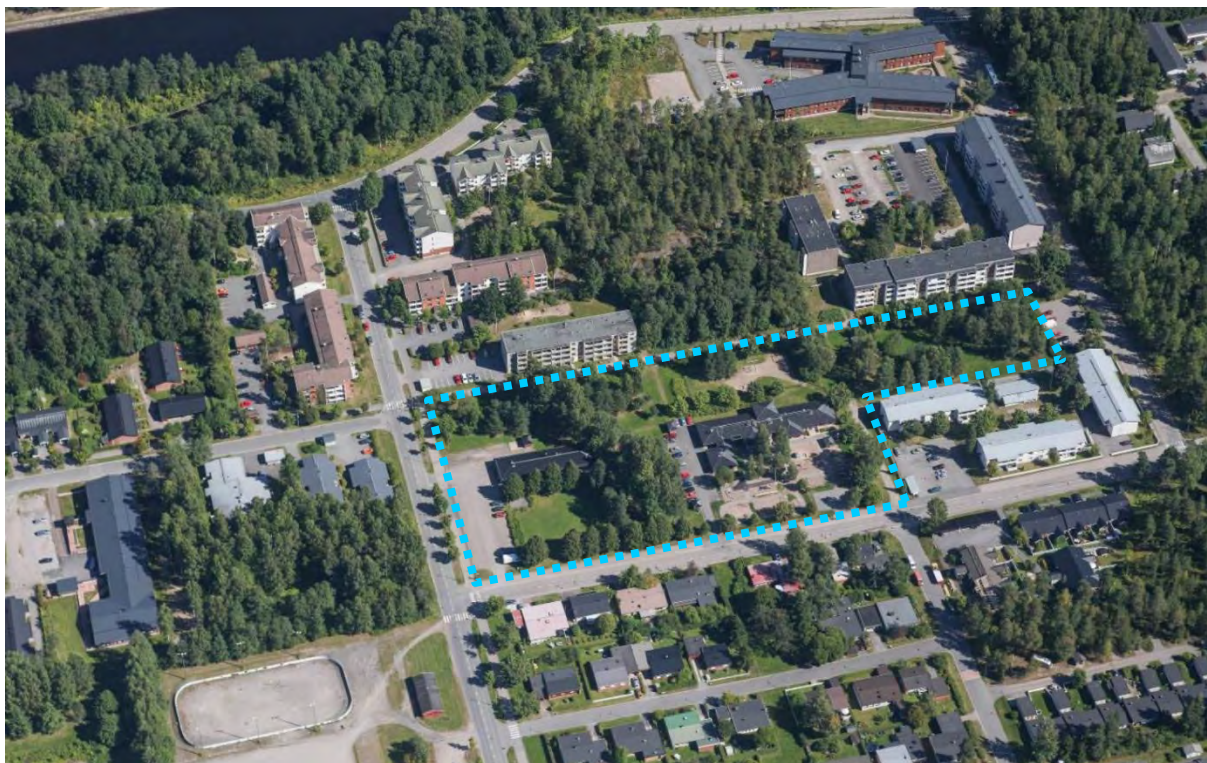




HOVINPELLON PÄIVÄKODIN
ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
27.9.2017



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

HOVINPELLON PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 27.9.2017 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA K2610.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	36 HAKALI, korttelit 233 ja 234, puisto ja yleinen pysäköinti- alue
Muodostuu	36 HAKALI, kortteli 233, tontit 2 ja 3
Tonttijaon muutos	36 HAKALI, korttelit 233 ja 244
Muodostuu	36 HAKALI, kortteli 233, tontit 2 ja 3
Kaavanlaatija	Kaavasuunnittelija Niina Seppäläinen puh. 040 668 4499 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 28.8.–18.9.2017.
Hyväksytty	KaKeLa . .2017

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6	
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Rakennettu ympäristö	8
3.1.3	Luonnonympäristö ja maisema	12
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	13
3.1.5	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	14
3.1.6	Väestö, työpaikat ja palvelut	17
3.1.7	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	17
3.1.8	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.4	Suunnitteluvaiheet	23
4.5	Asemakaavan tavoitteet	24
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Korttelialueet	26
5.3.2	Virkistysalueet	27
5.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	27
5.4	Ympäristön häiriötekijät	27

5.5	Kaavamerkinnot ja –määräykset	27
5.6	Nimistö	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	29
6.1	Ekologiset vaikutukset	30
6.1.1	Vaikutukset maisemaan sekä maa- ja kallioperään	30
6.1.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen.....	31
6.1.3	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	31
6.1.4	Vaikutukset viheryhteyksiin	31
6.1.5	Vaikutukset luontokohteisiin	31
6.2	Taloudelliset vaikutukset.....	31
6.2.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	31
6.2.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	32
6.3	Liikenteelliset vaikutukset	32
6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon.....	32
6.3.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen .	32
6.3.3	Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin	33
6.3.4	Vaikutukset liikennemeluun.....	33
6.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	35
6.4.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen.....	35
6.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	35
6.5	Kulttuuriset vaikutukset	35
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	35
6.5.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	36
6.5.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	36
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin.....	36
6.5.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	36
6.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	36
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	38
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
7.2	Kaavan hyväksyminen	38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnekuva
3. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa (28.8.–18.9.2017) saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.
 - d. Kaavaluonnos 25.8.2017
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet niihin (lisätään MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen mikäli lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Tonttikartta
6. Asemakaavakartta 27.9.2017

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Rakennettavuustutkimus & pohjanrakennussuunnitelma, Hovinpellon päiväkot, Isopällinkatu, Lappeenranta, Insinööritoimisto GEOCOM Oy 15.8.2017
2. Lappeenrannan kaupunki. Itäinen osa-alue. Luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 23.8.2016
3. Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava. Trafix Oy 10.3.2015.
4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll Finland Oy 19.3.2015
5. Liikenneviraston maanteiden meluselvitys, Liikennevirasto 2012.
6. Saimaan kanavan ratasuunnitelma, meluselvitys. WSP Finland Oy 10.1.2017
7. Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi 2012. Mikroliitti Oy.
8. Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2014. Mikroliitti Oy.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2017. Kaavan viireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 26.8.2017 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 28.8.–18.9.2017 välisenä aikana. Nähtävillä oloaikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 12 lausuntoa. Lausuntojen perusteella asemakaavaan lisättiin johtovarausmerkintä ja jalankululle- ja polkupyöräilylle varattu alueen osa muutettiin alueen sisäiselle huolto- liikenteelle varatuksi alueen osaksi. Yleismääräyksiin lisättiin määräys rakennusten rakennusinventoinnista ennen niiden purkamista.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella Hakalin kaupunginosan kortteleiden 233 ja 234 asemakaavaa on muutettu siten, että suunnittelualueen luoteisosaan on varattu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) päiväkotia varten. YL-alueen kaakkoispuolelle nykyisen päiväkodin paikalle on muodostettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Rakentamisalueisiin liittyy koillisessa ja kaakossa lähivirkistysalueeksi (VL) varattu Isopällinpuisto. Isopällinkadulta Ortamonraitille johtava kevyenliikenteen raitti on säilytetty VL-alueen sisäisenä yhteytenä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella olevien rakennusten purkaminen ja uudisrakennusten rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on, että uusi päiväkoti olisi valmis vuonna 2019.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Hakalin kaupunginosaan Hovinpellon asuinalueelle, valtatie 6:n ja rautatien väliselle alueelle. Suunnittelualueelta on matkaa Lauritsalan aluekeskukseen noin 2,5 kilometriä. Kaavamuutosalue muodostuu Hovinpellon päiväkodin tontista sekä sen pohjoispuolella olevasta liikerakennuksen tontista. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Hovinkadun varressa oleva yleinen pysäköintialue sekä osa Isopällinpuistoa. Hovinkadun pohjoispuolella sijaitsee hiekkapintainen Hovinpellon pallokenttä.



3.1.2 Rakennettu ympäristö

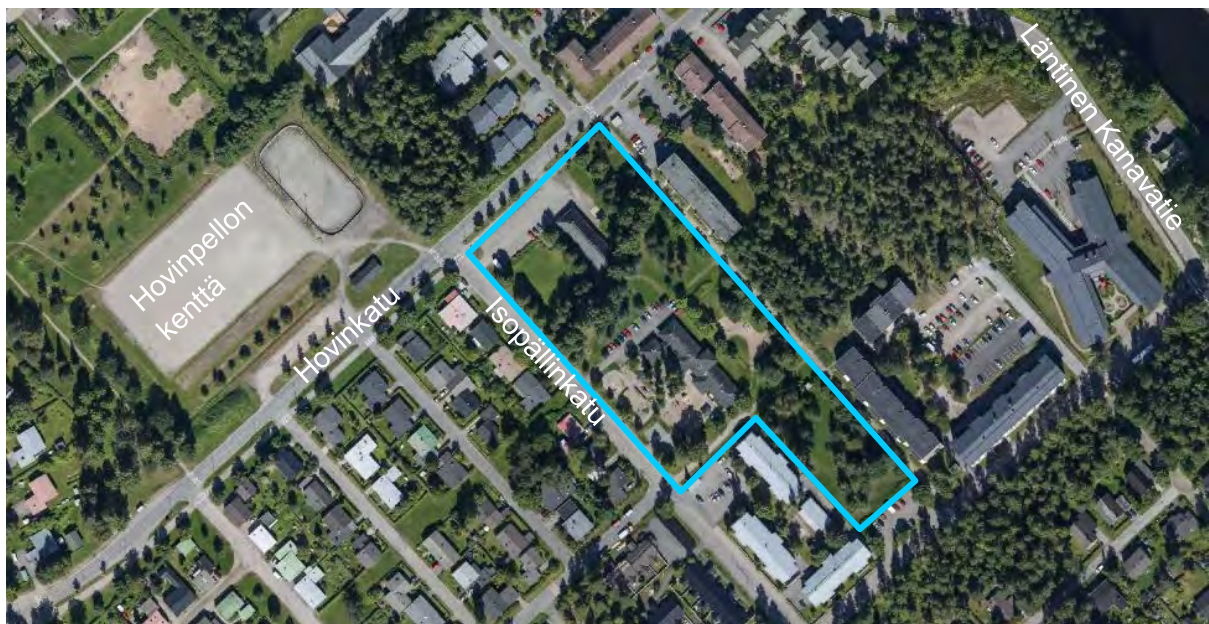
- Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitseva Hovinpellon päiväkoti on rakennettu vuonna 1981 ja sen on suunnitellut Suunnitteluengas Oy/ arkkitehti Sulo Savolainen. Rakennuksessa on paikalla valettu betonirunko ja vuorauksena punainen tiililaatta. Rakennuksen kerrosala on 709 krs-m².

Päiväkodin pohjoispuolella sijaitseva liikerakennus on valmistunut vuonna 1982. Rakennus on yksikerroksinen ja aumakattoinen ja sen kerrosala on 330 krs-m². Rakennus on viereisen päiväkotirakennuksen tapaan betonirunkoinen ja päällystetty tiililaatalla. Rakennuksessa on toiminut osa päiväkodin ryhmistä.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevat vuosina 1974 ja 1978 rakennetut kaksi-kerroksiset asuinkerrostalot. Suunnittelualueen koillispuolella Ortamonpuiston takana sijaitsee 1970-luvun puolivälin jälkeen rakennettuja kolmikerroksisia kerrostaloja. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee 1970-luvun puolivälissä rakentunut omakotitaloalue.

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennukset noudattavat yhtenäistä rakennustapaa. Kaikki rakennukset ovat pääsääntöisesti punatiilisiä. Omakoti- ja rivitaloissa on 1970-luvulle tyypilliset loivat harjakatot. Kerrostalojen kattomuodot vaihtelevat harja- ja tasakattojen välillä.



Ortoilmakuva, v. 2015.



Entinen liikerakennus.



Päiväkodin päärakennus ja sen leikkipiha.

- Liikenneverkko ja yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu luoteessa Hovinkatuun, joka toimii Hovinpellon alueen kokoojakatuna, ja lounaassa tonttikatutasoiseen Isopällinkatuun. Molemmat kadut ovat päällystettyjä ja niillä on katuvalaistus. Suunnittelualueen koillispuolella on Ortamonraitin kevyen liikenteen väylä. Myös katujen yhteydessä on kevyen liikenteen väylät, Hovinkadulla istutetulla välikaistalla erotettu ja Isopällinkadulla reunakivellä ajoradasta korotettu.

Suunnittelualueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat tontteja ympäröiville katualueille. Vesijohto (sivun 11 kartalla sininen) ja jätevesiviemäri (punainen viiva + nuoli) sijoittuvat Hovinkadulle ja Isopällinkadulle, hulevesiviemärit (vihreä) Isopällinkadulle ja Ortamonraitille. Lisäksi molemmat nykyiset rakennukset on liitetty kaukolämpöön, jonka verkostot ovat niin ikään katualueilla (punainen viiva).

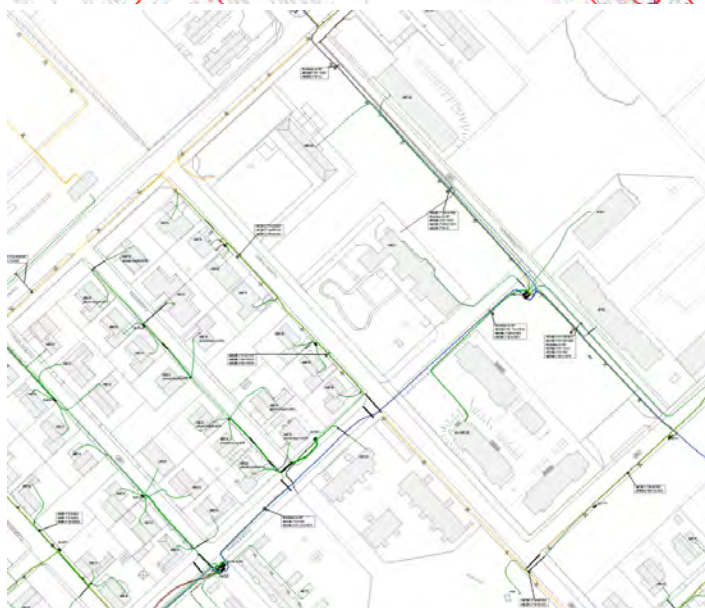


Vesihuolto

- vesijohto (sininen)
- hulevesiviemäri (vihreä)
- jätevesiviemäri/ vietto (punainen viiva + nuoli)



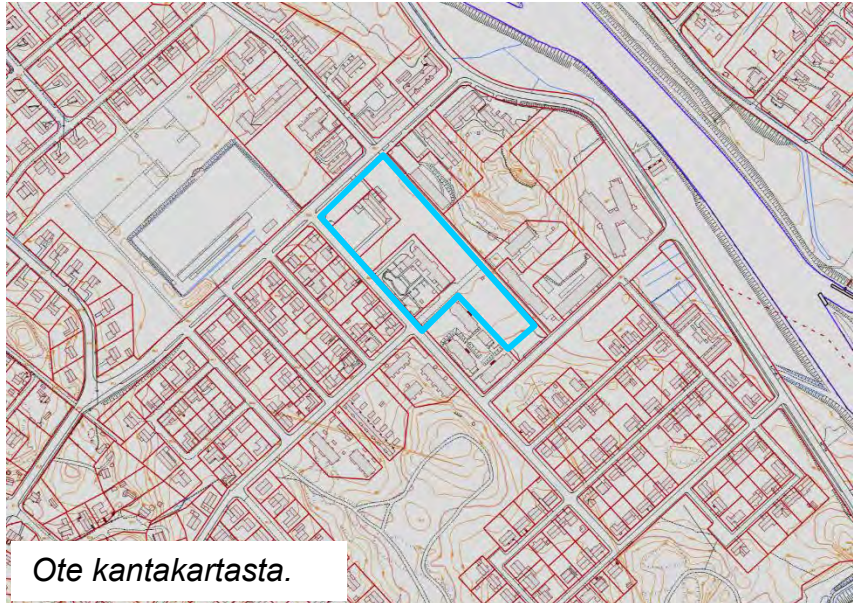
Kaukolämpö



Kaapelit

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman eteläpuoliseen maastoon, selännealueiden väliselle suhteellisen tasaiselle alueelle. Varsinainen suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan tasainen ja sen korkeus merenpinnasta on 82–83 metriä. Alueen koillispuolisessa Ortonpuistossa on pieni kallioselänne, joka ko-



hoaa noin +92 metriin eli noin 10 metriä ympäristöään korkeammalle. Suunnittelualue on luoteisosaltaan ollut 1970-luvulle asti peltoa ja muilta osin rakentamatonta metsämaata (<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi>).

Rapakivigraniittia oleva kallioperä (lähde gtkdata.gtk.fi) on maakerrosten alla eikä tule missään kohtaa suunnittelualueetta esiin.



Isopäällinpuiston puustoa. Kuvan vasemmassa laidassa näkyy päiväkodin pihan aita.

Kaavamuutosalueen maaperä on hienoa hietaa. Humuspitoisen pintakerroksen alla on hiekasta silttihiekkaan ja saveen vaihtelevia maakerroksia joiden tiveys vaihtelee löyhästä keskitiiviiseen.

Nykyisten rakennusten välissä on löyhää täyttömaata, paksuudeltaan 0,6 ... 1,8 m, joka sisältää puuta ja rakennusmateriaalia. Alkuperäinen maanpinta pintahumuksineen on n. 1,5 m syvyydessä, harmaa savi n. 1,8 m syvyydessä. Perusmaan vesipitoisuudet vaihtelivat 1,3 – 2,0 %:iin kuivapainosta laskettuna. Maalajeiksi määritettiin silttinen hiekka. Perusmaana olevaa silttihiekkaa on hienoainespitoisuuden vuoksi syytä käsitellä routivana. Maastotutkimusten yhteydessä ei tehty vesihavaintoja. Perusmaa on huonosti vettä läpäisevää. (Ins. tsto GEOCOM Oy, 2017)

Suunnittelualue on rakennettua taajama-aluetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Alueen luonnonympäristö muodostuu päiväkodin piha-alueista sekä hoidetusta puistoalueesta. Isopällinpuistossa kasvaa ainakin koivuja, mäntyjä, lehmuk-sia sekä lehtipensaita. Korttelin 233 eteläosassa kasvaa tiheästi koivuja ja lehmuk-sia sekä muita lehtipuita. Päiväkodin piha-alueen kasvillisuus koostuu pääosin koivuista ja lehtipensaista. Isopällinkadun varressa on katualuetta rajaava puistolehmusrivistö ja Hovinkadun välikaistalla istutettu vaahterarivi.

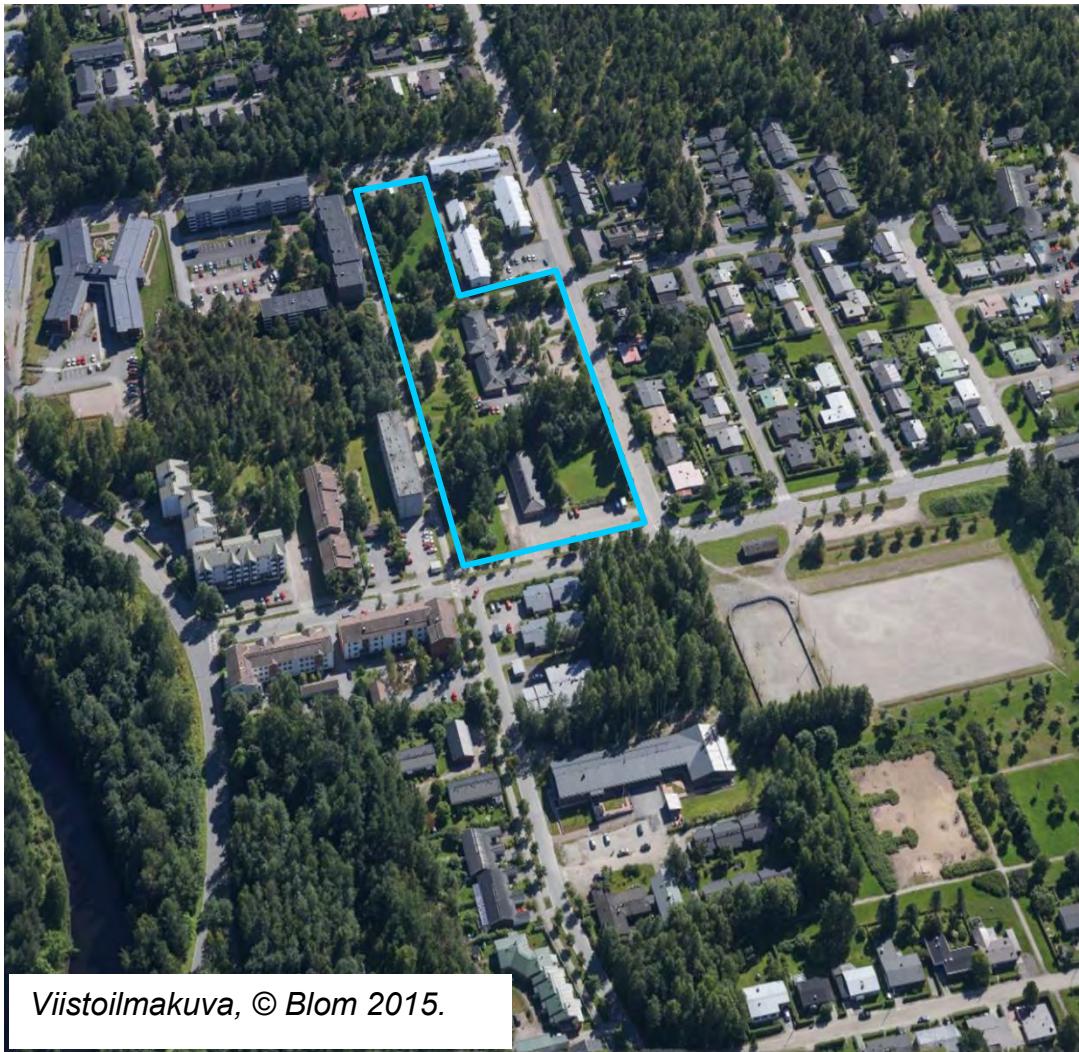
Alue sijoittuu Hounijoen vesistöalueeseen kuuluvalla Rakkolanjoen yläosan vesistö-alueelle (6.022) (Oiva-palvelu 2014). Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueisiin.

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia. Kaava-alueella ei ole ve-silain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä tai puroja, luonnonsuoje-lulain (29 §) suojeltuja luontotyypppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäris-töjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä. Sinne ei sijoitu muitakaan arvokkaita luontokohteita. Lähimmät arvokkaat luontokohteet sijaitsevat Saimaan kanavan var-ressa, suunnittelualueen itäpuolella noin 400–500 metrin etäisyydellä.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösre-kisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: www.kyppi.fi).

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä laaditun itäisten aluei-den rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Tmi Lauri Putkonen, Serum Arkkiteh-dit Oy 15.5.2014, täydennetty 25.9.2015) mukaan suunnittelualueella tai sen välittö-mässä läheisyydessä ei myöskään ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön koh-teita eikä arvokkaita rakennuksia tai aluekokonaisuuksia.



3.1.5 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella eikä sen lähiympäristössä ole Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Suunnittelualueen keskellä olevalta täyttömaa-alueelta otetaan ennen kaavaehdotusvaihetta maanäytteet, joista selvitetään mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset.

Liikenne

Lappeenrannan keskustan osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittiin koko osayleiskaava-alueen kattava liikenne-ennuste (Trafix Oy 2015).

Liikenneselvityksen nykytilanne-ennusteen mukaan Hovinkadun keskivuorokausiliikenne on (2014) 1260 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuodelle 2035 tehdyn ennusteen Hovinkadun liikennemäärä kasvaa 2120 ajoneuvon vuorokaudessa. Liikennemääräennustetta ei ole laadittu Isopällinkadulle, joka rajaa suunnittelualueita lännessä.



Liikennemäärät vuonna 2014 ja liikenne-ennuste vuodelle 2035.

Melu. Suunnittelualueen rajaavien katujen keskiäänitasoja ei ole tutkittu Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksessä ja meluntorjuntaohjelmassa. Hakalinkatu on suunnittelualueen lähin katu, jonka keskiäänitasoja on mallinnettu. Vuoden 2014 selvityksen mukaan alueen melutaso on päivällä alle 45 dB:n eli se jää selvästi alle valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisten ohjearvojen (päivämelu 55 dB, yömelu 50/ 45 dB).



Jo tehtyjen selvitysten sekä liikennemäärien ja nopeusrajoitusten perusteella on todennäköistä ettei kaavamuutosalueeseen rajoittuvilta kaduilta aiheudu valtioneuvoston ohjearvot ylittäviä liikennemelutasoja.

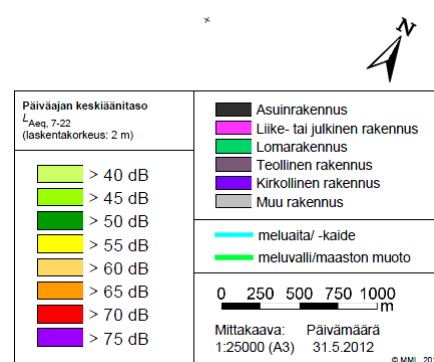
Liikenneviraston maanteiden meluselvityksen (v.2012) mukaan suunnittelualueelle kantautuva valtatie 6:n päivämelu jää alle 45 dB:n. Valtatie 6:n reunassa on suunnittelualueen kohdalla meluaita/ -kaide.

Saimaan kanavan ratasuunnitelman yhteydessä on laadittu ratameluselvitys (WSP Finland Oy 2016). Meluselvityksen mukaan raideliikenne ei aiheuta nykytilanteessa suunnittelualueelle yli 50 dB:n melua.



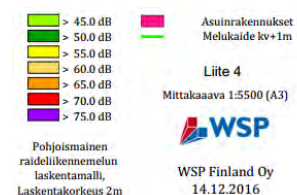
Ote Liikenneviraston maanteiden meluselvityksestä 2012.

Kuvassa on esitetty nykytilanteessa (v. 2012) päiväajan keskiäänitasot LAeq 7-22.



Ote Saimaan kanavan ratasuunnitelman meluselvityksestä (WSP Finland Oy).

Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty nykytilanteessa (v. 2016) päiväajan keskiäänitasot LAeq 7-22 ja oikeanpuoleisessa kuvassa yöajan keskiäänitasot LAeq 22-7.



3.1.6 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue ei ole vakinaisia asukkaita. Alueella toimii (syksyllä 2017) Hovinpellon päiväkodin neljä ryhmää ja päiväkodissa työskentelee vajaat 20 henkilöä. Suunnittelualueen itäpuolella on Ortamonpuiston palvelukoti ja pohjoispuolella Hovinpellon hoitokoti Hovinkulma.

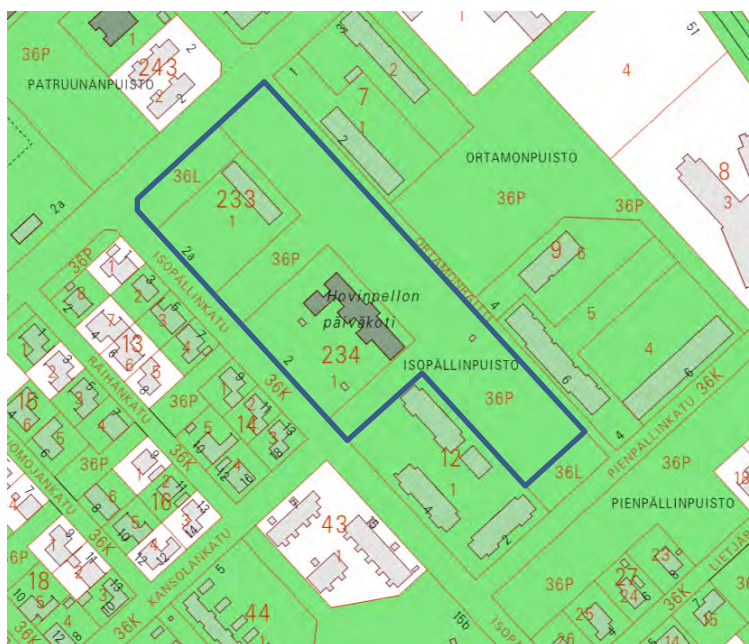
Palvelujen osalta alue tukeutuu lähinnä Lauritsalaan, jossa sijaitsevat mm. terveyspalvelut, ala- ja yläkoulu sekä kaupat. Suunnittelualueelta on matkaa Lauritsalan aluekeskukseen noin 2,5 kilometriä.

3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Säteilyturvakeskuksen mukaan Hakalin alueen pientaloasunnoissa radonia esiintyy keskimäärin 115 Bq/m³. Koko Suomen keskimääräinen radonpitoisuus on pientaloissa 121 Bq/m³. STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saa olla enintään 200 Bq/m³.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Lappeenrannan kaupunki. Maanomistus on esitetty viereisessä kuvassa. Vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt yksityiset maanomistajat tai muut toimijat.

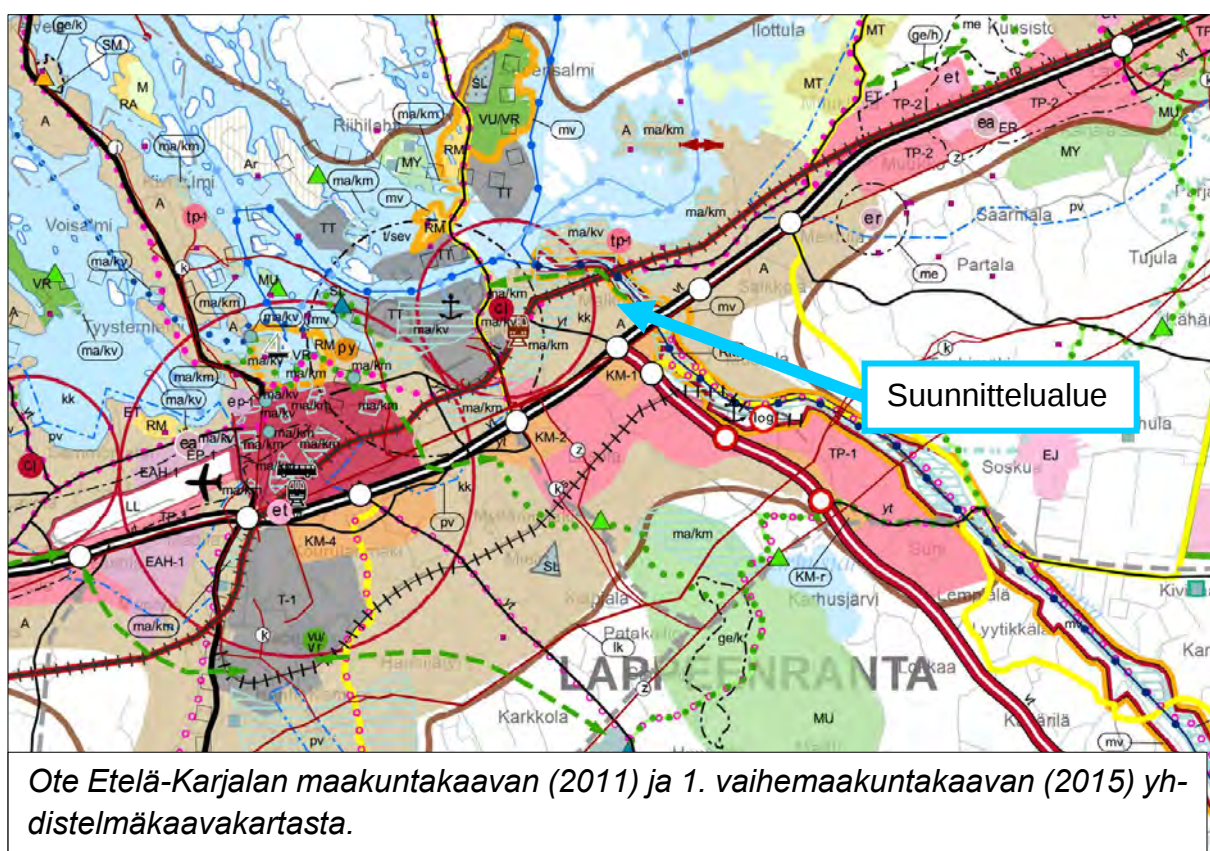


3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

Maakuntakaavan kokonaiskaavatilanne koostuu kahdesta eri aikaan vahvistetusta maakuntakaavasta. Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Suunnittelualueeseen ei kohdistu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan varauksia ja määräyksiä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Merkinällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkisty- ja puistoalueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.



Suunnittelualue kuuluu myös *kasvukeskuksen laatukäytävään* (lk). Merkinällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata jouk-

koliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.

Suunnittelualueen itäpuolella Saimaan kanavan varressa on viheryhteystarve/ekologinen käytävä –merkintä (vihreä kaksisuuntainen nuoli). Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia yhteystarpeita. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoin ja asumiseen liittyviä rajoituksia. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava ulkoilu- ja retkeilypolkujen jatkuvuudesta virkistys-, luonto-, matkailu- ja palvelualueiden välillä sekä otettava huomioon lähialueen kansallispuistoihin liittyvät yhteydet sekä se, että yhteystarpeiden merkitys eläinlajien liikkumisalueena ei heikenny. Viheryhteyksiin liittyvissä yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilyminen ja lajiston liikkumismahdollisuudet myös liikenneväylien suhteen.

Kanava on osoitettu myös *matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueena* (mv, oranssi rajaus). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoin, asumiseen ja maaomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

- Yleiskaava

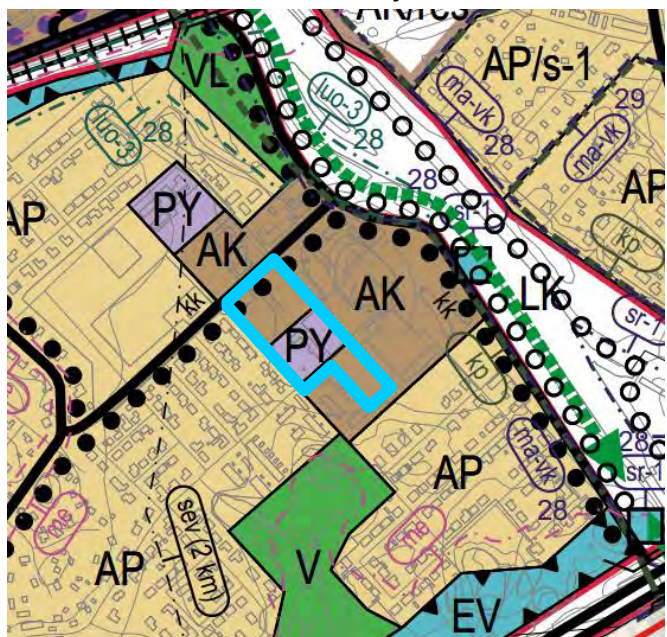
Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.10.1999 hyväksymä **keskustaajaman yleiskaavan tarkistus 1999**. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin *lähipalvelujen alueena* (PL). Alue varataan julkisille ja yksityisille lähipalveluille kuten päiväkodeille, kouluille, lähikoupoilla ja asunnoille. Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu *yhdistettynä kerrostalo- ja pientaloasuntoalueena* (AK2). Alue varataan asuinkerrostaloille ja –pientaloille. Alueen asuntokerrosalasta sallitaan sijoittaa pientaloihin korkeintaan 30 %. Kerrostalot saavat olla korkeintaan kolmikerroksisia. Kerrostalotonttien tonttitehokkuus saa olla korkeintaan $et=0,6$, rivitalotonttien $et=0,4$ ja erillispientalotonttien korkeintaan $et=0,25$.



Ote Lappeenrannan keskustaajaman yleiskaavan tarkistuksesta 1999.

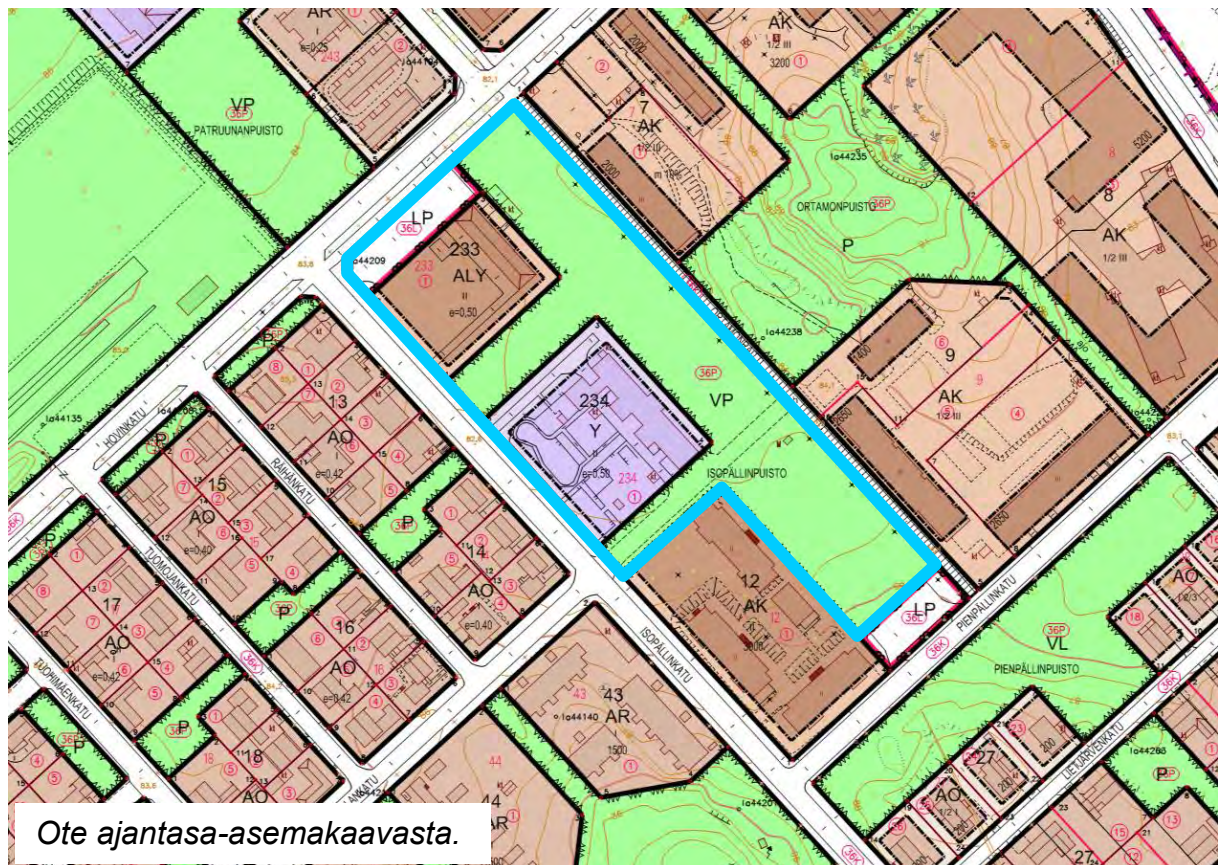
Alueelle on tekeillä Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.2.–27.3.2017. Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaisena asuntoalueena (AK) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Hovinkatu on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa *kokoojakatuna* (kk). Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu Seveso III –direktiivialue (sev (2 km)). Suuronnettomuusriskin piiriin kuuluva vyöhyke. Alueella, jolla käsitellään tai varastoidaan vaarallisia kemikaaleja, on EU:n neuvoston mukaan (direktiivi 96/ 82/ EY artikla 13) kiinnitettävä erityistä huomiota kaavoitukseen ja rakentamiseen. Maankäytön suunnitelmia laadittaessa ja muutettaessa on pyydettävä Tukes:n ja alueen pelastusviranomaisen lausunto. Suluissa oleva luku ilmoittaa konsultointivyöhykkeen laajuuden päästölähteestä mitattuna. Hovinkadun ja Läntisen Kanavien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitit (musta palloviiva)



Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:sta, itäinen osa-alue, ehdotus 24.5.2017.

- Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 19.7.1983 vahvistama asemakaava. Suunnittelualueen pohjoisosa eli kortteli 233 on osoitettu *yleisenä pysäköinti-alueena (LP)* ja *asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialueena (ALY)*. Päiväkodin tontti on osoitettu *yleisten rakennusten korttelialueena (Y)*. Suunnittelualueen itäosa on osoitettu *Isopällinpuistona (VP)*. ALY- ja Y-korttelialueiden rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$ eli kerrosalan suhtena tontin pinta-alaan.



3.2.1 Kaava-alueita koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu rakennettavuustutkimus ja pohjanrakennussuunnitelma (Insinööritoimisto GEOCOM Oy 2017). Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu rakennettua kulttuuriympäristöä ja luontoa koskevia selvityksiä. Tekeillä olevaan yleiskaavaan liittyen on laadittu Maisemaselvitys, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue, (Serum arkitehdit Oy 2014), Luontoselvitys Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäinen osa-alue (Pöyry Finland Oy 2014) ja Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Lappeenrannan itäisten osien osayleiskaava (tmi Lauri Putkonen & Tengbom Eriksson arkitehdit Oy 2014, päivitetty 2015). Aluetta on tarkasteltu myös seuraavissa liikenne- ja meluselvityksissä: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma (Ramboll 2015) ja Maanteiden meluselvitys Vt 6 Luumäki – Imatra (Liikennevirasto & Sito 2012) sekä Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava (Trafix Oy 2015).

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

- Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Hovinpellon päiväkodin perusparantamista on selvitetty ja se on todettu kalliimmaksi, kuin kokonaan uuden rakentaminen. Hovinpellon päiväkodin uudisrakennushanke sisältyy kaupunginvaltuuston 28.11.2016 hyväksymään Lappeenrannan kaupungin talousarvioon vuodelle 2017 ja taloussuunnitelmaan vuosille 2018–19. Hankkeelle on varattu vuosille 2017–18 yhteensä 3 000 000 euroa.

Asemakaavan muutostarve on todettu päiväkodin suunnittelun hankeryhmässä keväällä 2017. Hankkeen tilaajana toimiva teknisen toimen tilakeskus (1.7.2017 alkaen Lappeenrannan Toimitilat Oy) on pyytänyt kaupungin kaavoitusosastoa (1.7.2017 alkaen kaupunkisuunnittelu) käynnistämään rakennushanketta varten asemakaavan muutoksen.

Päiväkodin hankesuunnitelmassa tutkittiin uudisrakennuksen sijoittamista sekä nykyisen päiväkodin paikalle että sen viereen. Hankeryhmä päätyi jälkimmäiseen vaihtoehtoon. Tällöin rakentaminen on mahdollista toteuttaa siten, että nykyinen päiväkotirakennus pysyy käytössä uudisrakennuksen valmistumiseen asti. Ratkaisu edellyttää asemakaavan muuttamista ja ajantasaistamista. Kaavamuutoksen yhteydessä voidaan nykyisen päiväkodin tontti varata muuhun käyttöön.

Hovinpellon päiväkodin uudisrakennukselle on varattu vuoden 2017 talousarvioon 100 000 euron rahoitus hankesuunnittelulle ja varsinaiselle suunnittelulle. Vuoden 2018 talousarviossa ja -suunnitelmassa varaudutaan 2,9 miljoonalla eurolla päiväkodin rakentamiseen. Vanhan rakennuksen purkukustannukset sisällytetään hankkeen kustannuksiin. Niille päiväkodin ryhmille, jotka tarvitsevat väistötiloja, on rakentamisen ajaksi saatavilla hyvin väistötiloja, koska Pontuksen uusi päiväkoti aloittaa toimintansa syksyllä 2017 ja muut lähialueiden päiväkodit muuttavat sinne.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hovinpellon päiväkodin uudisrakennushanke sisältyy kaupunginvaltuuston 28.11.2016 hyväksymään Lappeenrannan kaupungin talousarvioon vuodelle 2017 ja taloussuunnitelmaan vuosille 2018–19. Hankkeelle on varattu vuosille 2017–18 yhteensä 3 000 000 euroa.

4.3 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 (liite 1, OAS).

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

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

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.4 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt keväällä 2017. Suunnittelun pohjaksi on laadittu alustavia luonnoksia alueen käytöstä ja rakennusten massoittelusta. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 26.8.2017 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 28.8.2017 alkaen kaavaprosessin ajan. Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 28.8.–18.9.2017. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 12 lausuntoa. Lausuntojen perusteella asemakaavaan lisättiin johtovarausmerkintä, minkä lisäksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa muutettiin alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varatuksi alueen osaksi. Yleismääräyksiin lisättiin määräys rakennusten rakennusinventoinnista ennen niiden purkamista.

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

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa uuden päiväkodin rakentaminen Hovinpellolle. Kaavan tarkoituksena on myös mahdollistaa asuinrakentaminen nykyisen päiväkodin paikalle.

Lappeenrannan kaupunkirakenneohjelman ja arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on tarjota riittävästi julkisten palvelujen tontteja ja turvata hyvinvointipalvelujen saavutettavuus. Maankäyttöä pyritään tehostamaan rakentamalla jo olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrelle. Tavoitteena on myös tarjota laadukkaita asuinpaikkoja, joihin pääsee kätevästi bussilla tai muilla joukkoliikennevälineillä, pyörällä tai kävellen.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

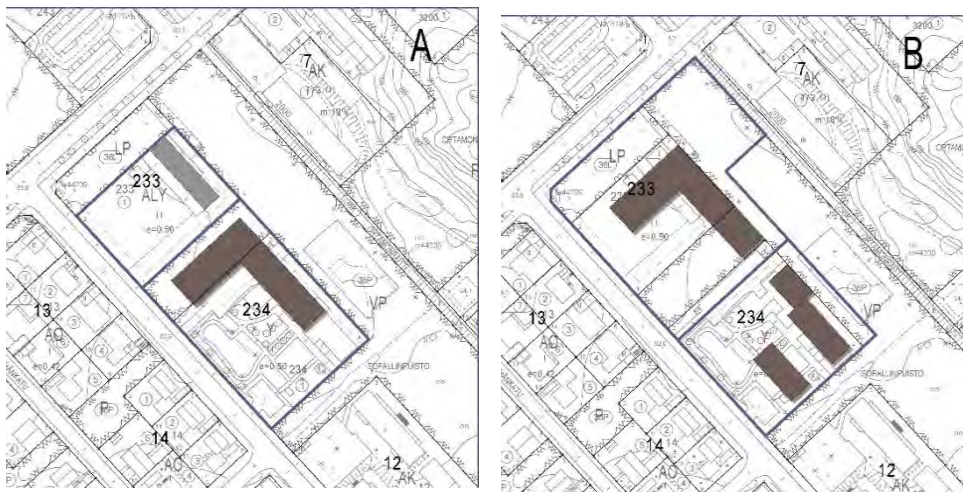
Kaavatyön alkuvaiheessa tutkittiin kahta vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan uuden päiväkotirakennuksen sijainnin suhteen. Vaihtoehto A:ssa uudisrakennus olisi sijoittunut nykyisen päiväkotirakennuksen paikalle ja vaihtoehto B:ssä sen luoteispuolelle nykyisen liikerakennuksen paikalle. Vaihtoehtojen vertailussa todettiin seuraavaa:

Vaihtoehto A:

- Kaikille päiväkodin ns. päätalon ryhmille joudutaan osoittamaan väistötilat.
- Nykyinen tontti on sellaisenaan liian pieni, mutta sitä on mahdollista laajentaa viereiselle puistokaistaleelle. Päiväkodin tarvitsemaan piha-alueeseen voidaan laskea myös osa puistoalueesta.
- Liikerakennus jää ennalleen, mutta sille ei ole tällä hetkellä käyttöä.

Vaihtoehto B:

- Päiväkodille on mahdollista osoittaa riittävän suuri tontti, joka sisältää riittävät piha- ja pysäköintialueet.
- Uudisrakennus on mahdollista rakentaa samaan aikaan, kun nykyinen ns. pää-talo säilyy käytössä. Väistötilat joudutaan osoittamaan vain niille ryhmille, jotka ovat olleet sijoitettuna liikerakennukseen (kyseiset ryhmät ovat siirtyneet kesällä 2017 Kartanon päiväkotiin).
- Nykyistä päiväkotitonttia on mahdollista hyödyntää asuinrakentamiseen.



Asemakaavan alustavat luonnosvaihtoehdot.

Hankeryhmä linjasi, että asemakaavatyötä tulee jatkaa vaihtoehto B:n pohjalta, jossa päiväkodille voidaan muodostaa riittävän suuri tontti, ja joka antaa enemmän mahdollisuuksia tontin suunnitteluun. Myönteisenä puolena nähtiin myös mahdollisuus hyödyntää vanhaa päiväkotitonttia myöhemmin asuinrakentamiseen.

Vaihtoehto B:n pohjalta laadittiin kaksi alavaihtoehtoa. Luonnokset poikkesivat toisistaan autopaikkojen sijoittelun suhteen. Vaihtoehto 1:ssä saattoliikennepaikoitus oli sijoitettu Hovinkadun varteen ja henkilökunnan pysäköinti erilleen päiväkodin eteläpuolelle. Vaihtoehto 2:ssä kaikki autopaikat oli sijoitettu Hovinkadun varteen. VE 2 todettiin toteuttamiskelpoisemmaksi ja toiminnoiltaan käytännöllisemmäksi, kun päiväkodin ajoneuvoliikenne ohjautuu keskitetysti Hovinkadun puolelle.



Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa nykyinen asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue (ALY) sekä yleinen pysäköintialue on osoitettu *julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueena* (YL), jolle uusi päiväkotirakennus sijoittuu. Voimassa olevan kaavan yleisten rakennusten korttelialue (Y) on osoitettu kaavamuutoksessa *asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena* (AR). Korttelialueisiin liittyy koillisessa ja kaakossa *puistoksi* merkitty Isopällipuisto (VP). Asemakaavamuutoksessa sekä YL-että AR –korttelialueita on laajennettu hieman puistoalueelle. Kevyenliikenteen raitti Isopällinkadulta Ortamonraitille on osoitettu asemakaavamuutoksessa *puiston* (VP) läpi.

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Korttelialueita rajaavat Hovinkatu ja Isopällinkatu on rajattu vahvistusalueen ulkopuolelle. Osalle katualueiden rajoja on osoitettu ajoneuvoliittymäkieltoja.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 1,9 ha. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) pinta-ala on 0,4 ha ja rakennusoikeutta on 1200 kerros-m².

Julkisten lähipalvelurakennusten (YL) korttelialueen pinta-ala on 0,7 ha ja rakennusoikeus 1400 kerros-m². Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 815 kerros-m²:llä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Puistoalueen pinta-ala on 0,7 ha eli se vähenee asemakaavamuutoksen myötä 0,4 ha. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan siten pitää kohdassa 4.5 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Korttelin 233 tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena. Alueen rakennusoikeus on 1200 kerros-m² ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Isopäällikadun varteen on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala (a) autokatoksia varten ja tontin reunoille istutettavat alueen osat. Paikoitus on mahdollista toteuttaa myös ilman katoksia avopaikoituksena.

Yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa puin ja pensain. Kaava-alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Yleisissä määräyksissä on myös määrätty, että AR-korttelialueella rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla punatiiltä. Rakennuksissa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa tai näiden muunnelmia.

Yleismääräyksissä määrätään myös, että AR-alueella rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja väriyksen sekä kattomateriaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Korttelialueelle on varattava 1 autopaikka/ 75 kerros-m², vähintään 1 ap/ asunto.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Suunnittelualueen pohjoisosa (kortteli 233, tontti 2) on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueena. Korttelialue käsittää yhden sitovan tontin, jolla on rakennusoikeutta 1400 kerros-m² ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Hovinkadun varteen on osoitettu pysäköimispaikka (p) ja tontin reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat.

Myös YL-aluetta koskee yleinen määräys, jonka mukaan *rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa puin ja pensain. Kaava-alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.*

YL-korttelialueelle on varattava 1 autopaikka/ 150 kerros-m² ja 1 saattoautopaikka/ 5 päiväkotipaikkaa. Lisäksi polkupyörien paikoitukseen on varattava 1 pp/ 50 kerros-m².

5.3.2 Virkistysalueet

Puisto (VP)

Isopällinpuisto on osoitettu puistona. Alueen läpi on osoitettu alueen sisäiselle huolto-liikenteelle varattu alueen osa (h), joka yhdistää Isopällinkadun Ortamonpuistoon. Huoltotien paikalle sijoittuu myös johtoja varten varattu alueen osa.

5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähköverkkoon. Korttelialueen vaatimat keski- ja pienjännitejohdot sijoittuvat maakaapeleina katualueille.

Suunnittelualue on saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta 6 minuutin toiminta- valmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Kaavamuutosalueella on rakennettava väestönsuoja päiväkotia varten. AR-korttelialueella ei ole tontin kerrosalan perusteella väestönsuojan rakentamisveloitetta.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, tärinä, pölyvaikutus). Asemakaavamuutos lisää kokonaisuutena jonkin verran alueen liikennettä, mutta päiväkodin liikenne säilyy lähes ennallaan. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
- Puisto.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusala.
- Muuntamon rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- Pysäköimispaikka.
- Auton säilytyspaikan rakennusala.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.
- Johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa puin ja pensain. Kaava-alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.
- Päiväkodin leikkipiha tulee erottaa aidalla piha- ja katualueiden liikennealueista.
- AR-korttelialueella rakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla punatiiltä. Rakennuksissa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa tai näiden muunnelmia.
- AR-alueella rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja värityksen sekä katto-materiaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.
- Korttelissa 233 olevista rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen inventointi ennen niiden purkamista.
- Alueelle laadittu tonttijako on sitova

Autopaikkamääräys:

- Autopaikkoja on varattava:
 - o AR-korttelialue: 1 ap/ 75 kerros-m², vähintään 1 ap/ asunto
 - o YL-korttelialue: 1 ap/ 150 kerros-m²
 - o 1 saattoautopaikka/ 5 päiväkotipaikkaa
- Polkupyörien paikoitukseen on varattava 1 pp/ 50 kerros-m².

5.6 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

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

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

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ja raportit ovat:

- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 19.3.2015.
- Saimaan kanavan ratasillan ratasuunnitelman meluselvitys, WSP Finland Oy 14.12.2016.
- Maanteiden meluselvitys 2012. Vt 6 Luumäki – Imatra, Liikennevirasto & Sito 2012.
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27/2008.
- Lappeenrannan kaupunki: Itäosan osayleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 2016.

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
2. Taloudelliset vaikutukset (esim. kunnallistekniset kustannustekijät)
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkirakenteelliset 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 alueella 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 soveltuvin 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 asemakaavaa laadittaessa. Kaavamuu-
toksen vaikutuksia arvioidaan myös yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden.

6.1 Ekologiset vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset maisemaan sekä maa- ja kallioperään

Kaavamuutosalue sijoittuu keskelle jo rakennettua asuinalueita, jolla ei ole todettu erityisiä maisema-arvoja. Rakentaminen sijoittuu pinnanmuodoiltaan lähes tasaiseen maastoon. Asemakaavan toteuttaminen muuttaa paikallisesti maisemakuvaa, kun tonttien puusto vähenee rakentamisen myötä. Kokonaisuutena maisemakuva säilyy kuitenkin uudisrakentamisesta huolimatta lähes ennallaan ja katujen varren puusto säilyy edelleen katutilaa rajaavana elementtinä.

Kaavamuutoksessa osoitettu uudisrakentaminen ei edellytä merkittävää maaperän kaivamista, louhimista tai täyttämistä rakennustöiden yhteydessä. Kaavan mahdollistaman rakentamisen aiheuttamat muutokset maanpinnan muotoihin ovat paikallisia eivätkä aiheuta suuria maansiirtotoimenpiteitä.

Rakentamisen yhteydessä joudutaan poistamaan tontilla olevia täyttöjä, jotka sisältävät mm. rakennusjätettä. Alueella ei ole kuitenkaan tullut esiin pilaantuneita maa-aineksia. Asian varmistamiseksi otetaan suunnittelualueen keskellä olevalta täyttömaa-alueelta ennen kaavaehdotusvaihetta maanäytteet, joista selvitetään mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset.

Kokonaisuutena rakentamisen vaikutukset maaperään ovat paikallisia ja merkityksiltään vähäisiä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muostumiin.

Kallioperä on syvällä maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään.

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

6.1.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Suunnittelualue on nykyistä päiväkodin ja liikerakennuksen tonttia sekä hoidettua puistoaluetta. Alueella ei ole alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta ja eläimistöä eikä alueella ole todettu erityisiä luontoarvoja. Alueella kasvaa hyväkuntoisia ja kookkaita jaloja lehtipuita sekä mäntyjä. Nykyinen puusto tulee suurelta osin säilymään, sillä asemakaavassa on merkitty Isopällinkadun varressa olevat puurivit säilytettäväksi. Lisäksi yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa puin ja pensain. Alueella olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luontotaltaan jo muuttuneelle alueelle.

6.1.3 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

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 oleellisesti lisäännä nykyisestä eikä siten vähennä sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

6.1.4 Vaikutukset viheryhteyksiin

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

6.1.5 Vaikutukset luontokohteisiin

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

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden päiväkodin rakentamisen. Lähipalvelujen kehittäminen tukee osaltaan kaupungin kilpailukykyä ja imagoa ja vahvistaa sitä kautta valmiuksia kilpailla uusista asukkaista ja veronmaksajista.

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakenneohjelman tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi asuinrakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja tuo lisää asukkaita valmiin kunnallistekniikan piiriin. Lisärakentamisen toteutuminen tehostaa olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkoston hyödyntämistä.

Tarjoamalla asuntoja lapsiperheiden suosimalta alueelta, hyvien kulkuyhteyksien päästä kaavamuutos täydentää ja monipuolistaa Lappeenrannan keskustaaajaman itäosien asunto- ja tonttitarjontaa.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueen ympärillä. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta siirtämään tai muuttamaan. Kaavan toteuttaminen ei edellytä myöskään energiaverkkoon liittyviä investointeja.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavassa osoitettu maankäyttö tukeutuu korttelialuetta ympäröivään nykyiseen katuverkkoon ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia alueen liikenneverkkoon.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Hovinpellon päiväkodissa on vuoteen 2017 asti ollut kuusi ryhmää, joista neljä päärakennuksessa ja kaksi liikerakennuksessa. Tällä hetkellä suunnittelualueella on neljä päiväkotiryhmää liikerakennuksen ollessa tyhjiään. Asemakaavamuutos mahdollistaa kuusiryhmäisen päiväkodin toteuttamisen, joten päiväkodin synnyttämä liikenne kasvaa hiukan nykytilanteeseen verrattuna, mutta pysyy samana sitä ennen vallinneeseen tilanteeseen (4+2 ryhmää) nähden.

Uusien asuinrivitalojen myötä liikenne lisääntyy jonkin verran. Asumisen matkatuotoluku on Lappeenrannan ns. autovyöhykkeellä 2,48 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 74 % eli 1,84 matkaa. Mikäli alueen tulevaisuuden asukasluvaksi arvioidaan 30 henkeä, saadaan asumisen liikennetuotokseksi noin 55 henkilöautomatkaa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Vuodelle 2035 tehdyssä ennusteessa Hovinkadun liikennemääräksi on arvioitu 2120 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääräennustetta ei ole laadittu suunnittelualueella lännessä rajaavalle Isopällinkadulle. Ennustetut liikenneverkon liikennemäärät ovat pääosin seurausta kaava-alueen ulkopuolisesta maankäytöstä eikä kaavassa esitetty maankäyttö vaikuta niihin merkittävästi.

Kokonaisuutena asemakaavamuutos ei lisää alueen liikennemääriä merkittävästi verrattuna nykytilanteeseen ja voimassa olevan kaavan mahdollistamaan maankäyttöön.

Kaavaratkaisussa päiväkodin saattoliikenne suuntautuu Hovinkadulle ja Isopällinkadun pohjoispäähän. Muilta osin Isopällinkadun liikenne tulee jatkossa muodostumaan asukasliikenteestä.

Hovinkadun yleinen pysäköintialue poistuu ja sen paikalle tulevat tontin sisäiset päiväkodin saattoliikenteen pysäköimispaikat. Asuinrivitalojen korttelialueen pysäköimispaikat sijoittuvat niin ikään tontille.

Ennustetuilla liikennemäärillä kaavaratkaisusta ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Tässä kaavassa esitetty maankäyttö ei aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

6.3.3 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta joukkoliikenteeseen eikä kevyen liikenteen yhteyksiin. Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat Hovinkadun ja Isopällinkadun liittymässä noin 100 metrin päässä suunnittelualueen keskeltä mitattuna.

Alueella on nykyisin toimivat kevyen liikenteen yhteydet eikä asemakaavamuutoksella ole vaikutusta niihin. Väylät sijoittuvat Isopällinkadun itäpuolelle ja Hovinkadun eteläpuolelle.

6.3.4 Vaikutukset liikennemeluun

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

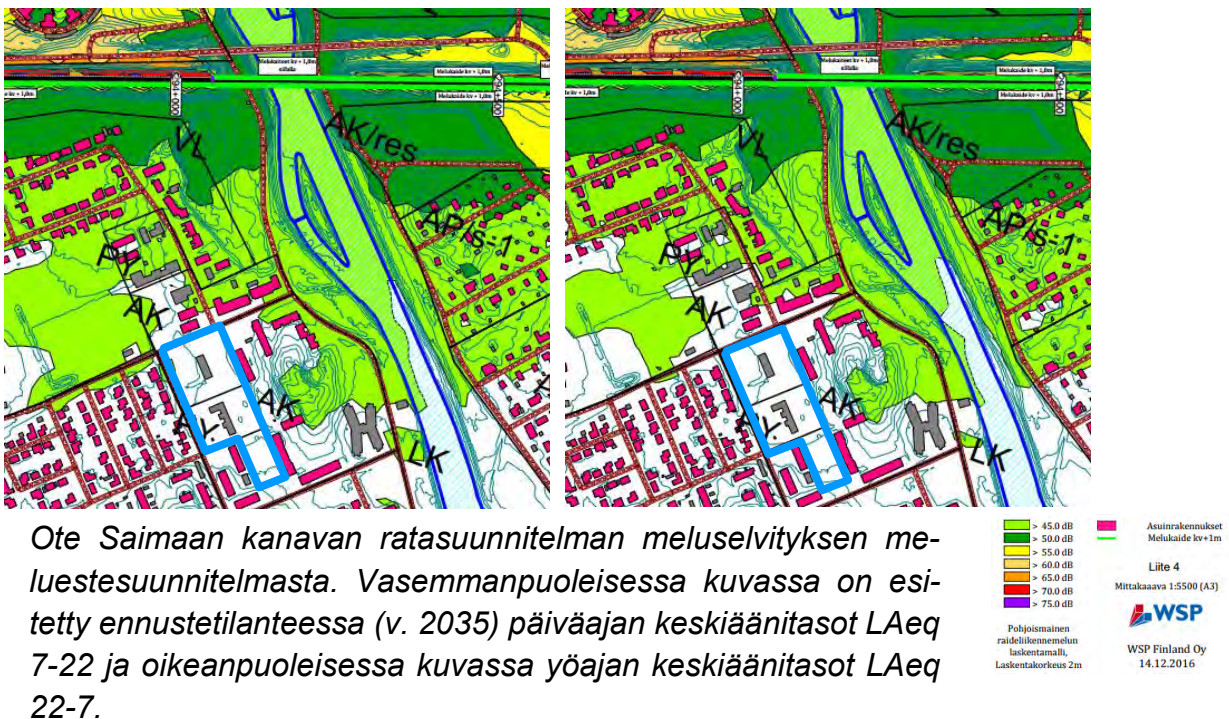
Suunnittelualueelle ei ole laadittu katumelua koskevia selvityksiä. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitykseen (Ramboll Finland Oy 2015) sisältyvistä kaduista lähin on Hakalinkatu. Sen ennustetut päivä- ja yömelualueet (v. 2035) eivät ulotu miltään osin suunnittelualueelle. Suunnittelualueella rajaavien katujen ennustettujen liikennemäärien ja nopeusrajoituksen (40 km/h) perusteella voidaan todeta, että valtioneuvoston asettamat ohjearvot eivät mitä todennäköisimmin ylitä ennustetilanteessa vuonna 2035.

Ratamelua on selvitetty Saimaan kanavan ratasuunnitelman yhteydessä. Ratasuunnitelman meluselvityksen (WSP Finland Oy 2016) mukaan raideliikenne ei aiheuta ennustetilanteessa suunnittelualueelle yli 45 dB:n melua.

Kokonaisuutena voidaan todeta, että kaavaratkaisun seurauksena suunnittelualueelle ja siihen rajoittuville asuinalueille ei aiheudu valtioneuvoston asuinalueiden ohjearvot ylittäviä liikennemelutasoja eikä ihmisten elinolosuhteiden heikkenemistä.



Ote Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksestä ja meluntorjuntaohjelmasta, 18.3.2015. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty ennustetilanteessa (v. 2035) päiväajan keskiäänitasot L_{Aeq} 7-22 ja oikeanpuoleisessa kuvassa yöajan keskiäänitasot L_{Aeq} 22-7.



Ote Saimaan kanavan ratasuunnitelman meluselvityksen meluestesuunnitelmasta. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty ennustetilanteessa (v. 2035) päiväajan keskiäänitasot L_{Aeq} 7-22 ja oikeanpuoleisessa kuvassa yöajan keskiäänitasot L_{Aeq} 22-7.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä alueella säilyy päiväkotit. Muiden palveluiden osalta suunnittelualaue tukeutuu Lauritsalan aluekeskukseen. Asemakaavamuutoksella ei ole suoraa vaikutusta palveluiden alueelliseen saatavuuteen nykytilanteeseen verrattuna. Kaavaratkaisu vahvistaa kuitenkin Hovinpellon alueen asukaspohjaa ja parantaa sitä kautta mahdollisuuksia säilyttää ja kehittää alueen nykyisiä palveluja.

6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun mahdollistama pienimittakaavainen rakentaminen tukee olemassa olevan viihtyisän asuinmiljöön säilymistä. Kaavamuutoksen myötä nykyinen puistoalue pienenee jonkin verran, kun osa alueesta liitetään päiväkodin tonttiin. Kaavan myötä olemassa olevat virkistysyhteydet eivät kuitenkaan katkea eikä puiston pieneneminen kohdistu aktiivisessa käytössä olevaan liikunta-alueeseen. Lähialueen asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuudet säilyvät kuitenkin laajan virkistysalueverkon ansiosta lähes ennallaan.

Päiväkodin kaakkoispuolelle tuleva uudisrakentaminen on mittakaavaltaan pienipiirteistä asuinrakentamista, joka ei poikkea ympäröivän alueen mittakaavasta. Alueelle ei myöskään tule toimintoja, jotka voisivat aiheuttaa melua tai muuta ympäristökuormitusta.

Suunnittelualuetta lähin leikki- ja urheilukenttä sekä Perä-Hakalin kuntopolku sijaitsevat alle 200 metrin etäisyydellä. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia lähiliikuntapaikkoihin.

Kokonaisuutena kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen myötä Hakalin kaupunginosan asukasluku lisääntyy noin 10 taloudella, kun se voimassa olevan kaavan mukaan ei muuttuisi lainkaan. Suunnittelualaueen päiväkodin työpaikat säilyvät ennallaan asemakaavamuutoksen myötä. Uuden päiväkodin valmistuminen saattaa hiukan lisätä päiväkodin henkilöstömäärää, koska uuteen päiväkotiin tulee täysikokoiset ryhmät.

Suunnittelualaue sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään eikä kaavaratkaisu laajenna olemassa olevaa katu- ja infraverkkoa. Rakentamisalueiden pohjois- ja itäpuolelle jää edelleen Isopällinpuiston yhtenäinen virkistysalue, joka liittyy suunnittelualaueen edelleen Ortamonpuistoon ja Saimaan kanavan varren virkistysalueisiin. Korttelialueet laajenevat Isopällinpuistoon, josta noin 3700 m² muuttuu korttelialueeksi. Nykyisen päiväkodin piha-alue on sijoittunut osin puistoon ja se on aidattu. Puistossa sijaitsevan pihan pinta-ala on noin 1400 m². Isopällinpuisto osittainen pieneneminen ei katkaise olemassa olevia virkistysyhteyksiä.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen päiväkodin ja liikerakennuksen purkamisen sekä uuden päiväkodin sekä 1-2 rivitalon rakentamisen alueelle. Päiväkotito on mahdollista purkaa uuden päiväkodin valmistuttua ja toimintojen siirryttyä uusiin tiloihin. Alueen rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksella 815 kerros-m².

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

Kaavalla ei ole vaikutusta suunnittelualueen ulkopuolisiin rakennuksiin ja rakenteisiin.

6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavan toteuttamisen myötä alueen nykyiset rakennukset korvataan uusilla. Uudisrakennukset on kaavassa osoitettu likimain nykyisten rakennusten paikalle. Asemakaavan mukainen rakentaminen liittyy mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan. Asemakaava ei muuta merkittävästi katualueilta avautuvia näkymiä, sillä Isopällinkatuun rajautuva tonttipuusto ja Hovinkadun välikaistan puusto säilyvät. Uudisrakentaminen ei tuo kaupunkikuvaan uusia elementtejä. Lisäksi molempien tonttien kerrosluvut ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, joten suunnitelmalla ei ole siltä osin vaikutuksia. Suunnittelualueelta ei myöskään tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelumääräyksen 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.

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisien 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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden päiväkodin sekä asuinrivitalojen rakentaminen. Kaavaratkaisulla luodaan uusia asuinpaikkoja hyvien kulkuyhteyksien päähän, turvataan päiväkodin säilyminen alueella ja tehostetaan alueen maankäyttöä.

Toimiva aluerakenne (VAT:t, kohta 4.2) Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyä ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Kaavaratkaisu perustuu Hakalin nykyisen liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta niin sanottuja kynnyskustannuksia, koska suunnittelualueella on valmiina katu- ja infraverkko. Kaava ei edellytä myöskään lisäinvestointeja palveluverkkoon.

Kaavalla edistetään elinympäristön laadun parantamista minimoimalla ympäristöhäiriöt. Kaavaratkaisuissa on otettu huomioon suunnittelualueen vahvuudet, kuten edullinen sijainti taajamarakenteessa ja sijainti ulkoilu- ja virkistysalueverkon äärellä.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu. (VAT:t, kohta 4.3) Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Tavoitteet on huomioitu hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja täydentämällä sitä nykyisen kaupunkirakenteen sisällä. Kaava-alue liittyy Hakalin nykyiseen asutukseen ja jatkaa saumattomasti nykyistä taajamarakennetta.

Palvelut ja työpaikat ovat alueelta suhteellisen hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä se on alle kolmen kilometrin päässä Lauritsalan aluekeskuksen kaupallisista ja julkisista palveluista ja on lisäksi julkisen liikenteen piirissä. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

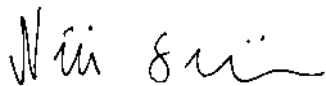
7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on saanut lainvoiman. Kaavan toteuttaminen ei edellytä katu- tai infraverkkoon kohdistuvia toimenpiteitä.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta.

Lappeenrannassa 27.9.2017



Niina Seppäläinen

Kaavasuunnittelija



Maarit Pimiä

Kaupunginarkkitehti



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 25.8.2017, päivitetty 27.9.2017

Dnro 834/10.02.03.00/2017

HOVINPELLON PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS 36 HAKALI, korttelit 233–234 sekä puisto- ja pysäköintialue

ALOITE

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos-
tarve on todettu päiväkodin suunnittelun hankeryhmässä keväällä 2017. Hankkeen tilaajana toimiva
teknisen toimen tilakeskus (1.7.2017 alkaen Lappeenrannan Toimitilat Oy) on pyytänyt kaupungin kaa-
voitusosastoa (1.7.2017 alkaen kaupunkisuunnittelu) käynnistämään rakennushanketta varten asema-
kaavan muutoksen.

SUUNNITTELUALUE

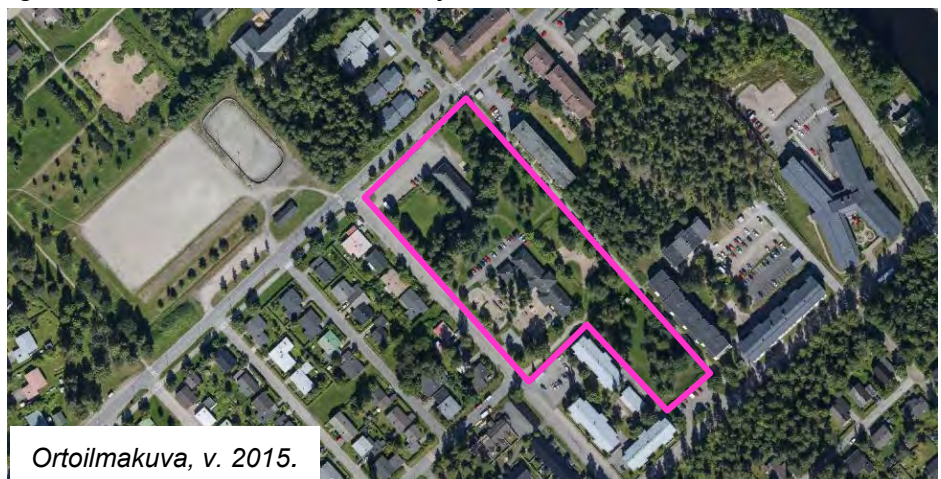
Asemakaavamuutos koskee Hakalin kaupunginosan kortte-
leita 233 ja 234 (Hovinpellon päiväkotia) sekä puistoaluetta. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 kilometriä Lappeenrannan
keskustasta itään. Suunnittelualue rajautuu lännessä Iso-
pällinkatuun, pohjoisessa Hovinkatuun, idässä Ortamonrait-
tiin ja etelässä kerrostalokortteliin sekä pysäköintialuee-
seen. Alueella sijaitsevat Hovinpellon päiväkodin rakennus
sekä liikerakennus, joka on nykyisin tyhjiällä. Kaavamuu-
tosalueen pinta-ala on noin 1,9 ha. Alueen sijainti ja raja-
aus näkyy oheisella kartassa. Alueen raja-
aus voi muuttua suun-
nittelun edetessä.



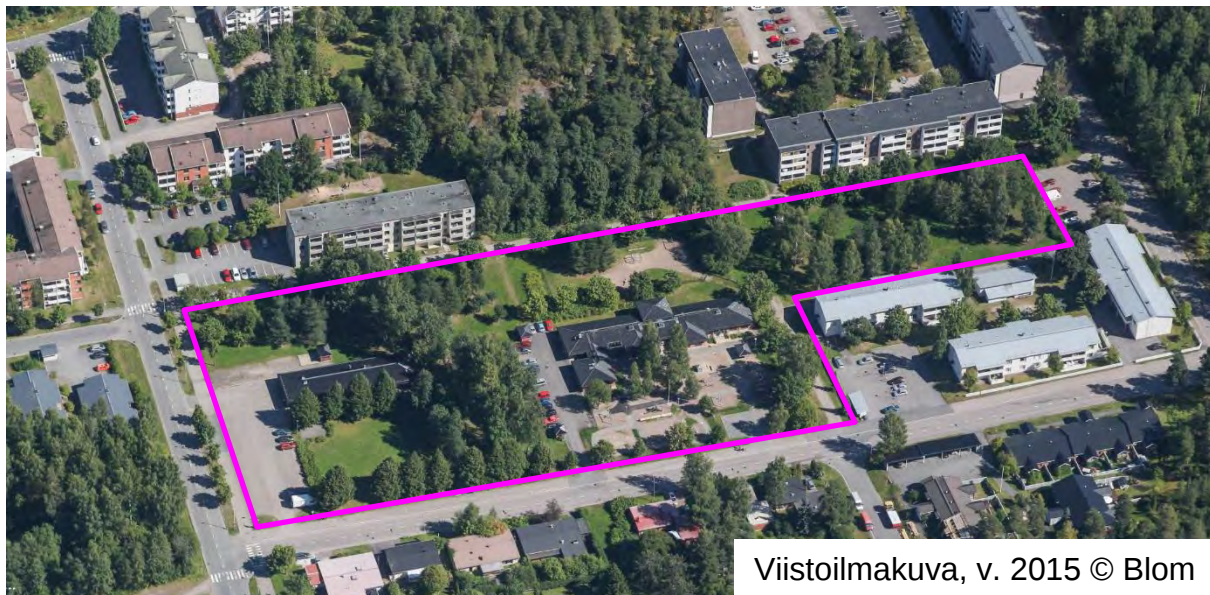
SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Ennen kaavamuutoksen käynnistämistä selvitettiin mahdollisuuksia nykyisen päiväkodin peruskorjaa-
miseksi. Korjaaminen todettiin kuitenkin kalliimmaksi, kuin kokonaan uuden päiväkodin rakentami-
nen. Hovinpellon päiväkodin uudisrakennushanke sisältyy kaupunginvaltuuston 28.11.2016 hyväksy-
mään Lappeenrannan kaupungin talousarvioon vuodelle 2017 ja taloussuunnitelmaan vuosille 2018–
19. Hankkeelle on varattu
vuosille 2017–18 yhteensä
3 000 000 euroa.

Suunnittelun tavoitteena on
mahdollistaa uuden päivä-
kodin rakentaminen nykyi-
sen rakennuksen luoteis-
puolelle sekä nykyisen päi-
väkotitontin käyttäminen
asuinrakentamiseen.



Ortoilmakuva, v. 2015.



KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualueetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia.

1. Ekologiset vaikutukset

- Maa- ja kallioperä
- Kasvi- ja eläinlajit
- Pinta- ja pohjavesi
- Luonnon monimuotoisuus ja viher- yhteydet
- Luontokohteet

2. Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

3. Liikenteelliset vaikutukset

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

4. Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö

5. Kulttuuriset vaikutukset

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

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

VIRANOMAISET

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut, varhaiskasvatus
- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maanomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

ALUEEN ASUKKAAT, YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET

- Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry
- Lauritsala-seura ry

MAANOMISTAJAT, VUOKRALAISET JA NAAPURIT

- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Yksityiset maanomistajat

MUUT

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

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

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

Mahdolliset luonnosvaiheessa annettavat mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Alustavien luonnosvaihtoehtojen laadinta.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen 28.8.–18.9.2017 (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - o Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - o Kaupunkikehityslautakunnan käsittely. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
 - o Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

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

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

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

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

OSALLISTUMINEN

ARVIOITU AIKATAULU

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville syksyllä 2017.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan yhteystiedot

Kaava-suunnittelija Niina Seppäläinen puh. 040 668 4499
Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662
Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Kaupunkisuunnittelu

36 HAKALI, korttelit 233 ja 244, yleinen pysäköintialue ja Isopällinpuisto.

Työ nro K2610





25.8.2017

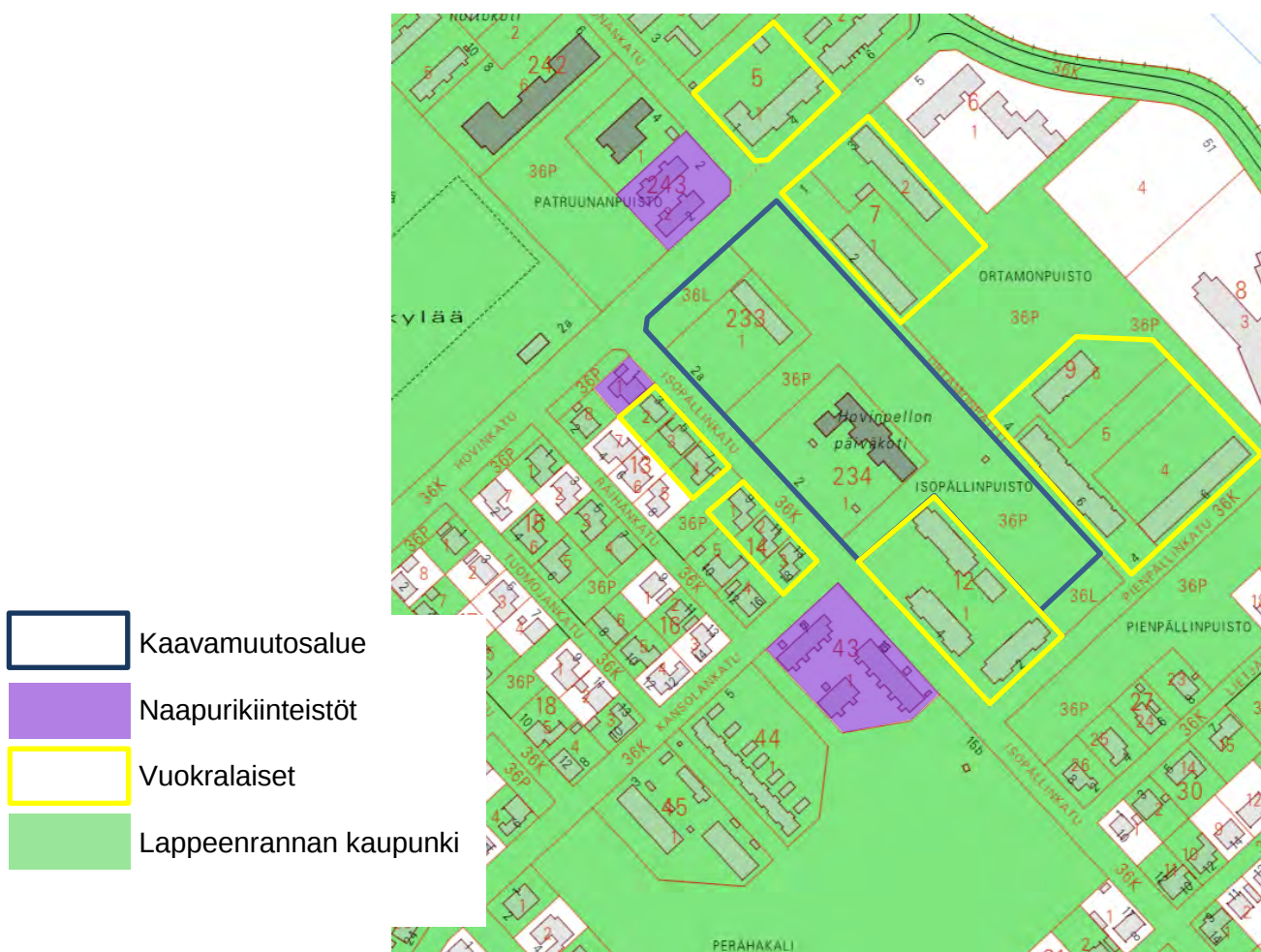
Dnro 834/10.02.03.00/2017

HOVINPELLON PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 36 HAKALI, korttelit 233–234 sekä puisto- ja pysäköintialue.

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse:



LAUSUNNOT:

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - o Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Museovirasto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut, varhaiskasvatus
- Elinvoima ja kaupunkikehitys, maaomaisuuden hallinta
- Elinvoima ja kaupunkikehitys, kadut ja ympäristö
- Elinvoima ja kaupunkikehitys, rakennusvalvonta
- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Telia Sonera Oy
- Elisa Oyj
- Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry
- Lauritsala-seura ry



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

KASELY/1166/2017

12.9.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

13.09.2017

834/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite:

Lappeenrannan kaupungin lausuntopyyntö 25.8.2017, joka on saapunut Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (KAS-ELY) sähköisesti samana päivänä. Lausuntopyyntö koskee **Hovinpellon päiväkodin asemakaavan muutosta, Hakalin kaupunginosassa 36, kortteleissa 233 ja 234 sekä puisto- ja pysäköintialuetta Lappeenrannan kaupungissa**

Sähköposti:

kirjaamo@lappeenranta.fi;
matti.vejiovuori@lappeenranta.fi;
maarit.pimia@lappeenranta.fi;
niina.seppalainen@lappeenranta.fi;
pasi.leimi@lappeenranta.fi;
jouni.lahikainen@lappeenranta.fi;
tuomas.talka@ely-keskus.fi;
kirjaamo@museovirasto.fi;
erja.monto@ely-keskus.fi;
tuula.tanska@ely-keskus.fi;
tuija.mustonen@ely-keskus.fi;
esa.houni@ely-keskus.fi;
sini.saarilahti@lappeenranta.fi

Lausunto viitekohdassa mainitusta asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta

Lausunnon antaja Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
(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

1. Lausunto

ELY-keskus lausuu sille kuulemista varten toimitettujen asiakirjojen perusteella edellä mainitun kaavamutoksen valmisteluaineisto seuraavaa:

ELY-keskukselle toimitettuja asiakirjoja ovat: Sähköposti, lausuntopyyntö, asemakaavaselostusluonnos 25.8.2017, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 25.8.2017, kaavakarttaluonnos sekä kaavakartta asemakaavamerkintöineen ja – määräyksineen.

1. ELY:n sisäinen lausuntokierros

ELY:n sisällä suoritettiin sisäinen sähköinen lausuntomenettely 30.8.2017, jossa kuudelta eri alojen erityisasiantuntijalta pyydettiin mahdollista lausuntoa asian johdosta. Määräajan viimeinen päivä oli tiistai 12.9.2017, johon mennessä lausuntoja tuli kolme (3) kappaletta.

2. Aloitteentekijä

Aloitteentekijänä muutokselle on Lappeenrannan kaupunki. Muutoksen tarve on todettu päiväkodin suunnittelun hankeryhmässä keväällä 2017.

Hankkeen tilaajana oleva teknisen toimen tilakeskus (1.7.2017 alkaen Lappeenrannan Toimitilat Oy) pyysi kaupungin kaavoitusosastoa (1.7.2017 alkaen kaupunkisuunnittelu) käynnistämään rakennushanketta varten asemakaavan muutoksen.

3. Tausta ja tavoitteet

Ennen muutoksen käynnistämistä selvitettiin nykyisen päiväkodin korjaamismahdollisuus, mikä olisi kalliimpaa kuin uuden rakentaminen.

Tavoitteena on uuden päiväkodin rakentaminen nykyisen lounaispuolelle sekä nykyisen päiväkotitontin käyttäminen asuntorakentamiseen.

Asian tausta ja tavoitteet ovat selkeät ja tuntuvat perustelluilta.

Muutoksella muutetaan Hakalin kaupunginosan kortteleiden 233 ja 234 asemakaavaa siten, että alueen luoteisosaan varataan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) päiväkotia varten ja sen kaakkoispuolelle nykyisen päiväkodin paikalle muodostetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Alueisiin liittyy kollisessa ja kaakossa lähivirkistysalueeksi (VL) varattu Isopällinpuisto. Isopällinkadulta Ortamonraitille johtava kevyenliikenteenväylä säilytetään VL-alueen sisäisenä yhteytenä.

4. Suunnittelualue

Alue sijaitsee noin 7 kilometrin etäisyydellä Lappeenrannan keskustasta itään rajautuen idässä Ortamonraittiin, pohjoisessa Hovinkatuun, lännessä Isopällinkatuun ja etelässä kerrostalokortteliin sekä pysäköinti-alueeseen. Alueen, jonka rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä, pinta-ala on noin 1.9 hehtaaria. Alueella olevat päiväkoti ja liikerakennus ovat nykyään tyhjiillään.

5. Kaavan vaikutukset ja osalliset sekä kaavaprosessi

Vaikutukset ja osalliset sekä kaavaprosessi ovat esitetty selkeästi, riittävässä laajuudessa ja hyvässä graafisessa muodossa.

6. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §

MRL 54 §:ssä on säädetty asemakaavan sisältövaatimuksista seuraavaa:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otetta huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen sopivia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalla asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

7. Luonnonarvot

ELY:n luonnonsuojelubiologi Tuula Tanska on nyt kyseessä olevan alueen luontoarvojen osalta lausunut seuraavaa:

Kaava-alueella tai sen vaikutusalueella ei ole erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja. Tältä osin kaavasta ei ole huomauttamista.

8. Kaavan vaikutukset pohjavesiin sekä pilaantuneet maa-alueet

ELY:n johtava vesitalousasiantuntija Esa Houni on lausuntonaan ilmoittanut seuraavaa:

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella eikä alueella ole Mattijärjestelmään sisältyviä pilaantuneiden maiden alueita. Kaavaluonnokseen ei ole huomauttamista.

9. Muutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

ELY:n arkkitehti Tuija Mustonen on lausunnossaan todennut seuraavaa:

Kulttuuriympäristöasiat näyttäisivät olevat kunnossa. Alueella ei ole muinaismuistoja ja rakennukset ovat 1980-luvulta.

Kun kaikki rakennukset puretaan, voitaisiin alkaa spekuloida, mitä meille jää tuosta ajasta.

Kulttuuriympäristön ja rakennusten osalta on syytä myös pyytää niin

sanotun maakuntamuseon lausunto.

Suunnittelualueen rakennukset on tarkoitus sopeuttaa tyyllillisesti ympärillä olevan alueen rakennuskantaan, mitä on pidettävä hyvänä asiana.

10. Kaavaprosessin vaiheet

Ei kommentoitavaa.

11. Asemakaava

Asiaa on kommentoitu edellä kohdassa 3.

12. Asemakaavan toteuttaminen

Ei kommentoitavaa.

13. Selvitys suunnittelualueen oloista

Esitettyjä selvityksiä pidetään riittävinä.

14. Rakennettu ympäristö, liikenneverkko ja yhdyskuntatekninen huolto

Ei kommentoitavaa.

15. Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristön osalta viitataan edellä olevaan Tuula Tanskan lausuntoon.

Kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön osalta viitataan tässä lausunnossa edellä olevaan Tuija Mustosen lausuntoon.

Muutoin voitaneen todeta, että suunnittelualueen ja sitä ympäröivän alueen luonnonympäristö ja maisema ovat kuvattu tarkasti selostusluonnoksessa.

16. Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Liikenne ja melu on kuvattu asiakirjoissa selkeästi ja todisteellisesti.

17. Väestö, työpaikat ja palvelut, maanomistus

Ei kommentoitavaa.

18. Suhde maakuntakaavaan

MRL 32 §:n, jossa säädetään maakuntakaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan, 1. momentissa on säädetty seuraavaa:

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maakuntakaava ei puhtaasti itsessään ja suoran oikeuta rakentamiseen, vaan vaaditaan tarkempaa ja yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Etelä-Karjalan vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Suunnittelumääräystä ja kaavan sisältöä on kaavaselostuksessa kuvailtu yksityiskohtaisesti.

Ympäristöministeriön 19.10.2015 vahvistamassa Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa, joka on täydennystä voimassa olevaan kokonaisuusmaakuntakaavaan ja siinä tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

ELY:n käsityksen mukaan nyt vireillä oleva muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen kanssa, mutta viimeisen sanan tai tuomion lausnee Etelä-Karjalan liitto.

Asemakaavan sisältövaatimuksia koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n 1. momentissa on säädetty:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

19. Suhde yleiskaavoitukseen

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.10.1999 hyväksymä oikeusvaikutukseton keskustaaajaman yleiskaavan tarkistus 1999. Yleiskaavassa alue on osoitettu lähipalvelujen alueena (PL) ja se on varattu julkisille ja yksityisille lähipalveluille kuten päiväkodeille, kouluille, lähi-kaupoille ja asunnoille.

Lappeenrannan keskustaaajaman osayleiskaavan 2030 itäisen osa-alueen ehdotuksessa, joka on ollut nähtävillä 23.2. - 27.3.2017 alue on osoitettu kerrostalovaltaisena asuntoalueena (AK) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Ehdotus koskee oikeusvaikutteista osayleiskaavaa

Kaavasuunnitelma voi olla suunnitellun rivitalorakentamisen osalta ristiriidassa edellä mainitun ehdotuksen kanssa riippuen myös yleiskaavan tulkinnasta.

Selostuksessa on myös huomioitu alueen länsipuolella oleva Seveso-III direktiivialue.

Olisiko syytä muuttaa yleiskaavaehdotusta siten, että puhutaan rivitaloista ja kytketyistä pientaloista?

MRL 54 §:n, joka koskee asemakaavan sisältövaatimuksia, 1. momentissa on säädetty muun muassa seuraavaa: Asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

20. Asemakaava

Voimassa olevaa asemakaavoitusta koskevan selostusluonnoksen osalta ei ELY:llä ole huomautettavaa.

21. Kaava-alueita koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset, rakennusjärjestys, pohjakartta

Ei kommentoitavaa.

22. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Ei kommentoitavaa.

23. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan suhde ehdotettuun osayleiskaavaan on syytä ottaa esiin viranomaisneuvottelussa.

Tässä yhteydessä on todettava, että ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksen kaavamerkintöjen ja – määräysten osalta. On vain todettava, että osoittaa hyvää menettelytapaa, huomioida radonhaitat kaavamääräyksissä.

Asiasta ei ole muuta kommentoitavaa.

24. Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

On hyvin ymmärrettävää, että kaavamuutoksella Lappeenrannan kaupunki pyrkii vastamaan niihin tarpeisiin ja näkökantoihin, jotka ovat nyt voimassa. Muutoksen tausta on hyvin realistinen ja käytännön sanelema, kun sitä peilataan vastoin Lappeenrannan kaupungin kehityskantoja ja aikaisempia kaavanmuutostarpeita.

25. Asemakaavan toteuttaminen

Ei kommentoitavaa.

26 Havainnekuva

Havainnekuva on hyvä ja valaiseva lisäys asiakirjoissa.

27. Kulttuuriympäristö

Alueen kulttuurihistoriallisesta ympäristöstä on yleensä antanut lausunnon Lappeenrannan museot/Etelä-Karjalan museo, joka on asiassa toimivaltainen viranomainen asiallisesti, asteellisesti ja alueellisesti. Lä-

hinnä museo antanee lausuntonsa purettavista rakennuksissa ja niiden mahdollisesta dokumentoinnista.

28 Museoviraston lausunto

Museovirasto on toimivaltainen viranomaisen lausumaan myös suunnittelualueen kulttuurihistoriallisista arvoista että lähinnä muinaismuisto ja arkeologisista arvoista, jos niitä ylipäättään muutosalueella edes on.

29. Arkeologiset arvot

Suunnittelualueen mahdollisista arkeologisista arvoista ja muinaismuistokohteista toimivaltainen lausunnonantajaviranomainen on museovirasto.

YHTEENVETO

Lähtökohtaisesti nyt käsiteltävä asemakaavan muutos on ymmärrettävissä, perusteltu ja tarpeellinen. Kunnan on huolehdittava alueensa kehityksestä ja osoitettava kaavoituksella hyvää suunnittelua ja alueiden käyttöä.

Alueidenkäyttöpäällikön sijainen
ylitarkastaja



Jukka Timperi

Lakimies



Pekka Kosunen

19.09.2017

834/10.02.03.00/2017

Lausunto

18.09.2017

MV/237/05.02.00/2017 1 (2)

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite 25.8.2017

Asia **LAPPEENRANTA, Hovinpellon päiväkodin asemakaavan muutos, 36 Hakali, korttelit 233 ja 234**

lausuntopyyntö 25.8.2017

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa Hakalin kaupunginosan kortteleita 233 ja 234 sekä puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden päiväkodin rakentaminen nykyisen liikerakennuksen paikalle Hovinkadun ja Isopällinkadun kulmaan. Samalla nykyisen päiväkodin tontti muutetaan asuinrivitalojen käyttöön. Museovirasto lausuu asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Kaavamuutosalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä, eikä ole todennäköistä, että alueella olisi kiinteitä muinaisjäännöksiä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.

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

Yli-intendentti

Petri Halinen

Intendentti

Helena Ranta

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

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: LAPPEENRANTA, Hovinpellon päiväkodin asemakaavan muutos, 36
Hakali, korttelit 233 ja 234
Asiakirjan päivämäärä: 18.09.2017
Diaarinumero: MV/237/05.02.00/2017
Asiakirjan tunnus / Docid: 127290
Asiakirjan allekirjoittajat: Intendentti, Helena Ranta, Esittelijä, 18.9.2017 15:34:36, C=FI
Yli-intendentti, Petri Halinen, Päättäjä, 18.9.2017 16:36:07, C=FI
Tarkistesumma: MV7wB5KMC7vJo6hPVtETB1Fp EQ=

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

31.08.2017
834/10.02.03.00/2017

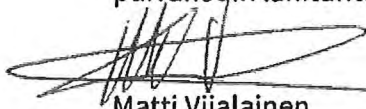
Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Hovinpellon päiväkodin asemakaavamuutoksesta

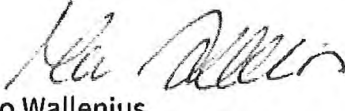
Etelä-Karjalan liiton mielestä on hyvä ratkaisu, että Hovinpellon alueen asemakaavalla mahdollistetaan vanhan päiväkodin korvaaminen kokonaan uudella päiväkodilla. Samalla alueen rakennettua ympäristöä muokataan viihtyisämmäksi ja tarkoituksenmukaisemmaksi.

Hovinpellon asemakaavan muutos on voimassaolevan maakuntakaavan mukainen.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeeseen mutta pitää tärkeänä, että kaavassa otetaan huomioon päiväkodin toimintaan liittyvä päivittäinen liikenne ja riittävät pysäköintimahdollisuudet päiväkodin lähituntumaan.



Matti Viialainen
maakuntajohtaja



Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja



13.9.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

13.09.2017

834/10.02.03.00/2017

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu
PL 11
53101 Lappeenranta

Viite: Lausuntopyyntö 25.8.2017

LAPPEENRANTA, HOVIPELLON PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS
36 Hakali, korttelit 233 ja 234, puisto ja pysäköintialue

Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikonmukaisesta asemakaavamuutoksesta. Kyseessä on luonnosvaiheen suunnitelma.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen päiväkodin ja liikerakennuksen purkaminen sekä uuden päiväkodin ja 1-2 rivitalon rakentaminen alueelle.

Suunnittelualue sijoittuu Hakalin kaupunginosaan Hovipellon asuinalueelle. Kaavamuutosalue muodostuu Hovipellon päiväkodin tontista sekä sen pohjoispuolella olevasta liikerakennuksen tontista. Alueeseen kuuluu myös yleinen pysäköintialue ja osa Isopällinpuistoa. Suunnittelualueella on voimassa sisäasianministeriön vuonna 1983 vahvistama asemakaava. Asemakaavassa alueella on ALY, LP ja Y-merkinnät.

Alueella on tekeillä Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030. Osayleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu kerrostalovaltaisena asuntoalueena (AK) sekä julkisten palveluiden ja hallinnon alueena. Hovipellon päiväkodin asemakaavamuutosluonnoksessa päiväkodin alue on varustettu julkisten lähipalvelurakennusten YL-merkinnällä ja asuinrakentamiselle varattu alue AR-merkinnällä (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue). Täten myös kokonaisrakennusoikeus vähenee. Luonnoksessa esitetyn muutoksen myötä Isopällin puistoalue vastaavasti (VP) pienenee.

Suunnittelualueelle sijoittuvat Hovipellon päiväkotijä ja liikerakennukset. Rakennukset ovat yksikerroksisia, betonirunkoisia ja aumakattoisia. Liikerakennuksessa on toiminut osa päiväkotiryhmistä. Vuonna 1981 valmistunut päiväkotirakennus on Suunnittelurengas Oy arkkitehti Sulo Savolaisen suunnittelema. Liikerakennus on vuodelta 1982. Kaavaselostuksen mukaan (s. 36) kaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. Asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen liittyy mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan, eikä uudisrakentaminen tuo kaupunkikuvaan uusia elementtejä.

Museotoimi

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

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

Etelä-Karjalan museo pitää 1980-luvun lopun alussa valmistuneiden päiväkotij- ja liikerakennusten purkua valitettavana. On sääli, että 1980-luvun yhtenäinen rakennushistoriallinen kerrostuma kaavamuutoksen myötä poistuu. Rakennuksilla ei kuitenkaan ole sellaisia kulttuurihistoriallisia tai käyttöön liittyviä arvoja, että niiden vaaliminen olisi perusteltua. Purettavista rakennuksista tulee kuitenkin tehdä perustasoinen rakennusinventointi.

Luonnoksessa puistoalue säilyy, ja suunnittelualueen käyttöä monipuolistetaan. Lisäksi kaavaluonnoksessa mahdollistetaan vastaavien palveluiden säilyminen alueella ja kaupunkikuva ei muutu.

Museo suhtautuu positiivisesti etenkin alueen asuinrakentamista ohjaavaan merkintään ja sen myötä maltilliseen kaupunkikuvalliseen muutokseen. Luonnoksessa uudisrakennukset on tavoitteena sovittaa luontevasti ympäröivään rakennuskantaan.

Etelä-Karjalan museo toivoo, että alueen julkisten rakennusten uudisrakentaminen on laadukasta ja pitkäjänteistä sekä teknisesti, arkkitehtonisesti että toiminnallisesti.

Etelä-Karjalan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO



Leena Rätty
intendentti



Sini Saarilahti
amanuessi, rakennusperintö

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

7.9.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

19-09-2017

834/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 25.8.2017

LAUSUNTO HOVINPELLON PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSESTA
36 HAKALI, kortteli 233 ja 234, puisto- ja pysäköintialue

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on alueella liitekarttojen mukaisesti kaukolämpö- sähkö- ja vesihuoltoverkosta. Sähkönjakeluverkko tarvitsee liitekartassa korostetuille kaapeleille ja muuntamolle rasiitteet. Lisäksi vesihuolto tarvitsee liitekartassa korostetulle alueelle hulevesiviemärointiä varten 4m leveän rasiitteen. Samalla alueella on liitekartassa näkyvä kaukolämpöverkosto, mikä tarvitsee myös rasiitteen. Ortamonraitin laidassa on verkostoja mitkä eivät vaikuta alueen rakentamiseen.

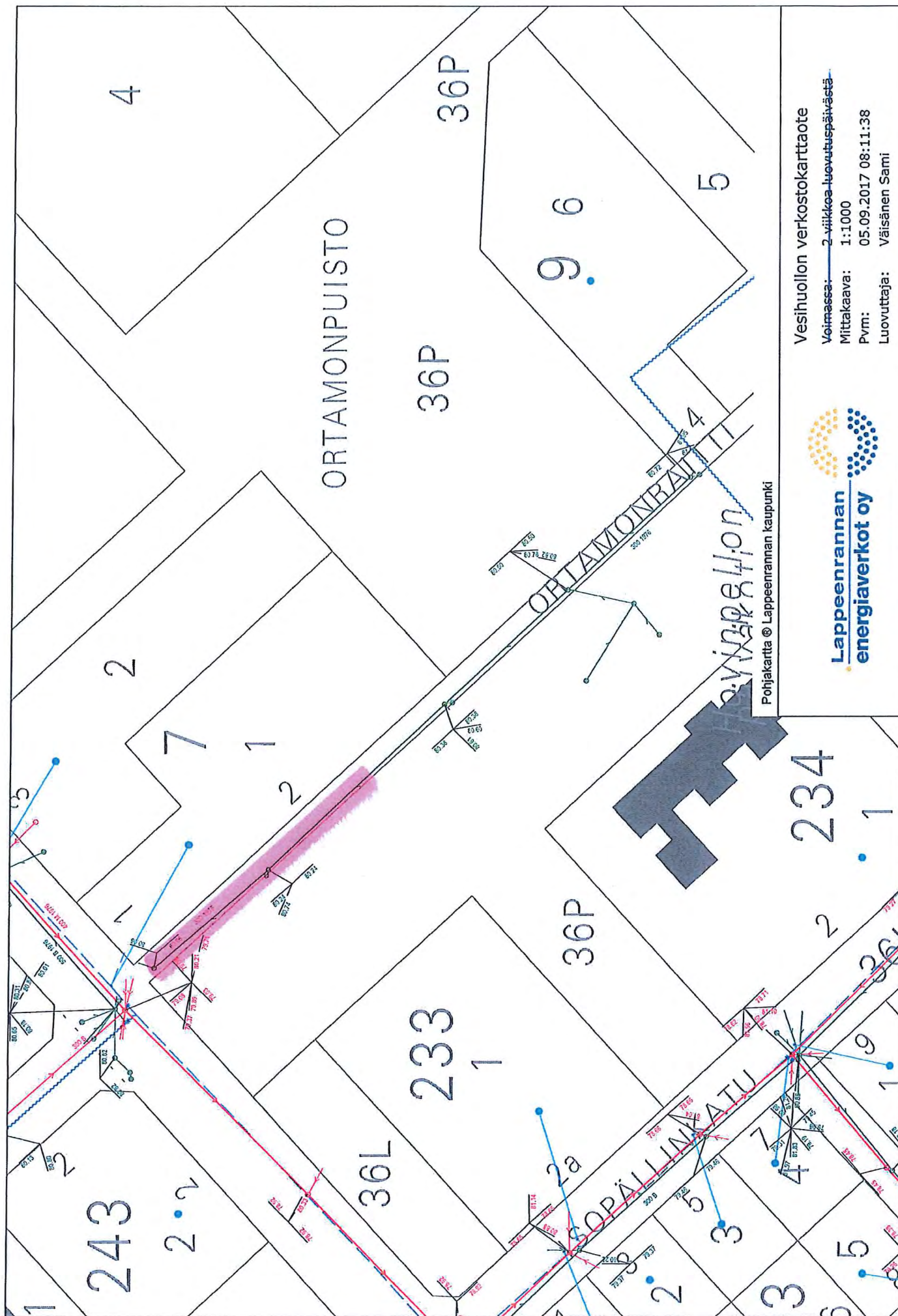
LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY



Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

Liitteet

Kartta kaukolämpöverkosta
Kartta sähkönjakeluverkosta
Kartta vesihuoltoverkostosta



Vesihuollon verkostokarttaote

Voimassa: 2 viikkoa luovutuspäivästä

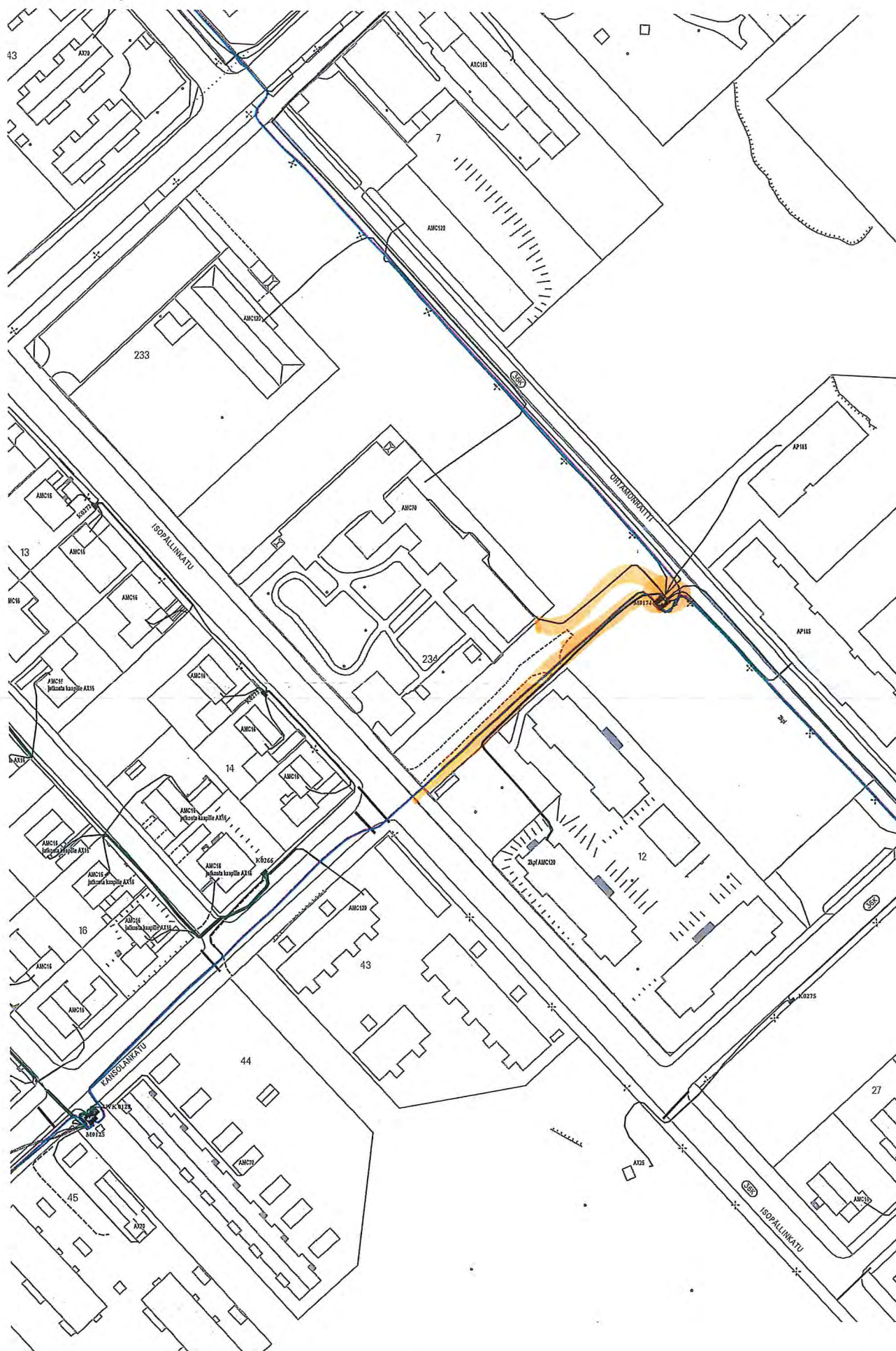
Mittakaava: 1:1000

Pvm: 05.09.2017 08:11:38

Luovuttaja: Väisänen Sami



Pohjakartta © Lappeenranta kaupunki





15.9.2017

Dnro

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

15-09-2017

834/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
kirjaamo@lappeenranta.fi.

Viite: LAUSUNTOPYYNTÖ 25.8.2017, MRL 62 ja MRA 30 §:n mukaisesti

HOVINPELLON PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 36 HAKALI, korttelit 233 ja 234, puisto- ja pysäköintialue

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Hakalin kaupunginosan kortteleihin 233 ja 234 sekä puistoalueelle. (Hovinpellon päiväkodin sekä viereisen liikerakennuksen korttelit). Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden päiväkodin rakentaminen nykyisen liikerakennuksen paikalle Hovinkadun ja Isopällinkadun kulmaan. Samalla nykyisen päiväkodin tontti muutetaan asuinrivitalojen korttelialueeksi.

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialan varhaiskasvatuksen vastuualueella on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Kaavaluonnos vastaa alueen päiväkotitoiminnan tarpeisiin ja on toimialan sekä varhaiskasvatuksen vastuualueen tavoitteiden mukainen. Kaavaluonnos mahdollistaa päiväkotirakentamiseen liittyvien ohjeiden mukaisen, riittävän kokoisen päiväkodin rakentamisen.

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala

Tuija Willberg
Toimialajohtaja

Päivi Virkki
varhaiskasvatusjohtaja



Päiväys
28.8.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

28-08-2017

834/10.02.03.00/2017

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

Lausuntopyyntö 25.8.2017

**Hovinpellon päiväkodin asemakaavan muutos,
36 Hakali, korttelit 233 ja 234 sekä puisto- ja pysäköintialue**

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden päiväkodin rakentaminen nykyisen liikerakennuksen paikalle Hovinkadun ja Isopällinkadun kulmaan. Samalla nykyisen päiväkodin tontti muutetaan asuinrivitalojen korttelialueeksi.

Tontille on osoitettu asemakaavamuutosluonnoksessa lisää rakennusoikeutta nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 28.8.2017

Riitta Puurtinen
kaupungeingeodeetti



18.09.2017

13.9.2017

834/10.02.03.00/2017

HOVINPELLON PÄIVKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

36 HAKALI, korttelit 233 ja 234, puisto- ja pysäköintialue

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö – vastuualue esittää, että Isopällinkadulta Kansolankadun kohdalta johtava pyörätiemerkintä poistetaan ja merkintä korvataan Energian muuntamolle saakka ajoyhteysrasitteena ja siitä eteenpäin puistoraittina.

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kadut ja ympäristö

Timo Kalevirta
kaupungininsinööri



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Kirjaamo

18.09.2017

834/10.02.03.00/2017

Lausuntopyyntö 25.8.2017

Hovinpellon päiväkodin asemakaavan muutos

Hakali 36, korttelit 233 ja 234, puisto- ja pysäköintialue

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta
Hovinpellon päiväkodin asemakaavan muutosluonnoksesta
rakennusvalvonnalla ei ole on huomautettavaa.

Lappeenrannassa 18.9.2017

Päivi Salminen
rakennustarkastaja

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähetäjä: production-desk@teliacompany.com
Lähetetty: 29. elokuuta 2017 10:22
Vastaanottaja: Seppäläinen Niina; Veijovuori Matti
Kopio: Lahikainen Jouni; Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: RE: lausuntopyyntö
Liitteet: 36 Hakali_Telia.pdf

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

29-08-2017

834/10.02.03.00/2017

Terve,

Liitteenä Telian kaapelikartta. Onko mahdollista lisätä kaavaan johtoalue karttaan korostetulle alueelle?

Tero Kurvinen / Production Desk
Telia Finland Oyj

From: Lahikainen Jouni [mailto:Jouni.Lahikainen@lappeenranta.fi]

Sent: 25. elokuuta 2017 14:04

To: kirjaamo Kaakkois-Suomi Ely-Keskus <kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi>; 'Kosunen Pekka (ELY)' <pekka.kosunen@ely-keskus.fi>; 'kirjaamo@nba.fi' <kirjaamo@nba.fi>; Saarilahti Sini <sini.saarilahti@lappeenranta.fi>; EKL kirjaamo <Etela-Karjalan.liitto@ekarjala.fi>; ekpelastuslaitos <ekpelastuslaitos@ekpelastuslaitos.fi>; Willberg Tuija <tuija.willberg@lappeenranta.fi>; Puurtinen Riitta <Riitta.Puurtinen@lappeenranta.fi>; Multaharju Pentti <Pentti.Multaharju@lappeenranta.fi>; Kalevirta Timo <timo.kalevirta@lappeenranta.fi>; Olkkonen Katja <Katja.Olkkonen@lappeenranta.fi>; Rakval/Kirjaamo <rakval.kirjaamo@lappeenranta.fi>; Ympäristötoimi kirjaamo <ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi>; LRE Hallintopalvelu <hallinto@lreoy.fi>; Horppu Jouni <Jouni.Horppu@lreoy.fi>; Kylliäinen Ami <Ami.Kylliainen@lreoy.fi>; Väisänen Sami <Sami.Vaisanen@lreoy.fi>; Hietamies Mikko <mikko.hietamies@lappeenranta.fi>; production-desk /TeliaSonera Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>; 'toni.martiskainen@elisa.fi' <toni.martiskainen@elisa.fi>; 'raimo.alaraatikka@kymp.net' <raimo.alaraatikka@kymp.net>; 'ritvakka51@gmail.com' <ritvakka51@gmail.com>; 'anne-maija.laukas@pp.inet.fi' <anne-maija.laukas@pp.inet.fi>; 'kaisu.lahikainen@gmail.com' <kaisu.lahikainen@gmail.com>

Subject: lausuntopyyntö

HOVINPELLON PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Hakalin kaupunginosan kortteleihin 233 ja 234 sekä puistoalueelle. (Hovinpellon päiväkodin sekä viereisen liikerakennuksen korttelit). Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden päiväkodin rakentaminen nykyisen liikerakennuksen paikalle Hovinkadun ja Isopällinkadun kulmaan. Samalla nykyisen päiväkodin tontti muutetaan asuinrivitalojen korttelialueeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaan asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto ovat nähtävinä ennakkokuulemistä varten 28.8.–18.9.2017 välisenä aikana Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Nähtävillä olevat kaavat.

Mahdolliset mielipiteet tulee jättää viimeistään 18.9.2017 osoitteella Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Kirjaamo, PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

Asemakaavasta antavat lisätietoja kaavasuunnittelija Niina Seppäläinen puh. 040 668 4499 ja asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sekä sähköpostitse etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi.

18. 09. 2017

Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry
Paavonkatu 5 A
53300 LAPPEENRANTA

MIELIPIDE

18.9.2017

834/10-02.03.00/2012

Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja
kaupunkikehityksen toimiala
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukainen asemakaavaluonnoksen ennakkokuuleminen:
HOVINPELLON PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden päiväkodin rakentaminen nykyisen liikerakennuksen paikalle Hovinkadun ja Isopällinkadun kulmaan. Samalla nykyisen päiväkodin tontti Isopällinkadun varrella muutetaan asuinrivitalojen korttelialueeksi.

Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry toteaa, että asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi päiväkoti ja uusi asuinrakentaminen kehittävät Hovinpellon asuinalueetta parempaan suuntaan. Kaupunkikuva asuinalueella kohenee uusien, entiseen rakennuskantaan sopivien rakennusten myötä ja olemassa olevat lähipalvelut säilyvät. Positiivisena nähdään myös Isopällinpuiston ja Isopällinkadun varren puurivien säilyminen kaavaluonnoksessa.

Asemakaavamuutoksen liikenteellisistä vaikutuksista todetaan, että Hovinkadulla (kokoojakatu) ja Isopällinkadun (tonttikatu) päässä päiväkodin synnyttämä liikenne kasvaa. Alueelle tarvitaan erityisiä liikenneturvallisuutta parantavia ratkaisuja, etenkin jalankulun näkökulmasta (koululiikenne). Asukasyhdistys pitää hyvänä valittua kaavasunnitelman vaihtoehtoa VE2, jossa kaikki päiväkodin liikenne (saattoliikenne ja henkilökunnan liikennöinti) ohjautuu keskitetysti kokoojakatu Hovinkadun puolelle.

Uusien rivitalojen myötä liikenne ei juurikaan lisäännä Isopällinkadulla asutuksen kohdalla. Asukasyhdistys esittää, että asemakaavan muutoksen yhteydessä mietitään uusia ratkaisuja tonttikatu Isopällinkadun (tai jonkin katuosuuden) käyttämistä pihakatu -tyyppiseen toimintaan.

Raimo Alaraatikka
puheenjohtaja



25.9.2017 15/10.02.03.00/2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

25.09.2017

834/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala/kirjaamo

Viite: 15/10.02.03.00/2017 Lausuntopyyntö 25.8.2017

**LAUSUNTO HOVINPELLON PÄIVÄKODIN ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: osoite,
HAKALI (36), Korttelit 233 ja 234, puisto- ja pysäköintialue**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Hakalin kaupungin-osaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa mahdollistaa uuden päiväkodin rakentaminen nykyisen liikerakennuksen paikalle Hovinkadun ja Isopällinkadun kulmaan. Samalla nykyisen päiväkodin tontti muutetaan asuinrivitalojen korttelialueeksi.

Hakalin kaupunginosaan Hovinpellon asuinalueelle sijoittuva suunnittelualue sijaitsee noin 7 km päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta itään ja rajoittuu idässä Ortamonraittiin ja etelässä kerrostalokortteliin sekä pysäköintialueeseen. Lauritsalan keskustaan on matkaa noin 2,5 km. Alueen pinta-ala on noin 1,9 ha. Muutoksessa suunnittelualan luoteisosaan on varattu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) päiväkotia varten. Nykyisen päiväkodin paikalle on muodostettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Rakentamisalueisiin liittyy koillisessa ja kaakossa lähivirkistysalueeksi (VL) varattu Isopällinpuisto. Isopällinkadulta Ortamonraitille johtaa kevyenliikenteen raitti, joka on säilytetty VL-alueen sisäisenä yhteytenä.

Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan alueella eikä sen lähialueella ole pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Alueen keskiäänitasoja ei ole tutkittu, mutta jo tehtyjen selvitysten ja liikennemäärien sekä nopeusrajoitusten perusteella kaavan laatija olettaa, etteivät valtioneuvoston ohjearvot suunnittelualueella ylity.

Lausunto:

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

Kaavaselostuksen perusteella Hovikadun liikenne ei liikennemäärien perusteella aiheuta päiväaikaisen melun ohjearvon $L_{Aeq7-22}$ 55 dB

ylittymistä. Vaikka melun ohjearvo ei ylittyisikään, olisi hyvä, että päiväkodin piha-alue esitettäisiin kaavamääräyksessä sijoitettavaksi päiväkotirakennuksen taakse siten kuin se on havainnekuvassa esitetty. Rakennus suojaisi piha-aluetta Hovinkadun ja paikoitusalueen melu- ja autoliikenteen ilmapäästöiltä.

Muilta osin Lappeenrannan seudun ympäristötoimella ei asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa.

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja



27.9.2017

Dnro
834/10.02.03.00/2017**HOVINPELLON PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
36 HAKALI, korttelit 233–234 sekä puisto- ja pysäköintialue****KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.****Kaavaluonnos 25.8.2017 oli nähtävillä 28.8.–18.9.2017****LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)**

- a) ELY:n luonnonsuojelubiologi Tuula Tanska on nyt kyseessä olevan alueen luontoarvojen osalta lausunut seuraavaa: Kaava-alueella tai sen vaikutusalueella ei ole erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja. Tältä osin kaavasta ei ole huomauttamista.
- b) ELY:n johtava vesitalousasiantuntija Esa Houni on lausuntonaan ilmoittanut seuraavaa: Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella eikä alueella ole Matti-järjestelmään sisältyviä pilaantuneiden maiden alueita. Kaavaluonnokseen ei ole huomauttamista.
- c) ELY:n arkkitehti Tuija Mustonen on lausunnossaan todennut seuraavaa: Kulttuuriympäristöasiat näyttäisivät olevat kunnossa. Alueella ei ole muinaismuistoja ja rakennukset ovat 1980-luvulta. Kun kaikki rakennukset puretaan, voitaisiin alkaa spekuloida, mitä meille jää tuosta ajasta. Kulttuuriympäristön ja rakennusten osalta on syytä myös pyytää niin sanotun maakuntamuseon lausunto. Suunnittelualueen rakennukset on tarkoitus sopeuttaa tyylillisesti ympärillä olevan alueen rakennuskantaan, mitä on pidettävä hyvänä asiana.
- d) Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 itäisen osa-alueen ehdotuksessa, joka on ollut nähtävillä 23.2. - 27.3.2017 alue on osoitettu kerrostalovaltaisena asuntoalueena (AK) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Ehdotus koskee oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Kaavasuosittelma voi olla suunnitellun rivitalorakentamisen osalta ristiriidassa edellä mainitun ehdotuksen kanssa riippuen myös yleiskaavan tulkinnasta. Olisiko syytä muuttaa yleiskaavaehdotusta siten, että puhutaan rivitaloista ja kytketyistä pientaloista?

Vastine:

- a) ja b) OK.

- c) Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty Etelä-Karjalan museon lausunto (ks. kohta 4). Siinä todetaan, että 1980-luvun lopun alussa valmistuneiden päiväkotijä ja liikerakennusten purku on valitettavaa. Purettavissa rakennuksissa ei ole kuitenkaan todettu erityisiä suojeluarvoja. Sitä vastoin purkamisella ja uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan päiväkotikokonaisuuden ja uuden asuinkorttelin rakentaminen. Asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty, että purettavista rakennuksista tulee tehdä perustasoinen rakennusinventointi.
- d) Hovinkadun, Isopällinkadun, Pienpällinkadun ja Läntisen Kanavatien rajaama alue muutetaan Itäisen alueen osayleiskaavaehdotukseen kokonaan kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Tuleva yleiskaavamerkintä ei ole ristiriidassa asemakaavan kanssa, koska se sisältää päiväkodin kaltaiset lähipalvelujen alueet. Lisäksi valtaosa alueen rakennuksista on kerrostaloja.

2. Museovirasto

- a) Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologista kulttuuriperintöä, eikä ole todennäköistä, että alueella olisi kiinteitä muinaisjäännöksiä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.
- b) Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan rakennetun ympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Vastine:

OK.

3. Etelä-Karjalan liitto

- a) Etelä-Karjalan liiton mielestä on hyvä ratkaisu, että Hovinpellon alueen asemakaavalla mahdollistetaan vanhan päiväkodin korvaaminen kokonaan uudella päiväkodilla. Samalla alueen rakennettua ympäristöä muokataan viihtyisämmäksi ja tarkoituksenmukaisemmaksi. Hovinpellon asemakaavan muutos on voimassaolevan maakuntakaavan mukainen.
- b) Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeeseen mutta pitää tärkeänä, että kaavassa otetaan huomioon päiväkodin toimintaan liittyvä päivittäinen liikenne ja riittävät pysäköintimahdollisuudet päiväkodin lähituntumaan.

Vastine:

- a) OK.
- b) Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu Hovinkadun puoleiselle tontin osalle pysäköimispaikat (p), jonne myös päiväkodin päivittäinen liikenne keskittyy.

4. Etelä-Karjalan museo

- a) Etelä-Karjalan museo pitää 1980-luvun lopun alussa valmistuneiden päiväkotijä ja liikerakennusten purkua valitettavana. On sääli, että 1980-luvun yhtenäinen rakennushistoriallinen kerrostuma kaavamuutoksen myötä poistuu. Rakennuksilla

ei kuitenkaan ole sellaisia kulttuurihistoriallisia tai käyttöön liittyviä arvoja, että niiden vaaliminen olisi perusteltua. Purettavista rakennuksista tulee kuitenkin tehdä perustasoinen rakennusinventointi.

- b) Luonnoksessa puistoalue säilyy, ja suunnittelualueen käyttöä monipuolistetaan. Lisäksi kaavaluonnoksessa mahdollistetaan vastaavien palveluiden säilyminen alueella ja kaupunkikuva ei muutu. Museo suhtautuu positiivisesti etenkin alueen asuinrakentamista ohjaavaan merkintään ja sen myötä maltilliseen kaupunkikuvalliseen muutokseen. Luonnoksessa uudisrakennukset on tavoitteena sovittaa luontevasti ympäröivään rakennuskantaan. Etelä-Karjalan museo toivoo, että alueen julkisten rakennusten uudisrakentaminen on laadukasta ja pitkäjänteistä sekä teknisesti, arkkitehtonisesti että toiminnallisesti.
- c) Etelä-Karjalan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Vastine:

- a) Asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty vaatimus rakennushistoriallisesta inventoinnista: *"Korttelissa 233 olevista rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen inventointi ennen niiden purkamista."*
- b) Julkiset rakennukset suunnitellaan laadukkaasti ja siten, että ne ovat kestäviä niin teknisesti, arkkitehtonisesti että toiminnallisesti.
- c) OK

5. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

- a) Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on alueella liitekarttojen mukaisesti kaukolämpö- sähkö- ja vesihuoltoverkostoa. Sähkönjakeluverkko tarvitsee liitekartassa korostetuille kaapeleille ja muuntamolle rasiitteet.
- b) Lisäksi vesihuolto tarvitsee liitekartassa korostetulle alueelle hulevesiviemärintiä varten 4 m leveän rasiitteen. Samalla alueella on liitekartassa näkyvä kaukolämpöverkosto, mikä tarvitsee myös rasiitteen.
- c) Ortamonraitin laidassa on verkostoja mitkä eivät vaikuta alueen rakentamiseen.

Vastine:

- a) Asemakaavaehdotukseen on lisätty lausunnossa esitetty johtovaraus Isopällinpuiston läpi lounaasta koilliseen kulkevan raitin kohdalle. Muuntamon rakennusala (M) sisältyi jo kaavaluonnokseen.
- b) Vesijohto ja kaukolämpöjohto kulkevat katualueeksi merkityllä Ortamonraitilla eli vahvistusalueen ulkopuolella. Lausunnossa esitetty rasitealue on lisätty asemakaavaan siten, että varsinainen johtomerkintä sijoittuu YL-korttelialueen ja katualueen rajalle eli asemakaavan ulkorajalle jolloin rasitealueeksi jää YL-korttelialueen puolella neljän metrin levyinen kaistale.
- c) OK.

6. Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialan varhaiskasvatuksen vastuualueella on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Kaavaluonnos vastaa alueen

päiväkotitoiminnan tarpeisiin ja on toimialan sekä varhaiskasvatuksen vastuualueen tavoitteiden mukainen. Kaavaluonnos mahdollistaa päiväkotirakentamiseen liittyvien ohjeiden mukaisen, riittävän kokoisen päiväkodin rakentamisen.

Vastine:

OK.

7. Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, maaomaisuuden hallinta

Ei huomautettavaa.

8. Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, kadut ja ympäristö

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö - vastuualue esittää, että Isopällinkadulta Kansolankadun kohdalta johtava pyörätiemerkintä poistetaan ja merkintä korvataan Energian muuntamolle saakka ajo-yhteysrasitteena ja siitä eteenpäin puistoraittina.

Vastine:

Kaavaluonnoksen pp-merkintä on poistettu ja muutettu samalle paikalle sijoituvaksi alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varatuksi alueen osaksi (h). Merkinnästä on sovittu Kadut ja ympäristö-osaston kanssa 26.9.2017.

9. Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

10. Telia Sonera Oyj

Onko mahdollista lisätä johtoalue liitteenä olevalle kartalle korostetulle kohdalle?

Vastine:

Lausunnossa mainittu johtoalue on lisätty asemakaavaehdotukseen.

11. Lauritsalan alueen asukasyhdistys

- a) Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry toteaa, että asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi päiväkoti ja uusi asuinrakentaminen kehittävät Hovinpellon asuinalueutta parempaan suuntaan. Kaupunkikuva asuinalueella kohenee uusien, entiseen rakennuskantaan sopivien rakennusten myötä ja olemassa olevat lähipalvelut säilyvät. Positiivisena nähdään myös Isopällinpuiston ja Isopällinkadun varren puurivien säilyminen kaavaluonnoksessa.
- b) Asemakaavamuutoksen liikenteellisistä vaikutuksista todetaan, että Hovinkadulla (kokoojakatu) ja Isopällinkadun (tonttikatu) päässä päiväkodin synnyttämä liikenne kasvaa. Alueelle tarvitaan erityisiä liikenneturvallisuutta parantavia ratkaisuja, etenkin jalankulun näkökulmasta (koululiikenne).
- c) Asukasyhdistys pitää hyvänä valittua kaavasuunnitelmanvaihtoehtoa VE2, jossa kaikki päiväkodin liikenne (saattoliikenne ja henkilökunnan liikennöinti) ohjautuu

keskitetysti kokoojakatu Hovinkadun puolelle. Uusien rivitalojen myötä liikenne ei juurikaan lisäännä Isopällinkadulla asutuksen kohdalla.

- d) Asukasyhdistys esittää, että asemakaavan muutoksen yhteydessä mietitään uusia ratkaisuja tonttikatu Isopällinkadun (tai jonkin katuosuuden) käyttämistä pihakatu -tyyppiseen toimintaan.

Vastine:

- a) OK.
- b) Asemakaavamuutos ei ota suoraan kantaa liikenneturvallisuutta parantaviin ratkaisuihin, kuten suojateihin ja rakenteellisiin hidasteisiin. Liikenneturvallisuutta parantavia ratkaisuja on mahdollista suunnitella alueen katusuunnittelun yhteydessä.
- c) OK. Kaavan ja rakennuksen hankesuunnittelun lähtökohtana on VE 2.
- d) Asemakaavamuutos ei ota kantaa kaavamuutosaluetta ympäröivien katujen poikkileikkaukseen ym. järjestelyihin. Isopällinkadun muuttaminen pihakatutyypiksi on mahdollista myös voimassa olevalla asemakaavalla.

12. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Kaavaselostuksen perusteella Hovinkadun liikenne ei liikennemäärien perusteella aiheuta päiväaikaisen melun ohjearvon Laeq7-22 55 dB ylittymistä. Vaikka melun ohjearvo ei ylittyisikään, olisi hyvä, että päiväkodin piha-alue esitettäisiin kaavamääräyksissä sijoitettavaksi päiväkotirakennuksen taakse siten kuin se on havainnekuvassa esitetty. Rakennus suojaisi piha-aluetta Hovinkadun ja paikoitusalueen melu- ja autoliikenteen ilmapääteiltä.

Vastine:

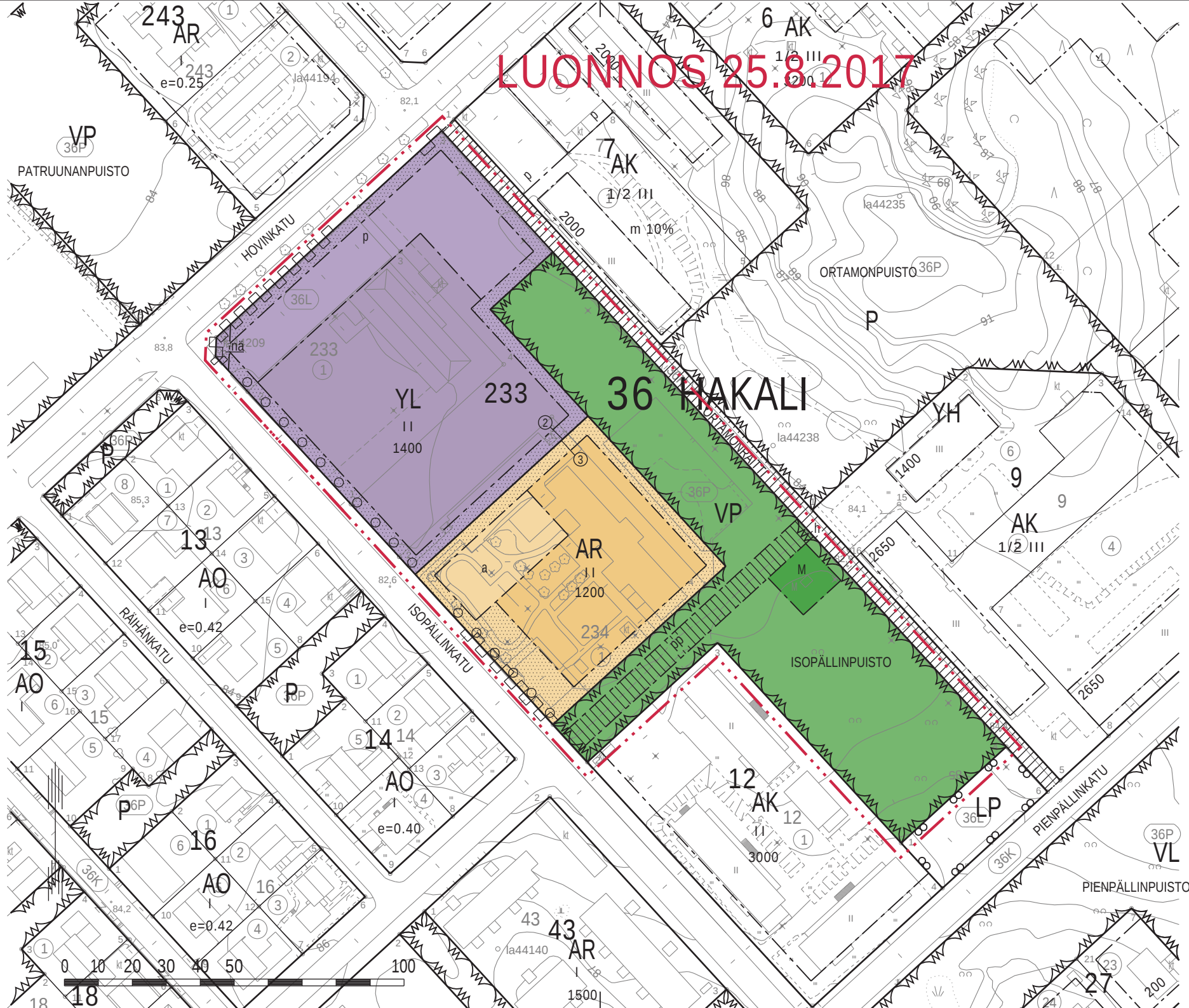
Koska melun ohjearvojen ylittyminen ei käytettävissä olevien tietojen perusteella ole piha-alueella todennäköistä millään massoittelevaihtoehdolla, ei kaavassa ole tarpeen määrätä rakennusmassan sijaintia tarkemmin. Rakennuksen massoittelevaihtelu ja pihan avautuminen ratkaistaan rakennussuunnittelussa.

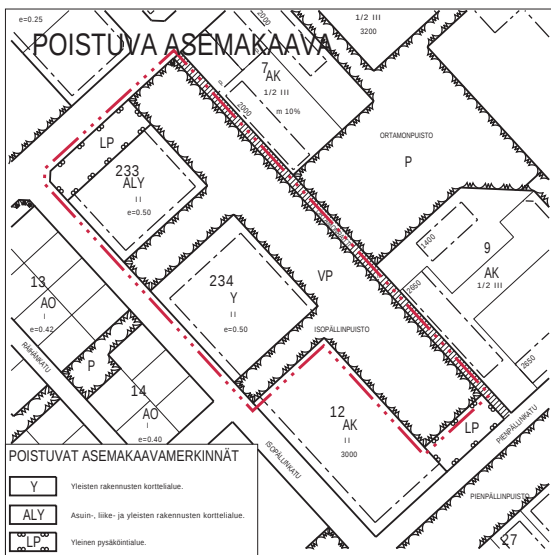
Lausunto pyydettiin myös:

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Lappeenrannan toimitilat Oy
Elisa Oyj
Lauritsala-seura ry

Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

LUONNOS 25.8.2017





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

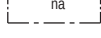
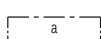
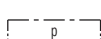
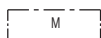
- AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- YL** Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

233

ISOPÄÄL

1200

II



Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Muuntamon rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa puin ja pensain. Kaava-alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.

Päiväkodin leikkipiha tulee erottaa aidalla piha- ja katualueiden liikennealueista.

AR-korttelialueella rakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla punatiiltä. Rakennuksissa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa tai näiden muunnelmia.

AR-alueella rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja värityksen sekä kattomateriaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkamääräys:

Autopaikkoja on varattava

AR-korttelialue: 1 ap/ 75 kerros-m2, vähintään 1 ap/ asunto

YL-korttelialue: 1 ap/ 150 kerros-m2

1 saattoautopaikka/ 5 päiväkotipaikkaa

Polkupyöräpaikkoja on varattava 1 pp/ 50 kerros-m2.

	LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA Kaupunkisuunnittelu
ASEMAKAAVAN MUUTOS 36 HAKALI, korttelit 233 ja 244, yleinen pysäköintialue ja Isopäälinpuisto.	
MUODOSTUU 36 HAKALI, kortteli 233, tontit 2 ja 3.	
TONTTIIJAON MUUTOS 36 HAKALI, korttelit 233 ja 244.	
MUODOSTUU 36 HAKALI, kortteli 233, tontit 2 ja 3.	
Lappeenrannassa 2017 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti	
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 7.8.2017 Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti	
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut	Ennakkokuuleminen 28.8.-18.9.2017 Kaup.keh. Itk KH Nähtävillä KV
Valmistelija NS	Piirtänyt NS
Mittakaava 1:1000	Työ nro K2610

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		27.9.2017		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		36 Hakali, korttelit 233-234, puisto- ja pysäköintialue				
		Hovinpellon päiväkodin asemakaavan muutos				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2610		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		26.08.2017		
Kaava-alueen pinta-ala	1,8957	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		1,8957		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Oma ranta	Lomarak.paikkojen lkm	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	1,8957	100,0	2800	0,15	+0,0000	-815
A yhteensä	0,4140	21,8	1400	0,34	+0,1395	-172
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7482	39,5	1400	0,19	+0,3395	-643
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7335	38,7			-0,3700	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1090	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

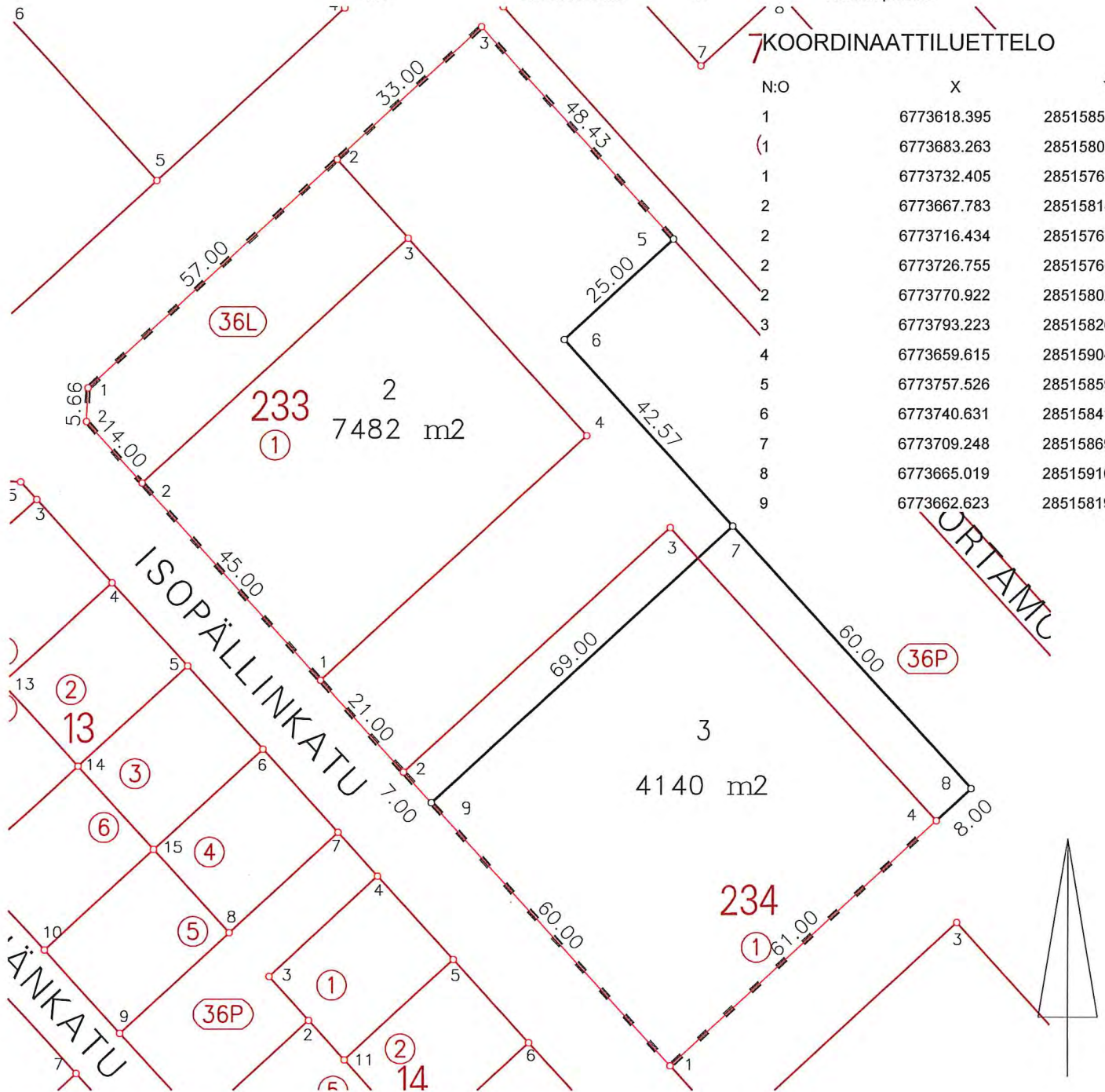
Asemakaavoituksen seuranta				Alueell. ympäristökeskus			
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4				Täyttämispvm			
Asemakaavan tunnistetiedot							
Asemakaavan nimi		36 Hakali, korttelit 233-234, puisto- ja pysäköintialue					
		Hovinpellon päiväkodin asemakaavan muutos					
		LAPPEEN-					
Kunta	RANTA	Ayk:n kaavatunnus					
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2610			
Hyväksymispvm							
Aluevaraukset							
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±	
Aluevar. yhteensä	1,8957	100,0	2 800	0,15	+0,0000	-815	
A yhteensä	0,4140	21,8	1 400	0,34	+0,1395	-172	
AR	0,4140	100,0	1 200	0,29	+0,4140	+1 200	
ALY					-0,2745	-1 372	
P yhteensä							
Y yhteensä	0,7482	39,5	1 400	0,19	+0,3395	-643	
Y					-0,4087	-2 043	
YL	0,7482	100,0	1 400	0,19	+0,7482	+1 400	
C yhteensä							
K yhteensä							
T yhteensä							
V yhteensä	0,7335	38,7			-0,3700		
VP	0,7335	100,0			-0,3700		
R yhteensä							
L yhteensä					-0,1090		
L							
LP					-0,1090		
E yhteensä							
S yhteensä							
M yhteensä							
W yhteensä							

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
036 0233 0002	7482	2745	036 0233 0001	K			
		427	036 0234 0001	K			
		3220	036 9903 0000	K		Hakalin puistoa	
		1090	036 9906 0000	K		Hakalin liikenn	
036 0233 0003	4140	3660	036 0234 0001	K			
		480	036 9903 0000	K		Hakalin puistoa	

7 KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
1	6773618.395	28515859.658
(1	6773683.263	28515800.191
1	6773732.405	28515760.569
2	6773667.783	28515814.383
2	6773716.434	28515769.783
2	6773726.755	28515760.322
2	6773770.922	28515802.586
3	6773793.223	28515826.911
4	6773659.615	28515904.623
5	6773757.526	28515859.635
6	6773740.631	28515841.205
7	6773709.248	28515869.974
8	6773665.019	28515910.518
9	6773662.623	28515819.113



1:1000

LAPPEENRANTA

Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero
2610

Koord. järj.
ETRS-GK28

Kork. järj.
N2000

Edellinen tonttijako

Karttalehti

Laskenut

Pohjakartan hyväksyi
ja tonttijaon laati

Kaupunginosa
36 HAKALI

Piirtänyt

Kortteli
233

Tarkastanut

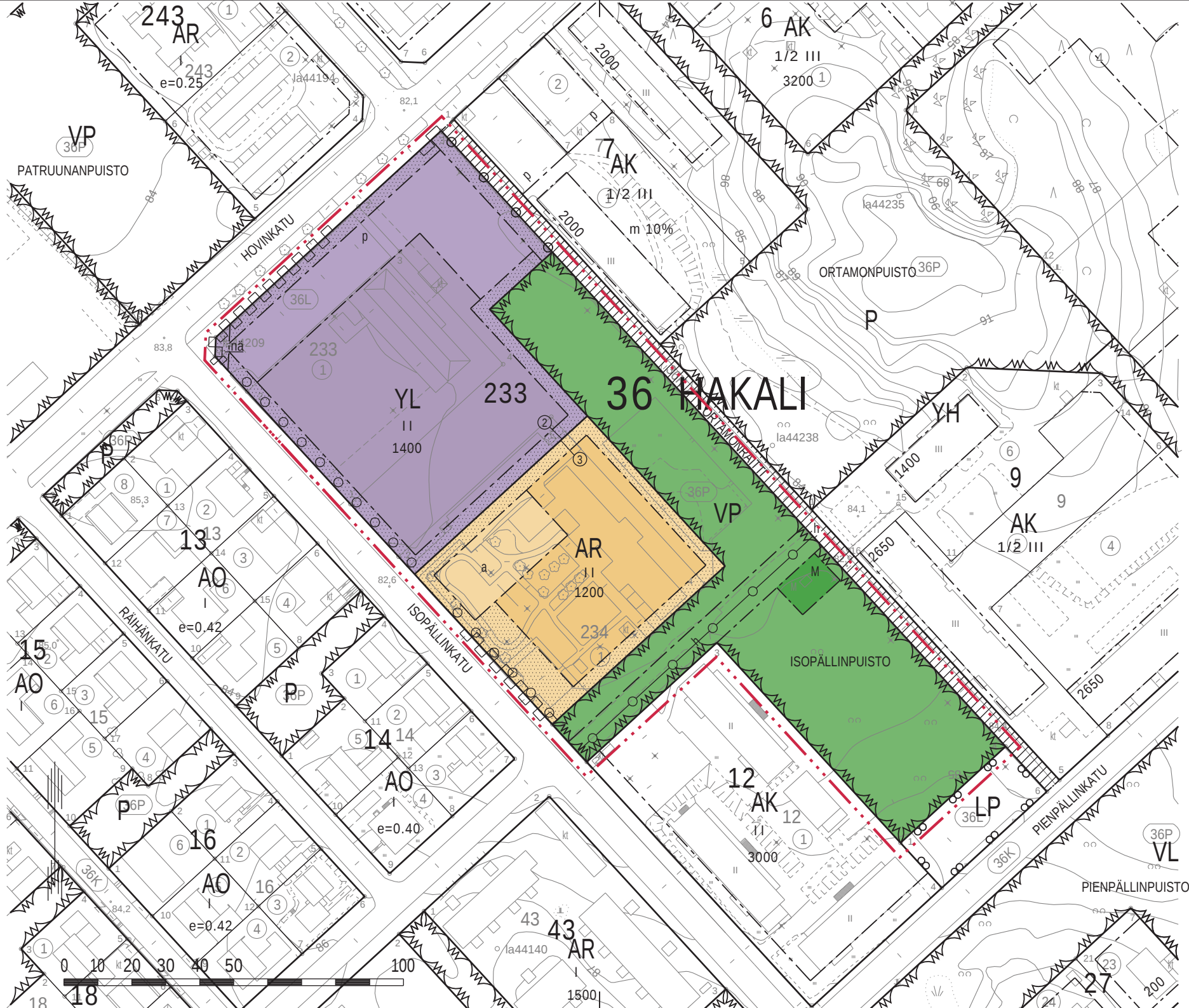
Kiinteistöinsinööri

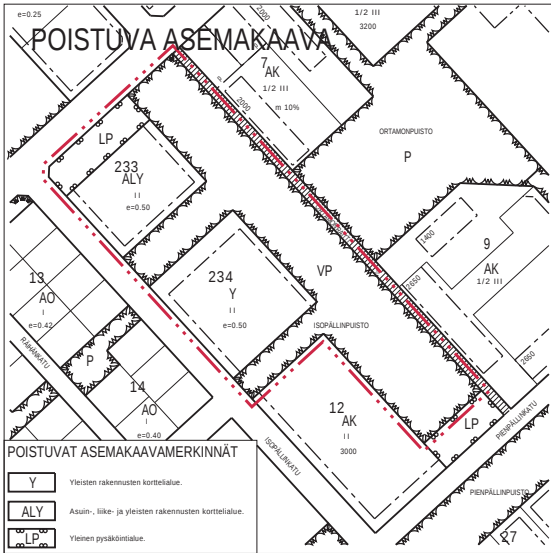
Tontti/tontit
2-3

Hyväksytty asemakaavan yhteydessä

Tj-kartta n:o

-





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
- VP

Puisto.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- ②

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 36 HAK

Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.

- 233

Korttelin numero.
- ISOPÄL

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II

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

Muuntamon rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- ○ ○ ○

Säilytettävä/istutettava puurivi.
- h

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- p

Pysäköimispaikka.
- a

Auton säilytyspaikan rakennusala.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- na

Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.
- Johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa puin ja pensain. Kaava-alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.

Päiväkodin leikkiapiha tulee erottaa aidalla piha- ja katualueiden liikennealueista.

AR-korttelialueella rakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla punatiiltä. Rakennuksissa on käytettävä harja- tai pulpettikattoja tai näiden muunnelmia.

AR-alueella rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja väriyksen sekä kattomateriaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Korttelissa 233 olevista rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen inventointi ennen niiden purkamista.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkamääräys:

Autopaikkoja on varattava

AR-korttelialue: 1 ap/ 75 kerros-m2, vähintään 1 ap/ asunto

YL-korttelialue: 1 ap/ 150 kerros-m2

1 saattoautopaikka/ 5 päiväkotipaikkaa

Polkupyöräpaikkoja on varattava 1 pp/ 50 kerros-m2.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS
36 HAKALI, korttelit 233 ja 244, yleinen pysäköintialue ja Isopällinpuisto.

MUODOSTUU
36 HAKALI, kortteli 233, tontit 2 ja 3.

TONTTIIJAON MUUTOS
36 HAKALI, korttelit 233 ja 244.

MUODOSTUU
36 HAKALI, kortteli 233, tontit 2 ja 3.

Lappeenrannassa 27.9.2017

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 7.8.2017

Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

Ennakkokuuleminen 28.8.-18.9.2017

Kaup.keh. Iik 4.10.2017

KH

Nähtävillä

KV

Valmistelija NS

Piirtänyt NS

Mittakaava 1:1000

Työ nro K2610