



Lappeenrannan kaupunki  
PL 11  
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 23.8.2023 (LPR/1068/10.02.03.00/2022)

### **Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaavamuutos, Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos, K2771, Lappeenranta**

#### Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunginhallitus pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa Asemakaava 418 Ihalaisen kylän tilalle 3:101 ja osalle tiloja 3:93 ja 1:30, asemakaavan ja tonttijaon muutos 17 Mäntylä kortteli 106 ja osalle puistoaluetta (Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos) kaava-asiasta.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on täydentää Mäntylän pientaloaluetta muuttamalla käyttämättömäksi jäänyt Mäntylän entisen koulun tontti ja Mehiläisentien varren pohjoispuoli pientaloasumiseen.

#### Luontoarvot

Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty asianmukaisesti. Alue on pääosin mäntyvaltaista kangasmetsää, jonka kasvilajistoarvot ovat erityisen huomattavat. Luontoselvityksen perusteella kaava-alueella kasvaa huomionarvoisista kasvilajeista kangasvuokko, lehtoneidonvaippa, valkolehdokki, ahokissankäpäälä ja sarjatalvikki. Runsaimpana mainituista kaava-alueella esiintyy luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu lehtoneidonvaippa, joita alueella kasvaa useita satoja. Lisäksi kaava-alueen ulkopuolella, kuitenkin se välittömässä läheisyydessä, kasvaa tummanaidonvaippoja, joka on uhanalainen ja luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu kasvilaji.

Kaavaselostuksessa on tarkasteltu kahta kaavan toteuttamisvaihtoehtoa, joista toisessa lehtoneidonvaippojen runsain esiintymäalue jäisi rakentamisen ulkopuolelle. Tämä vaihtoehto antaisi turvaa myös tummanaidonvaipan kasvupaikoille kaava-alueen reunan läheisyydessä. Kaavaehdotus perustuu kuitenkin vaihtoehtoon, jonka myötä valtaosa lehtoneidon kasvupaikoista häviää alueen rakentamisen seurauksena. Valittu ratkaisu on luonnonsuojelulain 82 §:n nojalla mahdollinen, mutta luonnonsuojelun edistämisenäkökulmasta luontoarvot huomioivaa ratkaisua huonompi.

Kaava-alueella kasvavan uhanalaisen kangasvuokon esiintymän sekä samalla alueella kasvavien valkolehdokkien, ahokissankäpälien, sarjatalvikkien turvaaminen s-28 -merkinnällä on kannatettavaa. Merkinnän

25.09.2023

aluerajaus ulottuu kuitenkin osin erillispientalojen korttelialueelle, joten alueen rakentamisen yhteydessä on syytä kiinnittää erityistä huomiota tämän alueen tosiasialliseen säilymiseen luonnontilaisena. Vastaavasti korttelialuetta 119 rakennettaessa on syytä huomioida pientaloalueen osittainen rajautuminen tummaneidonvaippakasvuston välittömään läheisyyteen.

#### Vesihuolto

Vesihuoltolain 7§ mukaan kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Esitetty asemakaava-alue on vain osin vesihuollon toiminta-alueita. Esitetty asemakaava-alue tulee liittää vesihuollon toiminta-alueeseen.

#### Ympäristöhäiriöt

Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutoksen kaavaehdotukseen: melun ohjearvotasot näytetään saavutettavan, liitteitä olevan saatavilla ja kaavakarttaehdotuksessa on huomio alueella havaittavissa olevasta kaivosmelusta ja tärinästä.

#### Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto.

Kyseinen asemakaavan muutoshanke sijaitsee kaupungin katuverkolla. Hankkeella ei ole maantieverkolla asti havaittavia vaikutuksia.

#### Lopuksi

Asemakaavan muutos on hyvin laadittu. Asemakaava noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat.

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

#### Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen  
Etelä-Karjalan museo; Sini Saarilahti, Esa Hertell  
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi  
KASELY; Tuula Tanska, Pyry Mäkelä, Iiris Huotari, Heidi Rautanen, Erja Monto, Pasi Halttunen, Joel Peiponen,  
ESAELY; Kalle Maaranen

Tämä asiakirja KASELY/78/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/78/2023 har godkänts elektroniskt

Mustonen Tuija 25.09.2023 14:43

Perttola Pertti 25.09.2023 14:45

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA  
Kaupunkisuunnittelu

Palautteen voi jättää myös sähköpostilla osoitteeseen [kirjaamo@lappeenranta.fi](mailto:kirjaamo@lappeenranta.fi), asiakaspalvelukeskus Winkkiin, tai kirjeitse Lappeenrannan kaupunki, elinvoima ja kaupunkikehitys, kirjaamo, PL 11, 53101 Lappeenranta kuulutuksessa annettuun määräaikaan mennessä.

## Palaute

Kaavakohde: \_\_\_\_\_

Palautteen sisältö:

KORTTELI 118 RAKENNUSOIKEUS LIIAN SUURI  
PITÄÄ OLLA 250 KRS-M<sup>2</sup> YHTEEN KERROKSEEN

Lappeenrannassa 5.9.2023



25.9.2023

LPR/1068/10.02.03.00/2023

**MÄNTYLÄN ENTISEN KOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS****KAAVANLAATIJAN VASTINEET**

MRA 27 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

**Kaavaehdotus 1.8.2023 oli nähtävillä 24.8.–25.9.2023 välisen ajan.****LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

- a) *Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty asianmukaisesti. Alue on pääosin mäntyvaltaista kangasmetsää, jonka kasvilajistoarvot ovat erityisen huomattavat. Luontoselvityksen perusteella kaava-alueella kasvaa huomionarvoisista kasvilajeista kangasvuokko, lehtoneidonvaippa, valkolehdokki, ahokissankäpälä ja sarjatalvikki. Runsaimpana mainituista kaava-alueella esiintyy luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu lehtoneidonvaippa, joita alueella kasvaa useita satoja. Lisäksi kaava-alueen ulkopuolella, kuitenkin se välittömässä läheisyydessä, kasvaa tummanaidonvaippoja, joka on uhanalainen ja luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu kasvilaji.*

**Vastine:** Ok.

- b) *Kaavaselostuksessa on tarkasteltu kahta kaavan toteuttamisvaihtoehtoa, joista toisessa lehtoneidonvaippojen runsain esiintymäalue jäisi rakentamisen ulkopuolelle. Tämä vaihtoehto antaisi turvaa myös tummanaidonvaipan kasvupaikoille kaava-alueen reunan läheisyydessä. Kaavaehdotus perustuu kuitenkin vaihtoehtoon, jonka myötä valtaosa lehtoneidon kasvupaikoista häviää alueen rakentamisen seurauksena. Valittu ratkaisu on luonnonsuojelulain 82 §:n nojalla mahdollinen, mutta luonnonsuojelun edistämisen näkökulmasta luontoarvot huomioivaa ratkaisua huonompi.*

**Vastine:** Kuten lausunnossakin todetaan, valittu ratkaisu on luonnonsuojelulain 82 §:n nojalla mahdollinen, vaikka se ei luonnonsuojelun näkökulmasta olekaan optimaalinen. Nyt esitettyyn ratkaisuun on päädytty kaavallisen kokonaisarvion tuloksena. Suunnittelualueen käyttöönotto pientalorakentamiseen on kokonaisuutena tarkoituksenmukaista ja ekologista, sillä alue sijaitsee alle viiden kilometrin etäisyydellä keskustasta, ja sillä on olemassa valmis pääliikenneverkko ja infran runkolinjat. Alue on myös aikaisemmin ollut tonttimaata ja sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Ottamalla koko suunnittelualue käyttöön eheytetään yhdyskuntarakennetta ja noudatetaan kaupungin voimassa olevaa strategiaa. Lähiympäristössä säilyy

edelleen runsaasti lehtoneidonvaipan kasvupaikkoja ja lajia esiintyy melko yleisesti Mäntylässä ja Mattilassa.

- c) *Kaava-alueella kasvavan uhanalaisen kangasvuokon esiintymän sekä samalla alueella kasvavien valkolehdokkien, ahokissankäpälien, sarjatalvikkien turvaaminen s-28-merkinnällä on kannatettavaa. Merkinnän aluerajaus ulottuu kuitenkin osin erillispientalojen korttelialueelle, joten alueen rakentamisen yhteydessä on syytä kiinnittää erityistä huomiota tämän alueen tosiasialliseen säilymiseen luonnontilaisena. Vastaavasti korttelialuetta 119 rakennettaessa on syytä huomioida pientaloalueen osittainen rajautuminen tummaneidonvaippakasvuston välittömään läheisyyteen.*

**Vastine:** Kasvien säilyminen huomioidaan tonttien lupamenettelyssä ja tonttien tarkemmassa suunnittelussa.

- d) *Vesihuolto: Vesihuoltolain 7§ mukaan kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Esitetty asemakaava-alue on vain osin vesihuollon toiminta-alueetta. Esitetty asemakaava-alue tulee liittää vesihuollon toiminta-alueeseen.*

**Vastine:** Vesihuollon toiminta-alueetta tarkistetaan asemakaavan vahvistuttua tarvittavin osin.

- e) *Ympäristöhäiriöt: Melun ohjearvotasot näytetään saavutettavan, liitteitä olevan saatavilla ja kaavakarttaehdotuksessa on huomio alueella havaittavissa olevasta kaivosmelusta ja tärinästä.*

**Vastine:** Ok.

- f) *Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto: Kyseinen asemakaavan muutoshanke sijaitsee kaupungin katuverkolla. Hankkeella ei ole maantieverkolla asti havaittavia vaikutuksia.*

**Vastine:** Ok.

- g) *Asemakaavan muutos on hyvin laadittu. Asemakaava noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat.*

**Vastine:** Ok.

## MUISTUTUKSET

### 1. Muistutus 1

*Kortteli 118 rakennusoikeus liian suuri, pitää olla 250 krs-m<sup>2</sup> yhteen kerrokseen.*

#### Vastine:

Suurimmalla osalla kaavassa osoitetuista uusista tonteista rakennusoikeus on 250 krs-m<sup>2</sup>, ja kyseiset tontit ovat kooltaan noin 1000 m<sup>2</sup>. Korttelin 118 tontit ovat hieman suurempia, noin 1200 m<sup>2</sup>, joten on perusteltua, että näillä on myös hieman suurempi rakennusoikeus. Tehokkuusluku, joka kertoo rakennusoikeuden määrän suhteessa tontin pinta-alaan, on sekä korttelissa 118 että viereisessä korttelissa 106, jossa tonttikoko on noin 1000 m<sup>2</sup>, noin 0,25.

Rakennusoikeuteen kuuluvat myös autotallit ja muut talousrakennukset, jolloin se jakautuu tavallisesti usean rakennuksen kesken. Kun tonteissa on hieman vaihtelua koon ja rakennusoikeuden suhteen, tarjoaa kaava vaihtoehtoja erilaisten rakentajien tarpeisiin ja ratkaisuihin rakennusmassoittelun suhteen.

Kerroslukua (II) ei ole merkitty pakottavana, eli kyseisen korttelin tonteille voi rakentaa myös 1-kerroksisen tai 1½-kerroksisen asuinrakennuksen. Kerrosluku kaksi (II) on sama, kuin Kimalaisenkujan katualueeseen rajautuvilla muillakin kaavamuutosalueen tonteilla. Korttelin 118 kaakkoispuolella sijaitsevan Mäntylänkujan olemassa olevien tonttien kerrosluku on osalla tonteista ½k II ja osalla II. Kerrosluku ei ole siis ympäristöstä poikkeava, vaikka kaavamuutosalueen lounaispuolelle jäävällä, erilaista rakentamistapaa edustavalla toteutuneella Mäntylän pientaloalueella kerrosluku onkin yksi (I).

Kortteli 118 rajautuu koillisessa ja kaakossa lähivirkistysalueeseen (VL), mikä lieventää vaikutuksia eteläiseen Mäntylänkujan naapurikortteliin. Lisäksi korttelin 118 tonttien takaosan puusto tulee säilyttää kaavamääräyksen mukaan 10 metrin matkalta. Tonttien takaosaan osoitettu s-p2 -määräys kuuluu: *Alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia puin ja pensain siten, että tonttien rajalle jää näkösuojan muodostava suojapuusto. Niillä kohdin, missä kallio on maanpinnassa, alue voi olla myös kalliota (s-p2).* S-p2-määräys ja VL-alue muodostavat yhteensä 30 metrin syvyisen vihervyöhykkeen Kimalaisenkujan ja Mäntylänkujan rakennusten väliin.