



KANAVANSUUN PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

11.5.2016



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

KANAVANSUUN PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

40 KANAVANSUU, kortteli 13, tontti 1

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 11.5.2016 PÄIVÄTTYÄ ASEMA-
KAAVAKARTTAA**

KAAVANRO K2580

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos 40 Kanavansuu, kortteli 13, tontti 1

Kaavanlaatija

Ts. kaavasuunnittelija Elina Moisio
puh. 040 649 5001
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos
on pidetty nähtävillä 31.3.2016.–20.4.2016.

Hyväksytty

KV __.__.2016

1.2 Kaava-alueen sijainti

.Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kanavansuun kaupunginosassa, noin kahdeksan kilometriä Lappeenrannan keskustasta itään. Suunnittelualue on Kanavansuun asuinalueen keskiosassa, Suolavuorentien varrella. Alue kuuluu Telakanmäeksi kutsuttuun asuntoalueeseen, joka rakennettiin Kaukaan virkailijoille ja työväelle 1920- ja -30 -luvuilla. Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Telakanmäenkatuun ja pohjoisessa Suolavuorentiehen. Idässä alue rajautuu viereiseen asuinpientalonttiin ja lännessä puistoalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3670 m². Suunnittelualueen sijainti ja rajausta on merkitty alla olevaan karttaan.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajausta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Kanavansuun päiväkodin asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Kanavansuun päiväkodin tontille uusi käyttötarkoitus päiväkodin siirtyessä vuonna 2017 avattavan Pontuksen koulun yhteyteen. Lisäksi asemakaavamuutoksella on tarkoitus suojella valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluvia vanhoja asuinrakennuksia. Päiväkotirakennukset osoitetaan kaavamuutoksessa asumiskäyttöön ja palautetaan siten alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	6
3.1.3	Luonnonympäristö ja maisema	11
3.1.4	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	12
3.1.5	Väestö, työpaikat ja palvelut	13
3.1.6	Ympäristökuormitus	13
3.1.7	Yhdyskuntatekniikka.....	14
3.1.8	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	21
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Suunnittelun tausta ja tavoitteet	22
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3	Suunnitteluvaiheet	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne.....	23
5.1.1	Mitoitus	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Aluevaraukset	24
5.3.1	Korttelialueet.....	24
5.3.2	Katualueet	25
5.4	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät	25
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.7	Nimistö.....	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	27
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	27
6.2	Ekologiset vaikutukset - vaikutukset luonnonympäristöön	28
6.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	29
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	29
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	31
6.6	Kulttuuriset vaikutukset.....	31
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	33
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	35
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	35

7.3	Kaavan hyväksyminen.....	35
-----	--------------------------	----

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.3.2016, päivitetty 11.5.2016
2. Havainnepiirros 18.3.2016
3.
 - a. Osalliset, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa (31.3.2016.–20.4.2016) saadut lausunnot ja mielipiteet.
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.
 - d. Kaavaluonnoskarta 18.3.2016
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Asemakaavakartta 11.5.2016

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma. (Ramboll, 2015)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava. (Trafix, 2015)
- Luontoselvitys, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue (Pöyry Finland Oy, 2014)
- Maisemaselvitys, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue (Serum arkkitehdit Oy, 2014)
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat. (Kaija Kiiveri-Hakkarainen, 2006)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue (Tmi Lauri Putkonen & Serum arkkitehdit Oy, 2014)
- Kioski-kulttuuriympäristötietokanta
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. www.rky.fi (Museovirasto, 2009)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Suunnittelualueen asemakaava saatetaan ajan tasalle tontilla toimivan päiväkodin siirryessä uusiin tiloihin Pontuksen koulun yhteyteen. Asemakaavamuutoksella jatketaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojelua.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 30.3.2016 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 31.3.2016 alkaen kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollista antaa kaavasta mielipide. Kaavamuutoksesta annettiin 11 lausuntoa ja 1 mielipide.

Kaavaluonnos on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja on laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään teknisessä lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja –valtuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella Kanavansuun päiväkodin tontti on muutettu asuinpienalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Päiväkotikäytössä olleet entiset asuinrakennukset on mahdollista muuttaa asuinkäyttöön. Molemmat rakennukset on suojeltu sr-10-merkinnällä. Lisäksi tontille sijoittuu päiväkodin käytössä ollut piharakennus sekä kaksi talousrakennuksen rakennusala (t).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualueen rakennukset ja tontti laitetaan myyntiin asemakaavan saatua lainvoiman ja päiväkotitoiminnan siirryttyä toisalle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kanavansuun kaupunginosassa Suolavuorentien ja Telakanmäenkadun välissä. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tällä hetkellä suunnittelualue rakennuksineen on Kanavansuun päiväkodin käytössä. Alueella on kaksi 1930-luvulla Kaukaan työläisten ja virkamiehien asunoksi rakennettua taloa sekä päiväkodin käyttöön 1990-luvulla valmistunut rakennus. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3670 m².

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutosalue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Museovirasto on luokitellut suunnittelualueen osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä *Kaukaan teollisuusympäristö sekä Kanavansuun ja Mälkiän asuntoalueet*. Telakanmäki on W.G. Palmqvistin suunnittelema ajallisesti ja tyyllisesti yhtenäinen asuntoalue Kaukaan Kanavansuussa sijainneen sahan virkailijoille ja työväelle. Alue rakennettiin 1920- ja -30-luvuilla.



Kuva 2. Viistoilmakuva Telakanmäen asuntoalueesta vuodelta 2015.

Telakanmäki on Kanavansuun vanhan asutuksen ainoa suunnitelmallisesti rakennettu osa. W.G. Palmqvist suunnitteli asuinalueen lisäksi myös sinne rakennetut asuinrakennukset kellareineen ja piharakennuksineen. Työläiset rakensivat asuntonsa Palmqvistin mallipiirustuksia noudattaen. Rakentaminen aloitettiin vuonna 1926 ja viimeinen rakennus valmistui 1939. Vaikka rakennukset ovat ulkoisesti samanlaisia, niiden runkomateriaalit vaihtelevat hirrestä soiroon. Soiorunkoisissa taloissa on käytetty eris-

teenä sahalta saatua purua. Telakanmäen asunnot ovat Kanavansuun parhaiten säilyneitä luultavasti siksi, ettei niissä ollut vesijohtoa tai viemärointiä. Monet asunnot olivat myös vuosikymmeniä samojen asukkaiden käytössä.

Suunnittelualueella on kaksi päiväkotikäytössä olevaa vanhaa asuinrakennusta, jotka kuuluvat vanhaan Telakanmäen rakennuskantaan. Lisäksi tontilla on 1990-luvulla rakennetut päiväkotikäytössä oleva uudisrakennus ja roskakatos.



Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2014.

Suunnittelualueen vanhat asuinrakennukset on rakennettu vuosien 1938 ja -39 aikana. Ne ovat satulakattoisia ja niissä on punamullalla maalattu peiterimavuoraus. Avokuistin päällä on päätykolmio. Rakennuksissa oli alun perin neljän perheen hellahuoneet, jotka myöhemmin muutettiin huoneen ja keittiön asunnoiksi.



Kuva 4. Päiväkodin aumakattoinen uudisrakennus.



Kuva 5. Tontilla oleva roskakatos.

Kummankin rakennuksen molemmilla pitkillä sivuilla on avokuistit, joiden päällä on päätykolmiot. Nykyisin molemmat rakennukset

ovat päiväkotikäytössä ja ne käsittävät pääasiassa leikki-, oleskelu- ja keittiötiloja. Rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

Suunnittelualueella oleva, vuonna 1990 rakennettu uudisrakennus on tehty samantyylliseksi kuin pihapiirissä aiemmin ollut vanha ulkorakennus. Myös tämä rakennus on päiväkotikäytössä. Rakennuksen länsipäässä on juhlasali, itäosassa on verstaas- ja varastotiloja. Samaan aikaan uudisrakennuksen kanssa on haettu lupa tonttia kiertävän aidan rakentamiselle ja tontin lounaiskulmassa olevalle roskakatokselle.

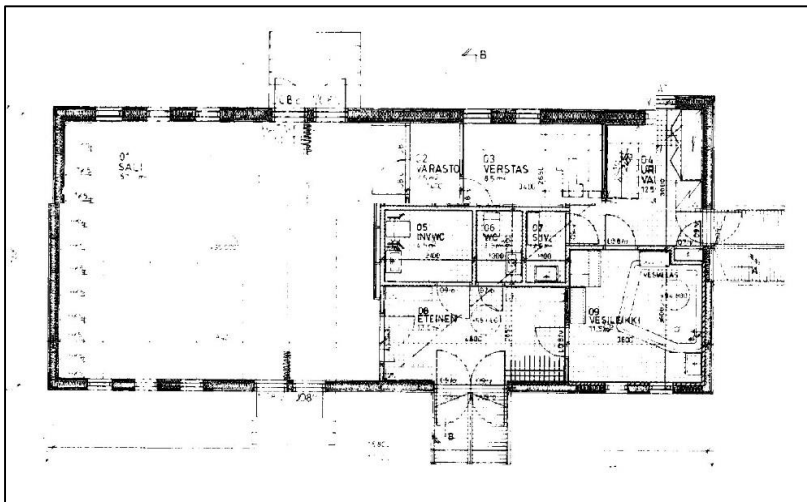
Rakennusvalvonnan tietojen mukaan tontin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 486 kerros-m², josta vuoden 1990 rakennuksen osuus on 128 kerros-m². Tiedot vanhojen rakennusten kerrosalasta eivät kaikilta osin noudata nykyisiä rakennusoikeuden laskentaperiaatteita eivätkä ne sisällä kaikkia käyttöön otettuja ullakotiloja. Rakennuslupapiirustusten perusteella myöhemmin laskettu kerrosala on lähes 700 krs-m².



Kuva 6. Avokuisti päätykolmioineen. Sisäpihan puoleisilla kuisteilla ei ole kaidetta ulko-oven edessä.



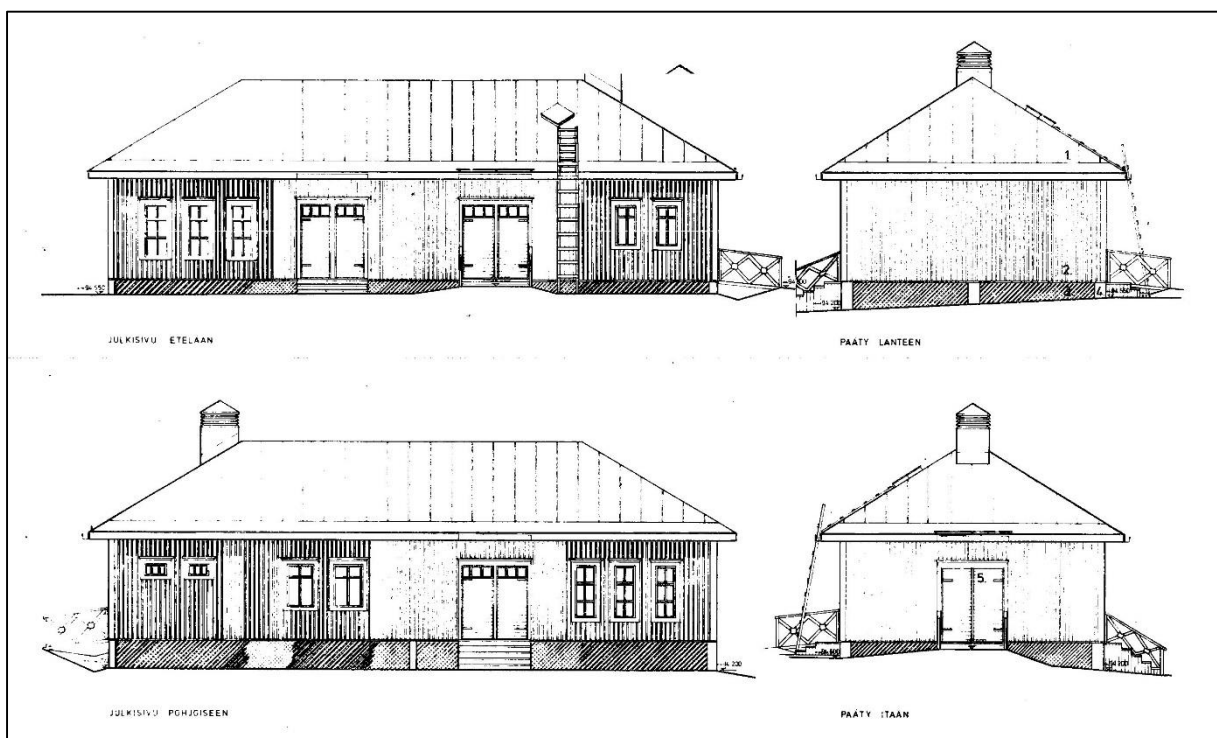
Kuva 7. Asuinrakennusten päädyt ovat umpinaiset ullakon pientä ikkunaa lukuun ottamatta.



Kuva 8. Uudisrakennuksen pohjapiirros vuodelta 1989.



Kuva 9. Päiväkotikäytössä oleva vanha asuinrakennus tontin länsiosassa.



Kuva 10. Uudisrakennuksen julkisivut ja päädyt vuodelta 1989.

Päiväkotitontin rajoja kiertää punainen lauta-aita. Tontilla olevat pysäköintialueet on rajattu leikkialueesta samanlaisin aidoin tontin itä- ja länsireunalla.

Suunnittelualueen länsipuolella on tyhjiällä oleva kioskirakennus. Itäpuolella on vuonna 1995 rakennettu rivitalotontti. Kioskin ympärillä, suunnittelualueesta länteen ja

lounaaseen on 1990-luvulla rakentunutta asutusta, mm. vuoden 1999 asuntomessu-alue. Suunnittelualueen koillispuolella, Suolavuorentien toisella puolen, on UPM-Kymmene Oyj:n telakka.



Kuva 11. Kioski.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Suolavuorentiehen, joka on Kanavansuun alueen kokoojakatu. Suolavuorentien ajoradan eteläpuolella on viherkaistalla erotettu kevyen liikenteen väylä. Kadun keskivuorokausiliikenne on vuodelle 2014 laaditun nykytilanennusteen mukaan 2440 ajon./ vrk (1220 + 1220). Etelässä kaavamuuotosalue rajoittuu Telakanmäenkatu –nimiseen tonttikatuun.



Kuva 12. Näkymä Telakanmäenkadulta suunnittelualueen länsipuolen pienkerrostaloalueelle.



Kuva 13. Päiväkodin piha-alue.



Kuva 14. Suunnittelualue Suolavuorentieltä päin.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Alueella kasvaa joi-takin koivuja ja mäntyjä sekä koristepensaita, mutta muuten päiväkodin piha-alueella on vain vähän kasvillisuutta. Suurin osa piha-alueesta on katettu hiekalla. Nurmikkoa kasvaa vain tontin laidoilla ja rakennusten läheisyydessä. Suunnittelualueen itä- ja ete-läpuolella olevat asuintontit ovat vehreämpiä vanhoine pihapuineen ja pensaineen.

Päiväkodin pohjoispuolisella Suolavuorentien katualueella on kaavamuutosalueen kohdalla muutamia yksittäisiä puita.

Suunnittelualue sijaitsee kallio-moreenimaastossa. Pinnanmuodoiltaan alue on suhteellisen tasaista. Alueen matalimman ja korkeimman kohdan välinen korkeusero on kolme metriä. Suunnittelualue sijaitsee Telakanmäen loivassa luoteisrinteessä suunnilleen korkeustasossa 95 m meren pinnan yläpuolella. Alueen pohjoispuolella, Suolavuorentien toisella puolen, maanpinta laskee jyrkästi kohti Saimaata. Maisemakuvaltaan alue on runsaan pihapuuston ja rakentamisen seurauksena suhteellisen suljettua eikä laajoja näkymiä ympäristöön avaudu.

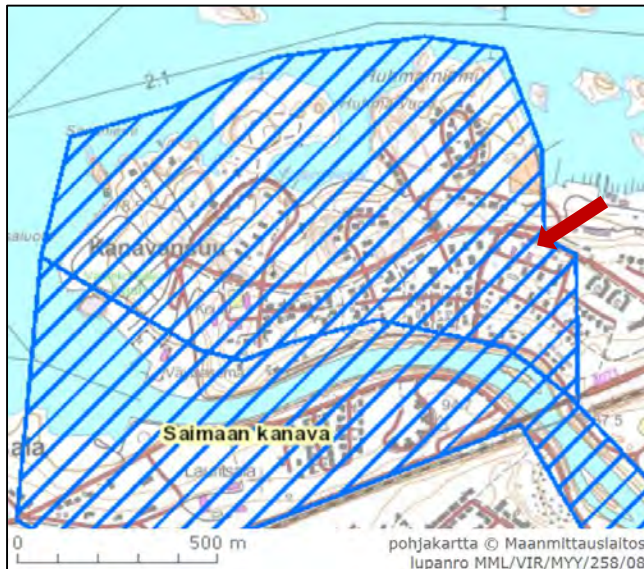
Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n, itäinen osa-alue, yhteydessä laadittujen luonto- ja maisemaselvitysten mukaan suunnittelualueella ei ole luonnon-suojelu- tai Natura-alueita eikä metsälain mukaisia tai muita huomionarvoisia luontokohteita. Alueella ei ole myöskään maisemallisesti arvokkaita kohteita eikä se sijaitse pohjavesialueella.

3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaukaan teollisuusympäristö sekä siihen liittyvät Kanavansuun ja Mälkiän asuntoalueet muodostavat yhdessä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualue on osa Kanavansuun Telakanmäen asuntoaluetta. Telakanmäki on Kanavansuun suunnitelmallisesti rakennettu osa, joka on toteutettu arkkitehti W.G. Palmqvistin mallipiirustusten mukaan. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennukset muodostavat edelleen yhtenäisen ja hyvin säilyneen miljöökokonaisuuden. Telakanmäenkadun ja Mökkirivinkadun varressa on säilynyt kymmenen lähes identtistä alkujaan 4-asuntoista asuinrakennusta 1920- ja -30-luvuilta. Näiden eteläpuolella on kuusi pienempää taloa. Telakanmäenkadun ja Mökkirivinkadun rakennukset ovat todennäköisesti säilyneet lähes alkuperäisessä asussaan. Suhteellisen pitkästä rakentamisajasta huolimatta kokonaisuus on muodostunut yhtenäiseksi kattomuodon, julkisivujen jäsentelyn ja verhouksen sekä värityksen suhteen.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaisjäännösrekisterin mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä (<http://kulttuuriymparisto.nba.fi/>). Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan lähimmät muinaisjäännökset ovat Murheistenranta (kohde 405010011) ja Pontuksen kaivanto (kohde 1000005133).



*Kuva 15. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) raja-
aus Kanavansuulla.*

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä vakinaisia asukkaita. Kanavansuun päiväkodin päätoimipisteessä Telakanmäenkatu 2:ssa toimii tällä hetkellä kolme ryhmää. Henkilökuntaa on 12 henkeä ja lapsia noin 50.

Kanavansuun kaupunginosa on väestörakenteeltaan lapsiperhepainotteinen. Työpaikkoja tarjoavat toistaiseksi mm. Kanavansuun koulu ja päiväkoti, mutta suurin osa alueen asukkaista käy alueen ulkopuolella töissä. Alueella ei ole yksityisiä palveluita ja päivittäistavaraostokset on tehtävä alueen ulkopuolella. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevan telakan toiminta päättyi 1990-luvulla ja vuonna 2007 se siirtyi Kanavansuun Perinnelaivatelakkayhdistys ry:lle.

3.1.6 Ympäristökuormitus

Liikenne

Alueen ympäristökuormitus muodostuu liikenteestä ja siitä aiheutuvasta melusta. Kanavansuun asuinalueen kokoojakatu, Suolavuorentie, kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella. Tien liikenne muodostuu pääasiassa asuinalueen sisäisestä liikenteestä sekä koulu- ja päiväkotikuljetuksista. Kanavansuun asuinalueen läpi ei suuntaudu kaupunginosien välistä kauttakulkuliikennettä.

Trafix Oy on laatinut nykytilaliikenne-ennusteen v. 2014 Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä. Sen mukaan Suolavuorentien itäpään keski-
vuorokausiliikenne on noin 2440 ajon./ vrk (1220 + 1220).

Melu

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) LAeq ei saa ylittää päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB (jo rakennettujen alueiden yöohjearvo). Tässä asemakaavassa noudatetaan jo rakennettujen alueiden ohjearvoja.

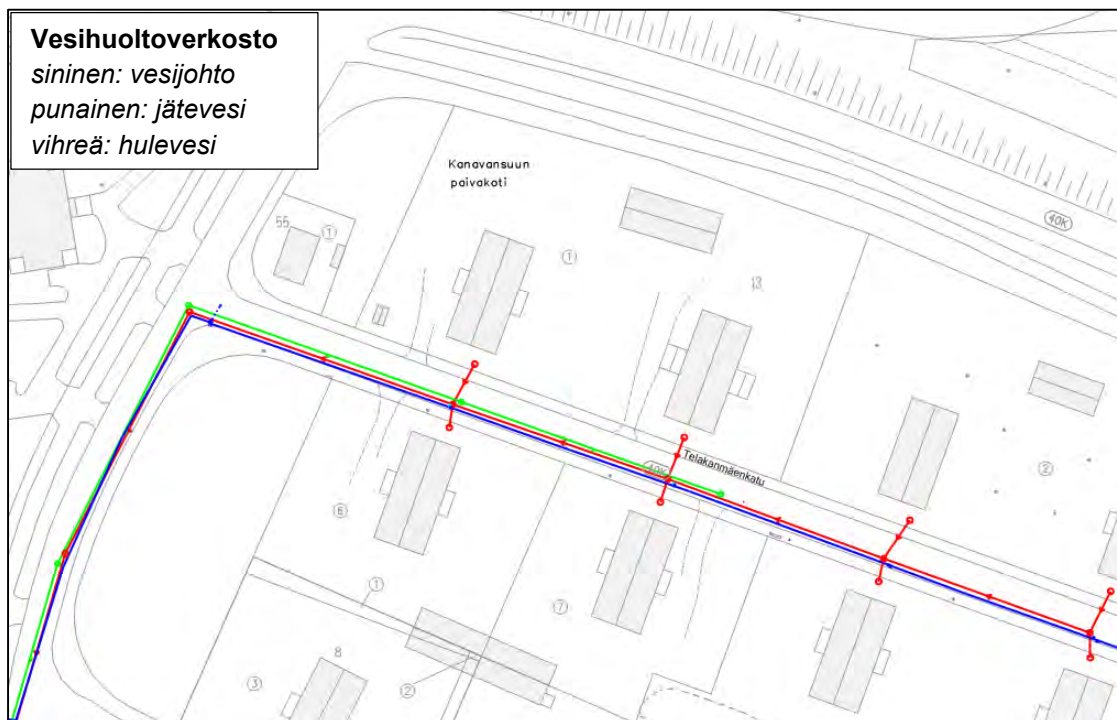
Alueen nykyistä liikennemelutasoa on mallinnettu Lappeenrannan meluselvityksessä ja meluntorjuntaohjelmassa vuonna 2015 (Ramboll). Meluselvityksen mukaan Suolavuorentieltä suunnittelualueelle kantautuva päiväajan melutaso on lähes koko tontilla 45 – 55 dB, jolloin valtioneuvoston asettamat päivämelun ohjearvot eivät ylitä. Tontilla oleva Suolavuorentien suuntainen rakennus estää melun kantautumisen piha-alueelle, jolloin tontin keskiosan päivän keskiäänitaso on alle 45 dB.



Kuva 16. Päiväajan keskiäänitaso (Lähde Ramboll Finland Oy). Nykytilanne 2014.

3.1.7 Yhdyskuntatekniikka

Oheisilla kartoilla on esitetty alueen yhdyskuntatekniset verkostot. Alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat Telakanmäenkadun katualueelle.



Kuva 17. Vesihuoltoverkosto.



Kuva 18. Sähköverkko



Kuva 19. Kaukolämpöverkko.

3.1.8 Maanomistus

Lappeenrannan kaupunki omistaa koko suunnittelualueen. Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet ovat kaupungin omistamia, valkoisella merkityt alueet kuuluvat yksityisille maanomistajille tai muille toimijoille.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee *taajamatoimintojen alueella* (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Kaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyvyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Suunnittelualue kuuluu *valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön* (ma/kv). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokaaseen ympäristöön.

Lisäksi suunnittelualue kuuluu *kasvukeskusalueen laatukäytävään* (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Suunnittelualueen koillispuolella oleva telakka on osoitettu maakuntakaavassa *tuotantotoiminnan ja palveluiden alueena* (tp-1). Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä ympäristöhäiriöttömiä tuotantotoiminta- ja palvelualueita.

Saimaan kanava on osoitettu *vesiliikenteen alueena* (LV). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät vesiliikenteen alueet ja satama-alueet. Kanavan alue on myös merkitty *matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeksi* (mv).

Saimaan kanava on lisäksi merkitty viivamerkinnällä (tummansininen palloviiva) LV-aluevarauksen sisään.

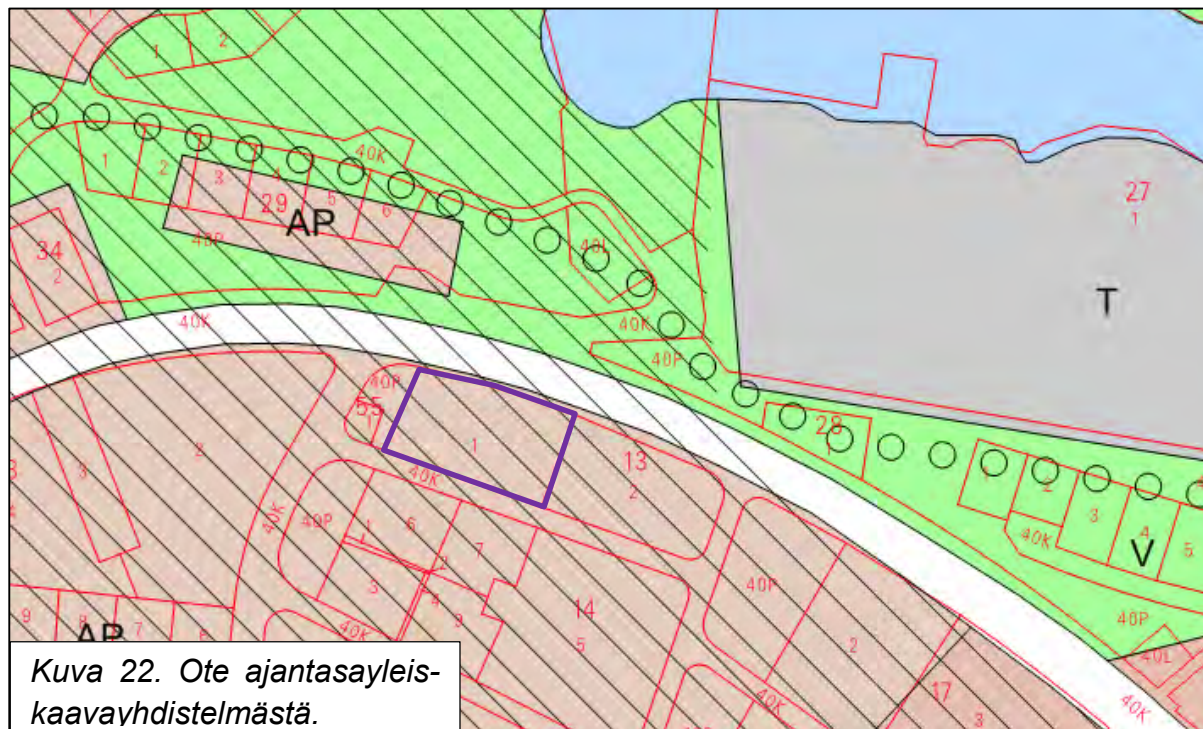
Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavalla ohjataan kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen aluevarauksia. Vaihemaakuntakaavassa ei ole kaavamerkintöjä eikä varauksia suunnittelualueelle.

▪ Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustaajaman yleiskaavan tarkistus 1999. Sen pohjana ovat Lappeenrannan keskustaajaman yleiskaava 1987 ja keskustaajaman yleiskaavan tarkistus 1993, yhdistelmä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yhdistelmäkaavan tarkistuksen 25.10.1999. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Yleiskaavan tarkistuksessa 1999 suunnittelualue on merkitty *pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi* (AP). Alue on varattu kytketyille ja erillisille asuntopientaloille. Kytkettyjen asuntopientalotonttien suurin sallittu tonttitehokkuus on $et = 0,3$ ja erillispientalotonttien korkeintaan $et = 0,2$.

Suunnittelualue kuuluu *kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön* (viivarasteri). Rakennuslain 135 §:ään perustuvat määräykset ovat: 1) Rakentamisen on tyyliältään ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. 2) Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet on säilytettävä. 3) Maisemallisesti merkittävät puut ja istutukset on säilytettävä. Suositus on, että pellot hoidetaan viljeltyinä tai niittyinä.



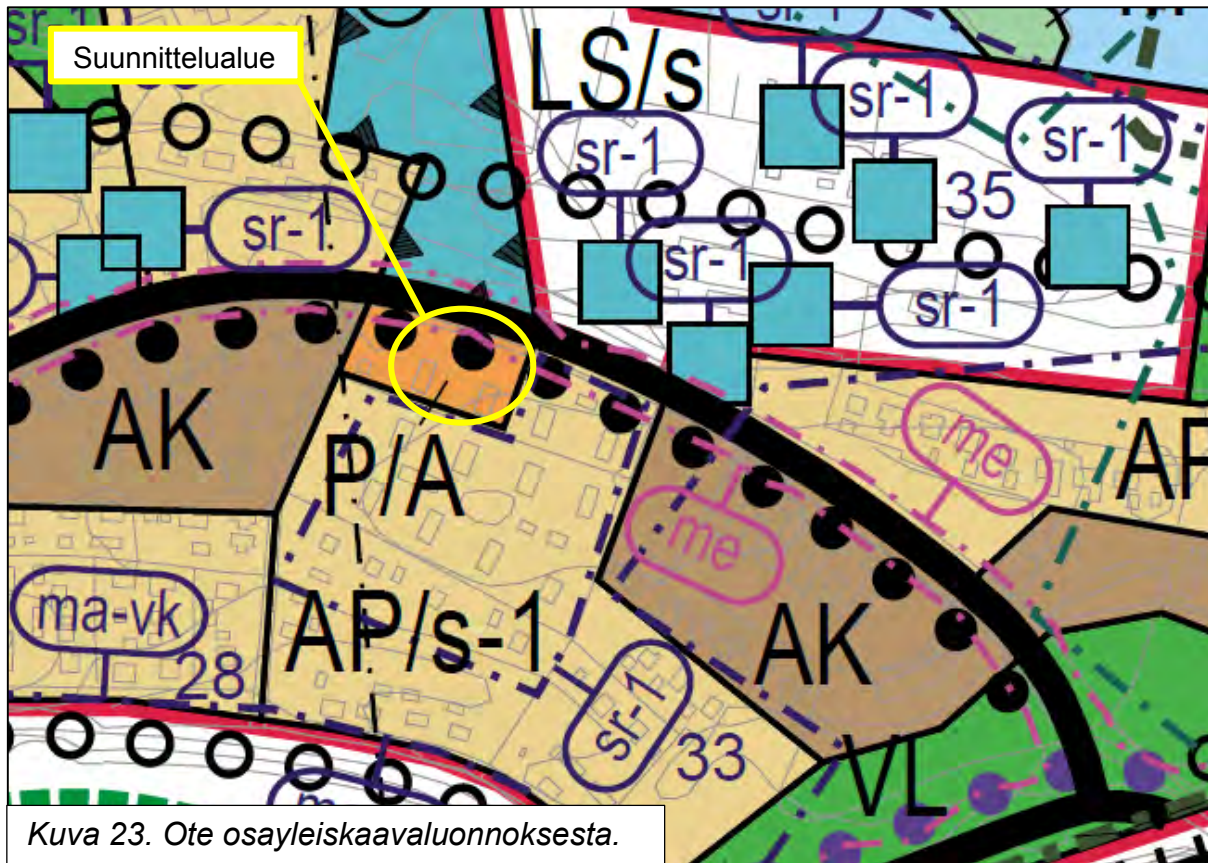
Kuva 22. Ote ajantasayleiskaavavhdistelmästä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on *virkistysalue* (V). Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan, liikuntapalveluille ja ulkoilukäyttöön. Alueella sallitaan: 1. ulkoilua, liikuntaa ja muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen ja 2. rakentaminen alueella harjoitettavan maa- ja metsätaloustoiminnan tarpeisiin siten, että rakentaminen soveltuu hyvin maisemaan eikä merkittävästi vaikeuta alueen pääasiallista käyttöä. Virkistysalueelle on osoitettu *pääulkoilureitti* palloviivalla.

Telakan alue on osoitettu *teollisuus- ja varastoalueena* (T).

Alueelle ollaan laatimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavaa 2030** (itäinen osa-alue). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.6.2013 alkaen. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 26.10. – 4.12.2015.

Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu *palvelujen ja hallinnon alueena/ asuntoalueena* (P/A). Alueen lopullinen käyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.



Kuva 23. Ote osayleiskaava-aluevalunnoksesta.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma-vk). Alue tai kohde sisältyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan valtakunnalliseen inventointiin (RKY 2009). Alueen ja rakennuskannan ominaispiirteet tulee säilyttää, ja rakentamisen ja maankäytön muutokset tulee tehdä arvokkaan aluekokonaisuuden luonnetta vaalien. Aluerajaus voi sisältää asemakaavalla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on pääkatu (pk), jonka eteläpuolella on kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva). Pääkadun molemmin puolin on merkitty meluntorjunnan tarve (me). Alueella on ympäristömelusta johtuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Vuodelle 2030 laaditun ennusteen mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55 dB.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään (AP/s-1). Alueelle voidaan sijoittaa täydennysrakentamista siten, että alueen katutilan, pihaympäristöjen ja rakennuskannan ominaispiirteet ja mittakaava säilyvät. Suunnittelualueen länsipuolella on kerrostalovaltainen asuntoalue (AK).

Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolelle on rajattu violetilla pistekatkoviivalla suojeltava alue, rakennus tai rakennusryhmä (sr-1). Merkinnällä osoitetaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa

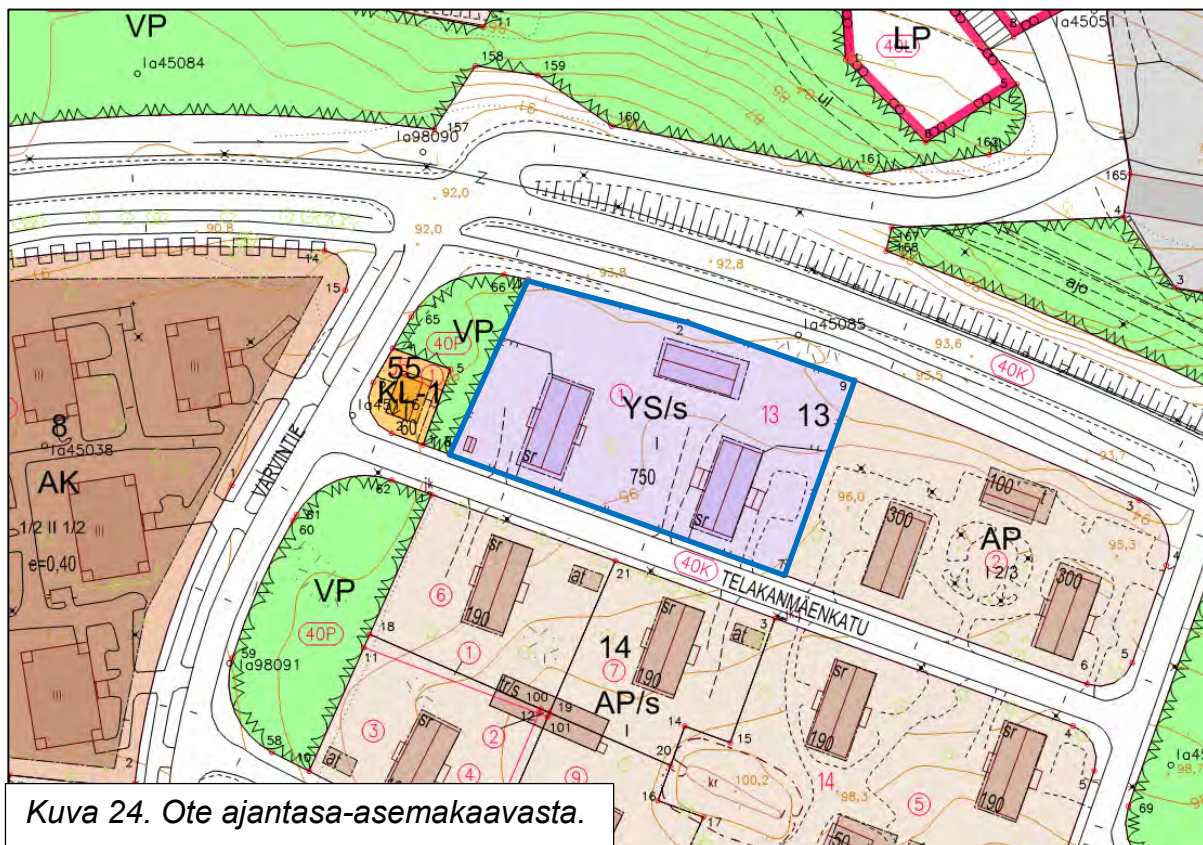
rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin.

Suunnittelualueen länsipuolelle on rajattu mustalla pistekatkoviivalla Seveso III -direktiivialue (sev). Viivalla rajattu alue on Kaukaan tehtaan suuronnettomuusriskin piiriin kuuluva 2 km:n vyöhyke. Alueella, jolla käsitellään tai varastoidaan vaarallisia kemikaaleja, on EU:n neuvoston mukaan kiinnitettävä erityistä huomiota kaavoitukseen ja rakentamiseen. Maankäytön suunnitelmia laadittaessa ja muutettaessa on pyydettävä Tukes:n ja alueen pelastusviranomaisen lausunto.

Suolavuorentien toisella puolella suunnittelualueutta vastapäätä on suojaviheralue (EV), jonka poikki kulkee ulkoilureitti (palloviiva). Telakan alue on osoitettu merkinnällä satama-alue, jolla ympäristö säilytetään (LS/s).

▪ Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 10.11.1989 hyväksymä asemakaava.



Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään (YS/s). Tontin rakennusoikeus on 750 kerrosala-m² ja suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Tontilla olevat vanhat asuinrakennukset on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksien historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aiemmin

suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muuten rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Rakennusta korjattaessa on katsottava, että rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään taikka niiden laatu entisöittäessä otetaan huomioon. Kortteleissa 13, 14 ja 15 ei saa muuttaa rakennusten aukotusta eikä rakentaa kattoikkunoita.

Suunnittelualueen länsipuolella on *puisto* (VP) ja itäpuolella *asuinpientalojen korttelialue* (AP). AP-korttelialueella kunkin asuinrakennuksen rakennusoikeus on 300 kerros-m². Kerrosluku on I $\frac{2}{3}$. Tontille saa rakentaa 1-kerroksisen rakennuksen, jossa $\frac{2}{3}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ullakkokerroksessa. Talousrakennuksen rakennusoikeus on 100 kerros-m².

Suunnittelualueen eteläpuolella on *asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään* (AP/s). Asuinrakennukset on merkitty *suojeltaviksi rakennuksiksi* (sr). Myös korttelin 14 keskellä oleva *talousrakennus* on merkitty säilytettäväksi (tr/s). Asuinrakennusten rakennusoikeus on 190 kerros-m². Suurin sallittu kerrosluku on yksi. *Autotallien* (at) rakennusalat on osoitettu tonttien ulkolaidoille.

▪ **Rakennusjärjestys**

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012.

▪ **Pohjakartta**

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu rakennettua kulttuuriympäristöä ja luontoa koskevia selvityksiä, mm. Maisemaselvitys, Lappeenrannan keskustaaajan osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue, (Serum arkkitehdit Oy, 2014), Luontoselvitys Lappeenrannan keskustaaajan osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue (Pöyry Finland Oy, 2014) ja Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustaaajan osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue, (Tmi Lauri Putkonen & Serum arkkitehdit Oy, 2014). Aluetta on käsitelty myös teoksessa Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat (Kaija Kiiveri-Hakkarainen, 2006), Kioski-kulttuuriympäristötietokannassa ja Museoviraston Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) sivustolla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Kaupunginvaltuuston 9.12.2013 tekemän päätöksen mukaan vuosina 2016 - 2018 rakennetaan Muukontien varteen uusi koulu (Pontuksen koulu) korvaamaan Kanavansuun, Mustolan, Muukonniemen ja Partalan koulut. Pontuksen koulun yhteyteen rakennetaan myös päiväkoti, joka korvaa mm. nykyisen Kanavansuun päiväkodin.

Tämän asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kanavansuun päiväkodin rakennusten muuttaminen asumiskäyttöön päiväkodin siirtyessä vuonna 2017 Pontuksen koululle. Kaavahanke sisältyy vuoden 2016 kaavoitusohjelman kohteeseen 37 *Itäisen alueen kouluverkko, koulutoimelta vapautuvat alueet*, alakohde 3 *Kanavansuun päiväkoti*. Asemakaavamuutoksessa säilytetään alueen rakennuksia ja ympäristöä koskevat suojelumerkinnot. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty joulukuussa 2015.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 31.3.-20.4.2016 välisen ajan.

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt joulukuussa 2015. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 30.3.2016 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 31.3.2016 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 31.3. – 20.4.2016. Nähtävilläolon aikana kaavasta on

pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 11 lausuntoa ja 1 mielipide.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja on laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään teknisessä lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on tarjota laadukkaita asuinpaikkoja hyvien kulkuyhteyksien päästä. Suunnittelualue on osa Kanavansuun valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka erityispiirteet halutaan huomioida asuinympäristön kehittämiseksi. Laadittava asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

Lappeenrannan kaupunkirakenneohjelman ja arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on suunnitella, rakentaa ja ylläpitää viihtyisää ja siistiä ympäristöä, jonka kaupunkirakenteessa on havaittavissa laaja rakennusten ja kaupunginosien ajallinen kerroksellisuus, ja johon uudisrakentaminen sopeutuu aluetta rikastuttavana osana. Kaupunki haluaa tarjota asukkailleen asuinpaikkoja, jotka ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikennevälineillä, kävellen tai polkupyörällä. Näin kaupunkirakenteesta saadaan ekologisempi ja liikenteellisesti toimivampi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella kaavoitetun alueen käyttötarkoitus muuttuu *sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta* (YS) *asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään* (AP/s). Tontin ja korttelialueen rajat säilyvät nykyisellään. Molemmille vanhoille asuinrakennuksille sekä niiden välissä olevalle rakennukselle on muodostettu omat rakennusalat, minkä lisäksi kadun varteen on osoitettu kaksi talousrakennusten rakennusala. Vanhat asuinrakennukset on suojeltu sr-10-merkinnällä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 3665 m². Asuinpientalotontin rakennusoikeus on 760 kerros-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,21. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa kymmenellä kerros-m²:llä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on Lappeenrannan arkkitehtuuri- ja kaupunkirakennepohjan tavoitteiden mukaisesti huomioitu asuinalueen rakennusten ajallinen kerroksellisuus ja paikalliset erityispiirteet. Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksissä arvokkaiksi todetut rakennukset on suojeltu. Tontille sijoittuvat uudisrakennukset on sovitettu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan nykyiseen rakennuskantaan ja ympäröivään miljöökokonaisuuteen.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP/s)

Asemakaavamuutosalue on osoitettu *asuinpientalojen korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään* (AP/s). Kaavan yleisten määräysten mukaan kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisessa on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Asemakaava mahdollistaa kaikkien nykyisten rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön yhden tai useamman perheen asunnoiksi.

Molemmille vanhoille asuinrakennuksille sekä niiden välissä olevalle rakennukselle on muodostettu omat rakennusalat. Kadun varteen on osoitettu lisäksi kaksi talousrakennusten rakennusala (t), joille voi rakentaa autotallin tai muun talousrakennuksen.

Päiväkotikäytössä toimineet kaksi entistä asuinrakennusta on suojeltu sr-10-merkinnällä. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta korjattaessa on katsottava, että rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään tai niiden laatu otetaan huomioon entistämisessä. Rakennuksen aukotusta ei saa muuttaa eikä siihen saa rakentaa kattoikkunoita.

Suojeltavien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on $1\frac{1}{2}$ ja kerrosala 285 kerros-m². Kerrosluku ja rakennusoikeus mahdollistavat pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakkokerrokseen siten, että sen kerrosala on puolet pääkerroksen kerrosalasta.

Suojelurakennusten välissä olevan uudemman rakennuksen kerrosluku on yksi (I) ja kerrosala 130 kerros-m². Talousrakennusten kerrosluku on yksi (I) ja kerrosala 30 kerros-m².

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Piha-alueiden istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Tontilla olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisimman paljon.

Kaava-alue tulee rajata katualueesta ympäristöön soveltuvalla peittomaalatulla puuaidalla.

Julkisivujen materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina matalaprofiilista kattotiiltä.

Korttelialueelle on varattava liikennemelulta suojattu oleskelupiha, siten että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päiväaikaista melun ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB.

5.3.2 Katualueet

AP/s-korttelialuetta sivuavat katualueiden rajat säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Ajoneuvoliittymät AP/s-korttelialueelle tulee järjestää Telakanmäenkadun puolelta, minkä vuoksi AP/s-alueen pohjoisreunaan Suolavuorentien puolelle on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto.

5.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Kaavan mukainen rakentaminen voidaan liittää suoraan nykyiseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. AP/s-korttelialueella ei ole väestösuojan rakentamisvelvoitetta.

Suunnittelualue on saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta kuuden minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi).

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, tärinää, pölyä tai muuta haitallista ympäristövaikutusta. Suunnittelualue sijaitsee osittain Suolavuorentien liikennemelualueella. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty selostuksen vaikutusosassa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- Asuinpientalojen korttelialue.
- Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.

- Korttelin numero.
- Kadun, tien, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Katu.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta korjattaessa on katsottava, että rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään tai niiden laatu otetaan huomioon entistäessä. Rakennuksen aukotusta ei saa muuttaa eikä siihen saa rakentaa kattoikkunoita. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Piha-alueiden istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Tontilla olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisimman paljon.
- Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisessa on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Tontilla tehtävistä rakennustöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- Talousrakennusten kattokaltevuuden tulee noudattaa päärakennuksen kattokaltevuutta.
- Autokatosten sisäänajon tulee olla pihan puolelta.
- Julkisivujen materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina matalaprofiilista kattotiiltä.
- AP-korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päivääkaista ohjearvoa $L_{aeq} 7-22$ 55 dB.
- Kaava-alue tulee rajata katualueesta ympäristöön soveltuvalla peittomaalatulla puuaidalla.
- Autopaikkamääräykset: 2ap/ asunto
- Asemakaavan alueelle rakennuskortteliin on laadittava sitova tonttijako.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Asemakaavamuutoksessa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tontti, jolla ympäristö säilytetään (YS/s) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä selostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä. Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll 19.3.2015.
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava. Trafix Oy 2015.
- Luontoselvitys, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue. Pöyry Finland Oy 2014.
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue. Tmi Lauri Putkonen & Serum arkkitehdit Oy 2014
- Kioski-kulttuuriympäristötietokanta
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. www.rky.fi. Museovirasto 2009.

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset
2. Taloudelliset vaikutukset
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkikuvalliset vaikutukset)

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävää kehitystä. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna käytettiin MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia ja niistä johdettuja vaikutuksiin liittyviä kysymyksiä. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla asemakaavaluonnosta voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Lisäksi vaikutuksia on verrattu tilanteeseen, ettei alueella tapahtuisi mitään muutoksia nykytilanteeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (54§ 4 mom) mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39§).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu asemakaavamuutosta laadittaessa. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan myös yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden.

6.2 Ekologiset vaikutukset - vaikutukset luonnonympäristöön

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksessa osoitettu uudisrakentaminen ei edellytä merkittävää maaperän kaivamista rakennustöiden yhteydessä. Tontti on rakennettua ympäristöä, jossa maaperää on muokattu jo 1930-luvun rakennustöiden yhteydessä. Rakentamisen vaikutukset maaperään ovat paikallisia ja merkitykseltään vähäisiä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

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

- Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja viheryhteydet

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua taajamaympäristöä, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luontoa. Alueella ei ole maankäytön suunnittelussa erityisesti huomioon otettavia luontokohteita. Kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavamuutosalue ei ole osa laajempaa metsäaluetta eikä luontokokonaisuutta. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

- Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella eikä kaavan toteuttamisella ole vaikutusta pohjavesiin. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäännä nykyisestä eikä siten vähennä sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

- Maisema

Suunnittelualue on rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka maisema-arvot perustuvat vanhan rakennuskannan sekä sitä ympäröivän pihapuuston ja istutusten muodostamaan kokonaisuuteen. Asemakaavan toteuttaminen ei muuta käytännössä mitenkään alueen maisemakuvaa tai –rakennetta. Kaavan mahdollistama rakentaminen ei muuta maaston muotoja eikä alueelta avautuvia näkymiä. Korttelialueita ympäröivä pihapuusto säilyy edelleen maisemaa kehystävänä elementtinä. Pihapuuston määrä voi jonkin verran lisääntyä päiväkodin piha-alueen muuttuessa asuinkäyttöön.

Haitallisia vaikutuksia on ehkäisty määräämällä kaavassa, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa istuttaa. Piha-alueiden istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Tontilla olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisimman paljon.

6.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

- Aluetaloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa Kanavansuun päiväkodin rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen. Tarjoamalla asuntoja lapsiperheiden suosimalta alueelta, hyvien kulkuyhteyksien päästä kaavamuutos täydentää ja monipuolistaa Lappeenrannan keskustaajaman itäosien asunto- ja tonttitarjontaa.

- Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

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

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

- Vaikutukset liikenneverkkoon, liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia alueen liikenneverkkoon. Korttelialuetta palveleva katuna toimii jatkossakin vahvistusalueen ulkopuolelle rajattu Telakanmäenkatu.

Asumisen matkatuotosluku on Lappeenrannan ns. autovyöhykkeellä 2,48 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 74 % eli 1,84 matkaa. Mikäli alueen tulevaisuuden asukasluvaksi arvioidaan 8 henkeä, saadaan asumisen liikennetuotokseksi noin 15 henkilöautomatkaa (saapuvaa tai lähtevää). Kokonaisuutena kaava-alueen synnyty-

tämä liikennetuotos kuitenkin vähenee, kun päiväkotitoiminnan siirtyessä muualle Telakanmäenkadun saattoliikenne loppuu ja kadun liikenne muodostuu jatkossa lähinnä alueen asukkaiden liikenteestä. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

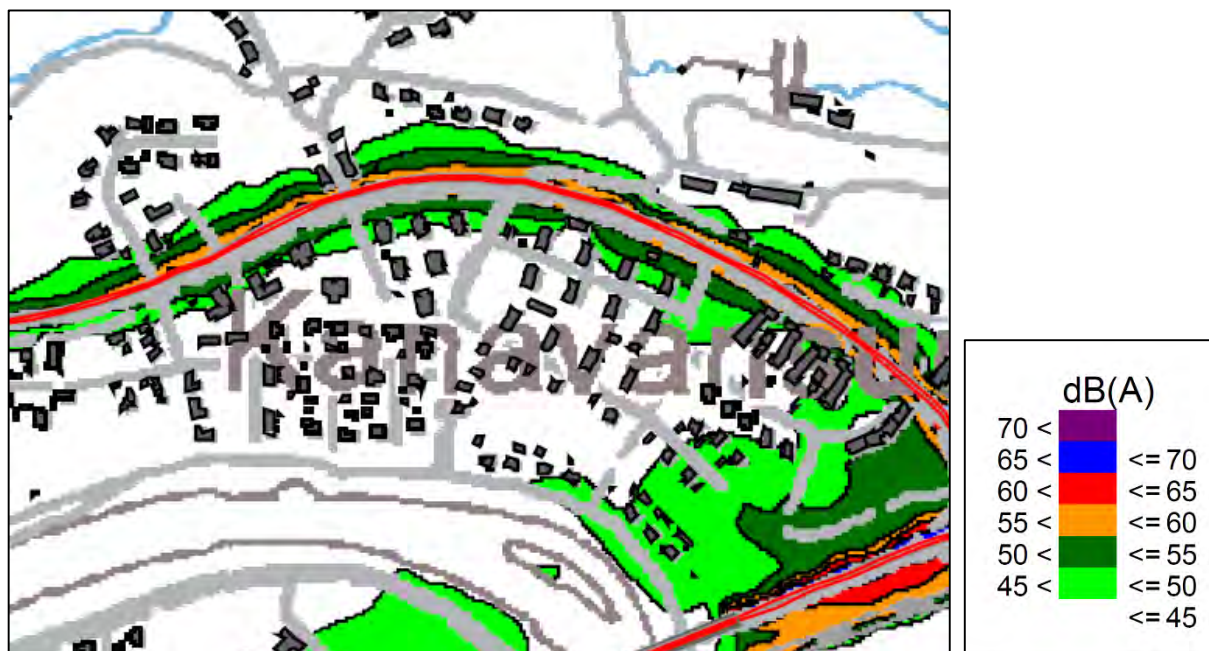
Vuodelle 2035 laaditun ennusteen mukaan Suolavuorentien itäpään keskivuorokausiliikenne on 4320 ajoneuvoa/ vrk (2160 länteen ja 2160 itään) (Trafix 2014). Suunnittelualueen kohdalla liikennemäärä on kuitenkin jonkin verran alempi.

Kaavaratkaisu ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen.

Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjä, vaan autojen pysäköintipaikat sijoittuvat jatkossakin tontille. Ajoneuvoliittymät tontille ovat Telakanmäenkadun puolelta. Asemakaavassa on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto tontin Suolavuorentien puoleiselle sivulle.

- Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melun yöohjearvo on kuitenkin 45 dB.



Kuva 25. Päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq7-22}$ ennustetilanne v. 2035 (Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma. Ramboll Finland Oy 2015)

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen (Ramboll Finland Oy 2015) mukaan päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy ennustetilanteessa vuonna 2035 vain suunnittelualueen pohjoisrajalla. Yöajan ohjearvo 50 dB ylittyy ennustetilanteessa likimain samalla kohtaa suunnittelualueen pohjoisrajalla. Näinollen korttelialueelle on

mahdollista järjestää oleskelupihat siten, että melutason päivä- ja yöohjearvot eivät ylitä. Tarvetta rakenteelliseen meluntorjuntaan ei ole.

- Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta joukkoliikenneyhteyksiin. Lähin paikallisliikenteen linja kulkee kaavamuuotosalueen pohjoispuolella Suolavuorenkadulla. Kaavan toteuttamisella ei ole myöskään vaikutusta kevyen liikenteen yhteyksiin. Kevytliikenneväylät Suolavuorentielle ja Varvintielle säilyvät ennallaan.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä Kanavansuun päiväkodin toiminnot siirtyvät suunnittelualueelta noin kilometrin päähän Pontuksen koulu- ja päiväkotikompleksiin. Päiväkodin siirtyminen on osa kaupunginvaltuuston hyväksymää keskustajaman itäosan palveluverkkoratkaisua. Uusi Pontuksen koulu ja päiväkotito tarjoavat ajanmukaiset ja toimivat tilat alakoululle ja päiväkodille, joten kokonaisuutena ratkaisulla on lähialueen palvelutarjontaa parantava vaikutus.

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Molempien vanhojen asuinrakennusten säilyttäminen ja niiden palauttaminen asuin- käyttöön luovat edellytykset laadukkaalle kaupunkiympäristölle. Myös korttelin väljän piha-alueen säilyttäminen antaa hyvät lähtökohdat viihtyisän asuinmiljöön muodostamiseen. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu alueena, jonka ympäristö säilytetään.

Tontille on mahdollista muodostaa oleskelupihat, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylitä (ks. tarkemmin kohta 6.4).

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen myötä Kanavansuun kaupunginosan asukasluku lisääntyy muuttamalla taloudella. Suunnittelualueelle ei tule kaavan myötä uusia työpaikkoja, vaan nykyiset päiväkodin työpaikat siirtyvät alueen ulkopuolelle. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

- Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutoksen suojelumerkinnot turvaavat molempien vanhojen asuinrakennusten säilymisen. Kaava mahdollistaa myös lisärakentamisen molempien rakennusten ullakkeroksissa siten, että niihin voidaan toteuttaa maksimimäärä kerrosalaan luettavaa tilaa ilman että vesikaton muoto ja korkeusasema muuttuvat.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa 10 kerros-m²:llä ja olemassa olevaan tilanteeseen nähden noin 60 kerros-m²:llä.

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

- Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta suunnittelualueen yleisilmettä eikä sitä ympäröiviltä kaduilta avautuvia näkymiä. Telakanmäen katunäkymä muuttuu jonkin verran, kun asemakaavan mahdollistamat kaksi talousrakennusta (30 + 30 kerros-m²) toteutuvat. Uudisrakentaminen on kuitenkin määrältään vähäistä ja sen vaikutus kaupunkikuvaan on paikallinen. Alueen kaupunkikuvalliset perustekijät, kuten vanha rakennuskanta sekä tonttien puusto ja istutukset säilyvät ennallaan. Vaikutuksia kaupunkikuvaan on lievennetty rakentamistapaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä.

- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Molempien 1930-luvun asuinrakennusten säilyminen on turvattu suojelumerkinnoin. Suojelumääräyksen mukaan rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa tehtävien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Lisäksi on määrätty mm., että rakennusten aukotusta ei saa muuttaa eikä niihin saa rakentaa kattoikkunoita.

Kaavamuutos turvaa osaltaan Telakanmäen olemassa olevan 1920-30-luvun asuinrakennusten kokonaisuuden säilymisen. Suojelumääräys sekä sitä täydentävät yleiset määräykset turvaavat rakennusten ulkoasun ja ominaispiirteiden säilymisen. Yksittäistä rakennusta tärkeämpi on vanhojen rakennusten ja pihapiirien muodostama kokonaisuus, joka kaavassa säilyy ehjänä ja yhtenäisenä. Myös vanhojen rakennusten väliin hienovaraisesti sijoitettu 1990-luvun uudisrakennus on kaavassa säilytetty. Vaikka uudisrakennusta ei olekaan suojeltu, voidaan sitä pitää vakiintuneena osana kaavamuutosalueen pihapiiriä. Kun myös suunnittelualueen itäpuolelle on onnistuneesti sijoitettu täydennysrakentamista, muodostaa kortteli 13 nykyisellään ehjän ja tasapainoisen kokonaisuuden. Kadun varteen kaavamuutoksessa osoitetut talousrakennusten rakennusalat sopeutuvat alueen perinteiseen mittakaavaan. Talousrakennukset ovat likimain saman kokoiset kuin alueen eteläpuolella olevassa kortteli 14:ssä, joka on myös osa Telakanmäen vanhaa asuinalueetta.

Kokonaisuutena kaavamuutos turvaa suunnittelualueen niiden omaispiirteiden säilymistä, joiden perusteella se on otettu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). RKY-kohdekuvauksessa todetaan mm., että teollisuuslaitoksen asuinalueet edustavat aikansa korkeatasoista asutosuunnittelua.

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten suunnitelmalla ei ole niiden osalta vaikutuksia.

- Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavamuutos on kaikilta osin voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelu-

määräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Alueen rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Lisäksi on turvattava alueen luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen ja varmistettava sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Lisäksi suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa osana valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa.

- Toimiva aluerakenne (VAT:t, kohta 4.2)

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kanavansuun päiväkodin rakennusten ottaminen asumiskäyttöön päiväkotitoiminnan siirtyessä toisaalle. Kaavamuutoksella täydennetään Telakanmäen asuinalueen rakennetta hyödyntämällä alueen olemassa olevaa infraverkkoa. Kaavaratkaisuissa on otettu huomioon suunnittelualueen vahvuudet, kuten sijainti lähellä pääliikenneverkkoa.

- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu (VAT:t, kohta 4.3)

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Tavoitteet on huomioitu hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavaratkaisulla turvataan myös suunnittelualueen arvokkaan ympäristön säilyminen. Samalla mahdollistetaan suojeltujen rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen päiväkotikäytöstä takaisin asumiskäyttöön. Telakanmäenkadun liikennemäärät vähenevät, kun päiväkotitoiminta siirtyy muualle. Suunnittelualueelta on hyvät kulkuyhteydet Lauritsalan aluekeskukseen ja Lappeenrannan keskustaan julkisin kulkuneuvoin, henkilöautoilla ja pyöräillen.

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat (VAT:t, kohta 4.4)

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennusperintöön liittyvät arvot on huomioitu kaavassa suojelumerkinnöillä ja -määräyksillä sekä korjaus- ja uudisrakentamista koskevilla määräyksillä. Kaavamuutos edistää rakennusten säilymistä osoittamalla niille uuden, kulttuurihistorialliset arvot huomioivan käyttötarkoituksen.



Kuva 26. Panoramakuva Telakanmäenkadulta. Suojeltavat rakennukset ovat kuvan etualalla.

- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto (VAT:t, kohta 4.5)

Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Suunnittelualue tukeutuu kaikilta osin olemassa olevaan liikenneverkkoon. Alue sijoittuu Kanavansuun asuinalueen keskelle toimivien kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksien varteen. Asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen katuverkkoon.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen liitteenä on havainnepiirros alueen toteuttamisesta.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on saanut lainvoiman ja alueella toimiva päiväkotitoimi on siirtynyt uusiin tiloihin. Kaavan toteuttaminen ei edellytä katu- tai infraverkkoon kohdistuvia toimenpiteitä.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 11.5.2016



Elina Moisio

Ts. kaavasuunnittelija



Maarit Pimiä

Kaupunginarkkitehti

**KANAVANSUUN PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**
40 KANAVANSUU, kortteli 13, tontti 1**SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET**

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Kaupunginvaltuusto on 9.12.2013 tehnyt päätöksen kouluverkon linjauksista ja investoinneista vuosina 2015-2028. Sen mukaan Lappeenrannan keskustaajaman itäosaan rakennetaan uusi Pontuksen koulu, jonka yhteyteen sijoitetaan myös päiväkotit, aluekirjasto ja nuorisotilat. Koulun yhteyteen rakennettava päiväkoti korvaa mm. nykyisen Kanavansuun päiväkodin. Samassa kokouksessa valtuusto käsitteli investointien puiteohjelman vuosille 2015-2028, jossa kaupungin omistamat rakennukset jaettiin pidettäviin ja myytäviin kohteisiin. Kanavansuun päiväkoti listattiin myytävien kohteiden luetteloon kouluverkkouudistuksen vuoksi.

SUUNNITTELUALUE

*Suunnittelu-
alueen sijainti
ja aluerajaus.*

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kanavansuun kaupunginosassa, noin kahdeksan kilometriä Lappeenrannan keskustasta itään. Suunnittelualue on Kanavansuun asuinalueen keskiosassa, Suolavuorentien varrella. Alue kuuluu Telakanmäeksi kutsuttuun asuntoalueeseen, joka rakennettiin Kaukaan virkailijoille ja työväelle 1920- ja -30 -luvulla. Alue rajautuu etelässä Telakanmäenkatuun ja pohjoisessa Suolavuoren-

Tekninen toimi | Kaavoitus

tiehen. Idässä alue rajautuu viereiseen asuinpientalotonttiin ja lännessä puistoalueeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3670 m².

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Suunnittelun tavoitteena on osoittaa Kanavansuun päiväkodin tontille uusi käyttötarkoitus päiväkodin siirtyessä vuonna 2017 avattavan Pontuksen koulun yhteyteen. Lisäksi asemakaavamuutoksella on tarkoitus suojella alueen vanhaa rakennuskantaa, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Päiväkotirakennukset osoitetaan kaavamuutoksessa asumiskäyttöön ja palautetaan siten alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa.

LÄHTÖTIEDOT

Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Se on osa 1920 – 30 -luvulla rakennettua Telakanmäen asuntoaluetta, joka rakennettiin Kaukaan tehtaan virkailijoille ja työväelle. Alueen on suunnitellut arkkitehti W.G. Palmqvist. Pääosa alueesta sijaitsee Telakanmäenkadun ja suunnittelualueen eteläpuolella.



Viistoilmakuva luoteeseen v. 2015.

Suunnittelualueella on kaksi päiväkotikäytössä olevaa vanhaa asuinrakennusta, jotka vastaavat ulkonäöltään Telakanmäenkadun eteläpuolella olevia taloja. Lisäksi tontilla on 1990-luvulla rakennetut päiväkotikäytössä oleva uudisrakennus ja roskakatos. Tontin rajoja kiertää punainen lauta-aita. Tontin sisällä pysäköintialueet on rajattu leikkialueesta samanlaisella aitamallilla tontin itä- ja länsireunoilla.



Tontin länsiosassa oleva päiväkotirakennus.



Päiväkodin uudisrakennus.

Suunnittelualueen länsipuolella on tyhjiään oleva kioskirakennus. Itäpuolella on 1995 rakennettu rivitalotontti. Alueen länsi- ja lounaispuolella on 1990-luvulla rakentunutta asutusta, mm. vuoden 1999 asuntomessualue. Suunnittelualueen koillispuolella, Suolavuorentien toisella puolen, on UPM-Kymmene Oyj:n telakka.



Tontilla oleva roskakatos.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Alueella kasvaa joi-takin koivuja ja mäntyjä sekä koristepensaita, mutta muuten päiväkodin piha-alueella on vain vähän kasvillisuutta. Suurin osa piha-alueesta on katettu hiekalla. Suunnitte-lualueen itä- ja eteläpuolella olevat asuintontit ovat vehreämpiä vanhoine pihapui-neen ja pensaineen.

Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue on melko tasaista. Alue sijaitsee Telakanmäen luoteisrinteessä suunnilleen korkeustasossa +95 metriä meren pinnasta. Maanpinta viettää suunnittelualueella loivasti kohti luodetta. Suolavuorentien pohjoispuolella maanpinta laskee jyrkästi kohti Saimaan rantaa. Maisemakuvaltaan alue on runsaan pihapuuston ja rakentamisen seurauksena suhteellisen suljettua eikä laajoja näkymiä ympäristöön avaudu.

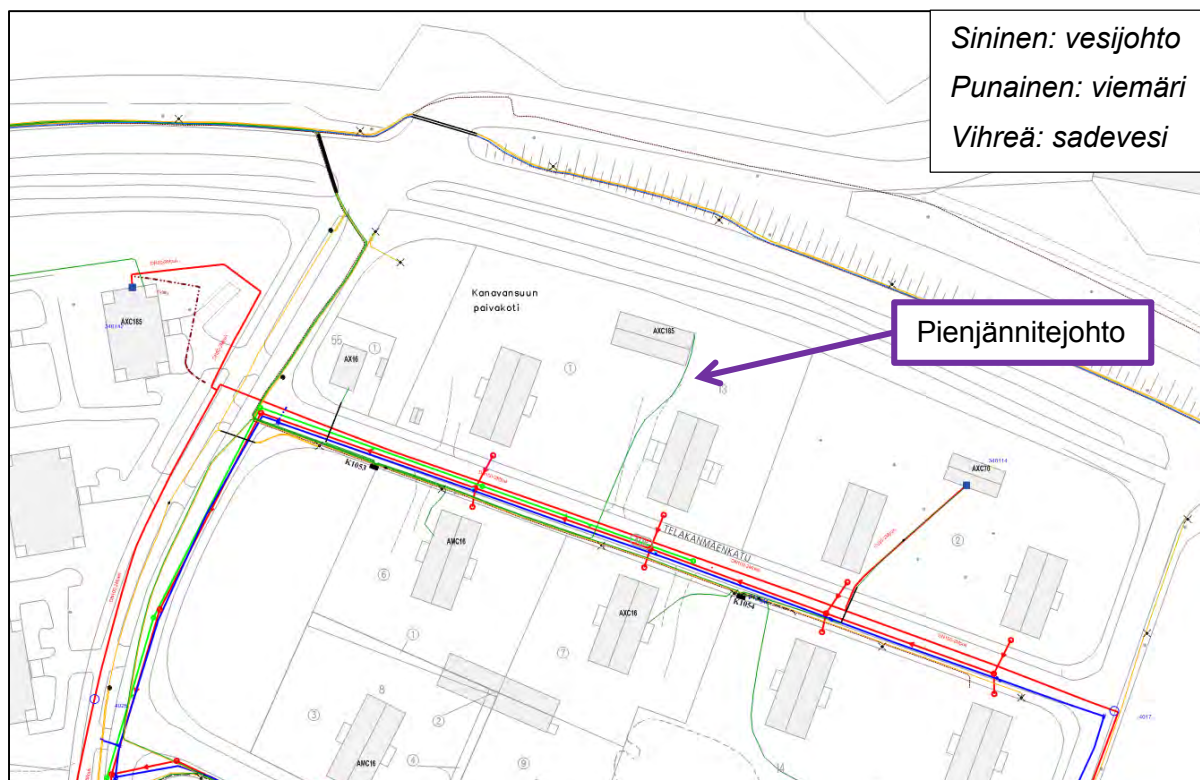
Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n, itäinen osa-alue, yhteydessä laadittujen luonto- ja maisemaselvitysten mukaan suunnittelualueella ei ole luonnon-suojelu- tai Natura-alueita, eikä metsälain mukaisia tai muita huomionarvoisia luonto-kohteita. Alueella ei ole myöskään maisemallisesti arvokkaita kohteita eikä se sijaitse pohjavesialueella.



Suunnittelualue Suolavuorentieltä päin.

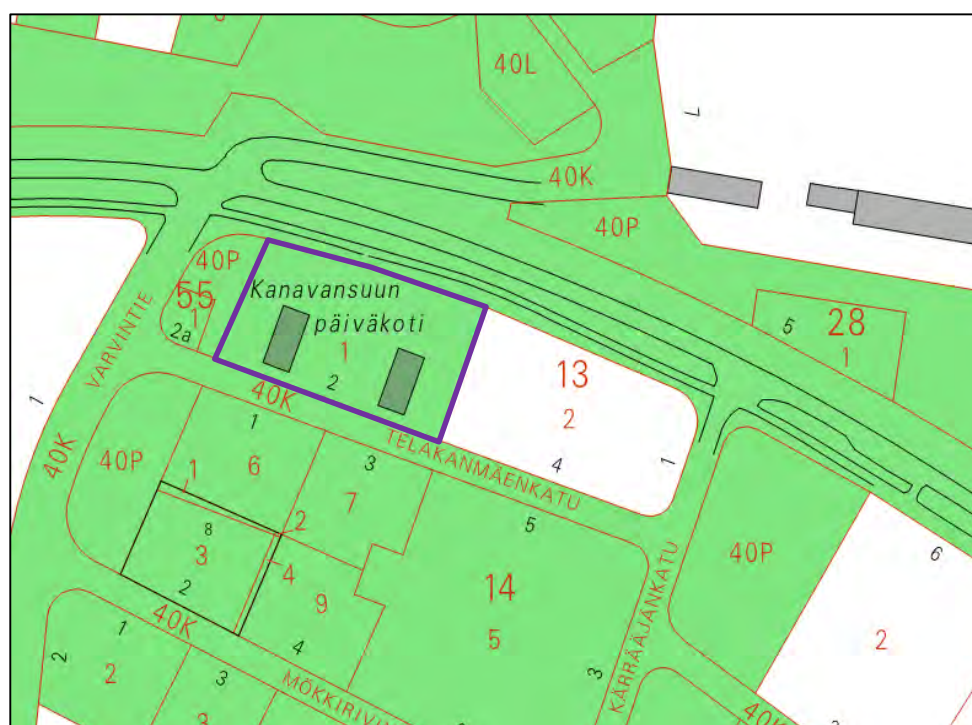
Yhdyskuntatekniikka

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot (vesihuolto ja kaapeleita) kulkevat Telakanmäenkatua pitkin suunnittelualueen eteläpuolella.



Maanomistus

Lappeenrannan kaupunki omistaa koko suunnittelualueen. Karttaan vihreällä merkityt alueet ovat kaupungin omistamia, valkoisella merkityt alueet kuuluvat yksityisille.

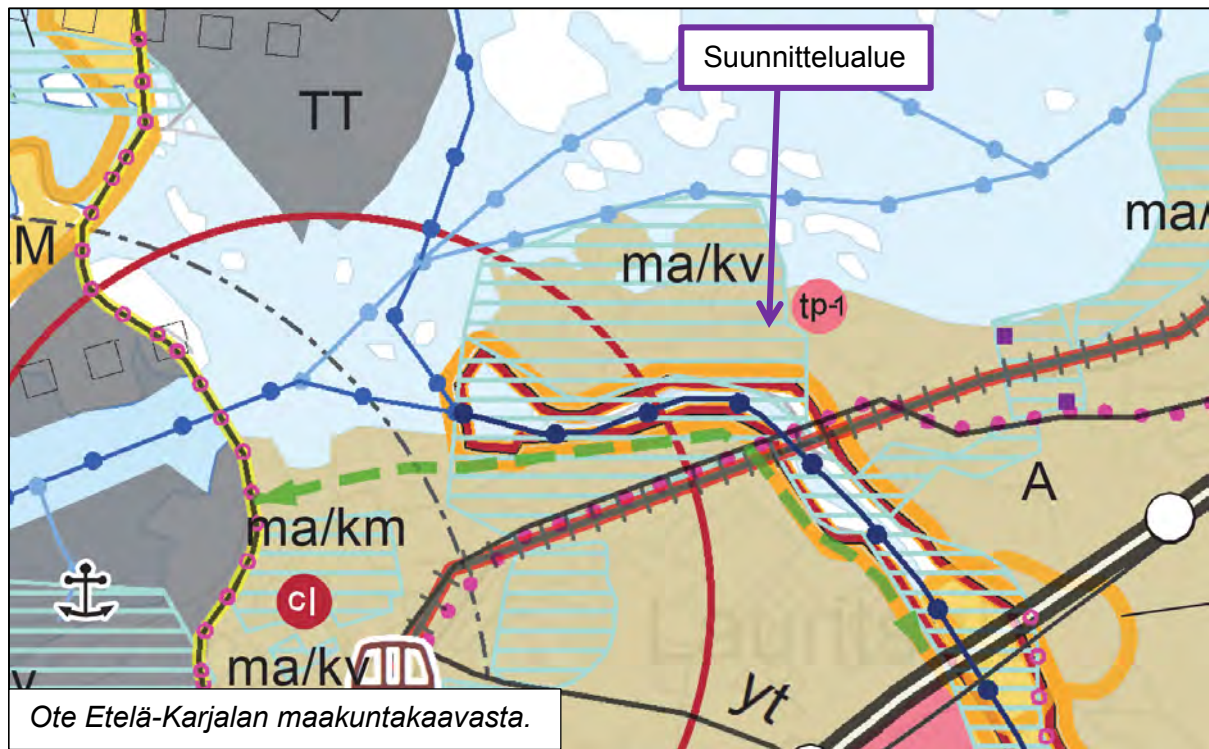


Maanomistus.

VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.



Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee *taajamatoimintojen alueella* (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Kaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman olemaisuus ja viihtyvyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Suunnittelualue kuuluu *valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön* (ma/kv). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Lisäksi suunnittelualue kuuluu *kasvukeskusalueen laatukäytävään* (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

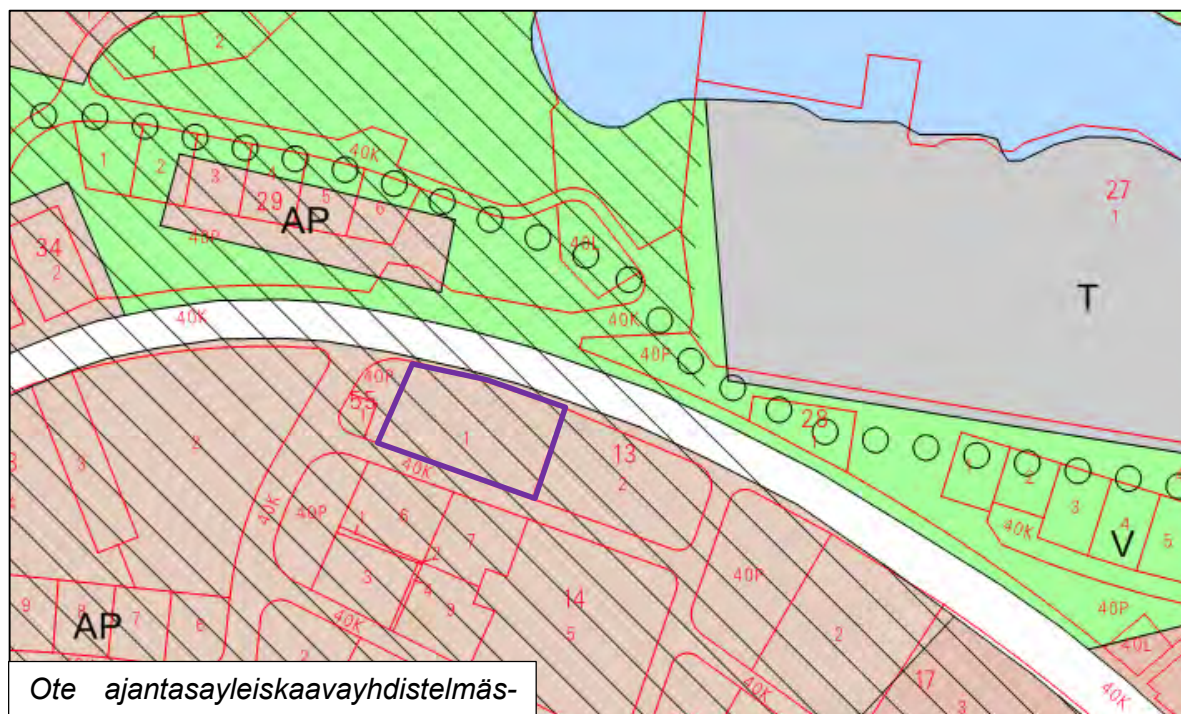
Suunnittelualueen koillispuolella oleva telakka on osoitettu maakuntakaavassa *tuotantotoiminnan ja palveluiden alueena* (tp-1). Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä ympäristöhäiriöttömiä tuotantotoiminta- ja palvelualueita.

Saimaan kanava on osoitettu myös *vesiliikenteen alueena* (LV). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät vesiliikenteen alueet ja satama-alueet. Kanavan alue on myös merkitty *matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi* (mv). *Saimaan kanava* on lisäksi merkitty viivamerkinnällä (tummansininen palloviiva) LV-aluevarauksen sisään.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavalla ohjataan kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen aluevarauksia. Vaihemaakuntakaavassa ei ole kaavamerkintöjä eikä varauksia suunnittelualueelle.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Keskustaajaman yleiskaavan tarkistus 1999**. Sen pohjana ovat Lappeenrannan keskustaajaman yleiskaava 1987 ja keskustaajaman yleiskaavan tarkistus 1993, yhdistelmä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yhdistelmäkaavan tarkistuksen 25.10.1999. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



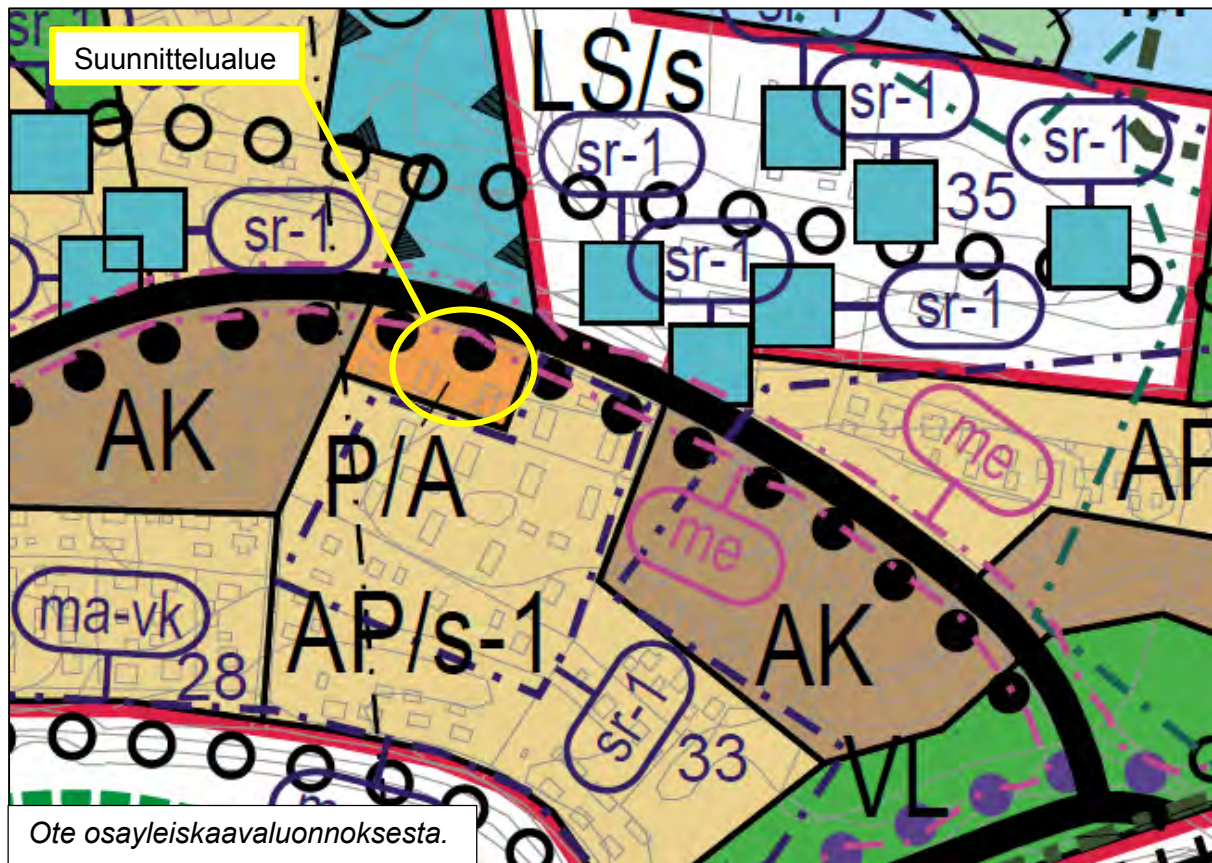
Yleiskaavan tarkistuksessa 1999 suunnittelualue on merkitty *pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi* (AP). Alue on varattu kytketyille ja erillisille asuntopientaloille. Kytettyjen asuntopientalotonttien suurin sallittu tonttitehokkuus on $et = 0,3$ ja erillispientalotonttien korkeintaan $et = 0,2$.

Suunnittelualue kuuluu *kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön* (viivarasteri). Rakennuslain 135 §:ään perustuvat määräykset ovat: 1) Rakentamisen on tyyliältään ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. 2) Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet on säilytettävä. 3) Maisemallisesti merkittävät puut ja istutukset on säilytettävä. Suositus on, että pellot hoidetaan viljeltyinä tai niittyinä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on *virkistysalue* (V). Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan, liikuntapalveluille ja ulkoilukäyttöön. Alueella sallitaan: 1. ulkoilua, liikuntaa ja muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen ja 2. rakentaminen alueella harjoitettavan maa- ja metsätaloustoiminnan tarpeisiin siten, että rakentaminen soveltuu hyvin maisemaan eikä merkittävästi vaikeuta alueen pääasiallista käyttöä. Virkistysalueelle on osoitettu *pääulkoilureitti* palloviivalla.

Telakan alue on osoitettu *teollisuus- ja varastoalueena* (T).

Alueelle ollaan laatimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavaa 2030** (itäinen osa-alue). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.6.2013 alkaen. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 26.10. – 4.12.2015.



Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu *palvelujen ja hallinnon alueena / asuntoalueena* (P/A). Alueen lopullinen käyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Suunnittelualue kuuluu *valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön* (ma-vk). Alue tai kohde sisältyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan valtakunnalliseen inventointiin (RKY 2009). Alueen ja rakennuskannan ominaispiirteet tulee säilyttää, ja rakentamisen ja maankäytön muutokset tulee tehdä arvokkaan aluekokonaisuuden luonnetta vaalien. Aluerajaus voi sisältää asemakaava-

valla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on *pääkatu* (pk), jonka eteläpuolella on *kevyen liikenteen reitti* (musta palloviiva). Pääkadun molemmin puolin on merkitty *meluntorjunnan* *tarve* (me). Alueella on *ympäristömelusta johtuva selvitystarve*, joka on otettava huomioon *yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa*. Vuodelle 2030 laaditun ennusteen mukaan liikenteen *päiväaikainen melu ylittää alueella 55 dB*.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee *pientalovaltainen asuntoalue*, jolla *ympäristön erityispiirteet säilytetään* (AP/s-1). Alueelle voidaan sijoittaa *täydennysrakentamista siten, että alueen katutilan, pihaympäristöjen ja rakennuskannan ominaispiirteet säilytetään*. Suunnittelualueen länsipuolella on *kerrostalovaltainen asuntoalue* (AK).

Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolelle on rajattu violetilla pistekatkoviivalla *suojeltava alue, rakennus tai rakennusryhmä* (sr-1). Merkinnällä osoitetaan *rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus*. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovitaa *rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin*.

Suunnittelualueen länsipuolelle on rajattu mustalla pistekatkoviivalla *Seveso III -direktiivialue* (sev). Viivalla rajattu alue on *Kaukaan tehtaan suuronnettomuusriskin piiriin kuuluva 2 km:n vyöhyke*. Alueella, jolla käsitellään tai varastoidaan *vaarallisia kemikaaleja*, on EU:n neuvoston mukaan kiinnitettävä erityistä huomiota kaavoitukseen ja rakentamiseen. Maankäytön suunnitelmia laadittaessa ja muutettaessa on pyydyttävä Tukes:n ja alueen pelastusviranomaisen lausunto.

Suolavuorentien toisella puolella suunnittelualuetta vastapäätä on *suojaviheralue* (EV), jonka poikki kulkee *ulkoilureitti* (palloviiva). Telakan alue on osoitettu merkinnällä *satama-alue*, jolla *ympäristö säilytetään* (LS/s).

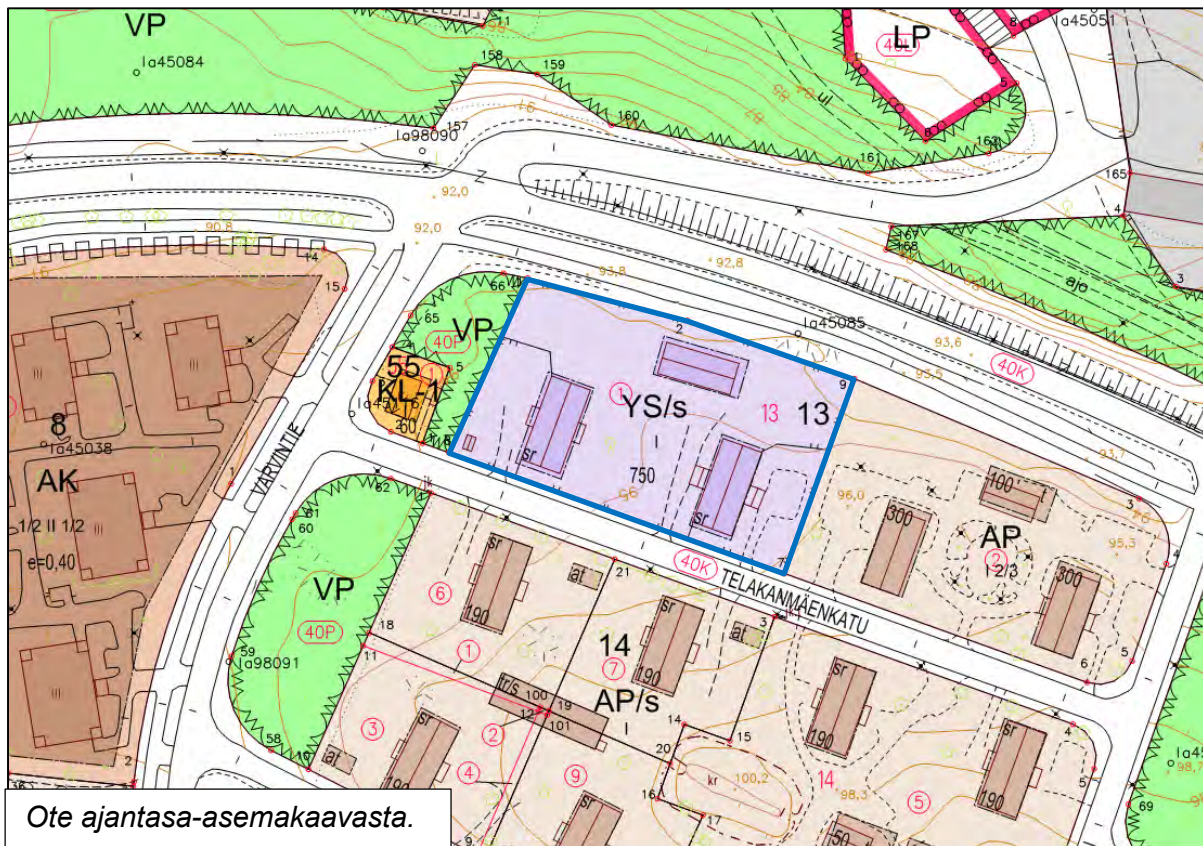
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 10.11.1989 hyväksymä asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu *sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena*, jolla *ympäristö säilytetään* (YS/s). Tontin rakennusoikeus on 750 kerrosala-m² ja suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Tontilla olevat vanhat asuinrakennukset on merkitty *suojeltaviksi rakennuksiksi* (sr). Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksien *historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy*. Jos rakennuksessa on aiemmin suoritettu *rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti*, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä *korjattava entistään tai muuten rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla*. Rakennusta korjattaessa on katsottava, että

rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään tai niiden laatu entisöitäessä otetaan huomioon. Kortteleissa 13, 14 ja 15 ei saa muuttaa rakennusten aukotusta eikä rakentaa kattoikkunoita.



Suunnittelualueen länsipuolella on *puisto* (VP) ja itäpuolella *asuinpientalojen korttelialue* (AP). AP-korttelialueella kunkin asuinrakennuksen rakennusoikeus on 300 kerros-m². Kerrosluku on 1 2/3. Tontille saa rakentaa 1-kerroksisen rakennuksen, jossa 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ullakkokerroksessa. Talousrakennuksen rakennusoikeus on 100 kerros-m².

Suunnittelualueen eteläpuolella on *asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään* (AP/s). Asuinrakennukset on merkitty *suojeltaviksi rakennuksiksi* (sr). Myös korttelin 14 keskellä oleva *talousrakennus* on merkitty säilytettäväksi (tr/s). Asuinrakennusten rakennusoikeus on 190 kerros-m². Suurin sallittu kerrosluku on yksi. *Autotalli* (at) rakennusalat on osoitettu tonttien ulkolaidoille.

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu rakennettua kulttuuriympäristöä ja luontoa koskevia selvityksiä, mm. Maisemaselvitys, Lappeenrannan keskus-

taajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue, (Serum arkkitehdit Oy, 2014), Luontotoselvitys Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue (Pöyry Finland Oy, 2014) ja Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue, (Tmi Lauri Putkonen & Serum arkkitehdit Oy, 2014). Aluetta on myös tarkasteltu teoksessa Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat (Kaija Kiiveri-Hakkarainen, 2006), Kioski-kulttuuriympäristötietokannassa ja Museoviraston Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) sivustolla.

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.

1. Ekologiset vaikutukset
 - Vaikutukset maa- ja kallioperään
 - Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin
 - Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin
 - Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen
 - Vaikutukset maisemaan
2. Taloudelliset vaikutukset
 - Aluetaloudelliset vaikutukset
 - Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin
3. Liikenteelliset vaikutukset
 - Vaikutukset liikenneverkkoon
 - Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen
 - Vaikutukset liikennemeluun
 - Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin
4. Sosiaaliset vaikutukset
 - Vaikutukset palvelujen saatavuuteen
 - Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
5. Kulttuuriset vaikutukset
 - Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin
 - Vaikutukset kaupunkikuvaan

- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin
 - Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen
6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

OSALLISET

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

1. Viranomaiset
 - Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - Etelä-Karjalan museo
 - Museovirasto
 - Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
2. Lappeenrannan kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt
 - Tekninen toimi (kiinteistö- ja mittaus- ja mittaus- ja ympäristö, rakennusvalvonta)
 - Tilakeskus
 - Kasvatus- ja opetustoimi
 - Lappeenrannan Energiaverkot Oy
 - Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
3. Maanomistajat ja naapurit
4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
 - Mälkiä-Kanavansuun asukasyhdistys
5. Muut
 - Telia Sonera Finland Oy
 - Elisa Oy
 - mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä tärkeimmistä suunnitteluvaiheista. Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Nähtävillä olevat kaavat.

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §). Perustietojen kokoaminen ja tarvittavien täydennysten tekeminen. Keskustelu työn lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). OAS:n toimittaminen tärkeimmille viranomaisille (MRL 66 §).

Ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville osallisella on mahdollisuus esittää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64.2 ja 64.3 §).

Alustava asemakaavaluonnos

Alustavan asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen. Tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

ASEMAKAAVALUONNOS

Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Asemakaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville 31.3.2016.–20.4.2016. Mielipiteet osallisilta, lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Mielipiteet toimitetaan kirjallisena Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen

Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)

Teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella. Ehdotus asetetaan nähtäville Lappeenrannan kaupungintalolle Teknisen toimen kaavoitukseen osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) sekä kaupungin internetsivuille www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Nähtävillä olevat kaavat.

Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.

Muistutukset kaavaehdotuksesta

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen

Kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskettavat (MRA 32 §).

ARVIOITU KÄSITTELYAIKATAULU

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville kevään - kesän 2016 aikana.

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyt (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

VALITUS HYVÄKSYMISPÄÄTÖKSESTÄ

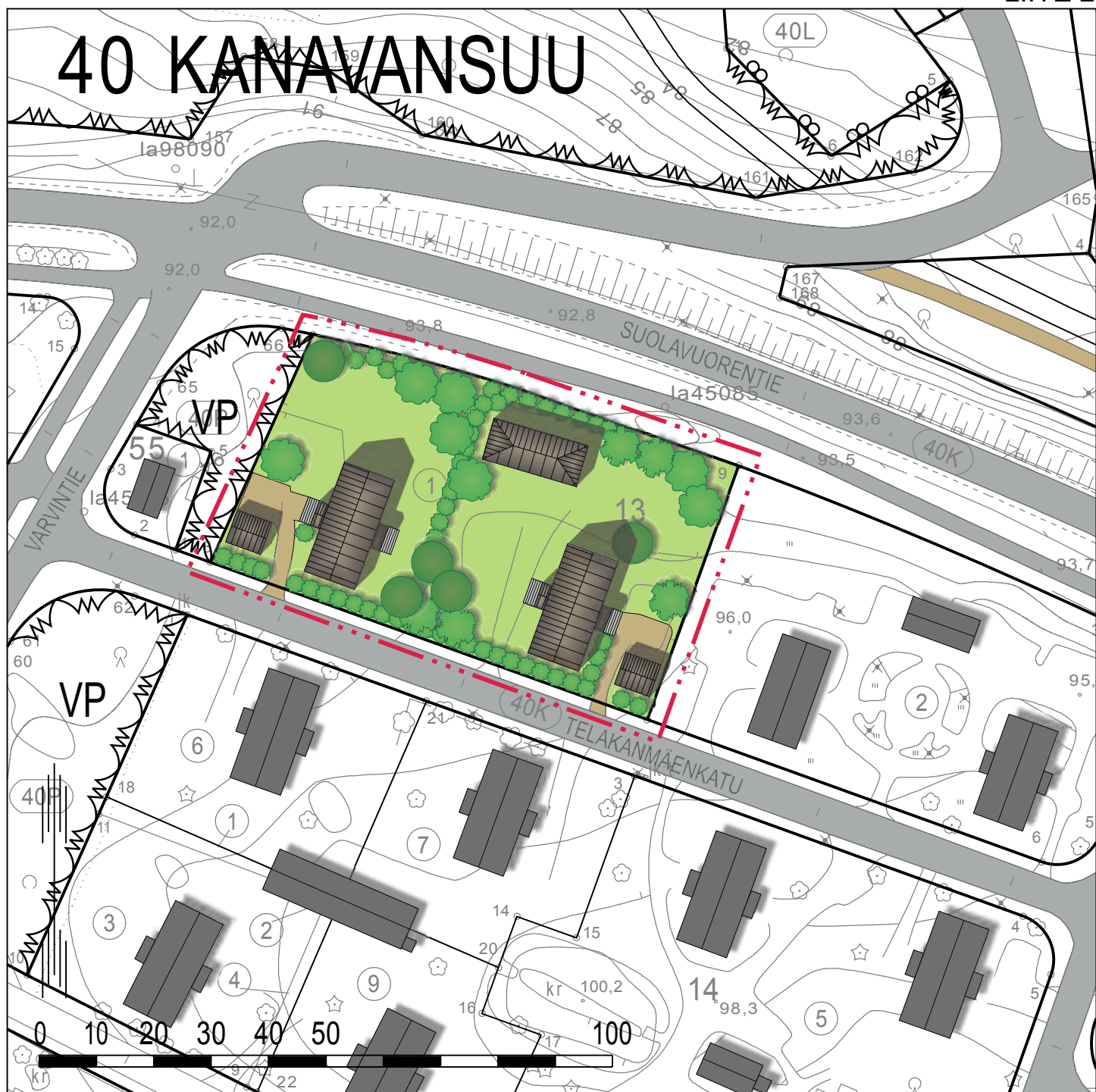
Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

KAAVAN LAATIJA

Lisätietoja antavat:

ts. kaavasunnittelija Elina Moisio puh. 040 649 5001
asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662.
Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

TEKNINEN TOIMI

Kaavoitus

HAVAINNEKUVA

Asemakaavan muutos

40 Kanavansuu

Kortteli 13

Tontti 1

Päiväys 18.3.2016

Piirtänyt EM

Työ nro K2580



18.3.2016

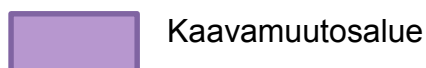
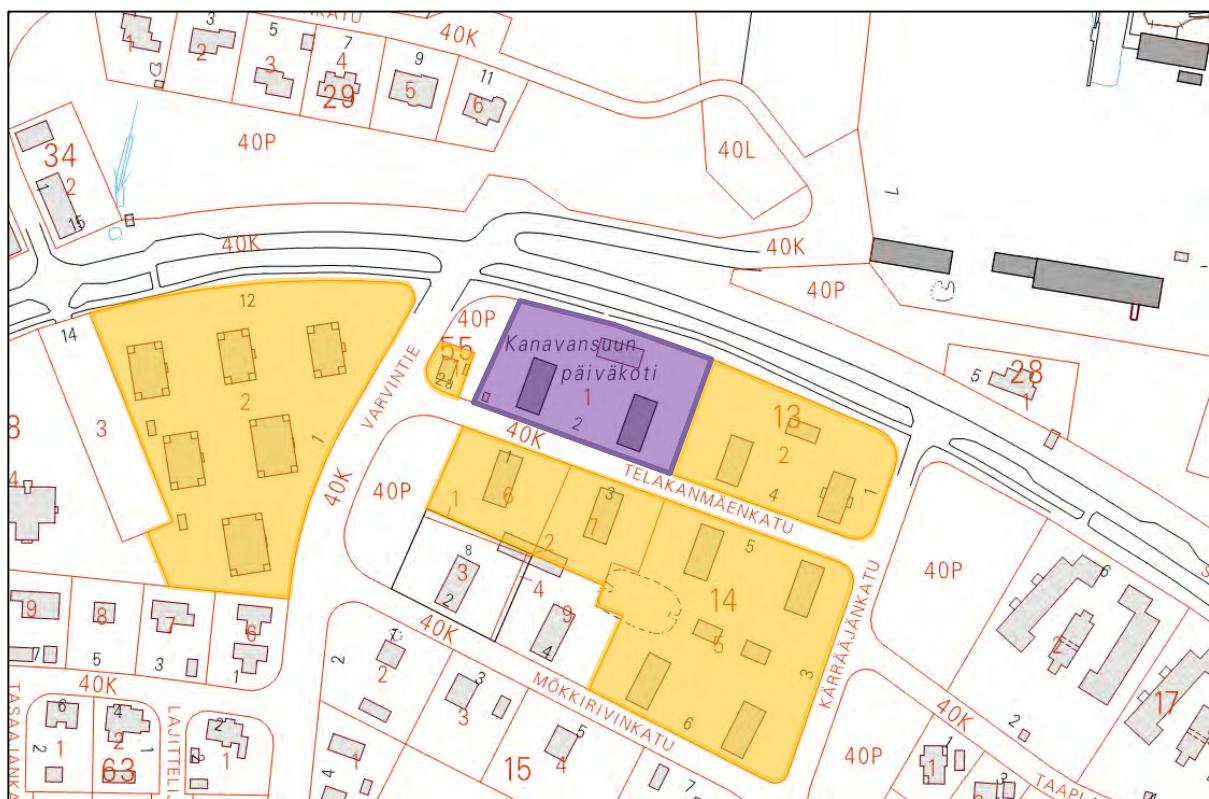
Dnro 344/10.02.03.00/2016

KANAVANSUUN PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse:



Kaavamuuotosalue



Naapurikiinteistöt

Lisäksi kuullaan mielipide Mälkiä-Kanavansuun asukasyhdistykseltä.

LAUSUNNOT:

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
Etelä-Karjalan museo

Museovirasto
Kiinteistö- ja mittaustoimi
Kadut ja ympäristö
Rakennusvalvonta
Tilakeskus
Kasvatus- ja opetustoimi
Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj



19.4.2016

19.04.2016

344/10.02.03.00/2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi, Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 30.3.2016

KANAVANSUUN PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lappeenrannan kaupungin tekninen toimi on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon aiheesta. Kyseessä on luonnosvaiheen suunnitelma. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin rakennusten muuttaminen päiväkotikäytöstä asuinkäyttöön. Etelä-Karjalan museo on osallinen hankkeessa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kanavansuun päiväkodin tontti on osa Kaukaan tehtaiden myötä syntynyttä Telakanmäen asuinalueita. Alueen yhtenäinen rakennuskanta on rakennettu 1920- ja 30-luvuilla arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnitelmien mukaan. Hyvin säilynyt alue kuuluu *Kaukaan teollisuusympäristö sekä Kanavansuun ja Mätkän asuinalueet* -RKY-alueeseen ja on osoitettu maakuntakaavassa ma/kv-merkinnällä. Voimassa olevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue osoitettu *kulttuurihistoriallisesti merkittävaksi ympäristöksi*. Alueen arvot on siten tunnistettu jo useaan otteeseen.

Päiväkodin tontilla on kaksi vuosina 1938 ja 1939 aikana alun perin asuinkäyttöön rakennettua asuinrakennusta, jotka on myöhemmin muutettu päiväkodiksi. Päiväkotia varten on tontilla vuonna 1990 rakennettu uudisrakennus, jossa on juhlasali sekä verstaas- ja varastotiloja. Uudisrakennus on sijoittelultaan ja arkkitehtuuriltaan sopeutettu tontin vanhempiin rakennuksiin. Lisäksi tontilla on roskakatos. Voimassaolevassa asemakaavassa suunnittelualueen vanhat asuinrakennukset on suojeltu sr-merkinnällä ja tontti osoitettu määräyksellä YS/S: *sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään*. Päiväkodin toiminta tulee siirtymään vuonna 2017 valmistuvaan Pontuksen kouluun.

Asemakaavaluonnoksessa tontin uudeksi käyttötarkoitukseksi osoitetaan AP/s: *Asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään*. Tontin vanhoille asuinrakennuksille osoitetaan merkintä sr-10: *Suojeltavan rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta korjattaessa on katsottava, että rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään tai niiden laatu otetaan*

Museotoimi

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

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

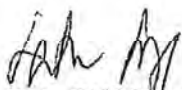
huomioon entistäessä. Rakennuksen aukotusta ei saa muuttaa eikä siihen saa kattoikkunoita.

Museo pitää tontin uutta käyttötarkoitusta ja vanhojen rakennusten suojelumerkintää hyvänä. Kaava ei velvoita säilyttämään uudempaa saliverstas -rakennusta tai roskakatosta, vaikka rakennus onkin onnistunut ja vakiintunut lisä tontin rakennuskannassa. Rakennuksen säilyminen on toivottavaa, mutta museon näkemyksen mukaan rakennuksen paikalle osoitettu rakennusalan raja- ja rakennusoikeus ovat riittävä kaavallinen ohjaus asiassa. Piirakennusten osalta museolla ei ole huomautettavaa.

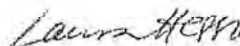
Suojeltavien rakennusten sr-10 -määräys on pääosin hyvä. Museo esittää määräykseen lisättäväksi mainintaa, että korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Samoin museo esittää lisättäväksi yleisiin määräyksiin, että tontilla tehtävistä rakennustöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Näin etenkin, kun saliverstas -rakennuksella ei ole erillistä suojelumerkintää.

Etelä-Karjalan museolla ei ole kaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa, vaan se pitää luonnosta pääosin onnistuneena ja Kanavansuun arvokasta rakennusperintöä turvaavana ratkaisuna.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO



Satu Ståhlberg
intendentti



Laura Hesso
amanuenssi, rakennusperintö

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

07-04-2016

344/10.02.03.00/2016

Lausunto

07.04.2016

MV/97/05.02.00/2016 1 (1)

Lappeenrannan kaupunki, Tekninen toimi
PL 38
53101 LAPPEENRANTA

Viite Lausuntopyyntö 30.3.2016

Asia **LAPPEENRANTA, Kanavansuun päiväkotin asemakaavan muutos, 40 Kanavansuu, kortteli 13, tontti 1**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Kanavansuun päiväkodin asemakaavan muutoksesta. Suunnittelu koskee kanavansuun päiväkodin tonttia Telakanmäenkadun ja Suolavuorentien välissä. Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin rakennusten muuttaminen asumiskäyttöön. Museovirasto lausuu asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kanavansuun päiväkodin alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologista kulttuuriperintökohteita, eikä ole todennäköistä, että niitä olisi alueella. Museovirasto toteaa, ettei asemakaavan muutoksella ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta asiasta lausuu Etelä-Karjalan museo.

Yli-intendentti

Petri Halinen

Intendentti

Katja Vuoristo

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

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: LAPPEENRANTA, Kanavansuun päiväkotia asemakaavan muutos, 40
Kanavansuu, kortteli 13, tontti 1
Asiakirjan päivämäärä: 07.04.2016
Diaarinumero: MV/97/05.02.00/2016
Asiakirjan tunnus / Docid: 78379
Asiakirjan allekirjoittajat: Intendentti, Katja Vuoristo, Esittelijä, 7.4.2016 14:23:56, C=FI
Yli-intendentti, Petri Halinen, Päättäjä, 7.4.2016 14:55:34, C=FI
Tarkistesumma: L0Df1XSAueuDts6ZnFNcqbsOxDg=

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



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

KAUPUNKI

Lausunto

04.04.2016
344/10.02.03.00/2016

KASELY/624/2016

30.3.2016

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI
KIRJAAMO
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Sähköposti: kirjaamo@lappeenranta.fi; maarit.pimia@lappeenranta.fi;
elina.moisio@lappeenranta.fi

Viite: Lausuntopyyntönne 30.3.2016, joka koskee Kanavansuun päiväkodin asemakaavan muutosta, 40 Kanavasuu, kortteli 13, tontti 1

Asia: Lausunto viitekohdassa mainitun asemakaavamuutoksen osallistumis - ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavaluonnoksesta sekä kaavan valmisteluaineistosta.

Lausunto

1. Lausunnon antaja

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Kaakkois-Suomen ELY – keskus)
PL 1041
45101 Kouvola
Puhelin 0295 029 000
kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi
Faksi 05 379 4550

Yhteyshenkilö/asian esittelijä: Pekka Kosunen, lakimies
Puhelin: 0295 029 248
Matkapuhelin: 040 831 36 00
pekka.kosunen@ely-keskus.fi

2. Lausunto

Kaupungin ilmoittamat lähtökohdat muutokselle



30.3.2016

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Kanavansuun kaupunginosaan. Suunnittelu koskee kanavasuun päiväkodin tonttia Telakanmäenkadun ja Suolavuorentien välissä. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin rakennusten muuttaminen asuiskäyttöön päiväkotitoiminnan siirtyessä muualle.

ELY:n sisäisistä lausunnoista

Mitään niin sanottua ELY:n sisäistä lausuntokierrosta ei järjestetty, koska sitä ei asian laatu ja sisältö huomioon ottaen pidetty tarpeellisena. Asiakirjat oli toimitettu ELY:n kirjaamon toimesta myös lausunnot ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri – vastuualueelle (L), josta liikennejärjestelmäasiantuntija Tuomas Talka ilmoitti, että L – vastuualueella ei ole mitään lausuttavaa muutoksen johdosta, kun Pekka Kosunen kyseli asiasta puhelimitse 30.3.2016.

Kaavamuutoksen lähtökohdat

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto on 9.12.2013 tehnyt päätöksen kouluverkon linjauksista ja investoinneista vuosina 2015 - 2028. Sen mukaan Lappeenrannan keskustaajaman itäosaan rakennetaan uusi Pontuksen koulu, jonka yhteyteen sijoitetaan myös päiväkotiki, joka korvaa muun muassa nykyisen Kanavansuun päiväkodin. Asiasta on jo etukäteen keskusteltu kaupungin kaavoituskatsauksen yhteydessä ELY – keskuksen ja kaupungin edustajien välillä.

Kuvien perusteella olemassa oleva rakennuskanta on kaunista ja hyvin hoidettua sekä kunnossa. Päiväkodin uudisrakennus sopeutuu tyyliältään vanhaan rakennuskantaan, vaikka ei olekaan niin sanotusti ”aito”.

Tarkoituksena on palauttaa alue kaavallisesti asuin käyttöön, jossa se on aikaisemmin ollutkin, koska aluetta on käytetty Kaukaan tehtaan työntekijöiden asuinalueena. Alueella olevat kaksi 1930-luvulla rakennettua asuinrakennukset edustavat 1920-luvun klassismia ja niiden arvoista onkin syytä pyytää lausunto Etelä-Karjalan museolta, joka onkin mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten luettelossa.

ELY-keskuksen mielestä kyseessä on kaunis ja yhtenäinen kokonaisuus, joka myös sopeutuu alueen muuhun rakennuskantaan.



30.3.2016

Kyseessä on pienehköä aluetta koskeva kaavanmuutos ja voitaneen todeta, että kaavoitus palauttaa kyseessä olevan alueen aikaisemman käyttötarkoituksen eli asumisen.

Kaavoituksen suhde maakuntakaavoitukseen

Aiottu kaavoitus ei ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen kanssa.

Kaavoituksen suhde yleiskaavoitukseen

Kaavamuuotos ei myöskään ole ristiriidassa yleiskaavoituksen kanssa.

Kaavan vaikutukset

Jaottelu kaavan vaikutuksista on, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, laajempi kuin tässä tapauksessa tarvittaneen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyvin ja riittävässä laajuudessa laadittu. Suunnittelun tausta ja tavoitteet on selkeästi ja riittävästi tuotu esiin. Osallisten piiri on riittävän laaja ja senkään osalta ELY-keskuksella ei ole huomauttamista.

Yhteenveto

Kaavamuuotuksen tarkoituksena on ilmeisesti säilyttää tarpeellinen, mutta sisätilamuuotokset ovat tulevan asumistason edellyttämiä. Kaavamuuotos on perusteltu, tarpeellinen sekä hyvin valmisteltu ja ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa tässä yhteydessä.

Alueidenkäyttöpäällikkö

Harri Kuivalainen



Lakimies

Pekka Kosunen



Päiväys
30.3.2016

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

31 -03- 2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

344/10.02.03.00/2016

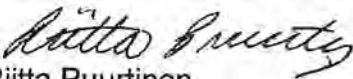
Lausuntopyyntö 30.3.2016

**Lausunto asemakaavan muutosluonnokseen 40 Kanavansuu, kortteli 13, tontti 1
Telakanmäenkadun ja Suolavuorentien välissä (Kanavansuun päiväkot)**

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa tontin rakennusten
muuttaminen asumiskäyttöön päiväkotitoiminnan siirtyessä muualle.

Alue on kaupungin omistuksessa. Kiinteistö- ja mittaus-toimella ei
ole huomautettavaa ko. asemakaavan muutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 30.3.2016


Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti



18.4.2016

18. 04. 2016

344/10.02.03.00/2016

**KANAVANSUUN PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS
40 KANAVANSUUN, KORTTELI 13, TONTTI1**

Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen
Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa
otsikon mukaiseen asemakaavaan liittyen.

TEKNINEN TOIMI
Kadut ja ympäristö



Pasi Leimi
kaupungininsinööri



21.04.2016

374/10.02.03,00/2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi, kirjaamo / kaavoitus

Lausuntopyyntö 30.3.2016

Kanavansuun päiväkodin asemakaavan muutos

Kanavansuu 40, kortteli 13, tontti 1

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että Kanavansuun päiväkodin tontin viireillä olevasta asemakaavamuutoksesta eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 20.4.2016

Päivi Salminen
rakennustarkastaja vt.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

1 (1)
LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

14.4.2016

Dnro 344/10.02.03.00/2016
14.04.2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 30.3.2016

**KANAVANSUUN PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS40 Kanavansuu, kortteli 13,
tontti 1**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Kanavansuun kaupunginosaan. Suunnittelu koskee Kanavansuun päiväkodin tonttia Telakanmäenkadun ja Suolavuorentien välissä. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin rakennusten muuttaminen asumiskäyttöön päiväkotitoiminnan siirtyessä muualle.

Kanavansuun päiväkodin toiminta siirtyy Pontuksen päiväkotikoulu rakennukseen sen valmistuttua vuonna 2017. Kasvatus- ja opetustoimella ei ole huomautettavaa valmisteltavana olevaan kaavamuutokseen.

KASVATUS- JA OPETUSTOIMI

Tuija Willberg
Kasvatus- ja opetustoimenjohtaja



4.4.2016

05.04.2016
344/10.02.03.00/2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 30.3.2016

LAUSUNTO KANAVANSUUN PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA
40 Kanavansuu kortteli 13, tontti 1

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei huomautettavaa kyseisestä asema-
kaavan muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

*Wirta
tulevaisuuteen*



15.4.2016

15/10.02.03/2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi/kirjaamo

LAPPEENRANNAN SEUDUN YMPÄRISTÖTOIMI

18.04.2016

344/10.02.03.00 /2016

Viite: Lausuntopyyntö 30.3.2016

**LAUSUNTO KANAVANSUUN PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA:
405-40-13-1**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Kanavansuun kaupunginosaan. Suunnittelu koskee kanavansuun päiväkodin tonttia Telakanmäenkadun ja Suolavuorentien välissä. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin rakennusten muuttaminen asumiskäyttöön päiväkotitoiminnan siirtyessä muualle.

Lausunto:

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

Lappeenrannan seudun ympäristötoimella ei asemakaavamuutosluonnoksesta huomautettavaa.

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähetettäjä: Martiskainen Toni <toni.martiskainen@elisa.fi>
Lähetetty: 29. maaliskuuta 2016 15:09
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: FW: Kanavansuun päiväkotin asemakaavan muutos_ lausuntopyyntö
Liitteet: kanavansuunpk_LAUSUNTOPYYNTÖ.doc

Terve,
Elisa oyj:lla ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutokseen.

-toni

Toni Martiskainen
Projektipäällikkö
FNS/Kiinteä Access
Elisa Oyj
Lentokentäntie 3, 53600 Lappeenranta
+358 50 5062 025
toni.martiskainen@elisa.fi
www.elisa.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

29 -03- 2016

344/10.02.03.00/2016

From: Marttinen Hanna-Maija [mailto:Hanna-Maija.Marttinen@lappeenranta.fi]

Sent: 29. maaliskuuta 2016 11:02

To: Puurtinen Riitta; Rakval/Kirjaamo; Leimi Pasi; Olkkonen Katja; Tolvanen Katri; ekpelastuslaitos; LRE Hallintopalvelu; Väisänen Sami; Horppu Jouni; Kylliäinen Ami; kirjaamo Kaakkois-Suomi Ely-Keskus; Ympäristötoimi kirjaamo; 'production-desk@teliasonera.com'; Martiskainen Toni; Hesso Laura; Willberg Tuija; 'anttti.rinkinen@lehtimedia.fi'; 'kirjaamo@nba.fi'

Subject: Kanavansuun päiväkotin asemakaavan muutos_ lausuntopyyntö

Hei!

Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan Kanavansuun päiväkodin asemakaavamuutoksen lausuntopyynnön.

Aineistolinkki:

<http://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Lauritsala-ja-itaalue/Kanavansuun-paivakoti>

Ystävällisin terveisin

*Hanna-Maija Marttinen
Kaavavalmisteliija*

puh. 040 809 8657

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi / kaavoitus
Villimiehenkatu 1 / PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettilä: Marttinen Hanna-Maija
Lähetetty: 1. huhtikuuta 2016 7:13
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Kopio: Moisio Elina
Aihe: VL: Kanavansuun päiväkotin asemakaavan muutos_ lausuntopyyntö
Liitteet: telakanmäenkatu.JPG

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

Kirjallavaksi. Kiitos.
t: Hanna-Maija

01-04-2016
344/10.02.03.00/2016

Lähettilä: production-desk@teliasonera.com [mailto:production-desk@teliasonera.com]

Lähetetty: 31. maaliskuuta 2016 15:04

Vastaanottaja: Marttinen Hanna-Maija <Hanna-Maija.Marttinen@lappeenranta.fi>

Aihe: RE: Kanavansuun päiväkotin asemakaavan muutos_ lausuntopyyntö

Terve,

TeliaSoneraalla on alueen keskellä kiinteistölle menevä kaapeli. Onko täällä tiedossa maanrakennustöitä, jotka kaapeliin vaikuttaisivat. Muuten kaavassa ei ole Soneralla huomautettavaa. Liitteenä suuntaa-antava kaapelikartta.

Kaapelikartat ja -näytöt voi tilata johtotieto.fi kautta. Tarvittavista siirroista tarvitsemme tiedon 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirrot ja suojaukset laskutetaan työn tilaajalta.

Tero Kurvinen / Production Desk
Teliasonera Finland Oy

From: Marttinen Hanna-Maija [mailto:Hanna-Maija.Marttinen@lappeenranta.fi]

Sent: 29. maaliskuuta 2016 11:02

To: Puurtinen Riitta <Riitta.Puurtinen@lappeenranta.fi>; Rakval/Kirjaamo <rakval.kirjaamo@lappeenranta.fi>; Leimi Pasi <pasi.leimi@lappeenranta.fi>; Olkkonen Katja <Katja.Olkkonen@lappeenranta.fi>; Tolvanen Katri <katri.tolvanen@lappeenranta.fi>; ekpelastuslaitos <ekpelastuslaitos@ekpelastuslaitos.fi>; LRE Hallintopalvelu <hallinto@lreoy.fi>; Väisänen Sami <Sami.Vaisanen@lreoy.fi>; Horppu Jouni <Jouni.Horppu@lreoy.fi>; Kylliäinen Ami <Ami.Kylliainen@lreoy.fi>; kirjaamo Kaakkois-Suomi Ely-Keskus <kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi>; Ympäristötoimi kirjaamo <ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi>; production-desk /Teliasonera Finland Oy /Tampere <production-desk@teliasonera.com>; 'toni.martiskainen@elisa.fi' <toni.martiskainen@elisa.fi>; Hesso Laura <laura.hesso@lappeenranta.fi>; Willberg Tuija <tuija.willberg@lappeenranta.fi>; 'anttti.rinkinen@lehtimedia.fi' <anttti.rinkinen@lehtimedia.fi>; 'kirjaamo@nba.fi' <kirjaamo@nba.fi>

Subject: Kanavansuun päiväkotin asemakaavan muutos_ lausuntopyyntö

Hei!

Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan Kanavansuun päiväkodin asemakaavamuutoksen lausuntopyynnön.

Aineistolinkki:

<http://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Lauritsala-ja-itaalue/Kanavansuun-paivakoti>

Ystävällisin terveisin

*Hanna-Maija Marttinen
Kaavavalmistaja*



05

Turkkila Oili

Lähetäjä:

Lähetetty:

Vastaanottaja:

Aihe:

19. huhtikuuta 2016 13:06

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

VL: 40 Kanavansuu, kortteli 13 , tontti 1

19. 04. 2016

344/10.02.03.00/2016

Hei.

Alla kommenttini kaavaan.

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähetäjä: Pimiä Maarit [mailto:Maarit.Pimia@lappeenranta.fi]

Lähetetty: 19. huhtikuuta 2016 12:06

Vastaanottaja:

Aihe: VS: 40 Kanavansuu, kortteli 13 , tontti 1

Hei!

Kiitos kommenteista. Toimita vain viesti myös kirjaamoon.

Ystävällisin terveisin

T.Maarit

Lähetetty Windows Phonesta

Lähetäjä:

Lähetetty: 19.4.2016 12:00

Vastaanottaja: Pimiä Maarit<mailto:Maarit.Pimia@lappeenranta.fi>

Aihe: 40 Kanavansuu, kortteli 13 , tontti 1

Hei Maarit.

Asemakaavan muutoksesta. Laitanko tämän postin kopiona kirjaamoon ?

Naapurina toivon että kaava määrittelee riittävästi t- merkinnällä olevan talousrakennusten tyyli, koon, kattokaltevuuden ja harjakorkeuden. Sekä käyttötarkoituksen.

- kattokaltevuus tulee olla mielestäni sama kuin alueen muissa piha- ja asuinrakennuskissa
- harjakorkeus tulee olla selkeästi alisteinen päärakennukselle
- käyttötarkoitus talousrakennus , ei autotalli tai katos. Autotalli on äkkiä joku valmistalli, joka ei sovellu ympäristöön ja avonainen katos ainakin kadun puolen osalla on mielestäni mahdoton

t. Kimmo



11.5.2016

Dnro
344/10.02.03.00/2016**KANAVANSUUN PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**
40 KANAVANSUU, kortteli 13, tontti 1**KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.****Kaavaluonnos 18.3.2016 oli nähtävillä 31.3.–20.4.2016****LAUSUNNOT****1. Etelä-Karjalan museo**

- Pitää tontin uutta käyttötarkoitusta ja vanhojen rakennusten suojelumerkintää hyvänä.
- Sali-verstas -rakennuksen säilyminen on toivottavaa, mutta rakennuksen paikalle osoitettu rakennusalan rajausta ja rakennusoikeus ovat riittävä kaavallinen ohjaus asiassa.
- Piharakennusten osalta museolla ei ole huomautettavaa.
- Esittää sr-10 -määräykseen lisättäväksi mainintaa, että korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- Esittää lisättäväksi yleisiin määräyksiin, että tontilla tehtävistä rakennustöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Näin etenkin, kun sali-verstas -rakennuksella ei ole erillistä suojelumerkintää.
- Etelä-Karjalan museolla ei ole kaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa, vaan se pitää luonnosta pääosin onnistuneena ja Kanavansuun arvokasta rakennusperintöä turvaavana ratkaisuna.

Vastine:

- OK
- OK
- OK
- Sr-10 -suojelumerkintää on täydennetty lauseella *"Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto."*
- Asemakaavamuutoksen yleisiin määräyksiin on lisätty kohta *"Tontilla tehtävistä rakennustöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."*
- OK

2. Museovirasto

- Päiväkodin alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita, eikä ole todennäköistä, että niitä olisi alueella.
- Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Vastine:

- OK
- OK

3. Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat

- Aiottu kaavoitus ei ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen kanssa.
- Kaavamuuotos ei ole ristiriidassa yleiskaavoituksen kanssa.
- Jaottelu kaavan vaikutuksista on laajempi kuin tässä tapauksessa tarvittaneen.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyvin ja riittävässä laajuudessa laadittu.
- Kaavamuuotos on perusteltu, tarpeellinen sekä hyvin valmisteltu eikä ELY-keskuksella ole siitä huomauttamista.

Vastine:

- OK
- OK
- OK
- OK
- OK

4. Tekninen toimi, Kiinteistö- ja mittaus-toimi

- Ei huomautettavaa.

Vastine:

- OK

5. Tekninen toimi, Kadut ja ympäristö

- Ei huomautettavaa.

Vastine:

- OK

6. Tekninen toimi, Rakennusvalvonta

- Ei huomautettavaa.

Vastine:

- OK

7. Kasvatus- ja opetustoimi

- Ei huomautettavaa.

Vastine:

- OK

8. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

- Ei huomautettavaa.

Vastine:

- OK

9. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

- Ei huomautettavaa.

Vastine:

- OK

10. Elisa Oyj

- Ei kommentoitavaa.

Vastine:

- OK

11. Telia Sonera Oyj

- TeliaSoneralla on alueen keskellä kiinteistölle menevä kaapeli. Onko täällä tiedossa maanrakennustöitä, jotka vaikuttaisivat kaapeliin?
- Jos kaapelin siirto/suojaustarpeita muodostuu, on niistä ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennuksen aloitusta. Työstä aiheutuneet kustannukset laskutetaan tilaajalta.
- Ei muuta huomautettavaa.

Vastine:

- Kyseinen kaapeli sijoittuu tontin keskelle rakennusalojen väliin. Kaavan mukainen rakentaminen ei vaikuta kaapeliin eikä edellytä sen siirtämistä.
- OK
- OK

Lausunto pyydettiin myös:

- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Tekninen toimi, Tilakeskus

MIELIPITEET

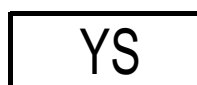
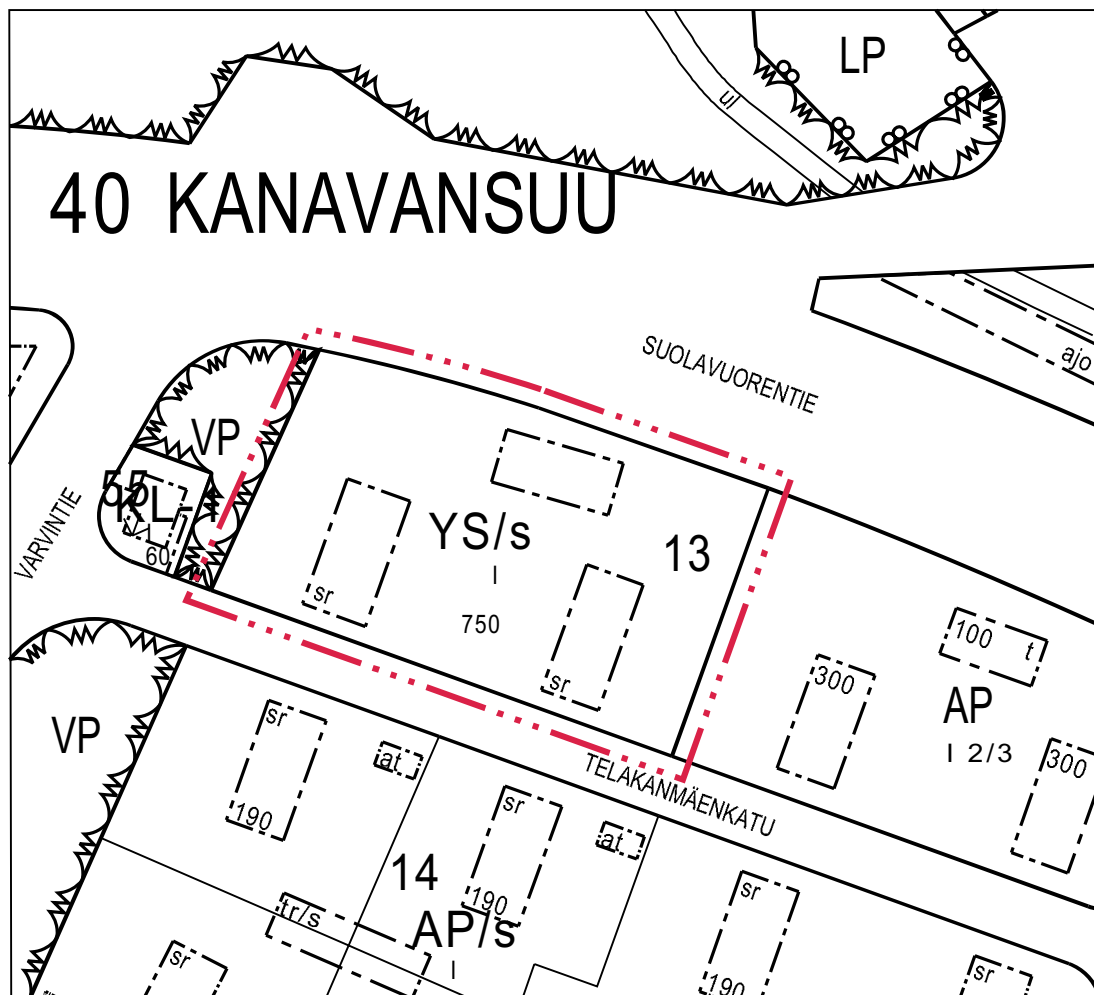
1. Mielipide 1

- Toivon, että kaava määrittelee riittävästi t-merkinnällä osoitettujen talousrakennusten tyylin, koon, kattokaltevuuden, harjakorkeuden ja käyttötarkoituksen.
- Talousrakennusten kattokaltevuuden tulee olla sama kuin alueen muissa piha- ja asuinrakennuksissa.
- Talousrakennusten harjakorkeuden tulee olla selkeästi alisteinen päärakennukselle.
- T-merkinnällä osoitettujen rakennusten käyttötarkoituksen tulee olla talousrakennus, ei autotalli tai katos. Autotalli on äkkiä joku valmistalli, joka ei sovellu ympäristöön ja avonainen katos ainakin kadun puolen osalla on mielestäni mahdoton.

Vastine:

- Rakennusten kokoa on ohjattu tiukasti rajatulla rakennusalueella ja rakennusoikeudella (30 krs-m²). Rakentamisen tyyliä on ohjattu katon harjan suunnalla sekä yleismääräyksillä, joissa edellytetään alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamista ja määrätään julkisivumateriaaliksi peittomaalattu puu ja katemateriaaliksi matalaprofiilinen kattotiili. Käyttötarkoitusta ei ole syytä rajata tarkemmin, koska asuntojen yhteyteen voi olla tarpeen rakentaa niin autotalli-, autokatos- kuin varastotiloja.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty ”*Talousrakennusten kattokaltevuuden tulee noudattaa päärakennuksen kattokaltevuutta*”.
- Rakennusmassan kapeuden ansiosta harjakorkeus jää selvästi alisteiseksi päärakennukselle.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty ”*Autokatosten sisäänajon tulee olla pihan puolelta*.” Tontin muuttuessa asuinkäyttöön syntyy tarvetta autokatoksille. Rakennuksen sopeutumista ympäristöönsä on varmistettu kattokaltevuutta koskevalla määräyksellä ja autokatoksen avautumissuuntaa koskevalla määräyksellä.

POISTUVA KAAVA



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

80,4

LV

40 KANAVANSUU

SUOLAVUORENTIE
1a45085

TELAKÄNMÄENKATU

sr.
MÖKKIRIVINKATU

KÄRRÄJÄNKATU

40P
100

VK



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue.

/S

Alue, jolla ympäristö säilytetään.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

40

Kaupunginosan numero.

KAN

Kaupunginosan nimi.

13

Korttelin numero.

VARVINTIE

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

285

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

I u 1/2

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

Katu.

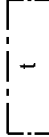


Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



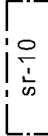
Rakennuksen harjiansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta korjattaessa on katsottava, että rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään tai niiden laatu otetaan huomioon entistäessä. Rakennuksen aukotusta ei saa muuttaa eikä siihen saa rakentaa kattoikkunoita.



YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Piha-alueiden istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Tontilla olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisimman paljon.

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisessa on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Julkisivujen materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina matalaprofiilista kattotilää.

AP-korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista ohjearvoa $L_{aeq} 7-22$ 55 dB.

Kaava-alue tulee rajata katualueesta ympäristöön soveltuvalla peittomaalattulla puuaidalla.

Autopaikkamääräykset:

2ap/ asunto

Asemakaavan alueelle rakennuskortteliin on laadittava sitova tonttijako.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI
Kaavoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaupunginosa 40 KANAVANSUU
Kortteli 13
Tontti 1

Lappeenrannassa . . . 2016

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 8 . 12 . 2015

Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS 18.3.2016

Tekla

KH

Nähtävillä

KV

Valmistelija EM

Piirtänyt EM

Mittakaava 1:1000

Työ nro K2580

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		11.5.2016		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		Kanavansuun päiväkodin asemakaavan muutos				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2580			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	30.03.2016			
Kaava-alueen pinta-ala	0,3665	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	0,3665			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm	Oma ranta	Muut	
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	0,3665	100,0	760	0,21		+10
A yhteensä	0,3665	100,0	760	0,21	+0,3665	+760
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3665	-750
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. lkm _±	Suojeltujen rak. k-m ² _±
Suoj.rak. yht.	2		570			+570
asemakaava	2		570			+570
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot		
Asemakaavan nimi	Kanavansuun päiväkodin asemakaavan muutos	
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus
Hyväksymispvm	405	405K2580

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m ² +
Aluevar. yhteensä	0,3665	100,0	760	0,21		+10
A yhteensä	0,3665	100,0	760	0,21	+0,3665	+760
A						
AK						
AP	0,3665	100,0	760	0,21	+0,3665	+760
AR						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3665	-750
Y						
YL						
YH						
YO						
YS					-0,3665	-750
YY						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan tunnistetiedot

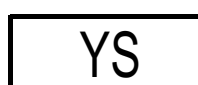
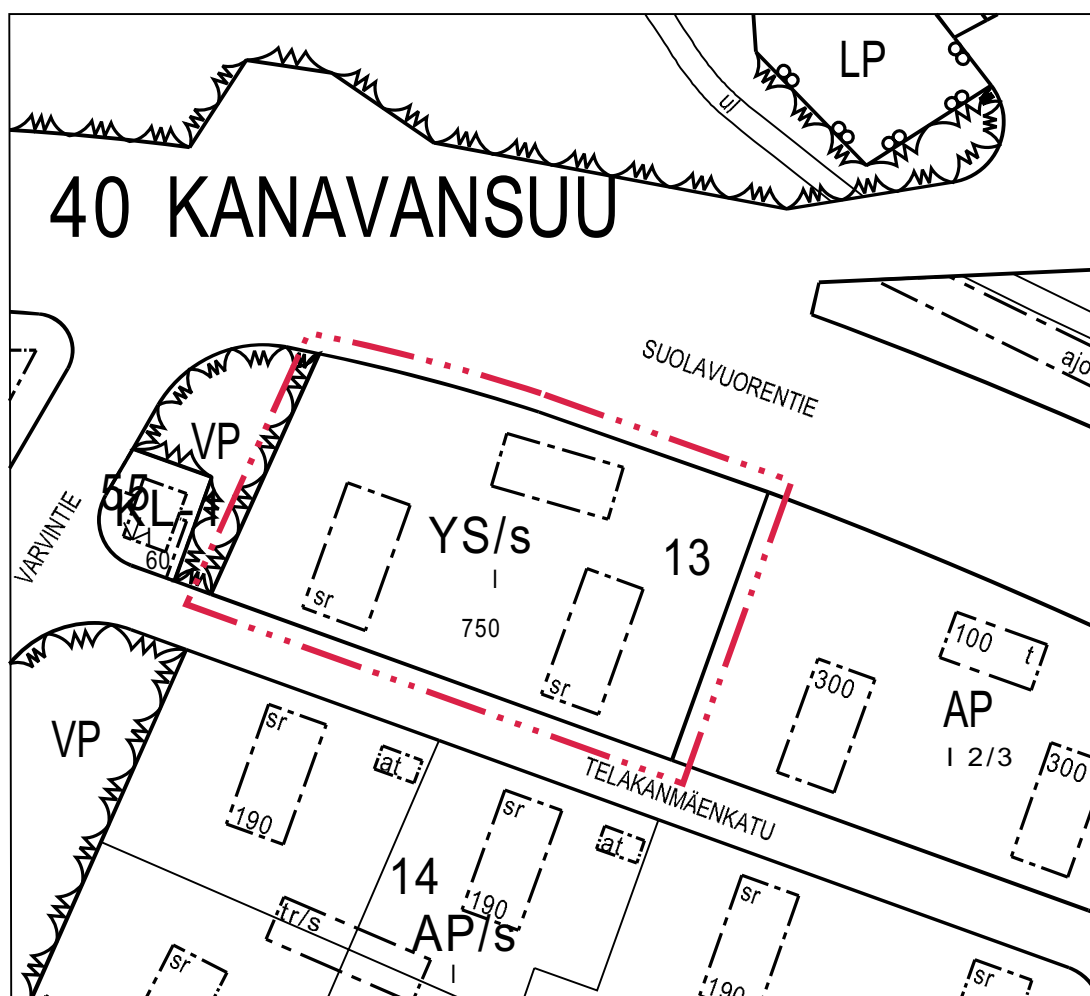
Asemakaavan nimi **Kanavansuun päiväkodin asemakaavan muutos**

Kunta **LAPPEENRANTA** Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero **405** Kunnan kaavatunnus **405K2580**
Hyväksymispvm

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos	
	lkm	kerrosala k-m ²	lkm ⁺	kerrosala k-m ² ⁺
Suoj.rak. yht.	2	570		570
suojellut rak.				
asemakaava	2	570		570
muu				

POISTUVA KAAVA



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

80,4

LV

40 KANAVANSUU

SUOLAVUORENTIE
1a45085

TELAKÄNMÄENKATU

MÖKKIRIVINKATU

KÄRRÄJÄNKATU

40P
100

VK



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue.

/S

Alue, jolla ympäristö säilytetään.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

40

Kaupunginosan numero.

KAN

Kaupunginosan nimi.

13

Korttelin numero.

VARVINTIE

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

285

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

I u 1/2

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

Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennuksen harjiansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta korjattaessa on katsottava, että rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään tai niiden laatu otetaan huomioon entistäessä. Rakennuksen aukeutusta ei saa muuttaa eikä siihen saa rakentaa kattoikkunoita. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Piha-alueiden istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Tontilla olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisimman paljon.

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisessa on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Tontilla tehtävistä rakennustöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Talousrakennusten kattokaltevuuden tulee noudattaa päärakennuksen kattokaltevuutta.

Autokatosten sisäänajon tulee olla pihan puolelta.

Julkisivujen materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina matalaprofiilista kattotiiliä.

AP-korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista ohjearvoa $L_{\text{aeq}} 7-22$ 55 dB.

Kaava-alue tulee rajata katualueesta ympäristöön soveltuvalla peittomaalattulla puuaidalla.

Autopaikkamääryykset:

2ap/ asunto

Asemakaavan alueelle rakennuskortteliin on laadittava sitova tonttijako.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI
Kaavoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaupunginosa 40 KANAVANSUU
Kortteli 13
Tontti 1

Lappeenrannassa 11 . 5 . 2016

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 8 . 12 . 2015

Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

Tekla

KH

Nähtävillä

KV

Valmistelija EM

Piirtänyt EM

Mittakaava 1:1000

Työ nro K2580