



30.12.2022

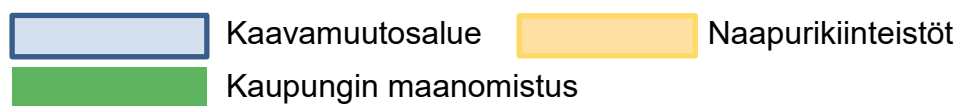
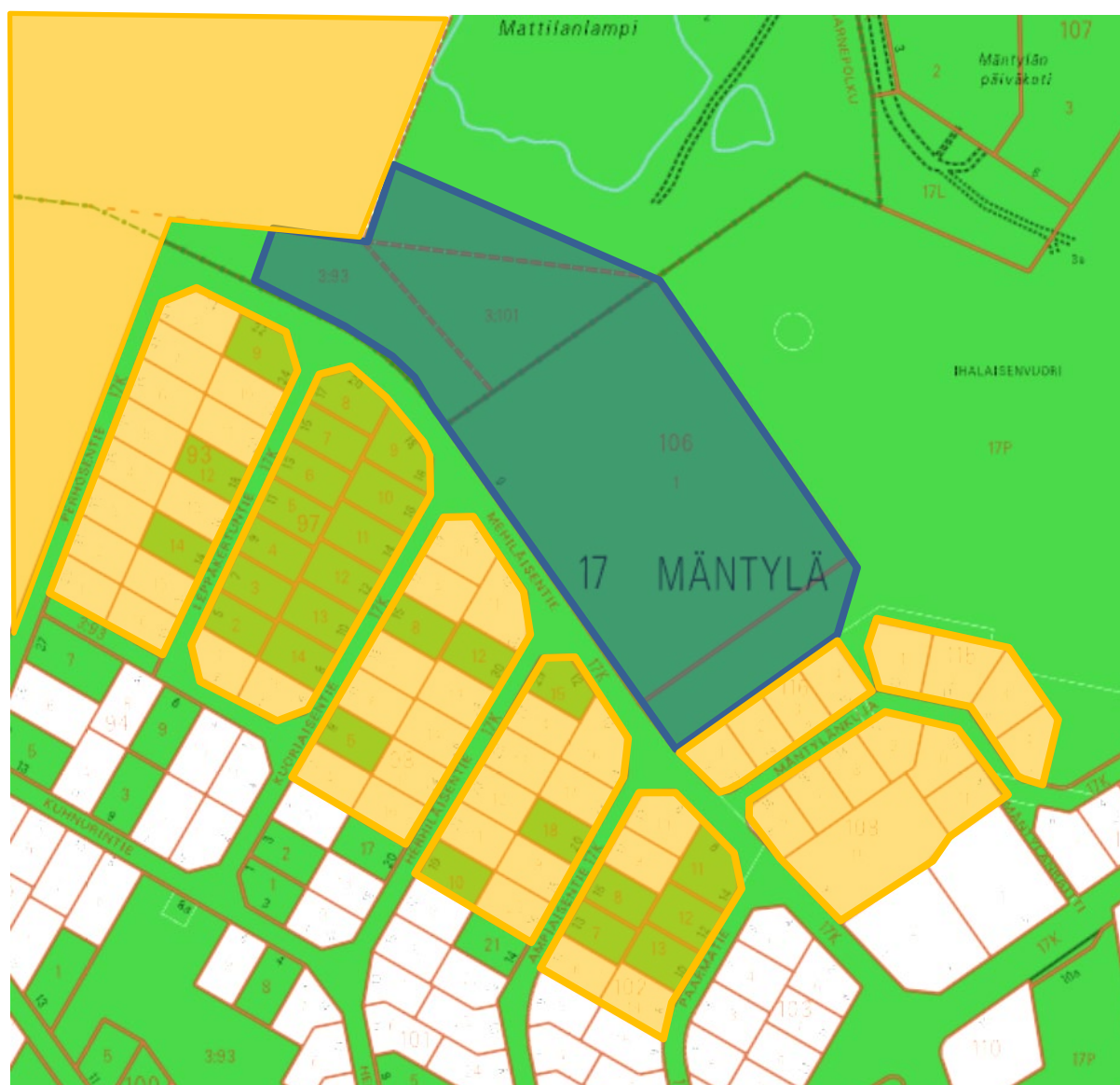
Liite 3 A Kartta osallisista, *LPR/1068/10.02.03.00/2022*

MÄNTYLÄN ENTISEN KOULUN ALUEEN ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAMUUTOS, TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse:



LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

- Ympäristö ja luonnonvarat

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan museo

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Puolustusvoimat

Suomen Turvallisuusverkot Oy

Lappeenrannan kaupunki: Elinvoiman
ja kaupunkikehityksen toimiala

- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö
- Rakennusvalvonta

Hyvinvointi ja sivistyspalvelujen toimiala

- Liikuntatoimi
- Perusopetus

Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

- ympäristöterveydenhuolto
- ympäristönsuojeluviranomainen

Alue- ja asukasneuvosto

Vammaisneuvosto

Vanhusneuvosto

Mattila-Mäntylä-Kuusela asukasyhdis-
tys

Willimiehen Disc Golf ry

Metsähallitus

Puolustuskiinteistöt

Nordkalk Oy Ab

Telia Finland Oyj

Elisa Oyj



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 5.1.2023 (LPR/1068/10.02.03.00/2022)

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto, kaavaluonnos, OAS,
Asemakaavamuutos, Mäntylän entinen koulu, K2771, Lappeenranta**

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Mäntylän kaupunginosaan entisen Mäntylän koulun alueelle. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on täydentää Mäntylän pientaloaluetta muuttamalla käyttämättömäksi jäänyt Mäntylän entisen koulun tontti ja Mehiläisentien varren pohjoispuoli pientaloasumiseen.

Kaavaselostuksen rakenteesta

Selostuksessa on kohdassa *3.1.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät* hyvin lyhyesti kerrottu pöly, melu ja värinä olosuhteista alueella. Niitä on laajemmin kerrottu myöhemmin kohdassa *6 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset*. Ainakin osa kuvatuista vaikutuksista ei ole asemakaavasta johtuvia, vaan ympäristön muutoksia, jotka ovat vaikuttaneet kaavaratkaisuun. Siksi olisi johdonmukaisempaa sijoittaa nämä kaavaselostuksessa osioon *3 Lähtökohdat* ja kohdassa 6 arvioida vain varsinaisia asemakaavan toteuttamisesta johtuvia vaikutuksia.

Asian esittäminen selostuksessa tässä järjestyksessä voi aiheuttaa osallisissa virhearviointia mm. kaavan selvitysten tasosta sekä tehdyn kaavaratkaisun perusteista.

Pohjavesien suojele

Alueen sijainti Huhtiniemen 1E-luokan pohjavesialueella on huomioitu kaavamerkinnällä ja määräyksillä riittävästi. Suunnittelualueelle ei sijoitu maaperän tilan tietojärjestelmässä olevia kohteita. ET-alueet on kaavaselostuksen mukaan osoitettu puistomuuntamoille. ELY-keskus toteaa, että puistomuuntamot ovat pohjavesialueella paremmin suojattu vaihtoehto kuin pylväsmuuntamot. Myös Lappeenrannan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa muuntamoiden osalta suositellaan seuraavaa: *"Pohjavesialueilla sijaitsevat suojaamattomat muuntamot tulee korvata puistomuuntamoilla ja varustaa keräysaltaalla, jolloin ne ovat ympäristöystävällisempiä."*

30.1.2023

Luontoarvot

Luontoselvitys on tehty huomionarvoisten kasvilajien luotettavan tunnistamisen kannalta liian myöhään syksyllä. Tämä koskee etenkin lehtoneidonvaipan erottamista tummaneidonvaipasta. Tummaneidonvaippa on uhanalainen, harvinainen ja rauhoitettu kasvilaji, joka elinympäristövaatimustensa puolesta voi hyvin esiintyä kaava-alueella. Alueen ominaispiirteet huomioiden ei voida myöskään poissulkea harvoin tavattavan lehtoneidonvaipan lehtivihreättömän mutaatiomuodon, niin kutsutun aavekämmekän, mahdollista esiintymistä alueella.

Vuoden 2022 luontoselvityksen yhteydessä maastossa kartoitettu alue ei kata koko kaava-aluetta. Luontoselvityksestä tai kaavaselostuksesta ei kuitenkaan selviä tarkasti, miltä osin luontovaikutusten arviointi perustuu vanhempaan selvitykseen vuodelta 2018. Huomionarvoista on, että kartoittamatta jääneeltä alueelta kerrotaan tehdyn aikaisemmin ainakin yksi havainto rauhoitetusta kasvilajista.

Kaava-alueelle tulee tehdä tarkentava luontoselvitys kasvilajien tunnistamisen kannalta oikeaan aikaan, jotta kaavan luontovaikutusten arviointi voidaan perustaa luotettaviksi arvioitaviin tietoihin. Tarkentava luontoselvitys on syytä ulottaa kattamaan koko kaava-alueelle.

Luonnonsuojelulain (1096/1996) 48 §:n mukaan rauhoitettujen kasvilajien rauhoitussäännökset eivät estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan, mutta tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista rauhoitettuja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Kaavaselostuksessa todetaan, että *"kaava-alueelle ei ole mahdollista sijoittaa asuinrakentamista järkevällä tavalla, niin että alueen keskellä sijaitseva lehtoneidonvaippojen kasvupaikka-alue pystyttäisiin säilyttämään"*. Mainitun luonnonsuojelulain yleispoikkeuksen soveltamisperusteen osalta kaavaratkaisussa tai kaavaselostuksessa on kuitenkin vielä tarpeen arvioida alueen rauhoitetut kasvilajit huomioivan kaavaratkaisun mahdollisuutta tai sen vaihtoehtoiskustannusta.

Kaavaselostuksessa todetaan, että *"lehtoneidonvaippojen siirto pois rakentamisen tieltä on myös mahdollista"*. Ilman asiaan liittyvää kaavamääräystä siirtomahdollisuuden arvioiminen tulee jäämään alueen rakentamisesta vastaavien harkittavaksi. Neidonvaippojen siirtomahdollisuus on hyvä huomioida kaavaselostuksessa ja -määräyksessä etenkin, jos alueelta löytyy tummaneidonvaippoja. Tällöin on lisäksi hyvä todeta, että rauhoitettujen kasvilajien siirtämiseen vaaditaan ELY-keskuksen myöntämä poikkeuslupa.

On hienoa, että Lappeenrannan kaupungin alueella on säilynyt vaateliiden kalkinsuosijakasvien kannalta suotuisia kasvupaikkoja, jonka seurauksena lehtoneidonvaippa on alueella yleinen. Yleisyydestään huolimatta kyseessä on kuitenkin vaateliäs laji, jolle soveltuvia kasvupaikkoja ei tule luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden edistämisenäkökulmasta tarpeettomasti hävittää. Elinympäristöltään

30.1.2023

vaatelioiden kasvilajien siirto toiseen ympäristöön ei suoraan takaa kasvipopulaation elinvoimaisuuden säilymistä.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin katuverkolla. Kaavamuutosalueelta liikenteellisesti lyhin etäisyys valtion maantieverkolle on noin 1,0 km. Tällöin liityntäpisteenä on maantien 387 Vaalimaantien, Rinnetien ja Sementtitien liittymä.

Maankäytön muutosten mahdollisesti aiheuttamat muutokset liikenteessä eivät vaikuta merkittävästi maantieverkolla asti sen sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen.

Melu, pöly ja tärinä

Keskustaajaman Osayleiskaavan (2018) yleismääräyksissä todetaan: *"Suunniteltaessa asutusta tai muita herkkiä toimintoja Mattilan (16), Mäntylän (17) tai Kuuselan (13) kaupunginosiin on selvittävä ja otettava huomioon lhalaisen kalkkikaivoksen mahdollisesti aiheuttamat melu-, tärinä- ja pölyhaitat."* Lausuttavana olevaan kaavamateriaaliin ei ole liitetty selvityksiä, joihin kaavaselostuksessa viitataan. Vaikka selvitykset olisi tehty aiempien kaavoitusprosessien yhteydessä, tulee ne liittää kaavan liiteaineistoiksi.

Alueelle tulevien uusien asukkaiden informoimiseksi asemakaavan yleismääräyksiin voisi lisätä esim. tavoitteestaan seuraavan kaltaisen määräyksen: Alueella saattaa olla havaittavissa ajoittaista kaivostoiminnasta aiheutuvaa melua ja tärinää.

Lopuksi

Asemakaavan muutos on ansiokkaasti laadittu. Luontoarvojen osalta tulee selvityksiä tarkentaa ja selostusta täydentää.

Asemakaavan luonnosmateriaali noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat. Aineisto täydennettynä muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo; Sini Saarilahti, Kristiina Pesola, Esa Hertell
Etelä-Karjala liitto; Topi Suomalainen
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
KASELY: Tuula Tanska, Pyy Mäkelä, Heidi Rautanen, Joel Peiponen,
Joel Halttunen, Tapio Tuukkanen, Erja Monto, Iiris Huovari
ESAELY: Kalle Maaranen

30.1.2023

KASELY/78/2023

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

Ratkaisija Perttola Pertti 30.01.2023 12:38

Esittelijä Mustonen Tuija 30.01.2023 12:36

27.1.2023

1/07.00.01/2023

Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, kirjaamo
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: LPR/1068/10.02.03.00/2022

Lausunto: Lappeenrannan Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos - kaavaluonnos

Suunnittelualue:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lappeenrannan Mäntylän kaupunginosassa, entisen Mäntylän koulun ympäristössä. Suunnittelualue sijaitsee n. 4 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4 ha. Entisen koulun alue on sorakenttää ja muu osa suunnittelualueesta metsää.

Kaavan tavoite:

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

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A) ja tärkeänä pohjavesialueena (pv). Maakuntakaavan kaavamerkintä A sisältää asumisen varattavien rakentamisalueiden lisäksi mm. ulkoilureitit sekä virkistys- ja puistoalueet. Lisäksi maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkirakenteen kehittämisenkohdealue (kk) ja kasvukeskusalueen laatukäytävä (lk).

Yleiskaavassa alue on osoitettu PY/A-merkinnällä julkisten palvelujen ja hallinnon alue / asuntoalue, jonka lopullinen käyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Voimassa olevassa asemakaavassa koulun tontti on osoitettu YO-merkinnällä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena. Osa suunnittelualueesta on asemakaavatonta aluetta.

Asemakaavan sisältö:

Asemakaavamuutoksella muodostetaan Mäntylään uusi 21 omakotitontin kokonaisuus (AO) ja sen ympärille lähivirkistysaluetta (VL).

27.1.2023

1/07.00.01/2023

Maakuntakaavan huomioiminen:

Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen (A) suunnittelumääräyksen mukaisesti asemakaavaratkaisu edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä vajaasti rakennetulla alueella, tukien olemassa olevaa infraa. Maakuntakaavan kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueen (kk) suunnittelumääräyksen mukaisesti yhdyskuntarakennetta eheyttäessä on turvattu riittävät lähivirkistysalueet.

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu MRL 54 §:n mukaisesti riittävät puistot ja lähivirkistysalueet kaavoitettavalla alueella ja sen lähiympäristössä. Lisäksi suunnittelussa on huomioitu olemassa olevat kevyen liikenteen yhteys Mattilanlammelle, Mattilan kuntopolku ja Sorkin frisbeegolfväylät.

Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Lausunto kaavaluonnoksesta:

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

MERK.
Satu Sikanen
maakuntajohtaja

MERK.
Topi Suomalainen
aluesuunnittelupäällikkö



24.1.2023

Dnro

LPR/1068/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 Lappeenranta

Viite: Lausuntopyyntö 5.1.2023

Lappeenranta, Mäntylän entisen koulun asemakaavamuutos, luonnosvaihe

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon asemakaavamuutoksesta. Kyseessä on kaavan luonnosvaihe. Etelä-Karjalan museo on osallinen hankkeessa rakennetun ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Asemakaavamuutos koskee Mäntylän kaupunginosassa sijaitsevaa entistä Mäntylän koulun tonttia ja sitä ympäröiviä metsäalueita. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta lounaaseen. Alue rajautuu lounaassa Mehiläisentiehen, luoteessa ja koillisessa lähimetsään ja kaakossa pientalotontteihin.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa entisen Mäntylän koulun tontin uudiskäyttö pientaloasumiseen. Kaavamuutos on alkanut osana Mattila-Mäntylän kaavamuutosta, joka on käynnistetty vuonna 2017. Mäntylän entisen koulun alueen kaava on irrotettu tästä omaksi kaavakohteeksi, jotta voidaan vastata nopeammalla aikataululla omakotitonttien kysyntään Lappeenrannan eteläisissä kaupunginosissa.

Rakennettu ympäristö

Kaavan myötä nykyinen sorakenttä ja lähimetsä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Laserkeilausaineiston

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

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

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

perusteella alueella ei ole arkeologisiksi kohteiksi arveltavia maastopoikkeamia. Tällaisia ei näy myöskään vanhoissa ilmakuvissa. Historiallisissa kartoissa alue on kuvattu metsänä.

Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti arkeologi Esa Hertell, rakennustutkija Sini Saarilahti ja museotoimenjohtaja Päivi Partanen.

Tiedoksi

Museovirasto / kirjaamo

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

Allekirjoitukset:

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Hertell Esa**
ULAPPA\hertelej

2023-01-24 09:59:09 (UTC+02:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Saari lahti Sini**
ULAPPA\saarilsa

2023-01-24 10:02:39 (UTC+02:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Partanen Päivi**
ULAPPA\partanpm

2023-01-24 10:39:12 (UTC+02:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Mönkkönen Riku Matias	Telia Tunnistus	27.01.2023 12:54:43 UTC+02:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (1 sivu)

Kansilehden sivu 1/1

Lappeenrannan kaupunki

Kirjaamo

PL 38, 53101

Lappeenranta

Lausuntopyyntö 30.12.2022

Lausunto asemakaavamuutos Mäntylän entisen koulun alue, asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Metsähallitus on tutustunut asemakaavaluonnokseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Metsähallituksella ei ole lausuttavaa.

Metsähallituksen puolesta

Riku Mönkkönen

Alueidenkäytön johtava asiantuntija



26.01.2023

Vastaanottaja

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Kohde

Mäntylän ent. koulun asemakaavamuutos

Mäntylä, Lappeenranta

Pelastusviranomaisen lausunto Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausuntoa Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutoksesta. Kaavamuutos on käynnistynyt osana Mattila-Mäntylän kaavamuutosta. Mäntylän entisen koulun alueen kaavamuutos on irrotettu tästä omaksi kaavamuutokseksi. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on täydentää Mäntylän pientaloaluetta muuttamalla käyttämättömäksi jäänyt Mäntylän entisen koulun tontti ja Mehiläisentie varren pohjoispuoli pientaloasumiseen. Asemakaavamuutosalue sijaitsee Mäntylän kaupunginosassa noin neljän kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta lounaaseen.

Lausunto

Pelastuslaitos on tutustunut 26.1.2023 mennessä sille saatavilla oleviin materiaaleihin koskien Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutosta.

Ensihoitoyksiköllä ja pelastusyksiköllä tulee lähtökohtaisesti päästä ajamaan rakennuksen pääovelle. Pelastustoiminnan turvaamiseksi ensihoitoyksiköllä eli ambulanssilla tulee kuitenkin päästä pientaloalueella vähintään 25 metrin etäisyydelle uloskäynneistä. Pelastusyksiköllä tulee päästä vähintään 50 metrin etäisyydelle uloskäynneistä. Ajoväylät tulee toteuttaa siten, että ne soveltuvat ympäri vuoden mm. kantavuuden ja kunnossapidon osalta palo- ja pelastuskaluston käyttöön. Pysäköintialueiden suunnittelussa tulee huomioida ajoväylien käytettävyyden pelastuslaitoksen kalustolla.

Kiinteistöjen osoitteistoa laadittaessa tulisi huomioida Kuntaliiton ohjeet ja suositukset osoitejärjestelmästä. Osoitteiston tulisi olla selkeä ja yhdenmukainen.

Sammutusveden saatavuus alueen pelastustoimen tarpeisiin tulee varmistaa. Alueelta löytyy palopostiverkosto. Palopostien vedentuotto tulee varmistaa.

Suunnittelukohteena oleva alue kuuluu Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen riskialueuokittelussa luokkaan II. Riskiluokkien määrittämisperusteena käytetään regressiomallilla määritettyä riskitasoa. Regressiomallin selittäjinä ovat asukasluku, kerrosala ja niiden yhteisvaikutus. Malli on kehitetty toteutuneiden rakennuspalojen perusteella ja sen avulla ennustetaan riskitaso kullekin 1 km x 1 km ruudulle. Alueen riskiluokka tulee säilymään ennallaan.

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole muita huomioita.

MARJOTIE
MARC

91281667W

Digitaalinen allekirjoittaja:
MARJOTIE MARC
91281667W
Päiväys: 2023.01.26
14:19:12 +02'00'

Paloinsinööri
Marc Marjotie



30.01.2023

BT2545
766/10.02/2023

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

PL 38
53101 LAPPEENRANTA
SUOMI

1. Lappeenrannan kaupunki lausuntopyyntö 5.1.2023, BT396
2. Maasotakoulun lausunto 23.01.2023, MT1618

MÄNTYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS, LAPPEENRANTA

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Puolustusvoimien lausuntoa valmisteilla olevasta asemakaavamuutoksesta Mäntylän kaupungin-osaan. Kaavamuutoksessa alueelle on muodostettu 21 uutta erillispientalotonttia, uusi katualue, virkistysalue ja kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttia.

Puolustusvoimien lausunto

Asemakaavamuutoksen alue rajoittuu Metsähallituksen omistuksessa olevaan Puolustusvoimien harjoitusalueeseen. Harjoitusalueen sijainti ei ole esteenä vieressä sijaitsevan alueen kaavoitukselle. Puolustusvoimien harjoitusalueelta aiheutuu kuitenkin asemakaavamuutoksen alueelle ajoittaista meluhaittaa.

Yhteystiedot

Yhteyshenkilönä asiassa toimii kiinteistöpäällikkö Sanna Mäntynen puh. 0299 571 262, sanna.mantynen@mil.fi.

Vastineet lausuntoihin sekä tiedot kaavoitusta koskevista päätöksistä tulee lähettää osoitteeseen kirjaamo.1logr@mil.fi tai 1. Logistiikkarykmentti, PL 1080 (Vuorikatu 8), 45101 Kouvola.

Rykmentin komentaja
Eversti

Mikael Laine

Sektorinjohtaja

1. Logistiikkarykmentti
Esikunta
KOUVOLA

Lausunto

2 (2)
BT2545
766/10.02/2023

Majuri

Jussi Kauppila

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

LIITTEET

JAKELU

TIEDOKSI



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo@lappeenranta.fi

MIELIPIDE

Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos, Dnro LPR/1068/10.02.03.00/2022

Nordkalk Oy Ab ilmoittaa ettei sillä ole lausuttavaa Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutosta koskevassa asiassa.

Paraisilla, 18.1.2023

Nordkalk Oy Ab
per procuram

DocuSigned by:

DF4F200C030246A...
Laura Lehtikunnas
Chief Legal officer

DocuSigned by:

E0435E0407514EE...
Anssi Koikkalainen
EVP, New Business



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo@lappeenranta.fi

MIELIPIDE

Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos, Dnro LPR/1068/10.02.03.00/2022

Nordkalk Oy Ab ilmoittaa ettei sillä ole lausuttavaa Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutosta koskevassa asiassa.

Paraisilla, 18.1.2023

Nordkalk Oy Ab
per procuram

DocuSigned by:

DF1F2C6C09824CA...
Laura Lehtikunnas
Chief Legal officer

DocuSigned by:

E0435E8487514EE...
Anssi Koikkalainen
EVP, New Business



Päiväys
20.1.2023

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1068/10.02.03.00/2022
Lausuntopyyntö 30.12.2022

LPR/1068/10.02.03.00/2022 Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavan muutos, 17 Mäntylä

Asemakaavamuutoksessa alueelle on suunniteltu 21 uutta erillispientalotonttia, Kimalaisenkuja- katualue, lähivirkistysaluetta ja kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttia.

Kaavamuutosalue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

Tuleva erillispientaloalue täydentää luontevasti Mäntylän asuinaluetta ja vastaa Mäntylän tonttikysyntään. Toiveena olisi, että Mehiläisentien luoteispäähän saisi vielä tontin tai kaksi, että valmis kunnallistekniikka tulisi hyödynnettyä. Alueelle jää vielä sopivasti lähivirkistysaluetta ympärille.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 20.1.2023

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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



Lausunto

27.1.2023

Dnro

LPR/1068/10.02.03.00/2022

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 30.12.2022

Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavan muutosluonnokseen liittyen.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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



Päiväys

Dnro

LPR/1068/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 30.12.2022

Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Mäntylän kaupunginosaan entisen Mäntylän koulun alueelle. Kaavamuutoksessa alueelle on muodostettu 21 uutta erillispientalotonttia, uusi katualue, lähivirkistysaluetta ja kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttia.

Lausuntoa pyydetään viimeistään 30.1.2023 mennessä.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavan muutoksesta, rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 12.1.2023

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



30.1.2023

LPR/1068/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 30.12.2022

ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Mäntylän entisen koulun alueen asemakaava

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Mäntylän kaupunginosaan entisen Mäntylän koulun alueelle. Kaavamuutoksessa alueelle on muodostettu 21 uutta erillispientalotonttia, uusi katualue, lähivirkistysaluetta ja kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttia. Asemakaavamuutosalue sijaitsee Mäntylän kaupunginosassa noin neljän kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta lounaaseen. Suunnittelu koskee sorakenttää, jossa on ennen sijainnut Mäntylän koulu, sekä sitä ympäröiviä metsäalueita Mehiläisentien varressa.

Mattilan kuntopolku ulottuu myös osittain kaavamuutosalueelle. Kaavamuutosalue on kooltaan 4,1 hehtaaria

Suunnittelualue sijaitsee miltei kokonaan Huhtiniemen 1E. luokan pohjavesialueella.

Luontoselvityksen mukaan selvitysalueella havaittuja huomionarvoisia kasvilajeja olivat lehtoneidonvaippa, valkolehdokki, ahokissankäpälä ja sarjatalvikki. Lehtoneidonvaippaa kasvoi eniten sorakentän itäpuolella reunametsässä, jossa muu aluskasvillisuus oli vähäistä. Versoja havaittiin yksittäin tai 2-20 version ryhmissä yhteensä noin sata. Lisäksi muualta metsäalueelta löytyi joitakin lehtoneidonvaippoja ja lisäksi yksittäisiä valkolehdokkeja.

Selvitysalueella on Salpausselälle tyypillistä mäntyvaltaista kangasmetsää, jonka aluskasvillisuus on kulunut liikkumisen takia varsinkin sorakentältä puretun koulun ympäristössä. Männyt ovat osin järeitä ja niiden säilyttäminen alueella mahdollisuuksien mukaan on suositeltavaa. Selvityksen mukaan selvitysalueelle ei sijoitu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilain (2:11 § ja 3:2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) kohteita. Alueella esiintyvät luontotyypit eivät edusta uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä. Selvitysalueelta ei ole tiedossa havaintoja

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

uhanalaista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista, eikä niitä tai niille erityisen hyvin sopivia elinympäristöjä havaittu maastokäynnillä.

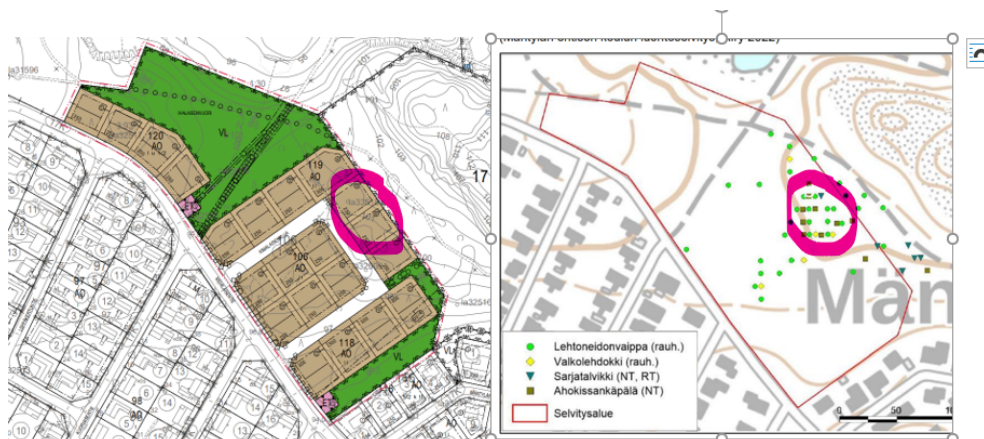
Huomionarvoisista kasvilajeista selvitysalueella kasvaa rauhoitettuja lajeja lehtoneidonvaippaa ja valkolehdokkia sekä silmälläpidettäviksi (NT) arvoituja lajeja ahokissankäpälää ja sarjatalvikkia. Lehtoneidonvaippaa ja ahokissankäpälää kasvaa nykytilanteessa melko runsaasti selvitysalueen alueen keskiosassa. Lajien runsaimman esiintymisen alue on suositeltavaa ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon. Kasvupaikat eivät kuitenkaan ole kummankaan lajin säilymisen kannalta tärkeitä, sillä molempia lajeja kasvaa myös selvitysalueen ulkopuolella (mm. koillispuolelle jäävällä kallioalueella). Lisäksi umpeenkasvu saattaa ajan mittaan muuttaa aluetta ja vähentää esiintymiä.

Lausunto:

Ympäristönsuojelupäällikkö Lappeenrannan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena ilmoittaa lausuntonaan Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavan muutoksesta seuraavaa:

Luontoselvityksessä esiintuodut järeät männyt tulisi huomioida mahdollisuuksien mukaan kaava-alueella säilytettävänä puina.

Luontoselvityksen mukaiselle tiheimpien rauhoitetun lehtoneidonvaipan esiintymien esiintymisalueelle sijoittuu kaksi tonttia (kuva 1). Rauhoitettujen kasvilajien säilyttäminen/suojaaminen on vaikeaa. Ko. tonttien kohdalla tulisi harkita alueen jättämistä merkinnälle VL.



Kuva 1: Selvitysalueella havaitut huomionarvoidet lajit

Hulevesien osalta tulee määräystä tarkentaa kiinteistöllä käsittelyn osalta. Muutoin hulevesien ja pohjaveden osalta määräykset ovat riittäviä.

Ihalaisen alueen viimeisin melumittausraportti vuodelta 2022, on nähtävillä Mfiles:ssä asianhallintajärjestelmässä (asiakirja ID286252).

Taustatietona ilmanlaadun tilanteeseen:

Kaava-aluetta lähin ilmanlaadun mittauspiste on Ihalainen 2 mittauspiste (kuva 2), joka sijaitsee louhimon välittömässä läheisyydessä. Mittauspiste on siirtynyt nykyiselle alueelleen kesäkuussa 2022. Aikaisemmassa mittauspisteessä pitoisuustasoon on vaikuttanut louhimon päästöjen lisäksi merkittävästi myös läheisen liikenneverkoston päästöt. Kuvassa 3 ilmanlaadun mittaustuloksia (hengitettävät hiukkaset PM10, jotka ovat merkittävien läheisen Ihalaisen teollisuusalueiden päästöistä) on verrattu WHO:n uudistuneisiin ohjearvoihin sekä EU:n voimassa oleviin raja-arvoihin.



Kuva 2: Ihalainen 2 mittauspiste (punainen rasti)

Kuva 7: PM10 – pitoisuuksien kuukausien suurimmat vuorokausikeskiarvot 2022 sekä WHO:n vuorokausiohjearvo $45 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (sallittuja ylityksiä vuodessa 3) ja Suomen valtioneuvoston raja-arvo $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (sallittuja ylityksiä vuodessa 35). (Ihalainen → Ihalainen 2:n mittaukset alkoivat 19.7.22)

Taulukko 2: Taulukossa on esitetty PM10-pitoisuuksien kuukausien vrk-keskiarvojen yli $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Suomen valtioneuvoston raja-arvo, sallittuja ylityksiä 35 kpl) ja yli $45 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (WHO:n PM10 vrk-ohjearvo, sallittuja ylityksiä 3 kpl) lukumäärät, kpl

	Lappeenrannan keskusta		Lauritsala		Ihalainen → Ihalainen 2 (19.7.22 alkaen)		Joutsenon keskusta		Ojala-Tuomela	
	Yli 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kpl	Yli 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kpl	Yli 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kpl	Yli 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kpl	Yli 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kpl	Yli 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kpl	Yli 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kpl	Yli 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kpl	Yli 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kpl	Yli 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, kpl
Tammikuu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Helmikuu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maaliskuu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huhtikuu	1	1	0	0	3	4	6	7	1	1
Toukokuu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kesäkuu	0	0	0	0			0	0	0	0
Heinäkuu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Elokuu	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0
Syyskuu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lokakuu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marraskuu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Joulukuu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yhteensä	1	1	0	0	4	6	6	7	1	1

Kuva 3: Näyttöleike ilmanlaadun kuukausiraportista 12/2022

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



30.1.2023

LPR/1068/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 30.12.2022

**YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO MÄNTYLÄN ENTISEN KOULUN ALUEEN
ASEMAKAAVAMUUTOSLUONNOKSESTA**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Mäntylän kaupunginosaan entisen Mäntylän koulun alueelle. Kaavamuutoksella alueelle muodostetaan 21 uutta erillispientalotonttia, uusi katualue, lähivirkistysaluetta ja kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttia.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin 1E-luokan pohjavesialueelle. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain tarkoittamia seuraamuksia. Alueelle ei voi kaavamuutoksen mukaan myöskään sijoittua ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa.

Lausunto:

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

Lähistöllä sijaitsevan Nordkalkin kaivos- ja teollisuusalueen toiminnan vaikutuksia suunnittelualueelle on arvioitu kaavaselostuksessa ilmanlaadun ja pölyn, melun sekä tärinän osalta ja todettu, että toiminta ei aiheuta asuinalueelle merkittävää pöly-, tärinä- ja meluhaittaa. Ympäristöterveydenhuolto katsoo, että melun ja tärinän osalta kaavan vaikutuksia on arvioitu riittävästi. Lähin ilmanlaadun mittauspiste sijaitsee uuteen asuinalueeseen nähden melko kaukana eikä kaikilta osin ilmennä suunnittelualueen olosuhteita. Tämän vuoksi ympäristöterveydenhuolto ehdottaa, että kaavaselostusta täydennetään vielä ilmanlaatuvaikutusten, erityisesti hiukkasten osalta.

Suunnittelualueen liikennemelutilannetta on arvioitu nykytilanteessa sekä liikenne-ennusteen 2040 mukaisilla liikennemäärillä. Päivä-ajan osalta

melutaso alittaa ohjearvot molemmissa tilanteissa. Tällä hetkellä yöajan keskiäänitasot suunnittelualueella vaihtelevat alle 45 dB:stä hieman yli 45 dB:iin. Uusille asuinalueille asetettu ohjearvo ylittyy siis osassa suunnittelualueita. Liikennemeluennusteen mukaan yömelun tilanne tulee kuitenkin paranemaan siten, että ohjearvo 45 dB tulisi alittumaan lähes koko alueella. Melun väheneminen on seurausta 300 metrin päässä sijaitsevan Karjalan radan melusteiden rakentamisesta. Ratasuunnitelman mukaan radan luoteispuolelle rakennetaan kaksi metriä korkea meluaita Tunnelikadun ja Perhosentien väliselle rataosuudelle.

Kaavoittaja on arvioinut, että tonttien rakentumisen myötä asuinrakennukset muodostavat tonttien piha-alueita melulta suojaavan vyöhykkeen, jolloin yöajan ohjearvonkin voidaan katsoa toteutuvan alueella. Ympäristöterveydenhuolto esittää, että kaavoittaja tarkistaa vielä onko tarpeen antaa meluntorjuntaa koskevia määräyksiä asuntojen rakenteiden ääneneristävyyden osalta, jotta asumisterveysasetuksen 545/2015 toimenpiderajat alittuvat.

Radonhaittojen torjumiseksi on annettu tarpeelliset määräykset.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

5.1.2023

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 30.12.2022
Dnro LPR/1068/10.02.03.00/2022

LAUSUNTO MANTYLÄN ENTISEN KOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa lausuttavasta asemakaava muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Petri Tikka
Verkostopäällikkö

From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Thu, 5 Jan 2023 13:03:23 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: FW: Lausuntopyyntö - Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

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

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: torstai 5. tammikuuta 2023 10.56
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Mäntylän kaupunginosaan entisen Mäntylän koulun alueelle. Kaavamuutoksessa alueelle on muodostettu 21 uutta erillispientalotonttia, uusi katualue, lähivirkistysaluetta ja kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttia.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: <https://lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Valtatie-6-etelapuolen-alue/Mantylan-entisen-koulun-alue>

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
sihteeri
Konsernihallinto/assistenttitiimi

From: juha.kettinen@wdg.fi
Sent: Mon, 30 Jan 2023 09:41:26 +0200
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Lausunto Mäntylän entisen koulun alueen kaavamuutoksesta

Lausunto Mäntylän entisen koulun alueen kaavamuutoksesta

Sorkin frisbeegolfrata jää osittain nyt vireillä olevan kaava-alueen sisälle. Rata on käyttäjämääriltään Lappeenrannan radoista aktiivisin ja se palvelee lähiasukkaiden lisäksi laajaa harrastajakuntaa. Kesäkaudella radalla pelataan kävijälaskuridatan perusteella yli 2000 kierrosta kuukaudessa. Rata on suuressa suosiossa etenkin lapsiperheiden ja vähemmän aikaa frisbeegolfia harrastaneiden keskuudessa johtuen muita ratoja matalammasta vaikeusasteesta. Seura pitää radalla matalan kynnyksen viikkokilpailuja ja Sorkki on ainut rata jonka kilpailut myydään loppuun säännöllisesti.

Radan vuonna 2021 valmistuneen laajennuksen yhteydessä tehtiin perusteellinen selvitys yhdessä seuran, asukasyhdistyksen, kaupungin, puolustusvoimien ja valtion metsähallituksen kanssa. Tavoitteena oli löytää tilaa 18 väylän radalle, mutta puolustusvoimien tarpeiden ja alueella olevien suojeltavien kasvien vuoksi tilaa löydettiin lopulta vain nykyisille 15 väylälle. Eli radan ympäristössä ei ole tilaa siirtää nykyisiä väyliä korvaavaan paikkaan.

Radan suosio nousi merkittävästi laajennuksen yhteydessä, sillä pelaajat suosivat täysimittaisia tai lähes täysimittaisia ratoja. Väylien vähentäminen vaikuttaisi negatiivisesti käyttäjämääriin ja siten alueella tapahtuvan yleishyödyllisen liikunnan määrään. Ratakokonaisuus nykyisellään riittää juuri ja juuri myös virallisten kilpailujen järjestämiseen ja tämä käyttötarkoitus vaarantuu mikäli väyliä joudutaan poistamaan.

Edellä mainituista syistä esitämme, että nykyisten kaava-alueella olevien väylien säilyminen otetaan erikseen huomioon lopullista kaavaa laadittaessa.

Juha Kettinen
Varapuheenjohtaja
Willimiehen Discgolf ry

Eteläinen alueraati toteaa Mäntylän entisen koulun asemakaavaluonnoksesta seuraavaa:

Eteläinen alueraati on tyytyväinen, että alueelle lisätään kaavoituksen kautta lisää tontteja.

Alueraati kokee uuden asutuksen mahdollistaminen positiivisena asiana ja hyvä, että Mäntylän entisen koulun asemakaavanmuutos on otettu omaksi erilliseksi osakseen alueen muusta asemakaavanmuutoksesta. Toivotaan nopeaa käsittelyä ja toimeenpanoa.

Terveisin

Jari Harju

Jari Harju

puheenjohtaja, Eteläinen alueraati, Meidän Lappeenranta -toiminta 2021-2025,

Asukas- ja alueneuvosto toteaa Mäntylän entisen koulun asemakaavaluonnoksesta seuraavasti:

Asukas- ja alueneuvosto toteaa asemakaavamuutoksen Mäntylän entisen koulun alueelle olevan tarpeellinen ja kaivattu.

Tämä alue koetaan olevan hyvä vaihtoehto nyt jo olemassa oleville Ruoholamme kaava-alueille

Kaavoituksen kohteena oleva alue koetaan sopivan kokoiseksi kokonaisuudeksi. Uuden asutuksen toivotaan lisäävän alueen kauppa-palveluita sekä julkisen liikenteen kehittämistä.

Uudisrakentaminen lisää alueen kiinnostavuutta ja säilyttää jo olemassa olevien asuntojen hintatasoa.

Positiivista on ottaa ns. tyhjä tila hyötykäyttöön, se parantaa asuinalueen yleisilmettä.

Omaleimainen luontoympäristö lisää alueen houkuttelevuutta.

Uuden kaavoitusalueen voidaan olettaa houkuttelevan nuoria perheitä rakentamaan alueelle. Tuolloin tulee huomioon ottaa myös vapaa-ajan toimet eli lasten kuljetuksiin ja oma liikkuminen kouluun, töihin ja harrastuksiin. Edellä mainittu edellyttää turvallisen kevyenliikenteen tarkastelua ja parantamista.

Terveisin

Hilla Kauhanen

Hilla Kauhanen
puheenjohtaja, asukas- ja alueneuvosto,
Lappeenrannan kaupunki

26.1.2023,

MÄNTYLÄN ENTISEN KOULUN ALUE

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Omakotiasuminen tarvitsee lisää kaavoitettuja maa-alueita. Ko. kaavan tontit läheltä keskustaaajamaa tulevat varmaan olemaan haluttuja.

Vanhusneuvosto puoltaa kaavamuutosta, vaikkakin samalla ihmettelee metsäisten puistoalueiden jatkuvaa kaavoittamista asuntorakentamiseen.

Kaava on kyllä tehty maltilla, eikä siinä ole liiaksi leikattu metsäaluetta asuintonteiksi. On hyvä, että alueella oleva kuntopolku on säilytetty ennallaan, toki voi olla että myöhemmin asukkailta tulee valituksia tontin rajojen läheisyydessä kulkevista ihmisistä, koska ns. oma rauha häiriintyy. Tämä kuntopolun sijainti olisi syytä mainita tontteja katsoville, ettei tule yllätyksenä.

*Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa
Mattilan entisen koulun asemakaavan muutoksesta
seuraavaa:*

Vammaisneuvosto antaa ko. asemakaavamuutoksesta alla olevan lausunnon:

Ehdotettujen tonttien koko ja esitetty rakennusoikeus mahdollistaa paremmin toimintarajoitteisten tarpeet huomioon ottamisen.

Näkemäesteen korkeudeksi (nä) esitetty max 80 cm voisi olla erityisesti Mehiläisentien puolella mieluummin 60 cm varsinkin tonttiliittymien kohdalla.

VL(lähivirkistysalue) metsä hoidetaan ns. kaupunkimetsänä, jonne tulisi antaa mahdollisuus rakentaa pienten lasten esteetön leikkialue ym. vastaavaa.

Voisiko harkita alueelle myös vieras-pysäköintialuetta, kun katualueelle todennäköisesti tulee pysäköintikielto?

Terveisin

Jaana Kauppinen

Jaana Kauppinen

puheenjohtaja

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto 2021-2025

26.1.2023,

Hei !

Pyytelit laittamaan sähköpostia Mäntylänkuja 13 ja 15 talojen välisestä maatilasta sekä Mäntylän uudesta kaavaehdotuksesta .

Maatilkku / joutomaan liittäminen tontteihin

Mäntylänkuja 13 ja 15 välisestä maatilasta / joutomaasta olen kiinnostunut ([REDACTED] ja uskoisin naapurinkin olevan kiinnostunut alueen liittämisestä tontteihin. Aluettahan kyseltiin jo vuosia aiemmin, mutta sen osoittaututtua odotettua kalliimmaksi ei tilanne johtanut lopputulokseen.

Asiasta tulisikin neuvotella lähemmin asianosaisten kesken ja mahdollisen hinnan tulisikin huomioida maatilakun käyttö ja sen aiempi hoito / huolto / kunnossapito 15 vuoden ajalta sekä se ettei tilkulle pysty rakentamaan mitään.

Aiemmin näkemysero hinnassa oli valtava, eikä siksi johtanut mihinkään ja toivonkin asian huomioimista nyt uudessa tilanteessa. Neuvottelen mielelläni lisää asiasta.

Ehdotuksia Mäntylän uuteen kaavaehdotukseen:

1. Puistoalueen suurentaminen, koska kaava ehdotuksen mukaan kaikki puusto katoaisi kokonaan alueelta uuden kaavaehdotuksen mukaan, eikä 20 metrin viheraluetta tonttien välissä voida pitää enää puistona (Mäntylänkujan ja tämän uuden suunnitellun Kimalaisenkujan talojen välissä). Alue tonttien välissä suunniteltu aivan liian pieneksi kaavaehdotuksessa.

2. Tonttien vähentäminen uudessa kaavaehdotuksessa juurikin tämän 20 metrin viheralueen suurentamiseksi olisi helppo ja toimiva toimenpide, jolloin myös aluetta voitaisiin sanoa puistoalueeksi ja sille voitaisiin jättää suurempaakin puustoa kasvamaan eikä vain tuhottaisi koko aluetta. Tontteja voisikin sijoittaa muualle rakentamattomalle alueelle, jolloin rakentamattomat / vapaat alueet saataisiin hyötykäyttöön Mattilan ja Mäntylän alueella.

3. Tonttien sijoittelu pykälteen vanhemman Mäntylän tiestön mukaisesti, jolloin alueelle luodaan myös nykytrendiä rakentamisen suhteen.

4. Tonttien koko tulisi noudattaa alueen muiden tonttien kokoluokkaa huomioiden vanhempi Mäntylän omakotitaloalue ja myös uudempi omakotitaloalue. Tonttien koot vaihtelevat kaikkialla Mäntylän alueella 600 - 1000 neliötä.

- Uudessa kaava ehdotuksessa tonttien kokoluokat kasvaneet merkittävästi 1000 - 1400 neliöön, jolloin kansalaiset / alueen asujat eivät ole tasa-arvoisessa asemassa pohditaessa tonttien kokoa.

5. Puistoalueen kasvuston määrittäminen huomattavasti tarkemmin, koska alueella kasvaa mahdollisesti useampia rahoitettuja kasvilajeja ja alue on kasvualustaltaan juurikin noiden rauhoitettujen kasvien aluetta.

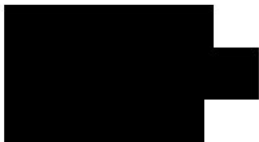
- esim. alueelta on aiemmin jo evätty frisbee-radan laajentuminen alueella esiintyvien rauhoitettujen kasvustojen perusteella ja nyt tuhottaisiin kaikki kaavaehdotuksen alueella oleva kasvusto puineen kaikkineen.

6. Lappeenrannan kaupunki on jo 2006 -2007 luvannut alueen säilyttämisen puistoalueena eikä viherkaistaleena Mäntylänkujan tonttien ja entisen Koulun välisellä alueella. Uudessa kaavaehdotuksessa alue muuttuisi viherkaistaleeksi tuhoten koko alueen puuston / puiston.

7. Liikennejärjestelyjen parempi huomioiminen, pyörätien jatko ja kulkuyhteyksiin panostaminen turvallisen liikkumisen takaamiseksi.

Näistä kaikista vaihtoehtoista / ehdotuksista neuvottelen mielelläni lisää.

Terveisin



From: Ihalainen Sivi
Sent: Thu, 12 Jan 2023 10:10:57 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: VL: Palautetta asukastilaisuudesta

Hei!

Kirjaattekko alla olevan asukastilaisuudesta saadun mielipiteen Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutokselle tullee mielenpitoeksi. M-files numero 1068

kiitos!

Terveisin,
Sivi Ihalainen

Lähetäjä: Holm Mikko <Mikko.Holm@lappeenranta.fi>
Lähetetty: tiistai 10. tammikuuta 2023 18.24
Vastaanottaja: Ihalainen Sivi <sivi.ihalainen@lappeenranta.fi>
Aihe: Palautetta asukastilaisuudesta

Moikka,

tässä vielä tullut palaute:

Alueelle on suunniteltu liikaa tontteja. Suunnitelman alin rivi, eli kortteli 18, olisi hyvä ottaa pois, muutoin tulee liian tiivis ja puistomaisuus häviää.

Parempi tila tonteille löytyy pohjoispuolelta puolustusvoimien alueelta.

Tonttien tulisi olla kooltaan pienempiä. Myös rakennusoikeuden tulisi olla pienempi, jotta se olisi linjassa ympäristön kanssa.

Palautteen antajat:

[Redacted signature block]

Mikko Holm
Vuorovaikutussuunnittelija

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Villimiehenkatu 1/PL 11
53101 Lappeenranta

puh. 040 663 7753

mikko.holm@lappeenranta.fi

instagram: kaupunkisuunnittelu_lpr

From: [REDACTED]
Sent: Sun, 29 Jan 2023 22:48:17 +0200
To: Veijovuori Matti; YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Mäntylän asemakaavamuutos mielipide

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lappeenrannan kaupunki

Elinvoima ja kaupunkikehitys / Kaupunkisuunnittelu

Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos mielipide

Me Mäntylänkujan asukkaat olemme hyvin myötämielisiä uudelle kaavalle ja toivotamme uudet asukkaat tervetulleiksi mutta toivomme kuitenkin pientä muutosta kaavaluonnokseen.

Olemme tietoisia että vanhan ja uuden kaavan yhteen saattaminen on monesti haasteellista. Yleisesti ottaen mäntylän alueen nykyinen kaava on hyvin suunniteltu ja toteutettu. Tämä mielletään puistomaisena asuinalueena antaen mahdollisuuden monenlaiseen harrastamiseen ja tämän vuoksi alue onkin kiinnostava ja haluttu.

Uudessa asemakaavaluonnoksessa yksi ainoa kohta johon toivomme muutosta ja se on PL alueelle rakentaminen.

- Poistuvassa kaavassa oleva PL alue on syntynyt tarkan harkinnan ja suunnittelun tuloksena ja toivomme että uudessa kaavassa kunnioitetaan tätä.
- PL alue jo nimenä eli luonnontilassa säilytettävä puistoalue kertoo että alue tulee aina säilyttää puistoalueena eikä näitä suunnitelmia tule muuttaa hetken mielijohteesta vaan tämä alue on tarkoitus säilyttää vuosikymmeniä.
- Yleisesti ottaen puistoalueiden kunnioittaminen lisää yleistä uskottavuutta myös muissa kaupungin osissa ja lisää myös luottamusta tontin ostajien keskuudessa, koska yleensä tontin ympärillä oleva kaava ja siinä olevat puistoalueet on tärkeä valintaperuste.

Jos kuitenkin katsotte että puistoalueiden kunnioittaminen eikä meidän omat valintaperusteet kotiemme ostohetkellä ole tärkeitä seikkoja niin toivomme että talojen välille jätetään myös näkösuojana toimivia isoja luonnontilassa olevia havupuita, joten suunnitellun kapean VL alueen kokoa pitää leventää.

Näkymät olohuoneiden ikkunasta olohuoneiden ikkunaa eivät ole miellyttäviä olemassa olevien talojen

eikä myöskään uusien rakennettavien talojen välillä. Tällainen kaavoitus ei varmasti saa kehuja ja tullaan muistamaan huonona kaavasunnitteluna joka muistuttaa olemassaolostaan viittä perhettä mäntylänkujan puolelta sekä neljän uuden kodin perhettä vuosikymmeniä.

Uskomme että pystytte tekemään kaikille hyviä ratkaisuja joissa kunnioitetaan aikaisempien suunnittelijoiden työtä, mäntylän henkeä, puistoalueita ja täällä jo asuvia sekä tänne muuttavia uusia perheitä nyt ja tulevaisuudessa.

Kunnioittaen



Mäntylän entisen koulun alueen asemakaavamuutos

Huomiot ja lisäkysymykset uuteen asemakaavaluonnokseen liittyen

- **Poistuva asemakaava**

Lappeenrannan kaupunki aikoo nyt lopullisesti hylätä vaihtoehdon, että alueelle rakennettaisiin tulevaisuudessa uusi alakoulu palvelemaan alueen lapsiperheitä ja lisäämään alueen vetovoimaisuutta. Uudella kaavalla mielestäni kuitenkin houkutellaan nimenomaan uusia lapsiperheitä alueelle. Mikä on Mattila-Mäntylä-Kuusela -alueen alakouluikäisten lasten määrän ennuste esim. viiden ja/tai kymmenen vuoden päähän? Kaavaselvityksessä otetaan kantaa vain koko Lappeenrannan väestönkehitykseen, mutta mikä on kyseisen alueen ennuste nykytiedoilla?

- **Mehiläisentie kevyen liikenteen turvallisuus**

Nykyisen Mehiläisentie ajoväylän ja kevyen liikenteen väylän välissä on vain korotettu katukivi ja uusi kaava luo taas kaksi uutta katuliittymää uudelta Kimalaisenkujalta Mehiläisentielle. Katukivi houkuttelee koko ajan lapsia kulkemaan sen päällä kävellessä tai jopa polkupyörällä, jolloin pieni horjahdus saattaa lapsen suoraan ajoväylälle. Turva-alue kevyen liikenteen väylän ja ajoväylän välistä puuttuu. Muilla alueen pääväylillä (Kurjentie ja Mäntyläntie) tämä on jo asiallisesti hoidettu. Kaavan uudistamisen yhteydessä Mehiläisentie kokonaislevyettä uuden kaavan muutosalueella on kasvatettava, jolloin tontit siirtyisivät pari metriä kauemmas Mehiläisentiestä. Kevyen liikenteen väylän ja ajoväylän väliin on suunniteltava muutaman metrin levyinen viherkaista reunakivineen, joka parantaa liikenteen turvallisuutta sekä viihtyisyyttä.

Kevyen liikenteen väylää on uudessa kaavasunnitelmassa myös jatkettava tulevan korttelin no. 120 edustalle. Juuri näiden tonttien kohdalla Mehiläisentiellä on kaikkein jyrkin kaarre sekä samaan aikaan ylämäki. Nykyiselläänkin tiekaarre on suhteellisen vaarallinen kevyelle liikenteelle. Eli myös korttelin no. 120 tontteja on siirrettävä kauemmas Mehiläisentiestä.

Miten suunnitelmaa kehitetään että nämä em. Kevyen liikenteen turvallisuusasiat otetaan paremmin huomioon?

- **Kallio tonttialueella**

Uusi kaava edellyttää: ” Kallioalueita on suositeltavaa säilyttää ja ne voivat sijaita myös istutettavalla alueen osalla.” Tämä tulee olemaan rakentajille todennäköinen kustannuslisä ja haitta jokaisen tontin käytön suunnittelua, koska kallio koko alueella on lähellä maanpintaa. Rakennusvalvonnalle kirjaus antaa mahdollisuuden tulkita suositelua hyvinkin jyrkästi. Tähän tekstiin tarvitaan selkeytys tai suositus on poistettava kokonaan pois uudesta kaavasta. Minkä lisähyödyn kallion osittainen säilyttäminen näihin kortteleihin kaavasunnittelijan mielestä antaa?

- **Kem2-määrä korttelissa no. 118**

Tämänkin kortteliin tonteille 2-5 rakennusoikeus pudotettava 250 kem2:iin jolloin se on linjassaan alueen muiden uusien tonttien kanssa. 300 kem2 mahdollistaa liian massiivisen rakentamisen nykyisen puistoalueen paikalle.

Lappeenrannassa 30.1.2022

[Redacted signature block]



1.8.2023

LPR/1068/10.02.03.00/2023

MÄNTYLÄN ENTISEN KOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS**KAAVANLAATIJAN VASTINEET**

MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaluonnos 30.12.2022 oli nähtävillä 5.1.–30.1.2023 välisen ajan.**LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

- a) *Kaavaselostuksen rakenteesta: Selostuksessa on kohdassa 3.1.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät hyvin lyhyesti kerrottu pöly, melu ja värinä olosuhteista alueella. Niitä on laajemmin kerrottu myöhemmin kohdassa 6 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset. Ainakin osa kuvatuista vaikutuksista ei ole asemakaavasta johtuvia, vaan ympäristön muutoksia, jotka ovat vaikuttaneet kaavaratkaisuun. Siksi olisi johdonmukaisempaa sijoittaa nämä kaavaselostuksessa osioon 3 Läh-
tökohdat ja kohdassa 6 arvioida vain varsinaisia asemakaavan toteuttamisesta johtuvia vaikutuksia. Asian esittäminen selostuksessa tässä järjestyksessä voi aiheuttaa osallisissa virhearviointia mm. kaavan selvitysten tasosta sekä tehdyn kaavaratkaisun perusteista.*

Vastine: Kohdan 6.4.2 tekstit pöly- melu- ja värinäolosuhteista on siirretty kohtaan 3.1.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät.

- b) *Pohjavesien suojele: Alueen sijainti Huhtiniemen 1E-luokan pohjavesialueella on huomioitu kaavamerkinnällä ja määräyksillä riittävästi. Suunnittelualueelle ei sijoitu maaperän tilan tietojärjestelmässä olevia kohteita. ET-alueet on kaavaselostuksen mukaan osoitettu puistomuuntamoille. ELY-keskus toteaa, että puistomuuntamot ovat pohjavesialueella paremmin suojattu vaihtoehto kuin pylväsmuuntamot. Myös Lappeenrannan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa muuntamoiden osalta suositellaan seuraavaa: "Pohjavesialueilla sijaitsevat suojaamattomat muuntamot tulee korvata puistomuuntamoilla ja varustaa keräysaltaalla, jolloin ne ovat ympäristöystävällisempiä."*

Vastine: Ok.

- c) *Luontoarvot: Luontoselvitys on tehty huomionarvoisten kasvilajien luotettavan tunnistamisen kannalta liian myöhään syksyllä. Tämä koskee etenkin lehtoneidonvaipan erottamista tummaneidonvaipasta. Tummaneidonvaippa on uhanalai-*

nen, harvinainen ja rauhoitettu kasvilaji, joka elinympäristövaatimustensa puolesta voi hyvin esiintyä kaava-alueella. Alueen ominaispiirteet huomioiden ei voida myöskään poissulkea harvoin tavattavan lehtoneidonvaipan lehtivihreättömän mutaatiomuodon, niin kutsutun aavekämmekän, mahdollista esiintymistä alueella.

Vuoden 2022 luontoselvityksen yhteydessä maastossa kartoitettu alue ei kata koko kaava-aluetta. Luontoselvityksestä tai kaavaselistuksesta ei kuitenkaan selviä tarkasti, miltä osin luontovaikutusten arviointi perustuu vanhempaan selvitykseen vuodelta 2018. Huomionarvoista on, että kartoittamatta jääneeltä alueelta kerrotaan tehdyn aikaisemmin ainakin yksi havainto rauhoitetusta kasvilajista. Kaava-alueelle tulee tehdä tarkentava luontoselvitys kasvilajien tunnistamisen kannalta oikeaan aikaan, jotta kaavan luontovaikutusten arviointi voidaan perustaa luotettaviksi arvioitaviin tietoihin. Tarkentava luontoselvitys on syytä ulottaa kattamaan koko kaava-alueelle.

Vastine: Luontoselvitystä on täydennetty lausunnossa pyydettyllä tavalla. Luontoselvityksen täydentävät maastokartoitukset on tehty 20.6.2023 ja 6.7.2023. Päivitetystä luontoselvityksessä maastossa kartoitettu alue käsittää nyt koko kaava-muutosalueen.

Maastokartoitusten tuloksena kaava-alueen luoteisosasta löytyi uhanalaisen ja rauhoitetun kangasvuokon kasvualue. Kangasvuokkojen kasvupaikan alue on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä alueen osana, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella olevat kaatuneet puut saa poistaa. Metsän aluspuustoa saa harventaa tarvittaessa (s-28).

Kaava-alueelta todettiin lehtoneidonvaipan runsaan esiintymisen alue. Alueella esiintyy myös muita huomionarvoisia kasvilajeja valkolehdokkia, ahokissankäpäliä ja sarjatalvikkia. Kyseisen alueen todentaminen ei kuitenkaan muuttanut kaavaratkaisua.

Kaava-alueelta ei löytynyt tummaneidonvaippaa, mutta kaava-alueen koillispuolelta todettiin tummaneidonvaipan esiintymisalueen osa, joka rajoittuu selvitysalueeseen.

- d) *Luonnonsuojelulain (1096/1996) 48 §:n mukaan rauhoitettujen kasvilajien rauhoitus säännökset eivät estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan, mutta tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista rauhoitettuja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Kaavaselistuksessa todetaan, että "kaava-alueelle ei ole mahdollista sijoittaa asuinrakentamista järkevällä tavalla, niin että alueen keskellä sijaitseva lehtoneidonvaippojen kasvupaikka-alue pystyttäisiin säilyttämään". Mainitun luonnonsuojelulain yleispoikkeuksen soveltamisperusteen osalta kaavaratkaisussa tai kaavaselistuksessa on kuitenkin vielä tarpeen arvioida alueen rauhoitetut kasvilajit huomioivan kaavaratkaisun mahdollisuutta tai sen vaihtoehtoiskustannusta.*

Vastine: Kaavatyössä on tarkasteltu myös vaihtoehtoa, jossa luontoselvityksessä 2023 todetun lehtoneidonvaippojen runsaan esiintymisen alue pyritään säilyttämään. Tarkastelu, jota on referoitu kaavaselostuksessa, osoitti, että rakentamisen rajaaminen lehtoneidonvaippojen runsaan esiintymisen alueen ulkopuolelle on mahdollista, mutta johtaisi yhdyskuntarakenteen ja infran hyödyntämisen kannalta epätarkoituksenmukaiseen ratkaisuun, jossa alueelle tehtäviä investointeja katu- ja infraverkkoon ei olisi mahdollista täysin hyödyntää.

Ympäristön rakentaminen muuttaisi joka tapauksessa olosuhteita, niin että esiintymä todennäköisesti heikkenisi. Myös luontainen kehitys voi johtaa siihen, että laji joka tapauksessa vähenee alueella, vaikka sinne ei rakennettaisi. Toisaalta muualla lähiympäristössä säilyy runsaasti kasvupaikkoja, sillä lajia esiintyy melko yleisesti Mäntylässä ja Mattilassa. Lajin kanta alueella ei siis heikkene, vaan säilyy elinvoimaisena. Varsinkin läheisen mäkialueen lehtoneidonvaippaesiintymä on huomattavasti suurempi ja laajempi kuin kaava-alueella sijaitseva esiintymä.

Mäntylän alueen käyttöönotto pientalorakentamiseen on kokonaisuutena tarkoituksenmukaista ja ekologista, sillä alue sijaitsee alle viiden kilometrin etäisyydellä keskustasta, ja sillä on olemassa valmis pääliikenneverkko ja infran runkolinjat. Alue on myös aikaisemmin ollut pääosin tonttimaata ja sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään, joten sen käyttöönotto on myös kaupungin voimassa olevan strategian mukaista.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on biologin laatiman vaikutusarvion mukaan kaikilta osin mahdollista eikä siihen ole luontoarvojen perusteella esitettyä.

- e) *Kaavaselostuksessa todetaan, että "lehtoneidonvaippojen siirto pois rakentamisen tieltä on myös mahdollista". Ilman asiaan liittyvää kaavamääräystä siirtomahdollisuuden arvioiminen tulee jäämään alueen rakentamisesta vastaavien harkittavaksi. Neidonvaippojen siirtomahdollisuus on hyvä huomioida kaavaselostuksessa ja -määräyksessä etenkin, jos alueelta löytyy tummaneidonvaippoja. Tällöin on lisäksi hyvä todeta, että rauhoitettujen kasvilajien siirtämiseen vaaditaan ELY-keskuksen myöntämä poikkeuslupa.*

Vastine: Alueelle tehtiin uudet maastokartoitukset 20.6.2023 ja 6.7.2023. Kaavamuutosalueelta ei löytynyt tummaneidonvaippaa, eikä kasvien siirtämistä näin ollen otettu tavoitteeksi.

On hienoa, että Lappeenrannan kaupungin alueella on säilynyt vaateliiden kalkinsuosijakasvien kannalta suotuisia kasvupaikkoja, jonka seurauksena lehtoneidonvaippa on alueella yleinen. Yleisyydestään huolimatta kyseessä on kuitenkin vaatelias laji, jolle soveltuvia kasvupaikkoja ei tule luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden edistämisenäkökulmasta tarpeettomasti hävittää. Elinympäristöltään vaateliiden kasvilajien siirto toiseen ympäristöön ei suoraan takaa kasvipopulaation elinvoimaisuuden säilymistä.

Vastine: Kuten edellä on todettu, lähiympäristössä säilyy runsaasti lehtoneidon-vaipan kasvupaikkoja ja lajia esiintyy melko yleisesti Mäntylässä ja Mattilassa. Biologin laatiman vaikutusarvion mukaan nyt esitetylle rakentamiselle ei ole luontoarvojen ja lainsäädännön perusteella estettä.

- f) *Liikenne: Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin katuverkolla. Kaavamuutosalueelta liikenteellisesti lyhin etäisyys valtion maantieverkolle on noin 1,0 km. Tällöin liityntäpisteenä on maantien 387 Vaalimaantien, Rinnetien ja Sementtitien liittymä. Maankäytön muutosten mahdollisesti aiheuttamat muutokset liikenteessä eivät vaikuta merkittävästi maantieverkolla asti sen sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen.*

Vastine: Ok.

- g) *Melu, pöly ja tärinä: Keskustajaajan Osayleiskaavan (2018) yleismääräyksissä todetaan: ”Suunniteltaessa asutusta tai muita herkkiä toimintoja Mattilan (16), Mäntylän (17) tai Kuuselan (13) kaupunginosiin on selvitettävä ja otettava huomioon Ihalaisen kalkkikaivoksen mahdollisesti aiheuttamat melu-, tärinä- ja pölyhaitat.” Lausuttavana olevaan kaavamateriaaliin ei ole liitetty selvityksiä, joihin kaavaselostuksessa viitataan. Vaikka selvitykset olisi tehty aiempien kaavoitusprosessien yhteydessä, tulee ne liittää kaavan liiteaineistoiksi. Alueelle tulevien uusien asukkaiden informoimiseksi asemakaavan yleismääräyksiin voisi lisätä esim. tavoitteestaan seuraavan kaltaisen määräyksen: Alueella saattaa olla havaittavissa ajoittaista kaivostoiminnasta aiheutuvaa melua ja tärinää.*

Vastine: Kaavaselostukseen referoidut melu- tärinä- ja pölyselvitykset on nyt lisätty kaava-aineiston liitteiksi:

- Liite 8 Lausunto Ihalaisen kaivoksen tärinävaikutuksista (Geomatti Oy, 2016)
- Liite 9 Imatran ja Lappeenrannan ilmanlaatu vuonna 2022 (Imatran seudun ympäristötoimi)
- Liite 10 Lappeenrannan ilmanlaadun kuukausiraportti joulukuu 2022 (Imatran seudun ympäristötoimi)
- Liite 11 Ihalaisen teollisuusalueen ympäristömelumittaukset (Ramboll, 2022)

Kaavan määräyksiin on lisätty määräys: *Alueella saattaa olla havaittavissa ajoittaista kaivostoiminnasta aiheutuvaa melua ja tärinää.*

- h) *Lopuksi: Asemakaavan muutos on ansiokkaasti laadittu. Luontoarvojen osalta tulee selvityksiä tarkentaa ja selostusta täydentää. Asemakaavan luonnosmateriaali noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat. Aineisto täydennettynä muodostaa hyvä pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.*

Vastine: Ok.

2. Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: Ok.

3. Etelä-Karjala Museo

Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriperinnön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Ok.

4. Metsähallitus

Ei lausuttavaa

Vastine: Ok.

5. Pelastusviranomainen

a) *Ensihoitoyksiköllä ja pelastusyksiköllä tulee lähtökohtaisesti päästä ajamaan rakennuksen pääovelle. Pelastustoiminnan turvaamiseksi ensihoitoyksiköllä eli ambulanssilla tulee kuitenkin päästä pientaloalueella vähintään 25 metrin etäisyydelle uloskäynneistä. Pelastusyksiköllä tulee päästä vähintään 50 metrin etäisyydelle uloskäynneistä. Ajoväylät tulee toteuttaa siten, että ne soveltuvat ympäri vuoden mm. kantavuuden ja kunnossapidon osalta palo- ja pelastuskaluston käyttöön. Pysäköintialueiden suunnittelussa tulee huomioida ajoväylien käytettävyyys pelastuslaitoksen kalustolla.*

Vastine: Kaavaratkaisu mahdollistaa lausunnossa esitetyt vaatimukset pelastustoiminnalle. Ajoväylien tarkempaan mitoittamiseen, rakenteelliseen kantavuuteen ja kunnossapitoon liittyvät kysymykset ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

b) *Kiinteistöjen osoitteistoa laadittaessa tulisi huomioida Kuntaliiton ohjeet ja suositukset osoitejärjestelmästä. Osoitteiston tulisi olla selkeä ja yhdenmukainen. Sammutusveden saatavuus alueen pelastustoimen tarpeisiin tulee varmistaa. Alueelta löytyy palopostiverkosto. Palopostien vedentuotto tulee varmistaa.*

Suunnittelukohteena oleva alue kuuluu Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen riskialueluokittelussa luokkaan II. Riskiluokkien määrittäisperusteena käytetään regressiomallilla määritettyä riskitasoa. Regressiomallin selittäjinä ovat asukasluku, kerrosala ja niiden yhteisvaikutus. Malli on kehitetty toteutuneiden rakennuspalojen perusteella ja sen avulla ennustetaan riskitaso kullekin 1 km x 1 km ruudulle. Alueen riskiluokka tulee säilymään ennallaan.

Vastine: Osoitteiston laadinnassa huomioidaan Kuntaliiton ohjeet ja suositukset. Säännöllinen ruutukaavamainen rakenne antaa hyvät lähtökohdat selkeään osoitteiston laadintaan. Sammutusveteen liittyvät kysymykset huomioidaan alueen inf-raverkon suunnittelussa.

6. Puolustusvoimat

Asemakaavamuutoksen alue rajoittuu Metsähallituksen omistuksessa olevaan Puolustusvoimien harjoitusalueeseen. Harjoitusalueen sijainti ei ole esteenä vieressä sijaitsevan alueen kaavoitukselle. Puolustusvoimien harjoitusalueelta aiheutuu kuitenkin asemakaavamuutoksen alueelle ajoittaista meluhaittaa.

Vastine: Kaavaselostuksen vaikutusarvioon on lisätty maininta, että alueella saattaa olla havaittavissa ajoittaista Puolustusvoimien harjoituksista aiheutuvaa meluhaittaa.

7. Nordkalk Oy Ab

Ei lausuttavaa

Vastine: Ok.

8. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Maaomaisuuden hallinta

Tuleva erillispientaloalue täydentää luontevasti Mäntylän asuinalueita ja vastaa Mäntylän tonttikysyntään. Toiveena olisi, että Mehiläisentien luoteispäähän saisi vielä tontin tai kaksi, että valmis kunnallistekniikka tulisi hyödynnettyä. Alueelle jää vielä sopivasti lähivirkistysaluetta ympärille.

Vastine: Mehiläisentien varteen on tavoitteena kaavoittaa jatkossa lisätontteja. Kyseiset uudet tontit sijoittuisivat osittain alueelle, joka on nykyisin Metsähallituksen ja Puolustusvoimien hallinnoimaa. Tontit on tarkoitus kaavoittaa myöhemmässä vaiheessa, kun Metsähallituksen ja Puolustusvoimien kanssa on saatu neuvoteltua alueiden käytöstä, ja kun Puolustusvoimat on määritellyt omalta osaltaan ne alueet, jotka voidaan luovuttaa tonttimaaksi.

9. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kadut ja ympäristö

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

10. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

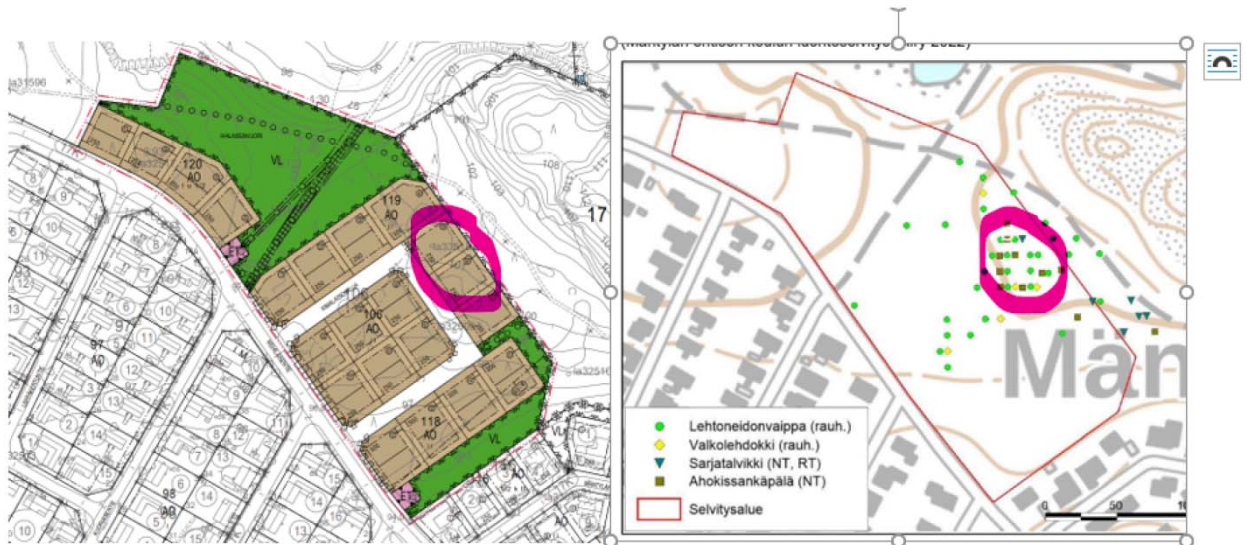
Vastine: Ok.

11. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojelu

a) *Luontoselvityksessä esiintuodut järeät männyt tulisi huomioida mahdollisuuksien mukaan kaava-alueella säilytettävänä puina.*

Vastine: Kaavakarttaan on lisätty kortteliin 106 alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia puin ja pensain siten, että tonttien rajalle jää näkösuojan muodostava suojapuusto. Niillä kohdin, missä kallio on maanpinnassa, alue voi olla myös kalliota (s-p2). Kyseinen alue sijoittuu sorakentän kaakkoispuolelle, eli alueelle, jossa järeät männyt sijaitsevat. Kaavamerkintää turvaa mäntyjen säilymisen osittain.

- b) Luontoselvityksen mukaiselle tiheimpien rauhoitetun lehtoneidonvaipan esiintymien esiintymisalueelle sijoittuu kaksi tonttia (kuva 1). Rauhoitettujen kasvilajien säilyttäminen/suojaaminen on vaikeaa. Ko. tonttien kohdalla tulisi harkita alueen jättämistä merkinnälle VL.



Vastine: Kaavatyössä on tarkasteltu myös vaihtoehtoa, jossa kyseinen lehtoneidonvaippojen runsaan esiintymisen alue pyritään säilyttämään. Tarkastelu osoitti, että rakentamisen rajaaminen lehtoneidonvaippojen runsaan esiintymisen alueen ulkopuolelle on mahdollista, mutta johtaisi yhdyskuntarakenteen ja infran hyödyntämisen kannalta epätarkoituksenmukaiseen ratkaisuun, jossa alueelle tehtäviä investointeja katu- ja infraverkkoon ei olisi mahdollista täysin hyödyntää. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on biologin laatiman vaikutusarvion mukaan kaikilta osin mahdollista eikä siihen ole luontoarvojen ja lainsäädännön perusteella estettä.

- c) Hulevesien osalta tulee määräystä tarkentaa kiinteistöllä käsittelyn osalta. Muutoin hulevesien ja pohjaveden osalta määräykset ovat riittäviä.

Vastine: Kallion pinta on koko kaava-alueella lähellä maanpintaa, koekuoppien perusteella 0,15–2,3 metrin syvyydessä, joten hulevesien käsittely tontilla on hankalaa. Kaavamääräyksen mukaan *Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti.* Hulevesiohjelman periaatteissa on, että hulevesiä tulee viivyttää mahdollisuuksien mukaan. Kaavaan ei ole kuitenkaan voitu laittaa velvoittavaa kaavamääräystä viivyttämisestä juuri pinnassa olevan kallion takia.

- d) Ihalaisen alueen viimeisin melumittausraportti vuodelta 2022, on nähtävillä Mfi-les:ssa asianhallintajärjestelmässä (asiakirja ID286252).

Vastine: Kaavaselostukseen on päivitetty viimeisimmän melumittausraportin tiedot ja lisätty melumittausraportti (Ramboll, 2022) kaavaselostuksen liitteeksi.

- e) *Taustatietona ilmanlaadun tilanteeseen: Kaava-alueella lähin ilmanlaadun mittauspiste on Ihalainen 2 mittauspiste (kuva 2), joka sijaitsee louhimon välittömässä läheisyydessä. Mittauspiste on siirtynyt nykyiselle alueelleen kesäkuussa 2022. Aikaisemmassa mittauspisteessä pitoisuustasoon on vaikuttanut louhimon päästöjen lisäksi merkittävästi myös läheisen liikenneverkoston päästöt. Kuvassa 3 ilmanlaadun mittaustuloksia (hengitettävät hiukkaset PM10, jotka ovat merkittävien läheisen Ihalaisen teollisuusalueiden päästöistä) on verrattu WHO:n uudistuneisiin ohjearvoihin sekä EU:n voimassa oleviin raja-arvoihin.*

Vastine: Kaavaselostukseen on lisätty tieto mittauspisteen siirtämisestä. Kaavaselostuksen lähtötietoihin on ilmanlaadua/pölyä käsittelevien kappaleiden tiedot päivitetty uudempien ilmanlaaturaporttien tietojen mukaisiksi. Kyseiset raportit ovat: Imatran ja Lappeenrannan ilmanlaatu vuonna 2022 ja Lappeenrannan ilmanlaadun kuukausiraportti joulukuu 2022, jossa käsitellään koko 2022 vuoden ilmanlaadua Lappeenrannassa. Raportit on myös lisätty kaavaselostuksen liitteiksi. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty taulukko PM10 -hiukkasten mittaustuloksista.

12. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys

- a) *Lähistöllä sijaitsevan Nordkalkin kaivos- ja teollisuusalueen toiminnan vaikutuksia suunnittelualueelle on arvioitu kaavaselostuksessa ilmanlaadun ja pölyn, melun sekä tärinän osalta ja todettu, että toiminta ei aiheuta asuinalueelle merkittävää pöly-, tärinä- ja meluhaittaa. Ympäristöterveydenhuolto katsoo, että melun ja tärinän osalta kaavan vaikutuksia on arvioitu riittävästi.*

Vastine: Ok.

- b) *Lähin ilmanlaadun mittauspiste sijaitsee uuteen asuinalueeseen nähden melko kaukana eikä kaikilta osin ilmennä suunnittelualueen olosuhteita. Tämän vuoksi ympäristöterveydenhuolto ehdottaa, että kaavaselostusta täydennetään vielä ilmanlaatuvaikutusten, erityisesti hiukkasten osalta.*

Vastine: Kaavaselostukseen on lisätty taulukko PM10 -hiukkasten mittaustuloksista. Mittauksissa ei ole todettu sellaista ilmanlaadun heikkenemistä, joka estäisi uusien omakotitalotonttien sijoittamisen Mäntylään. Kaavaselostuksessa on käsitelty alueen ilmanlaadua/pölyä olemassa olevien raporttien pohjalta. Kaavaehdotuksen selostuksen tiedot perustuvat seuraaviin raportteihin: Imatran ja Lappeenrannan ilmanlaatu vuonna 2022 ja Lappeenrannan ilmanlaadun kuukausiraportti joulukuu 2022, jossa käsitellään koko 2022 vuoden ilmanlaadua. Raportit on myös lisätty kaavaselostuksen liitteiksi. Kyseisissä raporteissa ei ilmennyt sellaisia seikkoja, jotka vaatisivat tarkempaa tutkimista. Kaavaa varten ei ole tarpeellista tehdä mittauksia, etenkin kun tiedetään ettei kaavaratkaisu ole ilmanlaadun kannalta ongelmallinen.

Kaavaselostuksessa arvioidaan monipuolisesti asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavassa alueelle on osoitettu asumista, joten kaavaratkaisun itsensä tuottamia ilmanlaatuvaikutuksia ei ole tarpeen arvioida.

- c) Suunnittelualueen liikennemelutilannetta on arvioitu nykytilanteessa sekä liikenne-ennusteen 2040 mukaisilla liikennemäärillä. Päivä-ajan osalta melutaso alittaa ohjearvot molemmissa tilanteissa. Tällä hetkellä yöajan keskiäänitasot suunnittelualueella vaihtelevat alle 45 dB:stä hieman yli 45 dB:iin. Uusille asuinalueille asetettu ohjearvo ylittyy siis osassa suunnittelualueita. Liikennemeluenusteen mukaan yömelun tilanne tulee kuitenkin paranemaan siten, että ohjearvo 45 dB tulisi alittumaan lähes koko alueella. Melun väheneminen on seurausta 300 metrin päässä sijaitsevan Karjalan radan melusteiden rakentamisesta. Rata-suunnitelman mukaan radan luoteispuolelle rakennetaan kaksi metriä korkea meluaita Tunnelikadun ja Perhosentien väliselle rataosuudelle.

Kaavoittaja on arvioinut, että tonttien rakentumisen myötä asuinrakennukset muodostavat tonttien piha-alueita melulta suojaavan vyöhykkeen, jolloin yöajan ohjearvonkin voidaan katsoa toteutuvan alueella. Ympäristöterveydenhuolto esittää, että kaavoittaja tarkistaa vielä onko tarpeen antaa meluntorjuntaa koskevia määräyksiä asuntojen rakenteiden ääneneristävyyden osalta, jotta asumisterveysasetuksen 545/2015 toimenpiderajat alittuvat. Radonhaittojen torjumiseksi on annettu tarpeelliset määräykset.

Vastine: Ulkomelun ohjearvot eivät ylity alueella miltään osin päiväaikana. Yömelun osalta ohjearvon 45 dB ylitys koskee vain muutamaa tonttia ja niidenkin osalta ennuste yöajan keskiäänitasolle on 45–50 dB. Asuintilojen päivämelun ohjearvo (klo 7-22) on 35 dB ja yöohjearvo 30 dB, jolloin vaadittava äänitason alenema on enintään 20 dB. Tähän riittävät hyvin normaalit seinärakenteet, eikä tarvetta erilliselle määräykselle ole.

13. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

14. Telia Finland Oyj

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

15. Willimiehen Discgolf ry

- a) Sorkin frisbeegolfrata jää osittain nyt vireillä olevan kaava-alueen sisälle. Rata on käyttäjämääriltään Lappeenrannan radoista aktiivisin ja se palvelee lähiasukkaiden lisäksi laajaa harrastajakuntaa. Kesäkaudella radalla pelataan kävijälaskuridatan perusteella yli 2000 kierrosta kuukaudessa. Rata on suuressa suosiossa etenkin lapsiperheiden ja vähemmän aikaa frisbeegolfia harrastaneiden keskuudessa johtuen muita ratoja matalammasta vaikeusasteesta. Seura pitää radalla matalan kynnyksen viikkokilpailuja ja Sorkki on ainut rata, jonka kilpailut myydään loppuun säännöllisesti.

Radan vuonna 2021 valmistuneen laajennuksen yhteydessä tehtiin perusteellinen selvitys yhdessä seuran, asukasyhdistyksen, kaupungin, puolustusvoimien ja valtion metsähallituksen kanssa. Tavoitteena oli löytää tilaa 18 väylän radalle, mutta puolustusvoimien tarpeiden ja alueella olevien suojeltavien kasvien vuoksi tilaa löydettiin lopulta vain nykyisille 15 väylälle. Eli radan ympäristössä ei ole tilaa siirtää nykyisiä väyliä korvaavaan paikkaan. Radan suosio nousi merkittävästi laajennuksen yhteydessä, sillä pelaajat suosivat täysimittaisia tai lähes täysimittaisia ratoja. Väylien vähentäminen vaikuttaisi negatiivisesti käyttäjämääriin ja siten alueella tapahtuvan yleishyödyllisen liikunnan määrään. Ratakokonaisuus nykyisellään riittää juuri ja juuri myös virallisten kilpailujen järjestämiseen ja tämä käyttötarkoitus vaarantuu, mikäli väyliä joudutaan poistamaan.

Vastine: Ok.

- b) *Edellä mainituista syistä esitämme, että nykyisten kaava-alueella olevien väylien säilyminen otetaan erikseen huomioon lopullista kaavaa laadittaessa.*

Vastine: Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta väyliin, mahdollisista siirroista sovi-
taan erikseen. Asemakaavalla ei ratkaista frisbeegolfradan paikkoja eikä ole tar-
koituksenmukaista merkitä väyliä kaavaan. Lappeenrannan kaupungin mielestä
frisbeegolf on VL-alueelle sopivaa toimintaa, jota halutaan tukea.

16. Eteläinen alueraati

Eteläinen alueraati on tyytyväinen, että alueelle lisätään kaavoituksen kautta lisää tontteja. Alueraati kokee uuden asutuksen mahdollistaminen positiivisena asiana ja hyvä, että Mäntylän entisen koulun asemakaavanmuutos on otettu omaksi erilliseksi osakseen alueen muusta asemakaavamuutoksesta. Toivotaan nopeaa käsittelyä ja toimeenpanoa.

Vastine: Ok.

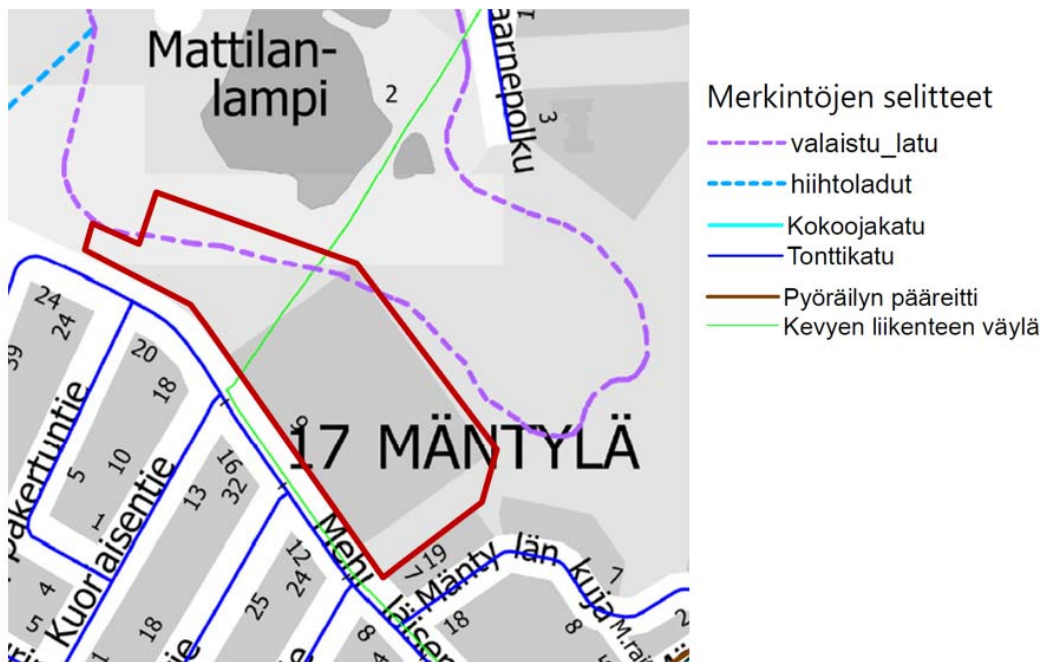
17. Alue- ja asukasneuvosto

- a) *Asukas- ja alueneuvosto toteaa asemakaavamuutoksen Mäntylän entisen kou-
lun alueelle olevan tarpeellinen ja kaivattu. Tämä alue koetaan olevan hyvä
vaihtoehto nyt jo olemassa oleville Ruoholammen kaava-alueille. Kaavoituksen
kohteena oleva alue koetaan sopivan kokoiseksi kokonaisuudeksi. Uuden asu-
tuksen toivotaan lisäävän alueen kauppapalveluita sekä julkisen liikenteen kehit-
tämistä. Uudisrakentaminen lisää alueen kiinnostavuutta ja säilyttää jo olemassa
olevien asuntojen hintatasoa.*

Vastine: Ok.

- b) *Positiivista on ottaa ns. tyhjä tila hyötykäyttöön, se parantaa asuinalueen yleisil-
mettä. Omaleimainen luontoympäristö lisää alueen houkuttelevuutta. Uuden
kaavoitusalueen voidaan olettaa houkuttelevan nuoria perheitä rakentamaan
alueelle. Tuolloin tulee huomioon ottaa myös vapaa-ajan toimet eli lasten kulje-
tuksiin ja oma liikkuminen kouluun, töihin ja harrastuksiin. Edellä mainittu edel-
lyttää turvallisen kevyenliikenteen tarkastelua ja parantamista.*

Vastine: Liikennejärjestelyjä on kartoitettu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.3. Kevyen liikenteen järjestelyistä on todettu seuraavaa: Mehiläisentie ajoradan leveys on 7 metriä. Kadun koillispuolella kulkee 4 metriä leveä kevyen liikenteen väylä. Mehiläisentie kevyen liikenteen väylä ei kata koko Mehiläisentie vartta, vaan se kääntyy Kuoriaisentie kohdalla kohti Mattilanlampea ja johtaa lammen ohi Mattilaan. Kyseinen kevyen liikenteen väylä siis kulkee kaavamuuotosalueen läpi lounas-koillinen -suuntaisesti. Kevyen liikenteen väylä myös risteää kaavamuuotosalueella sijaitsevan Mattilan valaistun kuntopolun kanssa. Talvisin kuntopolulla on hiihtolatu. Mattilan kuntopolku on pituudeltaan 1,5 km ja se kiertää Mattilanlammen sekä Mäntylän kalliovuoren. Näinollen alueella on jo nykyisellään kattava ja alueen tarpeisiin riittävä kevyen liikenteen verkosto.



18. Vanhusneuvosto

Omakotiasuminen tarvitsee lisää kaavoitettuja maa-alueita. Ko. kaavan tontit läheltä keskustaajamaa tulevat varmaan olemaan haluttuja. Vanhusneuvosto puoltaa kaavamuuotosta, vaikkakin samalla ihmettelee metsäisten puistoalueiden jatkuvaa kaavoittamista asuntorakentamiseen. Kaava on kyllä tehty maltilla, eikä siinä ole liiaksi leikattu metsäaluetta asuintonteiksi. On hyvä, että alueella oleva kuntopolku on säilytetty ennallaan, toki voi olla, että myöhemmin asukkailta tulee valituksia tontin rajojen läheisyydessä kulkevista ihmisistä, koska ns. oma rauha häiriintyy. Tämä kuntopolun sijainti olisi syytä mainita tontteja katsoville, ettei tule yllätyksenä.

Vastine: Kaavamuuotoksessa valtaosa kaavoitettavasta alueesta on Mäntylän entisen koulun tonttialuetta. Asemakaavamuuotos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä yhdyskuntarakenteeseen. Mattilan kuntopolku on kaavassa merkitty ulkoilureittinä. Lisäksi kaavaan osoitetulta uudelta katualueelta, Kimalaisenkujalta on osoitettu ulkoilureitti Mattilan kuntopolulle asuinkorttelien 119 ja 118 välistä. Kuntopolku

on osoitettu havainnekuvaan ja 3D-kuvaan, joita voidaan käyttää myös tonttien markkinoitintamateriaalina.

19. Vammaisneuvosto

- a) *Ehdotettujen tonttien koko ja esitetty rakennusoikeus mahdollistaa paremmin toimintarajoitteisten tarpeet huomioon ottamisen.*

Vastine: Ok.

- b) *Näkemäesteen korkeudeksi (nä) esitetty max 80 cm voisi olla erityisesti Mehiläisentien puolella mieluummin 60 cm varsinkin tonttiliittymien kohdalla.*

Vastine: 80 cm on kaupungin alueella yleisesti käytetty näkemäalueen korkein esteekorkeus, joka turvaa esteettömän näkemän niin ajoneuvojen kuin kävelijänkin osalta. Korkeudesta poikkeaminen ei ole perusteltua yksittäisen asuinalueen kohdalla. Tonttiliittymien osalta näkemäkorkeutta ei ole määrätty.

- c) *VL(lähivirkistysalue) metsä hoidetaan ns. kaupunkimetsänä, jonne tulisi antaa mahdollisuus rakentaa pienten lasten esteetön leikkialue ym. vastaavaa.*

Vastine: Asemakaava mahdollistaa leikkialueen rakentamisen.

- d) *Voisiko harkita alueelle myös vieraspysäköintialuetta, kun katualueelle todennäköisesti tulee pysäköintikielto?*

Vastine: Kaupungin linjaus on, että pääosin omakotitontteja käsittävälle asuinalueille ei varata erikseen vieraspysäköintialueita. Mahdollista pysäköintikieltoa ei ratkaista asemakaavassa, mutta omakotialueiden tonttikaduille ei pääsääntöisesti aseteta pysäköintikieltoja, joten vieraspysäköinti kadun varteen on mahdollista.

Lausunto pyydettiin myös:

- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
 - o perusopetus
 - o liikuntatoimi
- Suomen turvallisuusverkko
- Mattila-Mäntylä-Kuusela asukasyhdistys
- Elisa Oyj

MIELIPITEET

20. Mielipide 1

- a) *Alueelle on suunniteltu liikaa tontteja. Suunnitelman alin rivi, eli kortteli 118, olisi hyvä ottaa pois, muutoin tulee liian tiivis ja puistomaisuus häviää.*

Vastine: Kaavamuutosalueen tonttien keskikoko on 1077 m², joka mahdollistaa runsaan tonttipuuston ja vehreyden säilymisen. Lisäksi korttelin 118 tonttien kaakoisreunaan on lisätty 10 metriä leveä alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia puin ja pensain siten,

että tonttien rajalle jää näkösuojan muodostava suojapuusto. Kyseinen lisätty alueen osa vahvistaa puuston ja vihervyöhykkeen säilymistä Mäntylänkujan ja Kimalaisenkujan välissä. Lisäksi korttelin 106 sisälle on lisätty s-p2 alue tonttien väliselle rajalle, mikä osaltaan turvaa puiden säilymistä alueella. Korttelin 106 s-p2 -alue on kooltaan 900 m² ja korttelin 118 s-p -alue on noin 1200 m². Kaavakarttaan tehdyt lisäykset vahvistavat alueen puiden säilymistä uusien tonttien reuna-alueilla.

b) Parempi tila tonteille löytyy pohjoispuolelta puolustusvoimien alueelta.

Vastine: Kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti omia alueitaan. Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Kaupunki ja Puolustusvoimat ovat aloittaneet keskustelut myös Mehiläisentien loppupään kaavoittamisesta, jossa uudet kaavoitettavat tontit sijaitsisivat osittain nykyisellä Puolustusvoimien hallinnomalla alueella ja pääosin kaupungin alueella. Kaupunki haluaa kaikilta osin turvata Puolustusvoimien toimintaedellytykset kaupungin alueella, minkä vuoksi asemakaava-aluetta ei tultane kuitenkaan merkittävässä määrin laajentamaan Mattilan ja Mäntylän länsipuolelle. Mahdollinen Mehiläisentien luoteispään asemakaavoittaminen tapahtuu eri kaavamuutoksella, kuin nyt käynnissä oleva kaavatyö.

c) Tonttien tulisi olla kooltaan pienempiä. Myös rakennusoikeuden tulisi olla pienempi, jotta se olisi linjassa ympäristön kanssa.

Vastine: Uusien tonttien keskikoko 1077 m² noudattaa Lappeenrannan uudehkoilla alueilla yleisesti käytettyä tonttikokoa. Uudet tontit ovat kooltaan linjassa Mäntylänkujan tonttien kanssa.

Mäntylän muu pientaloalue on rakentunut 1960- ja 1970- lukujen vaihteessa ja kaava on hyväksytty 1960-luvulla. 60 vuotta sitten rakennukset ja ulko-oleskelualueet olivat yleisesti pienempiä kuin nyt. Uudet tontit kaavoitetaan vastaamaan nykyrakentamisen tarpeita, joihin kuuluvat muun muassa aikaisempaa suuremmat talousrakennukset ja autokatokset. Pienempi tonttikoko voi olla perusteltu tiettyillä, lähellä keskustaa sijaitsevilla alueilla. Mäntylässä lähtökohtana on kuitenkin pidetty keskivertoperheen tarpeita ja vallitsevaa rakentamistapaa.

Suurimmalla osalla uusista tonteista rakennusoikeus on 250 krs-m², eli 50 krs-m² enemmän kuin Mäntylän vanhalla pientaloalueella, jolla se on 200 krs-m² tonttia kohden. Kuitenkin Mäntylänkujan nykyisillä tonteilla rakennusoikeus on 250 krs-m² eli sama kuin uusilla tonteilla, lukuunottamatta korttelia 118, jossa se on 300 krs-m².

Mäntylän pientaloalueen tonttikoot ovat noin 800 - 900 m². Kaavakarttaan merkityistä uusista tonteista valtaosa on hieman yli 1000 m². Tässäkin ero on maltillinen.

21. Mielipide 2

- a) *Puistoalueen suurentaminen, koska kaavaehdotuksen mukaan kaikki puusto katoaisi kokonaan alueelta uuden kaavaehdotuksen mukaan, eikä 20 metrin viheraluetta tonttien välissä voida pitää enää puistona (Mäntylänkujan ja tämän uuden suunnitellun Kimalaisenkujan talojen välissä).*

Vastine: Mäntylänkujan ja uusien tonttien väliin jäävä viheralue on asemakaavaehdotuksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Nykyisessä asemakaavassa alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL). PL on vanhentunut kaavamerkintä, jota ei enää käytetä. Käytännössä kyseisen alueen käyttötarkoitus ei muutu ja sitä hoidetaan edelleenkin metsäisenä virkistysalueena.

Uuden korttelin 118 ja Mäntylänkujan tonttien väliin jäävän puuston ja näkösuojan lisäämiseksi kaavaan on lisätty korttelin 118 tonttien kaakkoisreunaan *Alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia puin ja pensain siten, että tonttien rajalle jää näkösuojan muodostava suojapuusto. Niillä kohdin, missä kallio on maanpinnassa, alue voi olla myös kalliota (s-p2).*

- b) *Alue tonttien välissä suunniteltu aivan liian pieneksi kaavaehdotuksessa.*

Vastine: VL-alue ja s-p2 alue muodostavat yhdessä 30 metrin levyisen puustovyöhykkeen rakennusten väliin. Voimassa olevassa asemakaavassa koulutontin ja Mäntylänkujan asuintonttien väliin jäävä PL-alue on niinikään 30 metriä. Vihervyöhykkeen leveys ei siis näin ollen kaavassa pienene.

- c) *Tonttien vähentäminen uudessa kaavaehdotuksessa juurikin tämän 20 metrin viheralueen suurentamiseksi olisi helppo ja toimiva toimenpide, jolloin myös aluetta voitaisiin sanoa puistoalueeksi ja sille voitaisiin jättää suurempaakin puustoa kasvamaan eikä vain tuhottaisi koko aluetta. Tontteja voisikin sijoittaa muualle rakentamattomalle alueelle, jolloin rakentamattomat/ vapaat alueet saataisiin hyötykäyttöön Mattilan ja Mäntylän alueella.*

Vastine: Kuten edellä on todettu, asemakaavaan on luonnosvaiheen jälkeen lisätty korttelin 118 tonttien kaakkoisreunaan 10 metrin levyinen *alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia puin ja pensain siten, että tonttien rajalle jää näkösuojan muodostava suojapuusto. Niillä kohdin, missä kallio on maanpinnassa, alue voi olla myös kalliota (s-p2).* Kyseinen alueen osa vahvistaa puiden säilymistä Mäntylänkujan ja Kimalaisenkujan tonttien välissä. VL-alue ja s-p2 -alue muodostavat yhdessä 30 metrin levyisen puustovyöhykkeen rakennusten väliin.

- d) *Tonttien sijoittelu pykälteen vanhemman Mäntylän tiestön mukaisesti, jolloin alueelle luodaan myös nykytrendiä rakentamisen suhteen.*

Vastine: Kaavaa laadittaessa on tutkittu eri vaihtoehtoja ja päädytty kaavaehdotuksen ratkaisuun, jossa uusi Kimalaisenkuja liittyy kohtisuoraan Mehiläisen-tiehen. Suunnitellut tontit ovat pääsääntöisesti suorakaiteenmuotoisia, mikä luo

hyvät edellytykset rakentajille ja toimivat, käytännölliset tontit. Tämä ratkaisu tekee uusista Mehiläisentien ja Kimalaisenkujan risteyksistä turvallisemmat, kuin jos Kimalaisenkuja liittyisi vinosti Mehiläisentiehen.

- e) *Tonttien koko tulisi noudattaa alueen muiden tonttien kokoluokkaa huomioiden vanhempi Mäntylän omakotitaloalue ja myös uudempi omakotitaloalue. Tonttien koot vaihtelevat kaikkialla Mäntylän alueella 600–1000 neliötä. - Uudessa kaava ehdotuksessa tonttien kokoluokat kasvaneet merkittävästi 1000–1400 neliöön, jolloin kansalaiset/ alueen asujat eivät ole tasa-arvoisessa asemassa pohdittaessa tonttien kokoa.*

Vastine: Uusien tonttien keskikoko on 1077 m² noudattaa Lappeenrannan uudelhoilla alueilla yleisesti käytettyä tonttikokoa. Uudet tontit ovat kooltaan linjassa Mäntylänkujan tonttien kanssa. Mehiläisentien lounaispuoliseen alueeseen verrattuna uudet tontit ovat selvästi suurempia, mikä on seurausta muuttuneesta rakentamistavasta ja rakentajien kasvaneista tarpeista.

- f) *Puistoalueen kasvuston määrittäminen huomattavasti tarkemmin, koska alueella kasvaa mahdollisesti useampia rahoitettuja kasvilajeja ja alue on kasvualustaltaan juurikin noiden rauhoitettujen kasvien aluetta. Esim. alueelta on aiemmin jo eväty frisbee-radan laajentuminen alueella esiintyvien rauhoitettujen kasvustojen perusteella ja nyt tuhottaisiin kaikki kaavaehdotuksen alueella oleva kasvusto puineen kaikkineen.*

Vastine: Luontoselvitystä on täydennetty lisämaastokartoituksilla kesällä 2023. Selvitysten perusteella kangasvuokkojen esiintymisalue on rajattu asemakaavaan luonnontilaisena säilytettävänä alueen osana. Tummaneidonvaipan esiintymisalue sijoittuu kaavamuuotosalueen ulkopuolelle eikä kaavamuuoksella ole sen osalta vaikutusta. Kaavaratkaisun myötä rakentamisen alta häviää metsää sekä rauhoitettujen kämmeköiden ja muiden huomionarvoisten kasvilajien kasvupaikkoja. Uhanalaisten lajien kangasvuokon ja tummaneidonvaipan kasvupaikat kuitenkin säilyvät eikä biologin laatiman vaikutusarvion mukaan luonnonympäristön puolesta ole estettä toteuttaa asemakaavaa nyt esitetyllä tavalla. Kaava-alueella esiintyvillä huomionarvoisilla lajeilla on kasvupaikkoja myös muualla Lappeenrannassa, eikä kaava-alue ole millekään niistä tärkein esiintymisalue.

- g) *Lappeenrannan kaupunki on jo 2006 -2007 luvannut alueen säilyttämisen puistoalueena eikä viherkaistaleena Mäntylänkujan tonttien ja entisen Koulun välisellä alueella. Uudessa kaavaehdotuksessa alue muuttuisi viherkaistaleeksi tuhoten koko alueen puuston/ puiston.*

Vastine: Mäntylänkujan luoteispuolisen, noin 30 metriä leveän alueen asemakaavamerkinnän muuttaminen puistosta lähivirkistysalueeksi (VL) on merkintätekniinen muutos, joka ei uhkaa alueen puustoa, vaan aluetta hoidetaan nykyiseen tapaan lähimetsänä. VL-alueella tapahtuvat maisemaa muuttavat toimenpiteet, kuten puunkaadot, edellyttävät maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maisematyö-

lupaa. VL-alueen viereen, uuden korttelin 118 kaakkoisreunaan on luonnosvaiheen jälkeen lisätty 10 metriä leveä alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia puin ja pensain siten, että tonttien rajalle jää näkösuojan muodostava suojapuusto (s-p2). Puustoinen vyöhyke Mäntylänkujan ja Kimalaisenkujan rakennusten välissä on näin ollen kaavaehdotuksessa 30 metriä, josta 20 metriä on uutta VL-aluetta ja 10 metriä korttelin s-p2-aluetta.

- h) *Liikennejärjestelyjen parempi huomioiminen, pyörätien jatko ja kulkuyhteyksiin panostaminen turvallisen liikkumisen takaamiseksi.*

Vastine: Liikenneturvallisuus ja kevyen liikenteen edellytykset on huomioitu asemakaavassa muun muassa Mattilanlammen suuntaan johtavalla pp-tien varauksella. Mehiläisentien pyörätien jatko on mahdollista toteuttaa voimassa olevan asemakaavan tilavarauksen puitteissa siirtämällä kadun ajorataa hieman lounaaseen päin.

22. Mieli pide 3

- a) *Me Mäntylänkujan asukkaat olemme hyvin myönteisiä uudelle kaavalle ja toivomme uudet asukkaat tervetulleiksi mutta toivomme kuitenkin pientä muutosta kaavaluonnokseen. Olemme tietoisia, että vanhan ja uuden kaavan yhteen saattaminen on monesti haasteellista. Yleisesti ottaen Mäntylän alueen nykyinen kaava on hyvin suunniteltu ja toteutettu. Tämä mielletään puistomaisena asuinalueena antaen mahdollisuuden monenlaiseen harrastamiseen ja tämän vuoksi alue onkin kiinnostava ja haluttu. Uudessa asemakaavaluonnoksessa yksi ainoa kohta, johon toivomme muutosta ja se on PL alueelle rakentaminen.*
- *Poistuvassa kaavassa oleva PL alue on syntynyt tarkan harkinnan ja suunnittelun tuloksena ja toivomme että uudessa kaavassa kunnioitetaan tätä.*
 - *PL alue jo nimenä eli luonnontilassa säilytettävä puistoalue kertoo, että alue tulee aina säilyttää puistoalueena eikä näitä suunnitelmia tule muuttaa hetken mieli-johteesta vaan tämä alue on tarkoitus säilyttää vuosikymmeniä.*

Vastine: Asemakaavan suunnittelutyössä on kartoitettu alueen lähtötietoja ja arvoja, tutkittu eri suunnitteluvaihtoehtoja ja tehty kaavaehdotuksesta vaikutustenarviointi. Nämä asiat löytyvät kaavaselostuksesta, joka on osa kaava-aineistoa. Uudisrakentamisalueen kaakkoispuolella on säilytetty viheralue (VL, lähivirkistysalue) kortteleiden 116 ja 118 välissä, kuten voimassa olevassakin kaavassa on (PL, luonnontilassa säilytettävä puistoalue). Kyseisen viheralueen kaavamerkintä on päivitetty lähivirkistysalueeksi VL, koska PL on vanhentunut kaavamerkintä, jota ei enää käytetä. Käytännössä kyseisen alueen käyttötarkoitus ei muutu ja sitä hoidetaan edelleenkin metsäisenä virkistysalueena. Lisäksi on huomattava, että VL-alueella tapahtuvat maisemaa muuttavat toimenpiteet, kuten puunkaadot, edellyttävät maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maisematyölupaa.

- b) Yleisesti ottaen puistoalueiden kunnioittaminen lisää yleistä uskottavuutta myös muissa kaupungin osissa ja lisää myös luottamusta tontin ostajien keskuudessa, koska yleensä tontin ympärillä oleva kaava ja siinä olevat puistoalueet ovat tärkeä valintaperuste.

Jos kuitenkin katsotte, että puistoalueiden kunnioittaminen eikä meidän omat valintaperusteet kotiemme ostohetkellä ole tärkeitä seikkoja niin toivomme että talojen välille jätetään myös näkösuojana toimivia isoja luonnontilassa olevia havupuita, joten suunnitellun kapean VL alueen kokoa pitää leventää. Näkymät olohuoneiden ikkunasta olohuoneiden ikkunaa eivät ole miellyttäviä olemassa olevien talojen eikä myöskään uusien rakennettavien talojen välillä. Tällainen kaavoitus ei varmasti saa kehuja ja tullaan muistamaan huonona kaavasuunnitteluna, joka muistuttaa olemassaolostaan viittä perhettä Mäntylänkujan puolelta sekä neljän uuden kodin perhettä vuosikymmeniä. Uskomme että pystytte tekemään kaikille hyviä ratkaisuja, joissa kunnioitetaan aikaisempien suunnittelijoiden työtä, Mäntylän henkeä, puistoalueita ja täällä jo asuvia sekä tänne muuttavia uusia perheitä nyt ja tulevaisuudessa.

Vastine: Kaavakarttaan osoitetun uuden korttelin 118 kaakkoisreunaan on lisätty 10 metriä leveä alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia puin ja pensain siten, että tonttien rajalle jää näkösuojan muodostava suojapuusto. Niillä kohdin, missä kallio on maanpinnassa, alue voi olla myös kalliota. (s-p2). Vihervyöhyke Mäntylänkujan ja Kimalaisenkujan rakennusten välissä on näin ollen kaavaehdotuksessa 30 metriä, josta 20 metriä on VL-aluetta ja 10 metriä korttelin 118 s-p2-aluetta. Nykyisessä voimassa olevassa kaavassa koulun tontin ja Mäntylänkujan tonttien välinen viheralue (PL-alue) on leveydeltään 30 metriä, joten kaavassa viheralueen leveys pysyy yhtä leveänä kuin voimassa olevassa kaavassa.

23. Mielipide 4

- a) *Poistuva asemakaava: Lappeenrannan kaupunki aikoo nyt lopullisesti hylätä vaihtoehdon, että alueelle rakennettaisiin tulevaisuudessa uusi alakoulu palvelemaan alueen lapsiperheitä ja lisäämään alueen vetovoimaisuutta. Uudella kaavalla mielestäni kuitenkin houkutellaan nimenomaan uusia lapsiperheitä alueelle. Mikä on Mattila-Mäntylä-Kuusela-alueen alakouluikäisten lasten määrän ennuste esim. viiden ja/tai kymmenen vuoden päähän? Kaavaselvityksessä otetaan kantaa vain koko Lappeenrannan väestönkehitykseen, mutta mikä on kyseisen alueen ennuste nykytiedoilla?*

Vastine: Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialajohtaja Juhani Junnilaisen kommentoi sähköpostitse koulun tarvetta seuraavasti: "Alueen oppilaat mahtuvat Kesämäenkouluun, vaikka alueelle tulisi uudisrakentamista. Kouluun menevät ikäluokat supistuvat selvästi lähivuosina koko kaupungin alueella. Loppuvuoden aikana valmistellaan esitystä kaupungin palveluverkoksi ja siinä käydään kaikkien alueiden tilanne läpi."

Kuten lausunnosta ilmenee, kaupunki ei suunnittele uusia kouluja eteläalueelle, eikä koululle ole tarvetta, vaikka uusi kaava kasvattaakin asukasmäärää.

- b) *Mehiläisientien kevyen liikenteen turvallisuus: Nykyisen Mehiläisientien ajoväylän ja kevyen liikenteen väylän välissä on vain korotettu katukivi ja uusi kaava luo taas kaksi uutta katuliittymää uudelta Kimalaisenkujalta Mehiläisentielle. Katukivi houkuttelee koko ajan lapsia kulkemaan sen päällä kävellen tai jopa polkupyörillä, jolloin pieni horjahdus saattaa lapsen suoraan ajoväylälle. Turva-alue kevyen liikenteen väylän ja ajoväylän välistä puuttuu. Muilla alueen pääväylillä (Kurjentie ja Mäntyläntie) tämä on jo asiallisesti hoidettu. Kaavan uudistamisen yhteydessä Mehiläisientien kokonaisleveyttä uuden kaavan muutosalueella on kasvatettava, jolloin tontit siirtyisivät pari metriä kauemmas Mehiläisentiestä. Kevyen liikenteen väylän ja ajoväylän väliin on suunniteltava muutaman metrin levyinen viherkaista reunakivineen, joka parantaa liikenteen turvallisuutta sekä viihtyisyyttä.*

Vastine: Mehiläisentie on tonttikatu, jolle ei sijoitu linja-autoliikennettä. Kadun liikennemäärät ovat pienemmät kuin Kurjentiellä ja Mehiläisentiellä, jotka ovat kokoojakatuja. Mehiläisentielle ei siten ole tarkoituksenmukaista rakentaa välikais-taa erottamaan kevyenliikenteenväylä ajoradasta. Tulevaisuudessa kadun sa-neerauksen yhteydessä kevyen liikenteen väylä voidaan kuitenkin korottaa ajo-radasta korkeammalle. Jos kevyen liikenteen väylän kunto huononee, voidaan lisätä toinen asfalttikerros päälle. Mehiläisentielle on putkiremontti suunnitteilla 2023–2024, mutta katu ei tulla avaamaan kevyenliikenteenväylän kohdalta tä-män remontin yhteydessä. Mehiläisientien rakenteelliset parannukset ratkaistaan katusuunnitelmissa ja ne on mahdollista toteuttaa voimassa olevan asemakaa-van tilavarauksen puitteissa.

- c) *Kevyen liikenteen väylää on uudessa kaavasuunnitelmassa myös jatkettava tu-levan korttelin no. 120 edustalle. Juuri näiden tonttien kohdalla Mehiläisentiellä on kaikkein jyrkin kaarre sekä samaan aikaan ylämäki. Nykyiselläänkin tiekaarre on suhteellisen vaarallinen kevyelle liikenteelle. Eli myös korttelin no. 120 tontteja on siirrettävä kauemmas Mehiläisentiestä. Miten suunnitelmaa kehitetään, että nämä em. Kevyen liikenteen turvallisuusasiat otetaan paremmin huomioon?*

Vastine: Mehiläisientien katualueen aluevarauksen leveys kaavassa on 16 metriä kaavamuu-toksessa osoitetun uuden 120 korttelin kohdalla. Kaavassa nykyinen ajorata sijoittuu aluevarauksen koillisreunaan. Jos Mehiläisientien kevyenliiken-teen väylää jatkettaisiin, ajoradan keskilinjaa tulee siirtää lounaaseen. Mehi-läisientien kadun aluevarauksen leveys kaavassa on 16 metriä, joka riittää sekä ajorataan että kevyen liikenteen väylään. Lappeenrannan kaupungilla ei kuiten-kaan ole suunnitelmissa jatkaa Mehiläisientien kevyen liikenteen väylää jatku-maan tulevan korttelin 120 kohdalle. Mahdollisen uuden katusuunnitelman yhtey-dessä asiaa kuitenkin voidaan harkita.

- d) *Kallio tonttialueella: Uusi kaava edellyttää: ” Kallioalueita on suositeltavaa säilyt-tää ja ne voivat sijaita myös istutettavalla alueen osalla.” Tämä tulee olemaan*

rakentajille todennäköinen kustannuslisä ja haitta jokaisen tontin käytön suunnittelua, koska kallio koko alueella on lähellä maanpintaa. Rakennusvalvonnalle kirjaus antaa mahdollisuuden tulkita suosittelua hyvinkin jyrkästi. Tähän tekstiin tarvitaan selkeytys, tai suositus on poistettava kokonaan pois uudesta kaavasta. Minkä lisähyödyn kallion osittainen säilyttäminen näihin kortteleihin kaavasuunnittelijan mielestä antaa?

Vastine: Alueella kallio on lähellä maanpintaa, noin 0–2 metrin päässä maanpinnasta. Mäntylän kallioalueet ovat upeita ja arvokkaita. Niiden esiintuominen uudella rakennettavalla alueella luo mielekästä ympäristöä ja tuo esiin Mäntylän alueen omaleimaisuutta.

Kaavamääräys kallioiden säilyttämisestä on poistettu kaavamääräyksistä väärinymmärrysten välttämiseksi. Kaavan määräyksiin on kuitenkin tarkennettu: *Istutettavaksi osoitetut alueen osat voidaan jättää myös kalliopintaisiksi.* Lisäksi kaavaan on lisätty uusi alueen osa s-p2 kortteille 106 ja 118, jossa mainitaan kallioista: ”... Niillä kohdin, missä kallio on maanpinnassa, alue voi olla myös kalliota.”

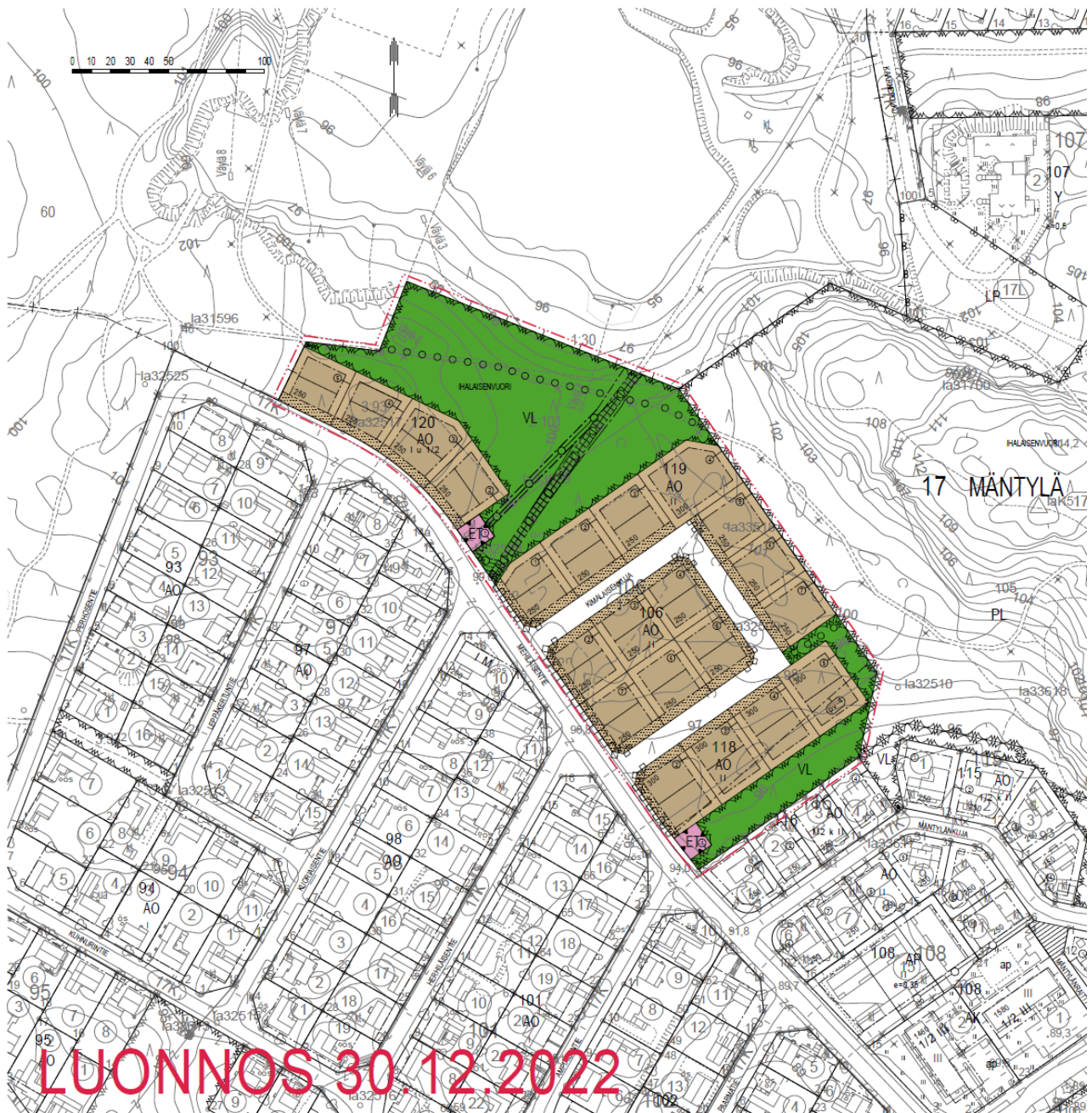
Kaavamuutoksen havainnekuvassa on esitetty, miten kallioalueiden säilyttäminen saattaisi alueella toteutua. Havainnekuvassa kallioalueita on esitetty kortteiden 119 ja 106 koillisosassa, joiden kohdalla kallio on maanpinnassa.

- e) *Kem2-määrä korttelissa no. 118. Tämänkin kortteliin tonteille 2-5 rakennusoikeus pudotettava 250 kem2:iin jolloin se on linjassaan alueen muiden uusien tonttien kanssa. 300 kem2 mahdollistaa liian massiivisen rakentamisen nykyisen puistoalueen paikalle.*

Vastine: Kaavaratkaisun tontit ovat pääasiassa kooltaan hieman yli 1000 m². Korttelin 118 tontit ovat kuitenkin kooltaan noin 1200 m². Tästä syystä niille on perusteltua osoittaa myös hieman enemmän rakennusoikeutta eli 300 k-m². Vaikutuksia eteläiseen naapurikortteliin lieventää kuitenkin edellä mainittu s-p2-alue. On myös huomattava, että rakennusoikeuteen kuuluvat myös autotallit ja muut talousrakennukset, jolloin rakennusoikeus jakautuu tavallisesti usean rakennuksen kesken.

Korttelin 118 AO-tonttien rakennusalat sijoittuvat voimassa olevan kaavan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle, vaikka nykytilanteessa kyseinen alue onkin rakentamaton.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla luonnosvaiheen kuuleminen on suoritettu 5.1.-30.1.2023.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijoen mukaisen tontin raja ja numero.

17
MÄNT
118

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

KIMALAISEN

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

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

I u 1/2

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



Rakennusala.



Asuinrakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Ulkoilureitti.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Tontin osa, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1E-luokan pohjavesialue. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtaassa rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa ajoneuvoliittymän.

Kallioalueita on suositeltavaa säilyttää ja ne voivat sijaita myös istutettavalla alueen osalla.

Kortteleissa 106, 118 ja 119 tulee katteen väriyty olla tumman harmaa/musta.

Julkisivujen puuosat tulee peittomaalata.

Korttelissa 120 julkisivumateriaalin tulee olla vaaleasävyinen puu.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti.

Rakennusten liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

Katettua autosäilytyspaikkaa ei saa sijoittaa viittä (5) metriä lähemmäksi kadun puoleista tontinrajaa.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen sekä työpaikkojen sisäilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/ asunto.

Alueelle tehty tonttijako on sitova.

POISTUVIA MERKINTÖJÄ:

Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.

Opetustoimintaa palvelevien
rakennusten korttelialue

Johtoa varten varattu alueen osa.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Tehokkuusluku, joka ilmaisee suurimman sallitun kerrosalan suhteessa tontin pinta-alaan.

ASEMAKAAVATON ALUE

PL

106

YO

 $e=0.3$

17 MÄNTYLÄ



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVA

418 Ihalaisen kylän tilalle 3:101 ja osalle tiloja 3:93 ja 1:30

ASEMAKAAVAN MUUTOS

17 MÄNTYLÄ, kortteli 106 ja osalle puistoaluetta

MUODOSTUU

17 MÄNTYLÄ, korttelit 106, 118, 119 ja 120 sekä katualuetta ja lähivirkistysaluetta

Kaupunginosan rajan siirto

TONTTIJAKO

418 Ihalaisen kylän osalle tiloja tilalle 3:101 ja 3:93

TONTTIJAON MUUTOS

17 MÄNTYLÄ, kortteli 106

MUODOSTUU

17 MÄNTYLÄ, korttelit 106 tontit 2-7, kortteli 118 tontit 1-5, kortteli 119 tontit 1-7, kortteli 120 tontit 1-5

Lappeenrannassa . . . 2022

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 29.9.2022

Riitta Ruutiainen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
30.12.2022

Ennakkokuuleminen

Kaup.keh. Itk

KH

Nähtävillä

KV

Valmistelija NSa

Suunnittelija SI

Mittakaava 1:1000

Työ nro K2771