



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 11.4.2022 (LPR/830/10.02.03.00/2021)

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavan valmisteluaineistosta,
Asemakaavan muutos, Lauritsalan kartanon alue, Lappeenranta**

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa Lauritsalan kartanon alueen asemakaavaluonnoksesta. Suunnittelualueeseen kuuluvat kartanon alueen rakennukset, kartanon puistomainen piha-alue sekä rakentamaton pientalokortteli 151 Hakalin- ja Kartanontien kulmauksessa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kartanon alueen asemakaava voimassa olevan tonttijaon mukaiseksi sekä mahdollistaa kartanon pohjoispuolella olevan puistomaisen alueen muuttaminen asemakaavassa puistiksi. Lisäksi päivitetään korttelin 151 kaavamerkintöjä. Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueen kokonaisrakenne säilyy ennallaan. Suunnittelussa huomioidaan alueen rakennushistorialliset sekä rakennusten ja ympäristön suojeluarvot.

Luontoarvot

Luontoselvitys on asianmukaisesti päivitetty. Se on otettu huomioon sekä kaavaluonnoksessa että kaavaselostuksessa.

Melu

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2022 (WSP Finland Oy, 23.3.2022). Selvityksessä on tunnistettu suunnittelualueelle tie- ja rautatieliikenteestä aiheutuvan haastava melurasitus. Kaavaluonnoksessa on otettu melu huomioon varaamalla alueen länsiosaan (korttelialue AP-5) suunnitellun rakennuksena pohjoispuolelle melulta suojattua piha-aluetta. Rakennusten pohjoispuolella sijaitseva oleskelupiha ei kuitenkaan ole optimaalisin ulkovirkistytymisen kannalta, tämä korostuu erityisesti silloin, kun kyseessä on palveluasuminen, jossa asukkaiden liikkumiskyky ei ole kovin hyvä. Muukonttien varten suunnitellun uuden rakennuksen pohjoispuolellekin lienee haasteellista saada melulta riittävästi suojattua piha-aluetta.

Kaavaluonnoksessa on uusien rakennuksien tie- ja rautatien puoleisilla sivuilla edellytetty rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olevan vähintään 37 dB. Riittävän meluntorjunnan ja toisaalta auringon lämmittävän säteilyn torjunta voi olla rakennusteknisesti haastavaa.

4.5.2022

Meluselvityksessä oli lisäksi tarkasteltu sisätilojen melun enimmäisäänitasoja (LAFmax), joista ei ole Suomessa ohjearvoja. Tarkastelu on tehty vertaamalla sisätilojen arvioituja enimmäisäänitasoja ympäristöministeriön ohjeeseen vuodelta 2018 sekä WHO:n suositukseen yöaikaiseksi tavoitearvoksi, joissa enimmäisäänitaso sisällä on maksimissaan 45 dB. Meluselvityksen mukaan KTY/s-3 alueen uudessa rakennuksessa ei esitetyn suuruisella rakennuksen ulkosivun 37 dB:n äänieristyksellä päästä em. tavoitetasoon.

Myöskin olemassa olevien rakennusten osalta meluselvityksen mukaan ulkomelutasot sekä sisämelutasot rajoittavat rakennusten käyttöä. ELY-keskuksen käsityksen mukaan nämä tilat soveltuisivat parhaiten toimisto- ja työtiloiksi tai sellaisiksi palvelutiloiksi, joissa ei ole majoitustoimintaa. Meluntorjuntahaasteiden takia alueelle KTY/s-3 voisi olla parempi sijoittaa vain toimistotiloja uusienkin rakennusten osalta.

Liikenneasiat

Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin katuverkolla ja kaukana liittymispisteestä valtion tieverkolle. Kaavamuutoksella ei ole havaittavia vaikutuksia valtion tieverkolle ei sujuvuuden eikä liikenneturvallisuuden osalta. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen näkökulmasta asiassa ei ole huomautettavaa.

Muuta

Kaavaluonnoksessa ei ole osoitettu rakennusoikeutta tai rakennusaloja talousrakennuksille KTY-kortteleissa. Tarvetta kerrosalaa muodostaville esim. umpinaisille jätteenkeräystiloille tai autopaikoitukselle voi kuitenkin eri käyttötarkoitukset mahdollistavan asemakaavan alueella tulla. Kaavoituksen yhteydessä olisi hyvä ennakoida jo talousrakennusten mahdolliset sijoituspaikat. Talousrakennusten avulla olisi osaltaan mahdollista hallita melunleviämistä alueella.

Lopuksi

Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu perehtyen alueen ominaisuuksiin (mm. rakennushistoriaan) syvällisesti ja tutkien vaikutuksia laajasti. Valmisteluaineisto luo hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan. Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen
Etelä-Karjalan museo; Niina Kauria, Esa Hertell
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
KASELY; Tuula Tanska, Pyry Mäkelä, Katriina Keskitalo, Tapio
Tuukkanen, Pasi Halttunen, Joel Peiponen



2.5.2022

kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: Lausuntopyyntö 11.4.2022

Lausunto Lappeenrannan Lauritsalan kartanon asemakaavaluonnoksesta

Väylävirasto on tutustunut asemakaavaluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdollonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että

2.5.2022

liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runko-melusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjunta-tarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirastossa asian on ratkaissut Osastorjohtaja Jaakko Knuutila ja esitellyt Asiantuntija, maankäyttö Tomi Sihvonen.

Jakelu Lappeenrannan kaupunki, kirjaamo
Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Y-vastuualue
Kaakkois-Suomen ELY-keskus, L-vastuualue

Tiedoksi

22.4.2022

116/07.00.01/2022

Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: LPR/830/10.02.03.00/2021

Lausunto: Lappeenrannan Lauritsalan kartanon asemakaavan muutos - kaavaluonnos

Suunnittelualue:

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan Lauritsalan kaupunginosassa, Lauritsalan kartanon ympäristössä. Kartanon päärakennus on rakennettu 1840-luvulla. Lauritsalan kartano on osa Saimaan kanavan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Suunnittelualueen pinta-ala on n. 6 ha.

Kaavan tavoite:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kartanon alueen asemakaava voimassa olevan tonttijaon mukaiseksi ja mahdollistaa kartanon pohjoispuolella olevan puistomaisen alueen muuttaminen asemakaavassa puistoksi. Lisäksi tavoitteena on edistää rakentamista kartanon viereisessä korttelissa, päivittämällä rakentamattoman tontin kaavamerkintöjä. Suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä rakennusten ja ympäristön suojeluarvot.

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A), kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeenä (lk), kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueena (kk), valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä (ma/kv), matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealueena (mv) ja lisäksi viheryhteystarve on merkitty suunnittelualueen kohdalla.

Yleiskaavassa alue on osoitettu toimitilarakennusten alueena, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään (KTY/s), RKY-alueena, arvokkaina rakennuksina ja tärkeinä luontokohteina.

Voimassa olevassa asemakaavassa kartanon alue on kokonaan toimitilarakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (KTY/s).

Asemakaavan sisältö:

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueen kokonaisrakenne on säilytetty ennallaan. Kartanon päärakennukselle ja navetalle on omat tontit ja pohjoisosa korttelialueesta on muutettu puistoksi, jolla ympäristö säilytetään. Entisen

22.4.2022

116/07.00.01/2022

kartanon päiväkodin tontin rajat säilyvät ennallaan. Alueen rakennukset on suojeltu kaavamääräyksiin. Rakentamattomalle AP-tontille on mahdollista toteuttaa hoivapalveluita.

Maakuntakaavan huomioiminen:

Kaavaratkaisu soveltuu hyvin maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A). Kaavaluonnoksen rakennusten suojelumääräykset turvaavat RKY-alueen arvot. Kaavaluonnoksen laaja Kartanonpuisto turvaa maakuntakaavan mukaisen viheryhteyden jatkuvuuden ja alueen virkistyskäytön kehittämisen. Kaavaluonnos mahdollistaa kartanon alueen kehittämisen matkailukohteena. Kaavaluonnoksessa osoitettu AP-5-alue edistää maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti yhdyskuntarakenteen eheytymistä vajaasti rakennetulla alueella, tukien alueen lähipalveluita ja olemassa olevan infran hyödyntämistä.

Lausunto kaavaluonnoksesta:

Kaavaselostukseen kappaleessa 6.6.5 voisi kuvata yksityiskohtaisemmin, kuinka asemakaavaratkaisu toteuttaa maakuntakaavassa osoitettuja kaavamerkintöjä.

Etelä-Karjalan liitto pitää hyvänä osallistamistapana, että asukastilaisuuksien tallenteet ovat tekstitettynä osallisten tutustuttavissa.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoskartasta. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

MERK.
Satu Sikanen
maakuntajohtaja

MERK.
Topi Suomalainen
aluesuunnittelupäällikkö

19.4.2022

163/36/2022

Lappeenrannan kaupunki

PL 11

53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 11.4.2022 (LPR/830/10.02.03.00/2021)

Asia

Lauritsalan kartanon alueen asemakaavan muutos

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut viitekohdassa mainitussa ennakkolausuntopyynnössänne esitettyihin asiakirjoihin ja toteaa seuraavaa:

Kaava-alue sijaitsee, kuten asiakirjoissa esitetään, UPM-Kymmene Oyj:n Kaukaan tehtaiden konsultointivyöhykkeellä. Suurin vaaraa aiheuttava kemikaali on klooridioksidi. Leviämismallinnuksen mukaan (2020) hengenvaarallinen pitoisuus (AEGL 3) ulottuu jopa 1 600 m etäisyydelle ja vakavaa terveysvaaraa aiheuttava pitoisuus (AEGL 2) 2 500 m etäisyydelle päästölähteestä. Muutoksen kohteena oleva alue on noin 2 km etäisyydellä klooridioksidisäiliöistä.

Tukes katsoo, että rakenteellisilla turvallistamistoimenpiteillä, kuten ilmanvaihdon nopea sulkeminen ja ikkunoiden tiiviys sekä toimintaohjeille ja ohjeiden mukaisen toiminnan harjoittelulla, voidaan pientalokorttelin 151 (Hakalin- ja Kartanontien kulmauksessa) kaavamutokseksi sallia AP-5.

Kartanonpuiston kaavan muutokselle Tukes ei näe estettä.

Allekirjoitukset

Tämän päätöksen on ratkaissut ryhmäpäällikkö Kati Hietamäki ylitarkastaja Timo Kukkolan esittelystä.

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien henkilöllisyyden ja allekirjoituksen ajankohdan voi varmistaa erilliseltä allekirjoitussivulta allekirjoitusta klikkaamalla. Asiakirjan aitous voidaan todentaa sähköisesti. Jos asiakirjaa muutetaan jälkikäteen, allekirjoitus ei ole enää kelvollinen. Sähköinen asiakirja on alkuperäiskappale, eikä allekirjoituksen oikeellisuutta voi varmistaa paperitulosteesta. Alkuperäisen sähköisen asiakirjan voi tarvittaessa pyytää Tukesin kirjaamosta.

Lisätietoja antaa

Ylitarkastaja Timo Kukkola (etunimi.sukunimi@tukes.fi)



02.05.2022

Dnro

LPR/830/10.02.03.00/2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 11.4.2022

Lauritsalan kartanon alueen asemakaavan ja tonttijaon muutos, luonnosvaihe

Lappeenrannan kaupunki, elinvoima ja kaupunkikehitys on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon asemakaavaluonnokseen liittyen. Museo on hankkeessa osallinen arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,76 hehtaaria, josta korttelialueita on noin 2,68 hehtaaria ja puisto- ja lähivirkistysaluetta 3,08 hehtaaria. Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueen kokonaisrakenne on säilytetty ennallaan. Korttelin 151 rakentamattoman AP-tontin määräyksiä on muutettu siten, että tontille sallitaan myös hoivapalvelut.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu suunnittelualueelta kulttuuriympäristöselvitys, joka yhdessä kaavaselostuksen kanssa antaa kattavan kuvan Lauritsalan kartanon ja lähiympäristön kehitysvaiheista sekä myös alueen aiemmasta rakennuskannasta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta toistaiseksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. On kuitenkin hyvä huomata, että kyseessä on kartanon ja tätä edeltäneen sotilasvirkatalon paikka. Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti autioituneet sotilasvirkatalot ja kartanonpaikat luetaan muinaisjäännöksiksi, mutta edelleen asuttujen paikkojen osalta muinaisjäännösluokitusta sovelletaan harkinnan mukaan ja arkeologiset selvitykset voivat tulla kyseeseen mm. erilaisten korjaus- ja kaivutöiden sekä täydennysrakentamisen yhteydessä.

Lauritsalan kartanon alueella aiemmin ollutta rakennuskantaa on havainnollistettu kulttuuriympäristöselvityksessä 1800-luvun ja 1900-luvun karttojen asemoinneilla nykykartalle, mutta tätä vanhemman rakennuskannan sijoittumisesta, ja samalla potentiaalisesti suojellullisesti merkittävimpien arkeologisten jäännösten sijainnista, ei

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

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

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

ole tietoa. Pieni riski on, että suunnittelualueen rakentumattomalla rakennuspaikalla voisi olla säilynyt arkeologiaa, muinaisjäännösluokkaan sovitettavia jäännöksiä, mutta koska asemakaavamuutos ei tuo muutosta aiemmin hyväksytyn asemakaavan maankäyttöön, museolla ei ole huomauttaa suunnitelmista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää Lauritsalan kartanon alueen asemakaava voimassa olevan tonttijaon mukaiseksi ja mahdollistaa kartanon pohjoispuolella olevan puistomaisen alueen muuttaminen asemakaavassa puistoksi, jonka ympäristö säilytetään.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Saimaan kanavan rakennettuun ympäristöön (RKY). Lauritsalan kartanon alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, johon kuuluvat kartanon päärakennus 1840-luvulta puistoineen, päiväkotia, joka on entinen tilanhoitajan asuntona toiminut sivurakennus, talli, navetta, 12-kulmainen jyvääntä, paja sekä luonnonkivistä rakennettu maakellari.

Etelä-Karjalan museo katsoo, että kaavaluonnos on laadittu hyvässä vuorovaikutuksessa museon kanssa. Kaavaselostus esittelee kattavasti alueen rakentumisen historiaa, kulttuuriympäristöä ja suunnittelutilanteen. Kaavamerkinnoissa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kartanoalueen ympäristön ja rakennusten suojeluarvot hyvin. Museo katsoo, että kaavaluonnoksessa kartanoalueen rakennukset ja ympäristö on huomioitu asianmukaisilla suojelumääräyksillä.

Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiankirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti rakennustutkija Niina Kauria, arkeologi Esa Hertell ja museotoimen johtaja Päivi Partanen

Tiedoksi: Kaakkois-Suomen ELY-keskus / kirjaamo, Pertti
Perttola, Tuija Mustonen
Museovirasto / kirjaamo



3.5.2022

LPR/830/10.02.03.00/2021

Lappeenrannan kaupunki,
kaupunkisuunnittelu/kaavoitus

Viite: Lausuntopyyntö 11.4.2022

**LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOSLUONNOS: osoite,
KAUPUNGINOSA (33), Kortteli 129, tontit 27 ja 8 sekä osa asemakaavan ja tonttijaon
mukaisesta tontista 6 ja kortteli 151 tontti 1 sekä osa lähivirkistysaluetta**

Lappeenrannan kaupunki, valmistelee asemakaavan muutosta Lauritsalan kaupunginosaan. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kartanon alueen asemakaavan päivittäminen voimassa olevan tonttijaon mukaiseksi ja samalla mahdollistaa kartanon pohjoispuolella olevan puistomaisen alueen muuttaminen asemakaavassa puistoksi, jonka ympäristö säilytetään. Lisäksi tavoitteena on edistää rakentamista korttelissa 151 päivittämällä rakentamattoman tontin kaavamerkintöjä. Suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä rakennusten ja ympäristön suojeluarvot.

Asemakaavamuutos koskee Lauritsalan kaupunginosassa sijaitsevaa Lauritsalan kartanon aluetta lähiympäristöineen. Alue on noin viiden kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta itäkoilliseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Läntiseen Kanavatiehen, idässä Makasiininkadun asuintontteihin, etelässä Muukonttiehen ja lännessä Kartanon- ja Hakalintiehen sekä lähivirkistysalueeseen.

Lauritsalan kartanon alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, johon kuuluvat kartanon päärakennus 1840-luvulta puistoineen, entinen päiväkotitalli, navetta, 12-kulmainen jyvääntila, paja sekä maakellari. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös rakentamaton kaupungin omistuksessa oleva tontti (Kartanontie 9) Hakalintien ja Kartanontien kulmauksessa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,76 hehtaaria.

Olemassa olevien rakennusten osalta päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy laajalti rakennusten ympäristössä. Yöajan ohjearvo 50 dB ylittyy lähes koko kaava-alueella. Kaavassa ollaan sallimassa KTY/s alueilla asuintiloja ja hoivapalvelujen tiloja sekä KTY/s-3-alueella myös päiväkotitoimintoja. Näillä toiminnoilla tulisi olla ohjearvon mukaiset ulko-oleskelualueet, joita ei toteutettavissa olevilla ratkaisuilla saada järjestettyä. Majoitus- tai toimistotiloja ulkomelun ohjearvot eivät koske.

Piha-alueiden melun osalta nykytilanne on mitoittava. meluselvityksen mukaan kaava-alueen länsiosan (korttelialue AP-5) rakennuksen pohjoispuolelle jää ohjearvot täyttävää oleskelualueutta. Sen sijaan eteläosaan suunnitellun rakennuksen (korttelialue KTY/s-3) piha-alueen keskiäänitasot ylittävät päivä- ja yöajan ohjearvot.

Julkisivuilta vaadittavia äänitasoeroja määriteltäessä mitoittavaksi tekijäksi muodostuu raideliikenteen enimmäisäänitasot. Eteläosaan suunnitellun rakennuksen (korttelialue KTY/s3) äänitasoerovaatimus on ΔL 42 dB ja kaava-alueen länsiosaan (korttelialue AP-5) suunnitellun rakennuksen äänitasoerovaatimus on ΔL 37 dB mikäli rakennuksissa olisi asuin-, majoitus- tai hoivatiloja. Toimitilakäytössä ei sovelleta enimmäistasoja eikä yöajan keskiäänitasoja ja siten äänitasoerovaatimukseksi toimitiloille riittää 30 dB molempien uudisrakennusten osalta.

Yli 40 dB äänitasoeron vaatimukset ovat huomattavasti suurempia kuin Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 (muutos asetukseen 796/2017) mukainen ääneneristävyysvähimmäisvaatimus 30 dB. Vaatimustasot ovat sitä luokkaa, että seinärakenteelta vaaditaan hyvää ääneneristävyyttä ja yksittäisiltä rakennusosilta (ikkunat, ovet, ilmanvaihtoventtiilit) vaaditaan erityisen hyvää ääneneristävyyttä. Kun äänitasoerovaatimus on yli ΔL 40 dB, asuinhuoneita ei suositella sijoitettavan meluisimmalle julkisivulle. Olemassa olevien rakennusten osalta ulkomelutasot sekä sisämelutasot rajoittavat rakennusten käyttöä. Meluselvityksessä esitetään tilojen soveltuvan parhaiten toimisto- ja työtiloiksi tai sellaisiksi palvelutiloiksi, joissa ei ole majoitustoimintaa.

Lausunto:

Ympäristönsuojelupäällikkö Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomaisena ilmoittaa lausuntonaan seuraavaa:

Kaavaluonnoksessa on esitetty kortteliin AP-5 asumista, johon saa sijoittaa myös hoiva- palveluasumista sekä niitä palvelevia tiloja. Meluselvityksen perusteella suunnitellun rakennuksen pohjoispuolella voidaan osoittaa meluohjearvot täyttävää ulkoilutilaa. Ulko-oleskeluun varattu alue tulee osoittaa kaavamääräyksissä rakennuksen pohjoispuolelle. Melumallinnuksen mukaan AP-5 korttelin Muukontien puoleiselle puolelle kohdistuu jopa 81 dB hetkellinen melutaso. Ns. asumisterveysasetuksen 545/2015 mukainen yöaikainen toimenpideraja on 25 dB tuntikeskiarvona. Jos rakenteellinen ääneneristävyysvaatimus on 37 dB voi olla mahdollista, että kyseinen normi ylittyy. Tämän perusteella makuuhuoneet tulisi kaavamääräyksissä edellyttää sijoitettavaksi rakennuksen pohjoispuolelle.

Kaavaluonnoksessa toinen uudisrakennus sijaitsee kaava-alueen eteläreunassa. Uudisrakennuksen rakenteiden ääneneristävyysvaatimus 37dB

ei ole riittävä majoitustoiminnan sijoittamiseen. Toimisto- ja työtilojen sijoittaminen rakennukseen on mahdollista.

Kaavamääräyksiin tulee uudisrakennusten osalta sisällyttää määräys koneellisesta jäähdyttämisestä, koska rakennusten tuulettaminen yöaikana voi johtaa sisämelunormien ylittämiseen.

Sijoittuminen 1E-luokan pohjavesialueelle sekä hulevesien käsittely on huomioitu kaavamääräyksissä riittävällä tarkkuudella.

Raideliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida uudisrakennusten perustamistavassa.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



21.4.2022

LPR/830/10.02.03.00/2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 11.4.2022

YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO LAURITSALAN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSESTA

Lappeenrannan kaupunki pyytää lausuntoa Lauritsalan kartanon alueen asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavamuutos koskee Lauritsalan kaupunginosassa sijaitsevaa Lauritsalan kartanon aluetta lähiympäristöineen. Alue on noin viiden kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta itäkoilliseen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kartanon alueen asemakaava voimassa olevan tonttijaon mukaiseksi ja mahdollistaa kartanon pohjoispuolella olevan puistomaisen alueen muuttaminen asemakaavassa puistoksi, jonka ympäristö säilytetään. Lisäksi tavoitteena on edistää rakentamista korttelissa 151 päivittämällä rakentamattoman tontin kaavamerkintöjä. Suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä rakennusten ja ympäristön suojeluarvot.

Tie- ja raideliikenne aiheuttaa alueelle melua. Asemakaavan muutosalueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2022. Selvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueen piha- ja oleskelualueille sekä rakennusten julkisivuihin kohdistuvia tie- ja raideliikenteen päivä- ja yöajan keskiäänitasoja (LAeq 7–22 ja LAeq 22–7) sekä raideliikenteen aiheuttamia hetkellisiä enimmäisäänitasoja (LAFmax).

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tehty tärinämittauksia. Käytettävissä olevien tietojen perusteella suunnittelualue ei ole erityisen riskialtista tärinän osalta. Korkeahko ratapenger vähentää vaikutuksia.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä.

Suunnittelualueen sijainti 1E-luokan pohjavesialueella sekä alueen maaperästä purkautuvan radonkaasun torjunta on huomioitu kaavamääräyksissä.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut asemakaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa niistä seuraavaa:

Nykytilanteessa suunnittelualueen rakennusten Muukontien puolen julkisivuihin kohdistuva tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan enimmäisäänitaso LAFmax on enimmillään 87 dB ja suurin keskiäänitaso LAeq 66 dB. Kaavamääräyksen mukaan uusien rakennuksien rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 37 dBA.

Lähistön tie- ja raideliikenteen melu aiheuttaa haasteita erityisesti olemassa olevien rakennusten sisämelutasojen osalta. Vanhojen rakennusten toimintojen tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida, ettei asumiseen tai majoitustoimintaan tarkoitettuja tiloja sijoitettaisi meluisimmalle julkisivulle.

Ilmaston lämpenemisen vuoksi rakennusten viilennys- ja jäähdytystarve on huomioitava. Asuin- ja oleskelutilojen jäähdytys ja viilennys tulee suunnitella siten, ettei se edellytä tuuletusikkunoiden auki pitämistä Muukontien puoleiselle sivulle.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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



Lausunto

26.4.2022

Dnro

LPR/830/10.02.03.00/2021

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 11.4.2022

Lauritsalan kartanon alueen asemakaavan muutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö –vastuualue ilmoittaa lausuntonaan otsikon mukaiseen asemakaavaluonnokseen liittyen seuraavaa:

Kaavaselostukseen olisi hyvä lisätä maininta rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta (hulevesien hallinnanohjelman mukaisesti).

Muilta osin Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen liittyen.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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



Päiväys

Dnro

LPR/830/10.02.03.00/2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 11.4.2022

Lausuntopyyntö Lauritsalan kartanon alueen asemakaavan muutos

Lappeenrannan kaupunki laatii Lauritsalan kartanon alueelle asemakaavan muutosta. Suunnittelualueeseen kuuluvat kartanon alueen rakennukset, kartanon puistomainen piha-alue sekä rakentamaton pientalokortteli 151 Hakalin- ja Kartanontien kulmauksessa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kartanon alueen asemakaava voimassa olevan tonttijaon mukaiseksi sekä mahdollistaa kartanon pohjoispuolella olevan puistomaisen alueen muuttaminen asemakaavassa puistoksi.

Lausuntoa pyydetään asemakaavan luonnoksesta viimeistään 2.5.2022.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Lauritsalan kartanon alueen asemakaavan muutoksesta, rakennusvalvonnalla on seuraavaa huomautettavaa.

Määräys ” istutettavalle alueen osalle saa rakentaa enintään 2 metriä rakennusalan reunasta ulkonevan kuistin tai terassin/pergolan. Istutettavalla alueen osalla oleva kuisti tai terassi saa olla kooltaan enintään 10 m2.” on ristiriidassa yleisen kaavatulkinnan kanssa, että istutettavalle tontin osalle ei sallita mitään rakennelmia kuin ehkä poikkeamisluvan kautta. Monenlaisten määräysten alaisten, istutettavien tontin osien tulkinta vaikeuttaisi tulkintaa. Rakennusala-merkinnällä tulisi osoittaa mahdollisuus kuisti- ja terassirakentamiselle.

Lappeenrannassa 19.4.2022

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



Päiväys
14.4.2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/830/10.02.03.00/2021
Lausuntopyyntö 11.4.2022

LPR/830/10.02.03.00/2021 Asemakaavan muutos 33 Lauritsalan kaupunginosan kortteli 129 tontti 6 (Lauritsalan kartano)

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää kartanon alueen asemakaava voimassa olevan tonttijaon mukaiseksi sekä mahdollistaa kartanon pohjoispuolella olevan puistomaisen alueen muuttaminen asemakaavassa puistoksi. Lisäksi päivitetään korttelin 151 kaavamerkintöjä. Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueen kokonaisrakenne säilyy ennallaan. Suunnittelussa huomioidaan alueen rakennushistorialliset sekä rakennusten ja ympäristön suojeluarvot.

Asemakaava-alueella on Lappeenrannan Yritystila Oy:n ja Lappeenrannan kaupungin maanomistusta.

Asemakaavamuutos noudattelee kartanon alueen osalta voimassa olevaa tonttijakoa ja korttelin 151 osalta muutos edesauttaa korttelin toteuttamista. Maaomaisuuden hallinnalla ei ole huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 14.4.2022

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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

28.4.2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 16.4.2022
Dnro LPR/830/10.02.03.00/2021

LAUSUNTO LAURITSALAN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole lausuttavaa kyseessä olevaan kaavaluonnokseen.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Petri Tikka
Verkostopäällikkö

LPR/830/10.02.03.00/2021

Asemakaavan muutos 33 Lauritsalan kaupunginosan kortteli 120 tontti 6

Vanhusneuvoston mielestä on hyvä, että kartanon alue muutetaan tonttijaon mukaiseksi ja saadaan puistomainen alue muutettua puistoksi.

Tärkeää on, että huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot ja ympäristön ja rakennusten suojeluarvot.

Vanhusneuvosto puoltaa kaavamuutosta.

From: Lauritsala-seura
Sent: Sun, 1 May 2022 16:59:18 +0300
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Lauritsalan kartanon alue

You don't often get email from lauritsalaseura@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Hei,

Lauritsala-seura ry:llä ei ole kaavaluonnokseen huomauttamista. Seura pitää tärkeänä, että alueen historiallinen arvo huomioidaan.

Ystävällisin terveisin

Ari Gustafsson, Lauritsala-seura ry:n puheenjohtaja

--

Lauritsala-seura ry

<https://lauritsalaseura.com>

<https://www.facebook.com/lauritsalaseura>

<https://www.instagram.com/lauritsalaseura>

040 523 6129