinen lisärakennusoikeus.

Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §) on otettu suunnittelussa huomioon ja kaavaratkaisu edistää myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (MRL 24 §) toteutumista.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan liitto
Lappeenrannan ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/246/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/246/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Mustonen Tuija 03.03.2020 08:59

Hyväksyjä Perttola Pertti 03.03.2020 08:59

N2000+ 78,71 m

.405-20-9903-0
.405-20-9904-0
.405-438-3-79
.405-438-3-24
.405-438-3-23
.405-438-3-77
.405-438-3-17
.405-438-3-79
05-438-876-6
.405-20-18-1
.405-20-18-2
.405-20-18-3
.405-20-18-4
.405-20-18-5
.405-20-18-6
.405-20-17-3
.405-20-17-4
.405-20-10-1
.405-20-10-2
.405-20-10-3
.405-20-9-1
.405-20-9-2
.405-20-53-1
.405-20-53-2
.405-20-53-3
.405-20-53-4
.405-20-8-12
.405-20-8-13

N2000+ 78,00

.405-20-18-1
.405-20-17-3
.405-20-10-1
.405-20-
.405-20-18-2
.405-20-18-3
.405-20-17-4
.405-20-10-2
.405-20-18-4
.405-20-18-5
.405-20-10-3
.405-438-3-23
.405-20-18-6
.405-20
.405-438-3-79
.405-438-3-24
.405-20-9-1
.405-20-9
.405-438-3-77
.405-438-3-17
.405-20-53-1
05-438-876-6
.405-20-53-2
.405-438-3-79
.405-20-53-3
.405-20-53-4

N2000+ 77,70

.405-20-10-1
.405-20
.405-20-18-2
.405-20-18-3
.405-20-17-4
.405-20-10-2
.405-20-18-4
.405-20-18-5
.405-20-10-3
.405-438-3-23
.405-20-18-6
.405-2
.405-438-3-79
.405-438-3-24
.405-20-9-1
.405-20
.405-438-3-77
.405-438-3-17
.405-20-53-1
5-438-876-6
.405-20-53-2
.405-438-3-79
.405-20-53-3
.405-20-53-4

Tulvakartta N2000+ 78,20 m

ETELÄ-
KARJALAN
LIITTO

Lausunto 9/10.02.03.00/2020

13.2.2020

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta

Etelä-Karjalan voimassaolevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen eteläosassa on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (ma/kv) sekä alueen etelä- ja länsipuolella on Salpalinjan linnoitusketjun rakenteiden sijaintia kuvaava merkintä.
Suunnittelualueen länsipuolisella vesialueella on veneväylä- ja melontareittimerkinnät.

Asemakaavamuutoksessa on otettu hyvin huomioon maakuntakaavan tavoitteet. Kulttuurihistorialliset arvot on turvattu asemakaavamääräyksillä kulttuurihistorian ja historiallisten rakenteiden osalta, jossa nykyisen rakennuskannan säilyttäminen on asetettu ensisijaisena toimenpiteenä. Salpa-asemaan liittyvät rakenteet on asemakaavassa osoitettu säilytettäväksi (s-26).

Etelä-Karjalan liitto toteaa, että kaavan veneväylä ja melontareitti tulee ottaa huomioon siten, että mahdollisia laadukkaita rantautumispaikkoja turvataan kyseisellä Saimaan vesistönosuudella. Nämä rannan virkistyspaikat palvelevat myös alueen nykyisiä sekä uusia asukkaita.

Matti Viialainen
maakuntajohtaja

Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja

Kauppakatu 40 D
53100 Lappeenranta
Finland

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

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

10.3.2020 Dnro
LPR/756/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite: Lausuntopyyntö 10.2.2020

LAPPEENRANTA, VOISALMEN RANTA-ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO 20
Voisalmi, kortteli 57, tontti 1, kortteli 58, tontit 1-4

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon asemakaavan muutokseen liittyen. Kyseessä on kaavan luonnosvaihe.
Museo on osallinen hankkeessa kulttuuriympäristön vaalimisen osalta.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Voisalmen kaupunginosassa, noin 4 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu idässä Niittyvillantiehen ja lännessä Saimaaseen. Etelässä ja pohjoisessa alue rajoittuu puistoja lähivirkistysalueisiin. Suunnittelualue käsittää eteläisimmän osan Kaislaranta-nimisestä puistoalueesta, jolla sijaitsee neljä rakennettua asuinkiinteistöä.

Suunnittelun tarkoituksena on muodostaa jo rakennetuille ranta-alueen asuinkiinteistöille tontit, säilyttää alueen pientalomiljöön erityispiirteet sekä mahdollistaa samalla yleinen rannankäyttömahdollisuus. Lisäksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydennetään yhden pientalotontin verran.

Suunnittelualueen rakennukset ovat loma-asuntoja ja pysyviä asuntoja sekä talousrakennuksia. Kaikki alueen rakennukset, vuonna 1950 valmistunutta talousrakennusta lukuun ottamatta, on rakennettu 1930-luvulla. Asunnot ovat historiallisesti arvokkaita 1900-luvun alun huvilarakennuksia ja niitä on käsitelty muun muassa Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaan 2030 liittyvän rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013):
”95. Niittyvillantien huvilat Kotivirran tilan maille syntyi 1930-luvulla huvila-asutusta, josta on säilynyt edustava otos Niittyvillantien varrella. Niittyvillantie 3 huvila on vuodelta 1930, samoin vakituiseen

asuinkäyttöön otettu Niittyvillantie 4b. Niittyvillantie 4c, Lepolahti on vuodelta 1937 ja viereinen Niittyvillantie 6a vuodelta 1936."

Alue on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi 1900-luvun alkupuolen huvila-alueeksi. Selosteessa todetaan, että alueen kulttuuriympäristön arvot muodostuvat nimenomaan rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta, jota täydentää vanha pihapuusto ja muu kasvillisuus. Rakennuksista mikään ei ole sellaisenaan erityisen merkittävä, vaan rakennukset ovat arvokkaita kokonaisuutena. Museo korjaa inventointitietoa rakennusten käyttötarkoituksen osalta, että rakennukset ovat alun perin rakennettu vakituisiksi asunnoiksi.

Kaavaluonnoksessa ranta-alueelle on määritelty AO/S-1 merkintä ja määräys *Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.*

Kolmella parhaiten ominaispiirteensä säilyttäneellä huvilalla on taa-3-merkintä ja määräys "*Taajamakuvallisesti merkittävä rakennus. Alueella tulee pyrkiä ensisijaisesti alkuperäisten rakennusten säilyttämiseen. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä päärakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Uudisrakennuksen massoittelun, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden tulee noudattaa olemassa olevaa rakennusta. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen.*"

Museo toteaa, ettei nykyinen kaavaratkaisu tue riittävästi alueen olemassa olevan, paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan säilyttämistä. Kaavamerkintöjen tulee enemmän tukeutua alueen ominaisluonteen arvoihin ja rakennusten säilymistä tulee ensisijaisesti edistää soveltuvilla alueen ominaispiirteitä tukevilla määräyksillä.

AO/S-1 alueen määräykseen tulee lisätä pyrkimys alkuperäisen rakennuskannan ensisijaisesta säilyttämisestä.
Taa-3-määräys tulee täsmentää kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttäminen ja korjaaminen nykyinen rakennusala huomioiden. Uudisrakentamisen yksityiskohtainen ohjeistaminen on hyvä jättää tontti- ja rakennusalakohtaisesta määräyksestä pois.

Tonttien rakennusoikeus on reilusti korkeampi kuin nykyisten rakennusten ala. Tämä on yksi tekijä, mikä ei toimi kannustimena nykyisten rakennusten säilyttämiseen ja korjaamiseen, vaan mittakaavaltaan suurempaan uudisrakentamiseen. Mikäli tämä

toteutuu nyt esitetyn kaavaluonnoksen mukaisesti, alueelta on vaarassa hävitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todettu rakennettu ympäristö, minkä vaalimiseen AO/S-1 ja Taa3-määräykset kuitenkin tähtäävät.

Museo toteaa, että mikäli asemakaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan purkamisen, tulee asemakaavaa laadittaessa ottaa huomioon myös MRL 139 § mukaisten purkamisen edellytysten täyttyminen sekä 118§ edellytykset kaupunkikuvan ja rakennushistorian vaalimisesta.

Suunnittelualueelle sijoittuu Salpalinjaan liittyviä panssariestekiviä. Kohde on Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä nimellä Lappeenranta Voisalmi, muinaisjäännösrekisteritunnus 1000017723. Kohde sisältyy Museoviraston laatimaan luetteloon *Salpalinjan merkittävimmät kohteet*. Näiden kohteiden osalta Museovirasto on lausuva viranomainen.

Museolla ei ole huomautettavaa muun arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti rakennustutkija, amanuenssi Sini Saarilahti ja intendentti Leena Räty.

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

Allekirjoitukset:

Allekirjoitus:	Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi
Nimi:	**Saarilahti Sini** **ULAPPA\saarilsa**
2020-03-10 11:19:24 (UTC+02:00)	
Sähköisesti allekirjoitettu	

Allekirjoitus:	Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi
Nimi:	**Räty Leena** **ULAPPA\ratylo**
2020-03-10 11:34:04 (UTC+02:00)	
Sähköisesti allekirjoitettu	

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi:	LAPPEENRANTA, Voisalmen ranta-asemakaavan muutos ja tonttijako
Asiakirjan päivämäärä:	28.02.2020
Diaarinumero:	MV/23/05.02.00/2020
Asiakirjan tunnus / Docid:	217383
Asiakirjan allekirjoittajat:	Intendentti, Helena Ranta, Esittelijä, 28.2.2020 11:17:28, C=FI Osastonjohtaja, Mikko Härö, Päättäjä, 1.3.2020 12:18:22, C=FI
Tarkistesumma:	6980438361ad4364da7eb63cfdefaae6 f7d39cf82cbd901361a58317ee214c09 c38d4481495ab88af9501be6178e0c7f 6cbaf59c7d03af6d22a24bbad8ae988c

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

Museovirasto

Lausunto

28.02.2020 MV/23/05.02.00/2020

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite LPR/756/10.02.03.00/2018

Asia **LAPPEENRANTA, Voisalmen ranta-asemakaavan muutos ja tonttijako**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa Voisalmen ranta-asemakaavan muutoksesta. Museovirasto lausuu asiasta, koska suunnittelualueen eteläosassa, ranta-alueella ja osittain vedessä, on toisen maailmansodan aikainen Voisalmen puolustusasemaan kuuluva panssarivaunun monirivinen kivieste, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000017723. Voisalmi kuuluu Salpalinjan merkittävimmät kohteet -luetteloon, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=113.12007. Linnoitteet ovat myös valtakunnallisesti merkittävää rakennetta kulttuuriympäristöä (RKY Salpalinja, www.rky.fi).

Panssarivaunun kivieste on osoitettu kaavaluonnoksessa asianmukaisella suojelumerkinnällä *s-26 Muu kulttuuriperintökohde (Salpa-asemaan kuuluva suojelualue/-kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa*. Kaavamääräykseen suositellaan lisättäväksi: ”*Kohde sisältyy Salpalinjan merkittävimmät kohteet -luetteloon*”.

Salpalinjan rakenteet sijaitsevat alueella, joka on kaavaluonnoksessa osoitettu istutettavaksi alueeksi (istutettava alueen osa). Istutukset tulee suunnitella siten, että rakenteiden kohdat jäävät avoimeksi.

Osastonjohtaja Mikko Härö

Intendentti Helena Ranta

Tiedoksi Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lappeenrannan kaupunki/Museotoimi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Lausunto

17.2.2020 Dnro
LPR/756/10.02.03.00/2018

Kaupunkisuunnittelu

Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutos ja tonttijako

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.

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Päiväys
3.3.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/756/10.02.03.00/2018
Lausuntopyyntö 7.2.2020

LPR/756/10.02.03.00/2018 Voisalmen ranta-alueen asemakaavan ja tonttijaon muutos (438 Lapveden kylän osalle vesialuetta 876:6)

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa jo rakennetuille ranta-alueen kiinteistöille tontit, säilyttää alueen pientalomiljöön erityispiirteet sekä turvata yleinen rannankäyttömahdollisuus.

Asemakaava-alueella on sekä yksityisten että kaupungin maanomistusta.

Kaupunki omistaa alueen eteläosassa alueen, johon on asemakaavoitettu kaksi pientalotonttia. Saimaan vesialueeseen rajoittuvan tontin 405-20-58-1 eteläosa on merkitty s-26 merkinnällä. Tällä alueella sijaitsee Salpalinjan rakenteita, mm. kivieste. Koska tämä on alue on maastollisesti haasteellinen eikä alue sovellu piha-alueeksi, maaomaisuuden hallinta ehdottaa sen merkinnäksi lähivirkistysaluetta tonttimaan sijaan.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 3.3.2020

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Päiväys

Dnro
LPR/756/10.02.03.00/2018

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 7.2.2020

Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutos ja tonttijako

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla on huomautettavaa seuraavasti:

- Rakennusluvan yhteydessä hulevesien käsittelystä tulee esittää selvitys ei suunnitelma. Kyseiset suunnitelmat ovat erityissuunnitelmia, jotka esitetään ennen toteutusta.

Lappeenrannassa 2.3.2020

Päivi Salminen
rakennustarkastaja

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

17.2.2020 LPR/756/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 5.2.2020

LAUSUNTO VOISALMEN RANTA-ALUEEN ASEMAMAAKAVAN MUUTOSLUONNOS JA TONTTIJAKO: osoite, KAUPUNGINOSA (20), Kortteli 57, tontti 1 ja kortteli 58, tontit 1-4

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Voisalmen ranta-alueelle Voisalmen kaupungin-osaan. Kaavamuutoksella on tarkoitus muodostaa jo rakennetuille asuinkiinteistöille tontit ja varmistaa samalla yleinen rannankäyttömahdollisuus. Kaavamuutoksella pyritään säilyttämään alueen pientalomiljöön erityispiirteet ja täydennetään kaupunkirakennetta yhdellä pientalotontilla.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Voisalmen kaupunginosassa, noin 4 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu idässä Niittyvillantiehen ja lännessä Saimaaseen. Etelässä ja pohjoisessa alue rajoittuu puistoja lähivirkistysalueisiin. Suunnittelualue käsittää eteläisimmän osan Kaislaranta-nimisestä puistoalueesta, jolla sijaitsee neljä rakennettua asuinkiinteistöä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria.

Luontoselvityksen perusteella kaavamuutosalueella ei ole maankäytön suunnittelussa huomioon otettavia luontoarvoja. Rantapuuston säilyttäminen on kuitenkin suositeltavaa. Selvitysalueella havaitut jättipalsami, japanintatar ja komealupiini kuuluvat haitallisiin vieraslajeihin. Selvitysalueella olevat lajien kasvustot tulee pyrkiä hävittämään, ja lajien leviäminen maa-aineisten mukana tulee estää.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristönsuojelu on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ilmoittaa ennakkolausuntonaan siitä seuraavaa:

”Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen. ”

Asemakaavoituksen myötä alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen, jolloin kiinteistöt tulee liittää vesi- ja jätevesiverkostoon.

Koska alueella on todettu vieraslajeja, tulisi kaavoitustyön yhteydessä miettiä toimintatapoja vieraslajien leviämisen ehkäisemiseksi rakentamisen yhteydessä esim. kaavaselostuksessa tai muussa ohjeistuksessa.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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

21.2.2020 LPR/756/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 7.2.2020

LAUSUNTO RANTA-ALUEEN ASEMAKAAVALUONNOKSESTA: Voisalmen ranta-alue, Lapvesi (438), Kortteli 3, tontit 79

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Voisalmen kaupunginosassa. Suunnittelun tarkoituksena on muodostaa jo rakennetuille ranta-alueen asuinkiinteistöille tontit sekä säilyttää alueen pientalomiljöön erityispiirteet sekä mahdollistaa yleinen rannankäyttömahdollisuus. Lisäksi aluetta täydennetään yhden pientalotontin verran.

Suunnittelualue rajautuu idässä Niittyvillantiehen ja lännessä Saimaaseen. Etelässä ja pohjoisessa alue rajoittuu puisto- ja lähivirkistysalueisiin. Suunnittelualueen eteläisimmässä osassa sijaitsee neljä rakennettua asuinkiinteistöä, joista kolme on 30-luvulta ja yksi 50-luvulta. Suunnittelualueella olevia kiinteistöjä ei ole liitetty Lappeenrannan Energian vesi- eikä viemäriverkostoon. Kaikilla kiinteistöillä on omat puhdasvesikaivot. Kiinteistöjen jätevedet johdetaan umpikaivoihin.

Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Asuintontit liittyvät katualueella sijaitseviin runkolinjoihin kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. Vesijohto ja jätevesiviemärit sijoitetaan samoihin johtokaivantoihin.

Asemakaavan toteuttaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä, sillä kaavamuutoksen aiheuttama lisäys alueen asukasmäärään ja liikenteeseen on vähäinen. Kaavamuutosalueen sisälle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, tärinä, pölyvaikutus).

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, ettei siitä ole huomautettavaa.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

Lappeenrannan energiaverkot oy

26.2.2020

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
26 -02- 2020
LPR/752/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 7.2.2020

LAUSUNTO VOISALMEN RANTA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA JA TONTTIJAOSTA

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on alueella liitekartan mukainen vanha ilmajohtoverkko. Se saneerataan tulevaisuudessa maakaapeliverkoksi Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kustannuksella. Asemakaavan vahvistumisen myötä alue liitetään Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n vesihuollon toiminta-alueeseen ja toiminta-alueen laajentumisen myötä kaavoitettavan alueen kiinteistöille tulee liittymisvelvollisuus rakennettavaan vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.
Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa kyseisestä asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

Liitteet Kartta sähkönjakeluverkosta

Kohde / sis.

Sähkönjakeluverkko

M0196 ja M0433 kaapelointi

Lappeenrannan energiaverkot oy

Simolantie 18

53600 Lappeenranta

Mittakaava:	1:1000	Suunnittelija	POUTANMO
		Päivämäärä	17.02.2020 08:41:16
		Hyväksyjä	
Paperikoko:	A3	Piirustus no.	
		Työ no.	

Lähettäjä: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>
Lähetetty: 12. helmikuuta 2020 12:31
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: FW: Lausuntopyyntö - Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutos ja tonttijako

Hei,

Telialla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

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

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: maanantai 10. helmikuuta 2020 12.53
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutos ja tonttijako

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Voisalmen kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu idässä Niittyvillantiehen ja lännessä Saimaaseen. Etelässä ja pohjoisessa alue rajoittuu puisto- ja lähivirkistysalueisiin. Suunnittelun tarkoituksena on muodostaa jo rakennetuille ranta-alueen asuinkiinteistöille tontit, säilyttää alueen pientalomiljöön erityispiirteet sekä turvata yleinen rannankäyttömahdollisuus. Lisäksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydennetään yhden pientalotontin verran.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyyntökirjeen.

Kaavahankkeen aineistolinkki:
https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Pohjoinen-alue/Voisalmen-ranta-alue

Terveisin

Taina Lind
sihteeri
puh. 040 164 9611

Vanhusneuvoston lausunto: Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutos ja tonttijako

Liittyy asiahallinnan asiaan:
LPR/756/10.02.03.00/2018

Valmistelija/lisätiedot: **puh.**
Hanna Sievänen 040 683 5509
etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala pyysi vanhusneuvostolta lausuntoa Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutos ja tonttijakoon. Kokouksessa tutustuttiin kaupungin Internet-sivuilla olevaan kaavan valmistelumateriaaliin.

Puheenjohtajan ehdotus

Keskustellaan ja päätetään lausunnon antamisesta.

Päätös Vanhusneuvostolla ei ole lausuttavaa lausuntopyyntöön tässä vaiheessa suunnittelua.

LAUSUNTO
26.2.2020

Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutos ja tonttijako

Jakelu:

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa Voisalmen ranta-alueen asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta seuraavaa:

Asemakaavan tavoitteissa on todettu, että ensisijaisena tavoitteena on muodostaa jo rakennetuille ranta-alueen kiinteistöille tontit, säilyttää alueen pientalomiljöön erityispiirteet sekä mahdollistaa samalla yleinen rannankäyttöoikeus.

Vammaisneuvosto haluaa tässä kohden tuoda esiin esteettömän kulun yleiselle ranta-alueelle ja alueella sijaitsevan parkkialueen paikoista Inva-pysäköintipaikan huomioimisen.

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAUSUNTO
26.2.2020

Voisalmen ranta-alueen asemakaavan ja tonttijaon muutos

Jakelu:

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto toteaa Voisalmen ranta-alueen asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta seuraavaa:

Asukas- ja alueneuvostolla ei ole lausuttavaa.

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

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 19. helmikuuta 2020 14:30
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutos ja tonttijako

Mielipide/ kannanotto Voisalmen ranta-alueen asemakaavan muutosesitykseen
Dnro 756/10.02.03/2018

Kaavaluonnos on ko. alueelle tarpeellinen, se antaa rantakiinteistöille tasapuolisen mahdollisuuden halutessaan kehittää rakennuskantaa sekä kunnallistekniikan uudistamista. Arvostamme myös että kaavaluonnoksessa huomioidaan vuosikymmenten aikana muodostuneet lähivirkistysalueet, sekä rantaviivaa myötäilevät kävelyreitit. Kaavaluonnoksen " kaislaranta-virkistysalue " , sekä luonnosalueen vieressä oleva (PL) virkistysalue on talviaikaan vakiintuneita kulkureittipaikkoja Saimaan jäälle. Kesäaikaan virkistysalueita käyttävät läheisen päiväkodin lapset retkiinsä sekä paikalliset asukkaat ulkoiluun ja rannalla oleskeluun. Alueen asukkaat on talkooperiaatteella huolehtineet ranta-alueiden siisteydestä sekä vieraskavien poistosta mahdollisuuksien mukaan. Arvostamme myös Voisalmen koulun ulkoliikuntapaikkojen uudistustyötä. Alueen laitteiden valinnoissa on huomioitu kaikki ikäryhmät. Alueen laitteet houkuttelee ohikulkijaa käyttämään niitä vaikka paivittäin. Terveysliikunta ranta-alueilla sekä kuntoilulaitteissa on parasta ennaltaehkäisevää toimintaa ikääntymisen vaivoja vastaan.

[redacted]

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Asiakaspalvelukeskus Winkki

19 -02- 2020

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

19. 02. 2020

hpr/756/10.02.03.00/2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

[redacted]

LAUSUNTO

Voisalmen ranta-alueen asemakaavaluonnos, ennakkokuuleminen 10.2. – 2.3.2020

Voisalmeen, Tyysterniemeen sekä Kivisalmeen on kaavoitettu ja ollaan kaavoittamassa lisää asuinrakennuksia. Mielestämme yleisen rannankäyttömahdollisuuden turvaaminen on tärkeää.

Kannatamme ja pidämme tärkeänä asemakaavaluonnoksessa olevaa ehdotusta, että Niittyvillantie 4C – 6C kohdalla oleva Kaislaranta –niminen puistoalue voidaan säilyttää lähivirkistysalueena.

Puistoalue ja rannan suuntaisesti jatkuva viheralue ovat meille mieluinen ulkoilureitti ja pääsemme talvisin Kaislaranta –nimisen puistoalueen kohdalta siirtymään jäälle ulkoilemaan. Kaislaranta on alueen asukkaiden aktiivisessa käytössä ja siellä liikkuvat kaikki päiväkotiryhmistä vanhuksiin. Nykyinen asemakaavaluonnos näyttäisi takaavan tämän jatkossakin, mistä iso kiitos.

Suurin syy siihen, että ostimme talon juuri Voisalmesta, oli juuri hyvät lenkkeilymaastot ja lähialueen rannankäyttömahdollisuudet. Luovan työn tekijöille nämä mahdollisuudet ovat ensi-arvoisen tärkeitä, koska kirjalliset työt tehdään kotona ja täällä on mahdollisuus käydä ulkoilemassa vaikka "ruokatunnilla", ilman että täytyy hypätä autoon ja ajaa erikseen lenkkipolulle.

Näkisimme mielellämme myös, että aluetta kehitettäisiin edelleen lähivirkistysalueena.

Lappeenrannassa 17. 02. 2020

[redacted]

[redacted]

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Asiakaspalvelukeskus Winkki
19 -02- 2020
LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
19. 02. 2020
Lpr/756/10.02.03.00/2018

LAUSUNTO

Voisalmen ranta-alueen asemakaavaluonnos, ennakkokuuleminen 10.2. – 2.3.2020

Voisalmen ranta-alueen asemakaavaluonnoksen ennakkokuulemiseen (10.2.-2.3. 2020) liittyen haluamme ilmaista tyytyväisyytemme siihen, että Niittyvillantie 4C – 6C kohdalla oleva Kaislaranta –niminen puistoalue on kaavaluonnoksessa esitetty säilytettäväksi lähivirkistysalueena, jolloin mahdollisuus yleiseen rannan käyttöön ja asumisviihtyvyys turvataan. Puistoalueen kohdalta on mahdollisuus siirtyä talvisin helposti kuljettavaa reittiä pitkin Saimaan jäälle. Se muodostaa pohjoiseen jatkuvan ranta-alueen kanssa suositun ulkoilureitin ja tukee luonnon monimuotoisuuden säilymistä, esimerkiksi ranta-alueen kaislikossa viihtyviä vesilintuja.

Kaislaranta –puistoalueen kohdalla ranta-alueen tie on talvellakin hoidettu ja helppokulkuinen esimerkiksi apuvälineiden tai lastenrattaiden kanssa liikkuvalle ja siitä on mahdollisuus kaikkina vuodenaikoina poiketa puistoalueen puolelle katsemaan järvimaisemaa. Toivomme aluetta kehitettävän jatkossa edelleen lähivirkistysalueena.

Voisalmensaareen on tullut lisää asuntorakentamista ja tontteja on edelleen myynnissä. Asuinpaikan valintaan on merkitystä puisto- ja lähivirkistysalueilla sekä turvallisilla, kauniissa maisemissa kulkevilla ulkoilureiteillä, joille liikenteen melu ei kuulu.

Muilta osin viittaamme 2.1.2017 laatimaamme muistutukseen, koskien Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavaa 2030, keskusta-alue, sen MRA 19 §:n mukaisen nähtävillä olon aikana 8.12.2016 – 9.1.2017.

Lappeenrannassa 18.2.2020

[redacted]

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
06. 03. 2020
Lpr/756/10.02.03.00/2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Asiakaspalvelukeskus Winkki
06 -03- 2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Voisalmen ranta-alueen asemakaavaluonnos, ennakkokuuleminen

LIITE / TÄYDENNYSASIAKIRJA

LIITTYEN 18.2.2020 allekirjoittamaamme ja 19.2.2020 Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon jättämäämme lausuntoon

Voisalmen ranta-alueen asemakaavaluonnokseen liittyen alueelle ollaan suunnittelemassa kunnallistekniikan rakentamista olemassa oleville vanhoille kiinteistöille.

Kiinteistöjemme katuosoitteissa [redacted] ja [redacted] rannan puolella, Niittyvillantie 4C – 6C kohdalla olevalla puistoalueella, kaupungin omistamalla maa-alueella, on 1960 –luvulta lähtien ollut avo-oja. Avo-oja kerää kaupungin omistamalta maa-alueelta kallioisten rinteiden välistä kertyvät hulevedet. Maa-alueen läpi kulkee rannan suuntaisesti sorapintainen tie, nimeltään Niittyvillantie 4C – 6C . Kiinteistöjemme [redacted] ja [redacted] kohdalta kaupungin maa-alueelta kertyvät hulevedet johdetaan tien ali rumpuputkea pitkin rannan puolelle, kaupungin omistamalle Kaislaranta -nimiselle puistoalueelle, vanhaan avo-ojaan.

Jos avo-ojia ja rumpuputkea ei olisi, hulevedet kertyisivät tonttiemme lähiedustalle ja rannan suuntaisesti kulkevalle sorapintaiselle Niittyvillantie 4C – 6C tielle, mitä ajoittain tapahtuu nytkin, jos rumpuputki on jäätynyt. Veden kertyminen heikentää tien pengerryksiä ja haittaa tien käyttöä.

Haluamme varmistua kyseisen alueen hulevesien johtamisesta hallitusti myös tulevaisuudessa.

Lappeenrannassa 5.3.2020

[redacted]

[redacted]

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
14. 02. 2020

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

LDR/ 750/ 10.02.03.00/2018

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 14. helmikuuta 2020 9:59
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Kopio: Seppäläinen Niina
Aihe: kommentit Niittyvillantien [redacted] tontin rakennusoikeudesta ja rakennusalueesta
Liitteet: 2020-02-14 09_23_51-Window.png

Hei,

mielestämme uudelle tontille tulisi sijoittaa maksimissaan 2-kerroksinen omakotitalo, paritalo tai rivitalo, mutta enintään 350m2 rakennusoikeutta. Rakennusalueen rajat eivät saisi ulottua 4 metriä lähemmäksi tontin rajoja sekä rakennusten yksi sivu on rakennettava kiinni Niittyvillantien puoleiseen rakennusalueen rajaan samoin kuten Kalliovillankujalla. Näin toteutuu yhdenvertainen kohtelu muiden uuden alueen rakentajien kesken.
Tontin koko olisi noin 900-1000m2 ja loput tontista jäisi puistoalueeksi ja suojavyöhykkeeksi tonttien välille.
Liitteenä kuvaesimerkki.

terveisin,
[redacted]

rak.oik
350m2 ja
rakennus
kiinni
Niittyvillantie
n puoleiseen
rakennusalue
en rajaan
kuten
Kalliovillankuj
alla
4m
4m
4m

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
19. 02. 2020
Lpr/756/10.02.03.00/2018

Voisalmensaarelaiset ry
[redacted]

14.2.2020

LAUSUNTO

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Asiakaspalvelukeskus Winkki
19 -02- 2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Kaupunginosayhdistys Voisalmensaarelaiset ry:n hallitus on alueen asukkaiden edustajana tutustunut Voisalmen ranta-alueen asemakaavaluonnokseen, joka on nähtävänä MRA 30 §:n mukaista ennakkokuulemista varten 10.2. – 2.3.2020.

Voisalmensaarelaiset ry. pitää tärkeänä, että Niittyvillantie 4C – 6C kohdalla oleva Kaislaranta –niminen puisto voidaan säilyttää lähivirkistysalueena. Yhdistys on esittänyt samansisältöisen kannanoton 6.5.2004 ja 5.1.2017.
Voisalmensaareen on kaavoitettu merkittävä määrä uusia asuinkiinteistöjä, jolloin lähivirkistysalueiden merkitys entisestään kasvaa.

Niittyvillantie 4C – 6C kohdalla olevalta Kaislaranta –nimiseltä puistoalueelta on esteetön pääsy tasamaalta jäälle, mitä mahdollisuutta päiväkotilapset, koululaiset, hiihtäjät, pilkkijät, kävelijät ja koiranulkoiluttajat ovat hyödyntäneet. Kaupunginosayhdistys toivoo lisäksi alueen kehittämistä edelleen siten, että sillä olisi vielä enemmän käyttöä virkistysalueena ja ehkä niittynäkin. Puistoalue ja rannansuuntaisen tien itäpuolen puusto muodostavat yhtenäisen viheralueen niiden pohjoispuolella olevan niemen ja siitä edelleen pohjoiseen jatkuvan ranta-alueen kanssa. Reitiltä avautuvat hienot näkymät Saimaalle. Reittiä käytetään paljon esimerkiksi maastopyöräilyyn.

Muilta osin viittaamme Voisalmensaarelaiset ry:n 6.5.2004 laatimaan lausuntoon ja 5.1.2017 laatimaan muistutukseen, jotka on toimitettu kirjaamon kautta Lappeenrannan kaupungin Tekniselle toimelle.

Kunnioittavasti

Voisalmensaarelaiset ry

puolesta

[redacted]

10.9.2020

Dnro: LPR/756//10.02.03.00/2018

VOISALMEN RANTA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN
Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 10.2. – 2.3.2020

LAUSUNNOT:

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus

a) Yleiskaavan lepakkoselvityksessä alue on todettu lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi tai siirtymäreitiksi. Lepakoiden kannalta rantapuuston säilyttämisen turvaava osa-aluemerkintä s-10 on onnistunut.

b) Luontoselvityksessä alueelta havaitut jättipalsami, japanintatar ja komealupiini kuuluvat 1.6.2019 voimaan tulleessa asetuksessa (704/2019) kansallisesti merkityksellisiksi säädettyihin haitallisiin vieraslajeihin, joiden maahantuonti, kasvattaminen, myynti, muu hallussapito ja ympäristöön päästäminen on kiellettyä. Kaava-alueella olevat lajien kasvustot tulee pyrkiä hävittämään, ja lajien leviäminen maa-aineisten mukana tulee estää. Tämä olisi suotavaa sisällyttää alueen kaavamääräyksiin.

c) Kaavassa alin rakentamiskorkeus on suosituksen yläpuolella (N2000+ 78,00), N2000+ 78,71 m, koska lukemassa on huomioitu jo valmiiksi aaltoiluvara. Kaava-asiakirjoista ei käy selville, mitä alimman rakentamiskorkeuden määrääminen tarkoittaa rakennuspaikoille. Eli tulvariskialuetta ei ole havainnollistettu. Kaavaselostusta voitaisiin täydentää kartoilla, joissa olisi näkyvillä alimman rakennuskorkeuden (tai tulvakorkeuden) merkitys tonteille. (Tämän selostuksen liitteenä ovat Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen laatimat karkeat esimerkkikartat veden korkeuksilla N2000+ 78,71 m ja N2000+ 78,00 m.).

d) Suunnittelualue on vesihuoltolaitoksen toiminta-aluetta ja taajamaa eli tällä alueella on liittämisvelvollisuus vesihuoltoon. Asukkaat voivat hakea poikkeusta vesihuoltolain nojalla (VHL 11 §).

e) Rakennuskorkeuksista johtuen kiinteistökohtaisiin pumppaamoihin voidaan joutua. Asiaa on avattu kaavaselostuksessa tarkemmin ja se on hyvä paikka asian huomioimiseen. Kaavamääräyksen virke ”Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen” lienee määräystasoisena turha.

f) Kaavamääräyksissä on ensisijaseksi vaihtoehdoksi asetettu nykyisen rakennuskannan säilyttäminen. Päärakennusten rakennusalat on osoitettu kaavassa nykyisten rakennusten paikoille ja antaen ensisijaisesti mahdollisuuden laajentaa rakennuksia joka suuntaan, toissijaisesti korvata uudella rakennuksella. Kaavasta puuttuu tosiallinen kannustin, jolla pyrittäisiin alueen alkuperäisen rakennuskannan säilyttämiseen. Tällainen kannustin voisi olla esim. ehdollinen lisärakennusoikeus.

g) Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §) on otettu suunnittelussa huomioon ja kaavaratkaisu edistää myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (MRL 24 §) toteutumista.

Vastine:

a) OK

b) Asemakaavaan ei ole tarkoituksenmukaista lisätä määräystä haitallisista vieraslajeista. Asemakaavaselostuksen kohtaan 6.1.2 on kuitenkin lisätty teksti: ”Asemakaava-alueella kasvaa jättipalsamia, japanintataria ja komealupiinia, jotka kuuluvat 1.6.2019 voimaan tulleessa asetuksessa (704/2019) kansallisesti merkityksellisiksi säädettyihin haitallisiin vieraslajeihin. Niiden kasvustot tulee pyrkiä hävittämään ja lajien leviäminen maa-aineisten mukana tulee estää.”

c) Selostukseen on lisätty tulvakorkeuksia havainnollistava kartta kohtaan 6.5.2.

d) OK.

e) Määräys on tarkoituksenmukaista säilyttää kaavakartalla havainnollisuuden vuoksi informatiivisena määräyksenä.

f) Taa-3-rakennusalojen rakennusoikeusmerkintä on muutettu lukusarjamuotoon, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa uudisrakennuksen suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku suurimman sallitun lisärakennusoikeuden kerrosalan neliömetreinä, mikäli olemassa oleva rakennus säilytetään. Esimerkiksi 120+s120. Rakennusoikeutta ei siis voi käyttää täysimääräisesti pelkkään uudisrakentamiseen ja merkinnällä kannustetaan nykyisten rakennusten säilyttämiseen.

g) OK.

2. **Etelä-Karjalan liitto**

a) Asemakaavassa on otettu hyvin huomioon maakuntakaavan tavoitteet. Kulttuurihistorialliset arvot on turvattu asemakaavamääräyksillä kulttuurihistoriallisten rakenteiden osalta, jossa nykyisen rakennuskannan säilyttäminen on asetettu ensisijaisena toimenpiteenä. Salpa-asemaan liittyvät rakenteet on asemakaavassa osoitettu säilytettäväksi.

b) Etelä-Karjalan liitto toteaa, että kaavan veneväylä ja melontareitti tulee ottaa huomioon siten, että mahdollisia laadukkaita rantautumispaikkoja turvataan kyseisellä Saimaan vesistönosuudella. Nämä rannan virkistyspaikat palvelevat myös alueen nykyisiä sekä uusia asukkaita.

Vastine:

a) OK.

b) Suunnittelualueella on rantaan ulottuvaa lähivirkistysaluetta, joka mahdollistaa rantautumisen kanootilla ja muilla pienveneillä. Lisäksi suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolella on rantaan varattu lähivirkistysalueita.

3. Etelä-Karjalan museo

a) Museo toteaa, ettei nykyinen kaavaratkaisu tue riittävästi alueen olemassa olevan, paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan säilyttämistä. Kaavamerkintöjen tulee enemmän tukeutua alueen ominaisluonteen arvoihin ja rakennusten säilymistä tulee ensisijaisesti edistää soveltuvilla alueen ominaispiirteitä tukevilla määräyksillä.

b) AO/s-1 alueen määräykseen tulee lisätä pyrkimys alkuperäisen rakennuskannan ensisijaisesta säilyttämisestä. Taa-3-määräys tulee täsmentää kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttäminen ja korjaaminen nykyinen rakennusala huomioiden. Uudisrakentamisen yksityiskohtainen ohjeistaminen on hyvä jättää tontti- ja rakennusalakohtaisesta määräyksestä pois.

c) Tonttien rakennusoikeus on reilusti korkeampi kuin nykyisten rakennusten ala. Tämä on yksi tekijä, mikä ei toimi kannustimena nykyisten rakennusten säilyttämiseen ja korjaamiseen, vaan mittakaavaltaan suurempaan uudisrakentamiseen. Mikäli tämä

toteutuu nyt esitetyn kaavaluonnoksen mukaisesti, alueelta on vaarassa hävitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todettu rakennettu ympäristö, minkä vaalimiseen AO/s-1 ja Taa3- määräykset kuitenkin tähtäävät.

d) Museo toteaa, että mikäli asemakaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan purkamisen, tulee asemakaavaa laadittaessa ottaa huomioon myös MRL 139 § mukaisten purkamisen edellytysten täyttyminen sekä 118 § edellytykset kaupunkikuvan ja rakennushistorian vaalimisesta.

e) Suunnittelualueelle sijoittuu Salpalinjaan liittyviä panssariestekiviä. Kohde on Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä nimellä Lappeenranta Voisalmi, muinaisjäännösrekisteritunnus 1000017723. Kohde sisältyy Museoviraston laatimaan luetteloon Salpalinjan merkittävimmät kohteet. Näiden kohteiden osalta Museovirasto on lausuva viranomainen. Museolla ei ole huomautettavaa muun arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine:

a) Asemakaavan rakennusoikeusmerkintää on kolmen kiinteistön osalta muutettu siten, että se kannustaa ensisijaisesti nykyisten rakennusten säilyttämiseen. Merkintä on muutettu muotoon, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa uudisrakennuksen suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku suurimman sallitun lisärakennusoikeuden kerrosalan neliömetreinä, mikäli olemassa oleva rakennus säilytetään. Esimerkiksi 120+s120.

b) AO/s-1-määräykseen on lisätty: ”Olemassa oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää”. Uudisrakentamista ohjaava teksti on kuitenkin haluttu sisällyttää määräykseen, koska tämä koskee päärakennusten lisäksi myös uusia talousrakennuksia.

c) kts.kohta a.

d) Asemakaavaselostuksen kohdassa 6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin on selostettu kyseiset asiat.

e) Museoviraston lausunto on kohdassa 4.

4. Museovirasto

a) Panssarivaunun kivieste on osoitettu kaavaluonnoksessa asianmukaisella suojelumerkinnällä s-26 Muu kulttuuriperintökohde (Salpa-asemaan kuuluva suojelualue/-kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kaavamääräykseen suositellaan lisättäväksi: ”Kohde sisältyy Salpalinjan merkittävimmät kohteet -luetteloon”.

b) Salpalinjan rakenteet sijaitsevat alueella, joka on kaavaluonnoksessa osoitettu istutettavaksi alueeksi (istutettava alueen osa). Istutukset tulee suunnitella siten, että rakenteiden kohdat jäävät avoimeksi.

Vastine:

a) Panssarivaunun kivieste sijoittuu kahdelle asemakaava-alueelle. Määräys halutaan säilyttää samana, kuin itäpuolella olevassa, vuonna 2018 hyväksytyssä asemakaavassa, koska kyseessä on sama Salpalinjan kohde.

b) Asemakaavaa on muutettu luonnosvaiheen jälkeen siten, että Salpalinjan rakenteet sijoittuvat lähivirkistysalueelle (VL), ei tontille.

5. Kadut ja ympäristö

Ei huomautettavaa

Vastine: OK.

6. Maaomaisuuden hallinta

a) Asemakaava-alueella on sekä yksityisten että kaupungin maanomistusta. Kaupunki omistaa alueen eteläosassa alueen, johon on asemakaavoitettu kaksi pientalotonttia. Saimaan vesialueeseen rajoittuvan tontin 405-20-58-1 eteläosa on merkitty s-26 merkinnällä. Tällä alueella sijaitsee Salpalinjan rakenteita, mm. kivieste. Koska tämä alue on maastollisesti haasteellinen eikä alue sovellu piha-alueeksi, maaomaisuuden hallinta ehdottaa sen merkinnäksi lähivirkistysaluetta tonttimaan sijaan.

Vastine:

a) Alue on muutettu kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueeksi.

7. Rakennusvalvonta

Rakennusluvan yhteydessä hulevesien käsittelystä tulee esittää selvitys, ei suunnitelma. Kyseiset suunnitelmat ovat erityissuunnitelmia, jotka esitetään ennen toteutusta.

Vastine:

Määräystekstiä on muutettu esitetyn mukaisesti.

8. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristönsuojelu

a) ”Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.” Asemakaavoituksen myötä alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen, jolloin kiinteistöt tulee liittää vesi- ja jätevesiverkostoon.

b) Koska alueella on todettu vieraslajeja, tulisi kaavoitustyön yhteydessä miettiä toimintatapoja vieraslajien leviämisen ehkäisemiseksi rakentamisen yhteydessä esim. kaavaselostuksessa tai muussa ohjeistuksessa.

Vastine:

a) Määräyksellä halutaan korostaa sitä, että joillekin kiinteistöille tarvitaan kiinteistökohtaiset pumppaamot, jotta liittyminen vesi- ja jätevesiverkostoon on mahdollista.

b) Asemakaavaselostuksen kohtaan 6.1.2 on lisätty teksti: Asemakaava-alueella kasvaa jättipalsamia, japanintataria ja komealupiinia, jotka kuuluvat 1.6.2019 voimaan tulleessa asetuksessa (704/2019) kansallisesti merkityksellisiksi säädettyihin haitallisiin vieraslajeihin. Niiden kasvustot tulee pyrkiä hävittämään ja lajien leviäminen maa-aineisten mukana tulee estää

9. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristöterveys

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

10. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on alueella liitekartan mukainen vanha ilmajohtoverkko. Se saneerataan tulevaisuudessa maakaapeliverkoksi Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kustannuksella. Asemakaavan vahvistumisen myötä alue liitetään Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n vesihuollon toiminta-alueeseen ja toiminta-alueen laajentumisen myötä kaavoitettavan alueen kiinteistöille tulee liittymisvelvollisuus rakennettavaan vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Vastine: Kaavaluonnoksen luonnoskuulemisen jälkeen Lpr energiaverkot on jatkanut vesihuoltoverkon suunnittelua ja yhtiön teettämä kunnallistekniikan luonnos on lisätty kaavaselostukseen kohtaan 5.3.4.

11. Telia Finland Oyj

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK

12. Vanhusneuvosto

Vanhusneuvostolla ei ole lausuttavaa lausuntopyyntöön tässä vaiheessa suunnittelua.

Vastine: OK

13. Vammaisneuvosto

Vammaisneuvosto haluaa tuoda esiin esteettömän kulun yleiselle ranta-alueelle ja alueella sijaitsevan parkkialueen paikoista Inva-pysäköintipaikan huomioimisen.

Vastine: Rantaan kulkeva polku on mahdollista rakentaa esteettömäksi ja pinnoittaa esimerkiksi kivituhkalla.

14. Asukas- ja alueneuvosto

Ei lausuttavaa

Vastine: OK

<u>Lausunto pyydettiin myös:</u>

- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Elisa Oyj

<u>MIELIPITEET:</u>

1. Mielipide 1

a) Kaavaluonnos on ko. alueelle tarpeellinen, se antaa rantakiinteistöille tasapuolisen mahdollisuuden halutessaan kehittää rakennuskantaa sekä kunnallistekniikan uudistamista.

b) Arvostamme että kaavaluonnoksessa huomioidaan vuosikymmenten aikana muodostuneet lähivirkistysalueet, sekä rantaviivaa myötäilevät kävelyreitit. Alueen asukkaat on talkooperiaatteella huolehtineet ranta-alueiden siisteydestä sekä vieraskasvien poistosta mahdollisuuksien mukaan.

c) Arvostamme myös Voisalmen koulun ulkoliikuntapaikkojen uudistustyötä.

Vastine: OK.

2. Mielipide 2

a) Mielestämme yleisen rannan käyttömahdollisuuden turvaaminen on tärkeää. Kannatamme ja pidämme tärkeänä asemakaavaluonnoksessa olevaa ehdotusta, että Niittyvillantie 4C- 6C kohdalla oleva Kaislaranta -niminen puistoalue voidaan säilyttää lähivirkistysalueena.

Puistoalue ja rannan suuntaisesti jatkuva viheralue ovat meille mieluinen ulkoilureitti ja pääsemme talvisin Kaislaranta -nimisen puistoalueen kohdalta siirtymään jäälle ulkoilemaan. Kaislaranta on alueen asukkaiden aktiivisessa käytössä ja

siellä liikkuvat kaikki päiväkotiryhmistä vanhuksiin. Nykyinen asemakaavaluonnos näyttäisi takaavan tämän jatkossakin, mistä iso kiitos.

b) Näkisimme mielellämme myös, että aluetta kehitettäisiin edelleen lähivirkistysalueena.

Vastine:

a) OK.

b) Lähivirkistysaluetta on tarkoitus kehittää luonnonmukaisena rantaniittynä. Aluetta on kunnostettu yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa.

3. Mielipide 3

a) Haluamme ilmaista tyytyväisyytemme siihen, että Niittyvillantie 4C - 6C kohdalla oleva Kaislaranta -niminen puistoalue on kaavaluonnoksessa esitetty säilytettäväksi lähivirkistysalueena. Se muodostaa pohjoiseen jatkuvan ranta-alueen kanssa suositun ulkoilureitin ja tukee luonnon monimuotoisuuden säilymistä, esimerkiksi ranta-alueen kaislikossa viihtyviä vesilintuja.

b) Kaislaranta -puistoalueen kohdalla ranta-alueen tie on talvellakin hoidettu ja helppokulkuinen esimerkiksi apuvälineiden tai lastenrattaiden kanssa liikkuvalle ja siitä on mahdollisuus kaikkina vuodenaikoina poiketa puistoalueen puolelle katsemaan järvimaisemaa. Toivomme aluetta kehitettävän jatkossa edelleen lähivirkistysalueena.

c) Muilta osin viittaamme 2.1.2017 laatimaamme muistutukseen, koskien Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavaa 2030, keskusta-alue, sen MRA 19 §:n mukaisen nähtävillä olon aikana 8.12.2016 - 9.1.2017.

Vastine:

a) OK

b) Lähivirkistysaluetta on tarkoitus kehittää luonnonmukaisena rantaniittynä. Aluetta on kunnostettu yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa.

c) Muistutuksessa esitetyt asiat on huomioitu tässä asemakaavamuutoksessa.

Täydennys mielipiteeseen nro 3

Katuosoitteissa Sammaltie 2 ja Sammaltie 4 rannan puolella, kaupungin omistamalla maa-alueella on 1960-luvulta lähtien ollut avo-oja. Avo-oja kerää alueelta kallioisten rinteiden välistä kertyvät hulevedet. Maa-alueen läpi kulkee rannan suuntaisesti sorapintainen tie, nimeltään Niittyvillantie 4C - 6C.

Sammaltie 2 ja Sammaltie 4 kohdalta kaupungin maa-alueelta kertyvät hulevedet johdetaan tien ali rumpuputkea pitkin rannan puolelle, kaupungin omistamalle Kaislaranta -nimiselle puistoalueelle, vanhaan avo-ojaan.

Jos avo-ojia ja rumpuputkea ei olisi, hulevedet kertyisivät tonttien lähiedustalle ja rannan suuntaisesti kulkevalle sorapintaiselle Niittyvillantie 4C - 6C tielle, mitä ajoittain tapahtuu nytkin, jos rumpuputki on jäätynyt. Veden kertyminen heikentää tien pengerryksiä ja haittaa tien käyttöä.

Haluamme varmistua kyseisen alueen hulevesien johtamisesta hallitusti myös tulevaisuudessa.

Vastine:

Kyseinen avo-oja sijoittuu jatkossakin lähivirkistysalueelle, jota on tarkoitus hoitaa luonnonmukaisena rantaniittynä. Kaupungin lähtökohtana, että kunnostustöiden/

muutostöiden yhteydessä alueen hulevedet ja kuivatus huomioidaan ja tilanne ei kunnostustöiden myötä ainakaan heikkene.

4. Mielipide 4

a) Mielestämme uudelle tontille tulisi sijoittaa maksimissaan 2-kerroksinen omakotitalo, paritalo tai rivitalo, mutta enintään 350 m² rakennusoikeutta.

b) Rakennusalueen rajat eivät saisi ulottua 4 metriä lähemmäksi tontin rajoja sekä rakennusten yksi sivu on rakennettava kiinni Niittyvillantien puoleiseen rakennusalueen rajaan samoin kuten Kalliovillankujalla. Näin toteutuu yhdenvertainen kohtelu muiden uuden alueen rakentajien kesken.

c) Tontin koko olisi noin 900-1000 m² ja loput tontista jäisi puistoalueeksi ja suojavyöhykkeeksi tonttien välille.

Vastine:

a) Suunnitellun uuden tontin tehokkuus on e=0,28. Kalliovillankujan länsipuolella olevien tonttien tehokkuuden vaihtelevat välillä e=0,37 – e=0,42, joten uuden tontin rakennusoikeus vastaa alueen muita uusia tontteja jääden jopa niitä pienemmäksi. Lisäksi rakennusoikeutta on pienennetty luonnosvaiheen jälkeen 50 krs-m^2:lla 550 krs-m^2:iin. Lappeenrannan kaupungin tavoitteiden mukaista on täydennysrakentaminen valmiin katu- ja infraverkon varressa.

b) Rakennusala on rajattu aiemmin kahden metrin sijasta neljän metrin päähän tontin rajasta. Niittyvillantien puoleiselle rajalle on osoitettu autokatoksen rakennusala. Tontin käytön kannalta on luontevaa, että autojen pysäköinti sijoittuu kadun puoleiselle tontin osalle. Näin ollen tontin eteläosaan jää piha-aluetta. Autokatos tuo myös näkösuojaa kadun suuntaan.

c) Suunnitellun tontin pinta-ala on 1972 m², mutta tontin rakennusala on laajuudeltaan vain noin 1000 m², josta käytännössä yli puolet jää rakentamattomaksi alueeksi, koska kaavamääräyksellä on määrätty rakennukset rakennettavan kaksikerroksisina. AP-3- ja AO/s-5-tonttien väliin ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa puistoaluetta, koska sitä kautta ei muodostu yhteyttä toiselle lähivirkistysalueelle ja alueen kokokin olisi vain noin 1000 m². AP-3-tontin istutettavien alueen osien pinta-ala on noin 1000 m². Tontin eteläosaan on osoitettu noin 8 metriä leveä istutettava alueen osa. Lisäksi asemakaavassa on yleismääräys: *Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Alueella olemassa olevaa puustoa on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.*

5. Mielipide 5

a) Voisalmensaarelaiset ry pitää tärkeänä, että Niittyvillantie 4C - 6C kohdalla oleva Kaislaranta -niminen puisto voidaan säilyttää lähivirkistysalueena. Yhdistys on esittänyt samansisältöisen kannanoton 6.5.2004 ja 5.1.2017. Voisalmensaareen on kaavoitettu merkittävä määrä uusia asuinkiinteistöjä, jolloin lähivirkistysalueiden merkitys entisestään kasvaa.

b) Niittyvillantie 4C - 6C kohdalla olevalta Kaislaranta -nimiseltä puistoalueelta on esteetön pääsy tasamaalta jäälle, mitä mahdollisuutta päiväkotilapset, koululaiset, hiihtäjät, pilkkijät, kävelijät ja koiranulkoiluttajat ovat hyödyntäneet. Kaupunginosayhdistys toivoo lisäksi alueen kehittämistä edelleen siten, että sillä olisi vielä enemmän käyttöä virkistysalueena ja ehkä niittynäkin. Puistoalue ja rannansuuntaisen tien itäpuolen puusto muodostavat yhtenäisen viheralueen niiden pohjoispuolella olevan niemen ja siitä edelleen pohjoiseen jatkuvan rantaalueen kanssa. Reitiltä avautuvat hienot näkymät Saimaalle. Reittiä käytetään paljon esimerkiksi maastopyöräilyyn.

c) Muilta osin viittaamme Voisalmensaarelaiset ry:n 6.5.2004 laatimaan lausuntoon ja 5.1.2017 laatimaan muistutukseen, jotka on toimitettu kirjaamon kautta Lappeenrannan kaupungin Tekniselle toimelle.

Vastine:

a) OK.

b) Lähivirkistysaluetta on tarkoitus kehittää luonnonmukaisena rantaniittynä. Aluetta on kunnostettu yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa. Asemakaavassa ei kuitenkaan ratkaista tarkemmin alueen hoitotapaa.

c) Muistutuksessa esitetyt asiat on huomioitu asemakaavassa.

LUONNOS 3.2.2020

POISTUVA KAAVA

UL — Puistoalueella oleva ohjeellinen leikkikenttä.

Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-3 — Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- ja kaksiasuntoisia asuinrakennuksia.

AO/s-1 — Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Lähivirkistysalue.

W — Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

20 VOI 57

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KAISLARANTA — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

300 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

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

I u2/3 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

1/2k I — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

taa-3 — Taajamakuvallisesti merkittävä rakennus. Alueella tulee pyrkiä ensisijaisesti alkuperäisten rakennusten säilyttämiseen. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä päärakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Uudisrakennuksen massoittelun, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden tulee noudattaa olemassa olevaa rakennusta. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen.

t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

ak — Autokatoksen rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Ulkoilureitti.

ajo — Ajoyhteys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

jk/et — Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

s-26 — Muu kulttuuriperintökohde (Salpa-asemaan kuuluva suojelualue/-kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

s-10 — Alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia siten, että rakennusten ja vesistön välin jää riittävä suojapuusto. Tonttien luonnonmukaisia maastomuotoja ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Alueella sijaitsevien rakennusten peruskorjaaminen on sallittu nykylaajuudessaan tontin rakennusoikeuden puitteissa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Alueella olemassa olevaa puustoa on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.

Alueella tehtävistä rakentamistoimenpiteistä on pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän ja museoviranomaisen lausunto.

Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne massoittelun, värityksen ja julkisivumateriaalien noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu vaaka- tai pystyponti-laudoituksena tai hirsipintaisena. Pyöröhirren ja pitkänurkan käyttöä ei sallita hirsirakentamisessa.

Uudisrakennuksen katemateriaalin sävy tulee olla tumman harmaa tai mattamusta.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1-1:1,5.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW $_{100}$). Alin sallittu tulvasta vaurioituva rakentamiskorkeus on +78,71 metriä (N2000).

Rakennuksen jättäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Tonttien hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.
Tontin maastonmuodot tulee ottaa huomioon rakentamisessa eikä turhia täyttöjä tule tehdä.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

AO/s-1 -alueet: 2 autopaikkaa/ asunto.

AP-3 -alueet: 1,5 autopaikkaa/ asunto.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVA
436 Lapveden kylän osalle vesialuetta 876:6
MUODOSTUU
20 VOISALMI, vesialuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOS
20 VOISALMI, osalle puisto- ja lähivirkistysaluetta

MUODOSTUU
20 VOISALMI, korttelit 57 ja 58 sekä lähivirkistysaluetta

TONTTIJAKO
438 Lapveden kylän tiloille 3:23: 3:24, 3:77 ja osalle tiloja 3:17 ja 3:79
MUODOSTUU
20 VOISALMI, kortteli 57, tontti 1, kortteli 58, tontit 1-4

Lappeenrannassa . . 2020 — Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 28.1.2020 — Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 — Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
3.2.2020

Ennakkokuuleminen	
Kaup.keh. ltk	
KH	
Nähtävilla	
KV	
Valmistelija EM/NS	Piirtänyt NM/EM/NS
Mittakaava 1:1000	Työ nro K2679

Asemakaavoituksen seuranta			Alueell. ympäristökeskus		
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4			Täyttämispvm		10.9.20

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	**Voisalmen ranta-alueen asemakaava, asemakaavan muutos**				
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus			405K2679
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			05.02.2020
Kaava-alueen pinta-ala	3,8638	Uusi ak:n pinta-ala			1,8415
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala			0,9614
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta	Muut	Lomarak.paikkojen lkm Oma ranta	Muut

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m^2+
Aluevar. yhteensä	3,8638	100,0	1905	0,05	+1,8415	+1 905
A yhteensä	1,1672	30,2	1905	0,16	+1,1672	+1 905
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8593	22,2			-1,1630	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,8373	47,6			+1,8373	

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	15.6.2020

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	**Voisalmen ranta-alueen asemakaava, asemakaavan muutos**		
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus	405K2679
Hyväksymispvm			

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Aluevar. yhteensä	3,8638	100,0	1 905	0,05	+1,8415	+1 905
A yhteensä	1,1672	30,2	1 905	0,16	+1,1672	+1 905
AP	0,1972	16,9	550	0,28	+0,1972	+550
AO	0,9700	83,1	1 355	0,14	+0,9700	+1 355
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8593	22,2			-1,1630	
VL	0,8593	100,0			-1,1630	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,8373	47,6			+1,8373	
W	1,8373	100,0			+1,8373	

Liite 5

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
020 0057 0001	1694	1692	438 0003 0023	K		Karsikko	

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
11	6774385.131	28507754.525
12	6774367.962	28507780.932
13	6774329.990	28507732.901
14	6774333.547	28507730.238
15	6774338.467	28507728.349
16	6774344.636	28507725.439
17	6774347.189	28507720.447
18	6774348.059	28507717.231
32	6774355.259	28507715.280
41	6774353.624	28507708.134

	1:1000	LAPPEENRANTA
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero 2679		Koord. järj. ETRS-GK28 / Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako		Karttalehti
Laskenut MT	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati	Kaupunginosa 20 VOISALMI
Piirtänyt		Kortteli 57
Tarkastanut	kiinteistöinsinööri Riitta Puurtinen	Tontti/tontit 1
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä		Tj-kartta n:o -

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
020 0058 0001	2041	2041	438 0003 0079	K		Tuomela	
020 0058 0002	1972	1972	438 0003 0017	K		Teräsvuori	
020 0058 0003	2679	2440	438 0003 0077	K		Lepolahti	
		239	438 0876 0006	K		Tilojen 3:14, 3	
020 0058 0004	3257	3072	438 0003 0024	K		Lepolahti	
		185	438 0876 0006	K		Tilojen 3:14, 3	

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
3	6774178.232	28507905.821
4	6774216.877	28507872.608
4	6774247.208	28507916.080
8	6774286.377	28507887.218
9	6774332.839	28507834.037
10	6774297.047	28507803.036
21	6774145.069	28507885.198
22	6774192.175	28507847.824
23	6774208.122	28507860.054
24	6774214.809	28507863.638
25	6774220.393	28507863.879
26	6774228.845	28507859.374
27	6774239.780	28507858.379
28	6774246.312	28507852.985
29	6774247.429	28507847.920
30	6774252.538	28507843.387
31	6774254.851	28507843.262
32	6774268.578	28507841.711
33	6774277.138	28507831.509
34	6774267.885	28507820.482
35	6774270.894	28507816.718
36	6774278.417	28507818.186
37	6774286.203	28507813.181
38	6774289.404	28507809.416
39	6774283.382	28507798.109
40	6774287.276	28507794.571
41	6774223.188	28507933.780
42	6774197.195	28507917.614
43	6774185.735	28507899.373

	1:1000	LAPPEENRANTA
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero 2679		Koord. järj. ETRS-GK28 / Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako		Karttalehti
Laskenut MT	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati	Kaupunginosa 20 VOISALMI
Piirtänyt		Kortteli 58
Tarkastanut	kiinteistöinsinööri Riitta Ruutiainen	Tontti/tontit 1-4
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä		Tj-kartta n:o -

Pöyry Finland Oy
Juhana Herttuan puistokatu 21
20100 Turku
Kotipaikka Vantaa
Y-tunnus 0625905-6
Puh. 010 33310
www.poyry.com

Lappeenrannan kaupunki
Voisalmen Niittyvillantien asemakaavamuutos

Päiväys 22.7.2019
Sivu 1 (6)
Yhteyshlö Soile Turkulainen
Puh. 010 33 31525
soile.turkulainen@poyry.com

LUONTOSELVITYS

1 JOHDANTO

Tämä luontoselvitys on tehty Lappeenrannan kaupungin Voisalmessa sijaitsevalle Niityvillantien ranta-alueelle asemakaavamuutosta varten. Selvityksessä kartoitettiin alueen luonnonympäristön nykytila sekä mahdolliset luontoarvot.

2 SELVITYSALUEN SIJAINTI JA YLEISPIIRTEET

Selvitysalue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin Voisalmen kaupunginosassa kaupunkikeskustan pohjospuolella (kuvat 1 ja 2). Sijaintipaikka on Voisalmen saaren länsirannalla Niittyvillantien varressa. Selvitysalueen pinta-ala on noin 3 hehtaaria. Se rajoittuu Pien-Saimaan Piiluvanselkään noin 450 metrin matkan.

Yleispiirteiltään selvitysalue on osittain rakennettua ja osittain metsäistä ranta-aluetta. Nykyisin siellä on neljä rantaan rajoittuvaa rakennettua tonttia. Koillis- ja pohjoispuolilla on omakoti- ja rivitaloja. Uusia omakotitaloja on rakenteilla pohjois- ja eteläpuolille.

Kuvat 1 ja 2. Selvitysalueen sijainti ja rajaus.

3 MENETELMÄT

Luontoselvityksen taustatietoina käytettiin osayleiskaavan luontoselvitystä (Pöyry Finland Oy 2016) sekä mm. Suomen ympäristökeskuksen kartta- ja ympäristötietopalveluiden tietoja (SYKE 2019).

Selvitysaluetta lähin Natura 2000 -alue, Luhtalammensuo (FI0411006, SAC, 42 ha), on noin neljän kilometrin päässä ja lähin luonnonsuojelualue, Pappilanniemi

(YSA238103), noin kolmen kilometrin päässä (SYKE 2019). Voisalmen ja Kivisalmen länsirannan yhtenäinen rantametsävyöhyke on mainittu osayleiskaavan luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaana luontokohteena, jolla on arvoa mm. lepakoille. Selvitysalueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista (SYKE 2016).

Luontoselvitystä varten tehtiin maastokäynnit 7.5.2019 ja 20.6.2019. Käynneillä alueelta kartoitettiin luonnonympäristön yleispiirteet sekä seuraavat maankäytön suunnittelussa huomioon otettavat luontokohteet:

- luonnonsuojelulain (29 §) suojellut luontotyypit
- vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) luonnontilaisina säilytettävät vesiluontotyypit ja purot
- metsälain (10 §) erityisen tärkeät elinympäristöt
- uhanalaisten lajien (luonnonsuojeluasetuksen liite 4, Hyvärinen ym. 2019) ja luontodirektiivin IV liitteen lajien (luonnonsuojeluasetuksen liite 5, Sierla ym. 2004, Nieminen & Ahola 2017) kasvupaikat ja elinympäristöt
- uhanalaiset luontotyypit (Raunio ym. 2008)
- muut luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoiset kohteet

4 LUONNONYMPÄRISTÖN YLEISPIIRTEET

4.1 Geologia, vesistöt ja pohjavesialueet

Maaperä on selvitysalueen kohdalla kalliomaata ja kallioperä gneissiä (GTK 2019). Kalliot tulevat paikoin näkyviin, mutta ovat enimmäkseen maakerroksen peitossa lähellä maanpintaa.

Lappeenrannan keskustan pohjoispuolinen vesistöalue on Suur-Saimaan alueen Ala-Saimaan aluetta (4.112) (SYKE 2019). Vesien ekologisen tilan luokittelussa selvitysalueen edustan vesialue on Läntisen Pien-Saimaan länsiosaa, joka on luokiteltu laadultaan tyydyttäväksi (SYKE 2019). Pien-Saimaa on matala ja osin eriytynyt vesialue jossa veden vaihtuvuus on hidasta. Sitä kuormittavat mm. maa- ja metsätalous, hajaasutus ja hulevedet. Viime vuosina vesistön tilaa on pyritty parantamaan kunnostustoimilla.

Selvitysalue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle (SYKE 2019).

4.2 Kasvillisuus

Seuraavassa on kuvattu tarkemmin rakentamattomien alueiden kasvillisuutta (osa-alueet a-c) (kuva 3). Rakennettujen tonttien pihoilla kasvaa koriste- ja hedelmäpuita ja etenkin eteläosassa kalliorinteessä vanhoja mäntyjä.

Ranta on selvitysalueen kohdalla matala ja rehevä. Eteläosassa rantaa on ruopattu ja ehkä myös niitetty kasvillisuutta. Keskiosassa on rantaluhtaa ja ruovikkoa, joiden läpi on raivattu väylä laiturille. Pohjoisosassa ruovikko muuttuu harvemmaksi.

Kuva 3. Selvitysalue ilmakuvassa ja kasvillisuuskuvausten osa-alueet (a-c).

a. Selvitysalueen pohjoisosassa on vajaan hehtaarin alue mäntyvaltaista rantametsää (kuvat 4 ja 5). Puustossa on mäntyjen lisäksi koivuja, kaksi kuusta ja rantatörmässä kymmenkunta tervaleppää. Pensakerroksessa on muutamia katajia ja nuoria pihlajia. Aluskasvillisuus on melko rehevää: mustikkaa, sananjalkaa, metsäkastikkaa, metsälauhaa, kangasmaitikkaa, oravanmarjaa, kieloa ja nuokkuhelmikkää. Tonttien rajalla kasvaa lisäksi mm. koiranheinää, maitohorsmaa ja nokkosta. Eteläreunalle on levinnyt vähän lupiinia.

Alueen kautta kulkee polku. Rantakallioita ja pientä hiekkarantaa käytetään pysähtymis- ja oleskelupaikkoina ja ehkä uimapaikkanakin. Pohjoisosaan on rakennettu hulevesille laskeutusallas, josta johtaa uoma rantaan. Rannassa kasvaa mm. suursaroja, rantakukkaa, keltakurjenmiekkaa ja vähän leveäosmankäämiä. Edustalla on järviruokoa harvahkona kasvustona. Ranta- ja vesikasvillisuus on runsainta eteläosassa ja niukkaa pohjoisosassa.

Kuvat 4 ja 5. Selvitysalueen pohjoisosa rantametsää ja rantakasvillisuutta.

b. Selvitysalueen keskiosassa on ollut rakennuksia vielä 1980-luvulla (Maanmittauslaitos 1983), mutta ne on purettu pois. Jäljellä on pihapuita, muutamia

omenapuita ja herukkapensaita (kuvat 6 ja 7). Alueen keskellä ja rannassa kasvaa kymmenkunta mäntyä sekä muutamia koivuja, järeähköjä haapoja, raita, harmaaleppä ja kaksihaarainen vaahtera. Rantapuustossa on lisäksi yksi järeä ja muutamia nuoria tervaleppiä. Eteläreunalla on tontin rajalla koivuja, haapoja ja yksi kuusi. Lisäksi pihatien varressa on muutamia mäntyjä, kuusia ja koivuja.

Kenttäkerrosta vallitsevat korkeat ruohot ja heinät. Lajeihin kuuluvat mm. koiranheinä, sananjalka, vuohenputki, nurmipuntarpää, maitohorsma, peltokorte, niittynurmikka ja paimenmatara. Paikon on vadelmaa ja eteläosassa haavan vesoja. Rannassa kasvaa keltakurjenmiekkaa, pullosaraa, kurjenjalkaa, korpikastikkaa, rantaalpia ja vähän leveäosmankäämiä (kuva 8). Pihatien reunan pienellä kalliolla kasvaa valkomaksaruohoa.

Kuvat 6 ja 7. Selvitysalueen keskiosan tyhjän tontin puustoa ja muuta kasvillisuutta toukokuun alussa ja kesäkuussa.

Alueen pohjoisreunalle tonttien rajalle on levinnyt vesirajaan ulottuvaksi kasvustoksi jättipalsamia (kuva 9). Osa siitä oli niitetty pois alkukesällä. Lisäksi rannan lähellä on pienehkö kasvusto japanintatarta, ylempänä muun kasvillisuuden seassa karhunköynnöstä ja muutamia pensaskanukoita ja eteläreunalla vähän lupiinia. Kaikki edellä mainitut lajit on luokiteltu Suomessa haitallisiksi vieraslajeiksi (Vieraslajit.fi 2019).

Kuvat 8 ja 9. Keltakurjenmiekkoja rantaluhdan reunassa ja jättipalsamia ja japanintatarta tontin pohjoisreunalla.

c. Selvitysalueen kaakkoisosassa on pieni metsikkö, jossa kasvaa mäntyvaltaista puustoa. Pensaskerroksessa on pajuja, nuorta pihlajaa, muutamia nuoria vaahteroita ja paatsamaa. Aluskasvillisuudessa on mm. mustikkaa, puolukkaa, metsätähteä ja metsäkastikkaa. Alueelle on levinnyt myös koristekasveja kuten pensaskanukkaa, villiviiniä ja suikeroalpia. Kadun reunassa on sananjalkaa ja vuohenputkea ja pieni kasvusto japaninruttojuurta. Pensaskanukat ja japaninruttojuuri on luokiteltu Suomessa

haitallisiksi vieraslajiksi (Vieraslajit.fi 2019). Keväällä alueella erottui pieniä vesilampareita, jotka myöhemmin kesällä olivat kuivia.

Kuvat 10 ja 11. Selvitysalueen kaakkoiskulman metsikkö toukokuun alussa ja kesäkuussa.

4.3 Eläimistö

Maastokäynneillä alueella havaittiin orava ja muutamia piha- ja metsälintuja kuten mustarastas, talitiainen ja varis. Ruovikossa havaittiin silkkiuikku. Silkkiuikku on arvioitu lajien uhanalaisuuden arvioinnissa silmälläpidettäväksi lajiksi (NT) (Hyvärinen ym. 2019).

Osayleiskaavaa varten Voisalmen länsirannalle tehdyssä lepakkoselvityksessä vuonna 2013 selvitysalueen kohdalla havaittiin muutamia yksittäisiä lepakoita. Heinäkuun alussa havaittiin kaksi pohjanlepakkoa ja yksi määrittämätön lepakko ja elokuussa pohjanlepakko ja viiksisiippa tai isoviiksisiippa. Runsaammin lepakoita havaittiin pohjoisempana Kivisalmen rantametsässä. Kokonaisuutena rantametsäkaistaletta voidaan pitää Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen selvitysohjeen (2012) mukaisena II luokan lepakkoalueena (lepakoille tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti).

Selvitysalueella ei havaittu toukokuussa 2019 merkkejä liito-oravasta tai viitasammakosta. Lepakot, liito-orava ja viitasammakko kuuluvat luontodirektiivin IV(a) liitteen eläinlajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulailla (49 §).

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Luontoselvityksen perusteella kaavamuutosalueella ei ole maankäytön suunnittelussa huomioon otettavia luontoarvoja. Rantapuuston säilyttäminen on kuitenkin suositeltavaa.

Selvitysalueella havaitut jättipalsami, japanintatar ja komealupiini kuuluvat 1.6.2019 voimaan tulleessa asetuksessa (704/2019) kansallisesti merkityksellisiksi säädettyihin haitallisiin vieraslajeihin. Luetteloon kuuluvien lajien maahantuonti, kasvattaminen, myynti, muu hallussapito ja ympäristöön päästäminen on kiellettyä. Selvitysalueella olevat lajien kasvustot tulee pyrkiä hävittämään, ja lajien leviäminen maa-aineisten mukana tulee estää.

LÄHTEET:

Geologian tutkimuskeskus GTK 2019. Maankamara-karttapalvelu. Maaperäkartta 1:20 000/1:50 000 ja kallioperäkartta 1:200 000. http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html.

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

Maanmittauslaitos 1983. Peruskartta. http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/.

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

Pöyry Finland Oy 2016. Lappeenrannan keskusta keskiosan osayleiskaavan luontoselvitys.

Raunio, A., Schulman, A. ja Kontula, T. (toim.) 2008. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus. Suomen ympäristö 8/2008. Osat 1 ja 2. 264 + 572 s. Suomen ympäristökeskus.

Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry 2012: Suomen lepakkotieteellinen yhdistys r.y:n suositus lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille

Suomen ympäristökeskus SYKE 2016. Uhanalaisten lajien havaintorekisteritiedot. Paikkatietoaineisto 8.4.2016.

Suomen ympäristökeskus SYKE 2019. Ympäristökarttapalvelu Karpalo, Vesikartta ja ympäristötietojärjestelmä Hertta. http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Karttapalvelut ja http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Ymparistotietojarjestelmat.

Vieraslajit.fi 2019. Vieraslajiportaali. https://vieraslajit.fi/.

Kartat ja ilmakuvat: Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen karttapalvelu (peruskarttarasteri ja ortoilmakuvat 7/2019). Lisenssi Creative Commons, http://www.maanmittauslaitos.fi/avoimen-tietoaineiston-cc-40-lisenssi.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAHAKEMUS /
ASEMAKAAVAMUUTOSHAKEMUS

kaava-aloitteen saapumispäivä

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
01. 03. 2018
Lpr 756/10.02.03.00/2018

1. MUUTOSKOHTEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	[redacted]
Kortteli/tontti/muu alue	
Osoite	[redacted]

2. MUUTOSESITYS

Haen yleisasemakaavamuutosta tontille [redacted]
joka muuttaisi tontin asemakaavassa puisto-alueesta asuinpientalo-alueeksi. [redacted]

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

Kaavamuutoksen perustelut ovat ilmoitettu erillisellä liitteellä (Liite)

4. LIITTEET

Pakolliset liitteet:

- [x] Selvitys omistus/hallintaoikeudesta tai
- [ ] Ote taloyhtiön hallituksen/yhtiökokouksen pöytäkirjasta
- [x] Alustava suunnitelma alueen käytöstä

Muut liitteet:

- [x] Valtakirja
- [x] Karttaote

5. YHTEYSTIEDOT

Hakija/Hakijat	Nimi	[redacted]
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/Y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	
Yhteyshenkilö (jos eri kuin hakija)	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	

LASKUTUSOSOITE, JOS ERI KUIN HAKIJAN

Hakija/Hakijat	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/y-tunnus	

6. HAKIJAN/HAKIJOIDEN ALLEKIRJOITUS JA PÄIVÄYS

☒ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston mukaisen korvauksen.

☐ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja siihen liittyvää tonttijakoa ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston ja tonttijakohinnaston mukaisen korvauksen.

Päivämäärä ja paikka	28. 2. 2018
Allekirjoitus	[redacted]
Nimen selvennys	

7. OHJEITA HAKIJALLE

Jos tilan/tontin omistaja tai haltija haluaa asemakaavaa/asemakaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan, hänen on haettava sitä kirjallisesti. Asemakaavaa tai sen muutosta voi hakea tällä lomakkeella tai omalla vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot.

Henkilö/Y-tunnuksella varmistetaan oikea laskutusyhteys. Tunnusta ei esitetä asemakaavan hakemusta käsiteltäessä.

Ennen hakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Samalla voi keskustella haettavan muutoksen kustannuksista, aikatauluista ym. muutokseen liittyvistä asioista. Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä, maarit.pimia@lappeenranta.fi, puh. 040-653 0745

Kirjallinen hakemus osoitetaan Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelulle ja toimitetaan osoitteella: Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kirjaamo, PL 38, 53101 Lappeenranta.

Hakiessaan asemakaavaa tai asemakaavan muutosta hakija sitoutuu maksamaan kaupungille teknisen lautakunnan hyväksymät asemakaavan- ja tonttijaon muutoksista perittävät maksut. Kaavoituskustannukset laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa asemakaavan ollessa lautakunnan käsittelyssä. Jos kaavan hyväksyminen ei tapahdu kahden vuoden sisällä lautakunnan käsittelystä, sovelletaan kustannusten laskutuksessa kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevaa hinnastoa (liite 1). Kaavoitusmaksu laskutetaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, sen saatua lainvoima.

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Merkittävissä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatimisesta perittävistä kustannuksista.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 20.2.2017 hyväksymän maapoliittisenohjelman 2017 mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Maankäyttökorvaus voidaan maksaa myös maanluovutuksena.

Jos asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella ja rakennusoikeutta lisätään alle 500 kerros-m2, maankäyttösopimusmenettelyä ei tarvita.

Kuva. Asemakaavamuutosehdotusta koskeva tontti

[redacted]

KAAVAMUUTOKSEN PERUSTELUT

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vuokratun tontin [redacted] käyttö asuinrakennustarkoitukseen eli muodostaa asemakaavalla asuinkiinteistö vuokrasopimuksen mukaiselle alueelle. Tavoitteena on mahdollistaa vuokratulla tontilla sijaitsevan huvilarakennuksen laajennus ja peruskorjaus asuinrakennuskäyttöön.

Nykyisin vuokrattu tonttialue on voimassa olevassa yleisasemakaavassa määritelty puistoalueeksi. Vuokratulla tontilla on sijainnut [redacted] suvun asuinrakennus 1930-luvulta lähtien, ja tontille tuolloin rakennetut rakennukset ovat yhä olemassa. Tontti ja sen rakennukset ovat olleet aiemmin aktiivisessa asuinrakennuskäytössä aina vuoteen 1996 asti, jonka jälkeen niitä on käytetty [redacted] suvun vapaa-ajan asuntona.

Vuonna 2017 samalle alueelle on tullut voimaan uusi Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, jossa kyseinen alue on määritelty jälleen asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP / S-1. Lisäksi yleisasemakaavamuutosta tälle tontille tukisi myös tontin itäpuolelle suunnitteilla oleva asemakaavamuutos Voisalmen toimintakeskuksen ja päiväkodin kiinteistön muuttamisesta asuinrakennusalueeksi. Täten esittämäni asemakaavamuutos olisi hyvin linjassa Niittyvillantien alueelle aiemmin tehdyissä ja suunniteltavissa kaavoitusratkaisuissa.

Lappeenrannassa 28.2.2018

[redacted]

VALTAKIRJA

Tämän valtakirjan allekirjoituksella valtuutan [redacted] tekemään kaavamuutosaloitteen puolestani koskien Lappeenrannan Voisalmessa ([redacted] tontti nro [redacted]) sijaitsevaa huvilatonttia ja edustamaan itseäni tontin kaavamuutosasioissa.

Monte Negrossa 06.02.2018

[redacted]