

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA****1.6.2018,
päivitetty 10.9.2018**

Dnro LPR/1041/10.02.03.00/2018

AS OY MATRUUSI ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOSALOITE

Aloitteen alueen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt As Oy Lappeenrannan Matruusi.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan Pallo-Tyysterniemen kaupunginosassa, noin kilometrin päässä kaupungin keskustasta luoteeseen niin sanotulla Viipurin vanerin alueella. Suunnittelu koskee korttelin 61 tontteja 4, 5 ja 7 sekä rannassa olevaa kevyenliikenteen katualuetta. Suunnittelualan pinta-ala on 7256 m². Alueen sijainti ja rajaus näkyy oheisessa kartassa. Rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä.

**SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET**

Suunnittelun tavoitteena on muuttaa rantaraitin ja kerrostalotontin rajausta niin että ne voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisemmin ilman maatäyttöjä. Lisäksi päivitetään alueen tonttijako pysäköintitalolle myönnetyn asemakaavasta poikkeamispäätöksen mukaiseksi.

Alueelle sijoittuvan asuinkerrostalon rakentaminen on alkanut vuoden 2017 lopulla.



Viistoilmakuva Viipurin vanerin alueesta
29.6.2017. Suunnittelualue on rajattu kuvaan
punaisella.

KAAVAN VAIKUTUKSET

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

1. Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö
- Pinta- ja pohjavedet

4. Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen alueellinen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Ulkoilureitistöt ja viheralueet

2. Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

5. Kulttuuriset vaikutukset

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

3. Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu
- Joukkoliikenne, kevyt liikenne
- Pysäköinti

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttövoitteiden toteutuminen

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

VIRANOMAISET

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

- Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy

ALUEEN ASUKKAAT, YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET

- Leirin ja Pallon asukasyhdistys

MAANOMISTAJAT, VUOKRALAISET JA NAAPURIT

- Yksityiset maanomistajat

MUUT

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- Mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

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

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

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

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Alustavan asemakaavaluonnoksen laadinta.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten selvittäminen

OSALLISTUMINEN

ARVIOITU AIKATAULU

Kaavaehdotus pyritään laittamaan nähtäville vuoden 2018 aikana.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §) 7.6. – 28.6.2018
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
- Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

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

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

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

MUUTOKSEN HAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

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

OAS:aa voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

Kaavan laatijan yhteystiedot

Kaavavalmisteli Hanna-Maija Marttinen puh. 040 809 8657.
Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662.
Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi.



1.6.2018

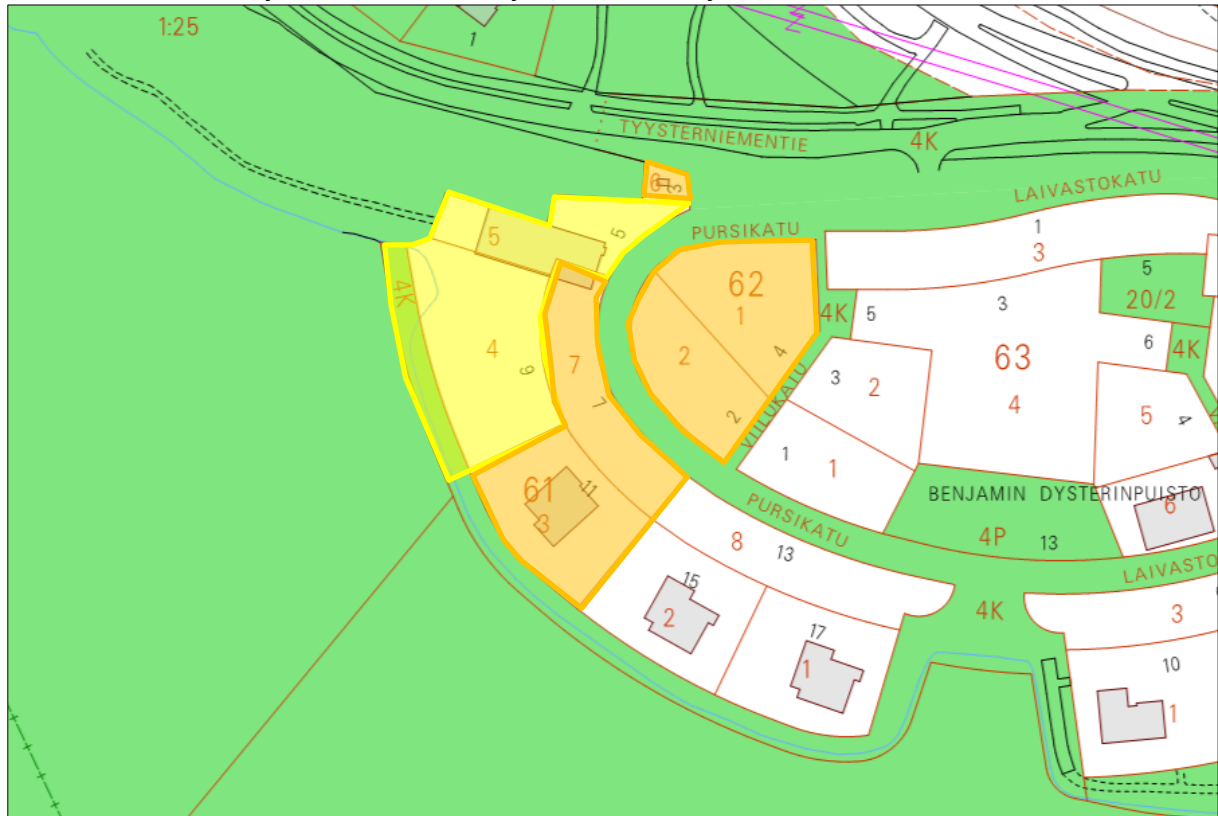
Dnro LPR/1041/10.02.03.00/2018

AS OY MATRUUSIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse:



Asemakaava-alue



Kaupungin maanomistus



Naapurikiinteistöt

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Ympäristö
ja luonnonvarat
Museovirasto
Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Maaomaisuuden hallinta
Kadut ja ympäristö
Rakennusvalvonta

Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
Telia Sonera Finland Oy
Elisa Oyj
Leirin ja Pallon asukasyhdistys



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

KASELY/767/2018

26.06.2018

Julkinen

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kirjaamo, PL 11
53101 LAPPEENRANTA
kirjaamo@lappeenranta.fi

26.06.2018
Lpr/1041/10.02.03.00/2018

Viite Lausuntopyyntö 6.6.2018

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, asemakaavan ja tonttijaon muutos,
As Oy Matruusi, Viipurin vanerin alue, kortteli 61, tontit 4 ja 5 sekä rannan
kevyenliikenteen katualue, valmisteluvaihe**

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Pallo-Tyysterniemen kaupunginosassa, noin kilometri kaupungin keskustasta luoteeseen niin sanotulla Viipurin vanerin alueella. Suunnittelu koskee korttelin 61 tontteja 4 ja 5 sekä rannan kevyenliikenteen katualuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on 5342 m².

Viipurin vanerin alue on jo osittain rakentunut vuonna 2010 vahvistuneen asemakaavan perusteella.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rantaraitin linjausta ja kerrostalotontin rajausta ns. Viipurin vanerin alueen luoteiskulmassa siten, että raitti voidaan toteuttaa noudattaen likimain nykyistä rantaviivaa. Raitti on osa yhtenäistä Saimaan rantoja kiertäväksi suunniteltua Sunisenselän rantaraittia.

Asemakaavamuutoksella kevyenliikenteen kadun linjausta muutetaan kulkemaan olemassa olevan rantaviivan mukaisesti. Asuinkerrostalojen korttelialueen luoteisosa muutetaan lähivirkistysalueeksi ja kevyenliikenteen katualue muutetaan vesialueeksi.

ELY-keskuksen lausunto

Alueen käyttötarkoitus kokonaisuutena ei muutu ja asemakaavamuutos on edelleen yleiskaavan mukainen. Asemakaavaluonnosta ja selostusta on valmisteltu huolella ja siinä on otettu kattavasti huomioon MRL:n asemakaavalle asettamat vaatimukset.

Kevyen liikenteen reitin uusi linjaus ja kaventaminen heikentää jonkin verran alkuperäistä kokonaissuunnitelmaa komeasti kaartuvasta rantaväylästä, joka jatkuu suoraan puistoon. Toisaalta täyttöalueen pienentäminen vähentää täytöstä aiheutuvia häiriöitä ja maansiirtotarvetta.

KAAKKOIS-SUOMEN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Puhelin 0295 029 000

PL 1041

<http://www.ely-keskus.fi/kaakkois-suomi>

45101 KOUVOLA

Yksityiskohtana ELY-keskus kiinnittää huomiota kevyen liikenteen reitin osuuteen pysäköintialueella. Reitin turvallisuuden ja viihtyisyyden kannalta rantaraitin johtaminen lähivirkistysalueelta (VL) puistoon (VP) pysäköintialueen (LPA-4) läpi ei ole paras mahdollinen ratkaisu. Suositeltavaa olisi reitin jatkuminen viheralueella tai erillään pysäköintialueesta. Kevyen liikenteen reitti tulee joka tapauksessa toteuttavaksi osana rantaraittia siten, että sillä ei ole pysäköintimahdollisuutta

Kaavaluonnoskartalta puuttuvat voimassa olevaan kaavaan verrattuna kerrostalotontin etelärajalle merkitty jk pe-aluevaraus ja tontin pohjoisosasta johtoa varten varattu alueen osa. Valmistelun edetessä kaavakartta tulee täydentymään näiden osalta tai kaavaselostus niiden poistamisen syiden osalta.

Alueelle on tehty pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteitä ja ruoppaus- ja täyttötöitä vuosina 2011 ja 2012 perustuen Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristölupapäätökseen 10.12.2009. Viipurin vanerin alueelle on tehty täyttölupaa varten maa- ja vesirakennustöiden hankesuunnitelma (Geosaimaa Ky 2.10.2009). Hankesuunnitelman ja täyttöluvan ajantasaisuus muuttuvassa tilanteessa tulee selvittää kaupungin ympäristötoimen kanssa ennen rantaraittiosuuden rakentamista.

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti.

Alueidenkäyttöpäällikkö

Pertti Perttola

Arkkitehti

Annu Tulonen

TIEDOKSI

Aluesuunnittelujohtaja Marjo Wallenius Etelä-Karjalan liitto

Rakennustutkija Sini Saarilahti Etelä-Karjalan museo

Tämä asiakirja KASELY/767/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/767/2018 har godkänts elektroniskt

Tulonen Annu 26.06.2018 13:30

Perttola Pertti 26.06.2018 14:05



27.06.2018
Lpr/1041/10.02.03.00/2018

Lausunto

27.06.2018

MV/181/05.02.00/2018 1 (1)

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite lausuntopyyntö 6.6.2018

Asia **LAPPEENRANTA, As Oy Matruusi asemakaavan ja tonttijaon muutos**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa asemakaavan ja tonttijaon muutosluonnoksesta ns. Viipurin vanerin alueella. Suunnittelu koskee korttelin 61 tontteja 4 ja 5 sekä rannan kevyen liikenteen katualuetta. Museovirasto lausuu asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Kuten kaavaselostuksessa todetaan, Viipurin vanerin alueelta on löydetty kivikautinen asuinpaikka (Tyysterniemi). Alueella olleet asutusjäännökset ovat kuitenkin tuhoutuneet vaneritehtaan ja Pursikadun rakentamisen yhteydessä, eikä alueen maankäytölle ole muinaismuistolain (295/1963) asettamaa estettä.

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

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Helena Ranta

Tiedoksi Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lappeenrannan kaupunki/Museotoimi

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: LAPPEENRANTA, As Oy Matruusi asemakaavan ja tonttijaon muutos
Asiakirjan päivämäärä: 27.06.2018
Diaarinumero: MV/181/05.02.00/2018
Asiakirjan tunnus / Docid: 155738
Asiakirjan allekirjoittajat: Intendentti, Helena Ranta, Esittelijä, 27.6.2018 9:31:38, C=FI
Yli-intendentti, Helena Taskinen, Päättäjä, 27.6.2018 10:14:29, C=FI
Tarkistesumma: HBhFBcsG0SldEjXgbsb0qM UcqE=

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



11.6.2018 LPR/1041/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys, kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 25.5.2018

LAUSUNTO ASEMAKAAVA/ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: AS OY MATRUUSI

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Viipurin Vanerin alueelle kaupungin-osaan. Suunnittelu koskee korttelin 61 tontteja 4 ja 5 sekä rannan kevyen liikenteen katualuetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa, että rantaraitin ja kerrostalotontin rajausta voidaan muuttaa siten, että raitti voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisemmin ilman maatäyttöä.

Alueella on tehty pilaantuneen maaperän kunnostaminen vuonna 2012 perustuen Kaakkois-Suomen Ely-keskuksen ympäristölupapäätökseen 10.12.2009. Koska alueelle on tehty pilaantuneen maaperän kunnostustöitä, on asemakaavan yleismääräyksissä määrätty, että kaivutöiden yhteydessä tulee varmistaa, että kaivutyöt tapahtuvat kunnostetun täyttökerroksen alueella. Mikäli alueella joudutaan menemään kunnostetun täyttökerroksen alapuolelle, tulee toiminnassa noudattaa ympäristölupapäätöksen lupamääräyksiä maa-ainesten käsittelyssä.

Meluselvityksen (Ramboll 2015) mukaan asemapiirroksessa esitettyjen oleskelu- ja leikkialueiden kohdalla melutaso ei ylitä päivä- ja yöaikaisia melun ohjearvoja.

Lausunto:

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

Ympäristötoimella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja



Päiväys
7.6.2018

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

LPR/1041/10.02.03.00/2018
Lausuntopyyntö 7.6.2018

LPR/1041/10.02.03.00/2018 Asemakaavanmuutos As Oy Matruusi (4 Pallo-Tyysterniemi kortteli 61 tontit 4 ja 5)

Asemakaavamuutoksella muutetaan rantaraitin ja kerrostalotontin rajausta siten, että raitti voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisemmin ilman maatäyttöä.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee tontin 4 omistajan kanssa heidän omistamansa ja tulevan vesi-, raitti- ja lähivirkistysaluetta käsittävän alueen siirtymisestä kaupungin omistukseen. Samoin maaomaisuuden hallinta neuvottelee tontin 5 omistajien kanssa rantaraitin pysyttämistä nykyisellä paikallaan, jotta rantaraitista Viipurin vanerin alueelta Tyysterniemen pohjoisosaan saadaan yhtenäinen ja jatkuva.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 7.6.2018

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti

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



19.6.2018

Dnro

LPR/1041/10.02.03.00/2018

As Oy Matruusi asemakaavan ja tonttijaon muutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö –vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavamuutosluonnokseen liittyen.

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kadut ja ympäristö

Olli Hirvonen
kaupungininsinööri

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



Päiväys

Dnro

LPR/1041/10.02.03.00/2018

Vastaanottaja
Katuosoite
Postinumero

Lausuntopyyntö 6.6.2018

Asunto Oy Matruusin asemakaavan muutos

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Asunto Oy Matruusin asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonta huomauttaa seuraavaa: Aikaisemmin poikkeamisluvalla rakennettu autopaikointusrakennuksen sijainti kahden tontin 5 ja 6 alueella tulisi ottaa kaavamuuoksessa mukaan/huomioon siten, että rakennus sijoittuisi kokonaan omalle tontille.

Lappeenrannassa 14.6.2018

Päivi Salminen,
rakennustarkastaja

18.6.2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

18. 06. 2018

LPR/1041/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 6.6.2018

LAUSUNTO AS OY MATRUUSIN ASEMAKKAVAN JA TONTTIIJAON MUUTOKSESTA

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on alueella liitekartan mukainen putkilinja mikä tarvitsee liitekartan mukaisen rasiitteen. Muuta lausuttavaa Lappeenrannan Energiaverkoilla ei ole.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

Liitteet

Kartta putkilijasta

Tarvittava työskentelyalue putkilinjalla ④
on 3 metriä putkilinjan molemmilla puolilla.
Kiinteistön alueelle rasitealue sen mukaan.



15. 06. 2018

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettiläjä: production-desk@teliacompany.com
Lähetetty: 15. kesäkuuta 2018 13:59
Vastaanottaja: Lind Taina
Kopio: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: RE: Lausuntopyyntö - As Oy Matruusi asemakaavan ja tonttijaon muutos

1041/10.02.03.00/2018

Terve,

Kaavassa on huomioitu Telian kaapelireitti tulevalla autopaikotusalueella johtoaluemerkinnällä. Autopaikotuksen toteutuksessa on huomioitava kaapelin suojaus rakenteeseen. Jos suojaus rakenteeseen ei onnistu niin kaapelisiirron maksaa siirron tilaaja.

Kaapelikartat ja -näytöt voi tilata www.verkkoselvitys.fi kautta.

Tero Kurvinen

Production Desk
Telia Company
p. 0201332710
www.telia.fi/televerkko

From: Lind Taina [mailto:Taina.Lind@lappeenranta.fi]
Sent: 7. kesäkuuta 2018 10:23
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - As Oy Matruusi asemakaavan ja tonttijaon muutos

Hei

Lähetän lausuntopyyntöni uudelleen, koska edellisestä sähköpostista jäi puuttumaan liitteeksi merkitty lausuntopyyntökirje. Pahoittelen.

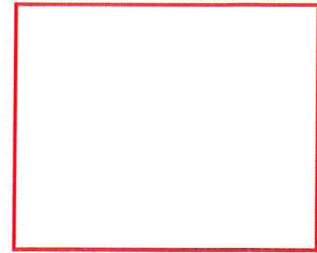
Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta ns. Viipurin vanerin alueelle. Suunnittelu koskee korttelin 61 tontteja 4 ja 5 sekä rannan kevyenliikenteen katualuetta. Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyyntökirjeen.

Kaavahankkeen aineistolinkki: <https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Pohjoinen-alue/Matruusi>

Terveisin

Taina Lind
sihteeri
puh. 040 164 9611

Lpr/1041/10.02.03.00/2018
26.06.2018



Lappeenrannan kaupunki

PL 38 53101 Lappeenranta

Mielipide, Matruusi-asemakaavaaluonnos, MRA 62 §:n mukainen ennakkokuuleminen
7.6.-28.6.2018

Vaatimukset

1. LPA-4 -alueen kaavamääräyksen muuttaminen

LPA-4 -alueen kaavamääräys on kirjattu muotoon:

Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteydet lähiympäristön tonteille. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin, joiden autopaikoille LPA-tontti on varattu. LPA-tonttien kautta tulee sallia yleinen jalankulku. Alueelle saa rakentaa autokatoksia ja jätehuoltotiloja. LPA-tonteille saa rakentaa maanalaisia johtoja.

Määräystä on muutettava niin, että LPA-tontin kautta sallitaan myös polkupyöräily:

*Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteydet lähiympäristön tonteille. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin, joiden autopaikoille LPA-tontti on varattu. LPA-tonttien kautta tulee sallia yleinen jalankulku **ja polkupyöräily**. Alueelle saa rakentaa autokatoksia ja jätehuoltotiloja. LPA-tonteille saa rakentaa maanalaisia johtoja.*

Perustelut:

- LPA-4 -merkityn tontin kautta kulkee tärkeä kulkuväylä rantaraitille, joka on asemakaavassa merkitty "pp", eli jalankulun ja pyöräilyn reitiksi. Pyöräilyreitille tulee voida kulkea pyörällä ajaen..

Vaadin, että mielipidettäni kuullaan asemakaavaa hyväksyessä.





10.9.2018 Dnro: K/1041/10.02.03.00/2018

As Oy Lappeenrannan Matruusi; asemakaavan ja tonttijaon muutos**LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELI-
PITEESTÄ SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN****Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 7. – 28.6.2018****LAUSUNNOT:****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (26.6.2018)**

- a) Yksityiskohtana ELY-keskus kiinnittää huomiota kevyen liikenteen reitin osuuteen pysäköintialueella. Reitin turvallisuuden ja viihtyisyyden kannalta rantaraitin johtaminen lähivirkistysalueelta (VL) puistoon (VP) pysäköintialueen (LPA-4) läpi ei ole paras mahdollinen ratkaisu. Suositeltavaa olisi reitin jatkuminen viheralueella tai erillään pysäköintialueesta. Kevyen liikenteen reitti tulee joka tapauksessa toteuttavaksi osana rantaraittia siten, että sillä ei ole pysäköintimahdollisuutta.
- b) Kaavakartalta puuttuvat voimassa olevaan kaavaan verrattuna kerrostalotontin etelärajalle merkitty jk pe-aluevaraus ja tontin pohjoisosasta johtoa varten varattu alueen osa. Valmistelun edetessä kaavakartta tulee täydentää näiden osalta tai kaavaselostusta niiden poistamisen syiden osalta.
- c) Alueelle on tehty pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteitä ja ruoppaus- ja täyttötöitä vuosina 2011 ja 2012 perustuen Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristölupapäätökseen 10.12.2009. Viipurin vanerin alueelle on tehty täyttölupaa varten maa- ja vesirakennustöiden hankesuunnitelma (Geosaimaa Ky 2.10.2009). Hankesuunnitelman ja täyttöluvan ajantasaisuus muuttuvassa tilanteessa tulee selvittää kaupungin ympäristötoimen kanssa ennen rantaraittiosuuden rakentamista.

Vastine:

- a) Ennakkokuulemisen jälkeen kaavakarttaa on muutettu siten, että jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on kokonaan lähivirkistysalueella (VL).
- b) Johtoaluevaraukset on päivitetty johtokartta-aineistojen perusteella olemassa olevan tilanteen mukaisiksi ja kerrostalokorttelialueelta on poistettu tarpeettomat johtoaluevaraukset. Varauksien poiston perustelut on lisätty selostuksen kohtaan 5.3.1 Korttelialueet. Myös pelastustie merkinnät on päivitetty olemassa olevan tilanteen mukaisesti, josta on lisätty maininta selostuksen kohtaan 5.3.2.
- c) Pilaantuneen maaperän määräys kaavan yleismääräyksissä on laadittu yhdessä Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kanssa. Ympäristötoimella ei ollut lausunnossaan (11.6.2018) huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

2. Museovirasto (27.6.2018)

Kuten kaavaselostuksessa todetaan, Viipurin vanerin alueelta on löydetty kivi-kautinen asuinpaikka (Tyysterniemi). Alueella olleet asutusjäännökset ovat kuitenkin tuhoutuneet vaneritehtaan ja Pursikadun rakentamisen yhteydessä, eikä alueen maankäytölle ole muinaismuistolain (295/1963) asettamaa estettä.

Vastine: OK

3. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (11.6.2018)

Ei huomautettavaa.

4. Elinvoima ja kaupunkikehitys: Maaomaisuuden hallinta (7.6.2018)

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee tontin 4 omistajan kanssa heidän omistamansa ja tulevan vesi-, raitti- ja lähivirkistysaluetta käsittävän alueen siirtymisestä kaupungin omistukseen. Samoin maaomaisuuden hallinta neuvottelee tontin 5 omistajien kanssa rantaraitin pysyttämistä nykyisellä paikallaan, jotta rantaraitista Viipurin vanerin alueelta Tyysterniemen pohjoisosaan saadaan yhtenäinen ja jatkuva.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Elinvoima ja kaupunkikehitys: Kadut ja ympäristö (19.6.2018)

Ei huomautettavaa.

6. Elinvoima ja kaupunkikehitys: Rakennusvalvonta (14.6.2018)

Aikaisemmin poikkeamisluvalla rakennettu autopaikotusrakennuksen sijainti kahden tontin 5 ja 6 alueella tulisi ottaa kaavamuutoksessa mukaan/huomioon siten, että rakennus sijoittuisi kokonaan omalle tontille.

Vastine: Asemakaavassa suunnittelualueeseen on lisätty korttelin 61 tontti nro 7, jotta saadaan päivitettyä alueen tonttijako pysäköintitalolle myönnetyn asemakaavasta poikkeamispäätöksen mukaiseksi. AK- ja LPA-korttelialueiden tonttijakoa on muutettu lausunnossa esitetyllä tavalla niin, että pysäköintitalo mahtuu kokonaisuudessaan omalle muodostettavalle tontille.

7. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (18.6.2018)

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on alueella liitekartan mukainen putkilinja mikä tarvitsee liitekartan mukaisen rasiitteen.

Vastine: Kaavakarttaan kyseisen putken kohdalle on merkitty 6 metrin levyinen johtorasite. Luonnoskuulemisen jälkeen laajennetun asemakaava-alueen johtorasitteista on tiedotettu Lpr:n Energiaverkot Oy:tä sähköpostitse 5.9.2018.

8. Telia Company (15.6.2018)

Kaavassa on huomioitu Telian kaapelireitti tulevalle autopaikotusalueella johto-aluemerkinnällä. Autopaikotuksen toteutuksessa on huomioitava kaapelin suojaus rakenteeseen. Jos suojaus rakenteeseen ei onnistu niin kaapelisiirron maksaa siirron tilaaja.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lausunto pyydettiin myös:

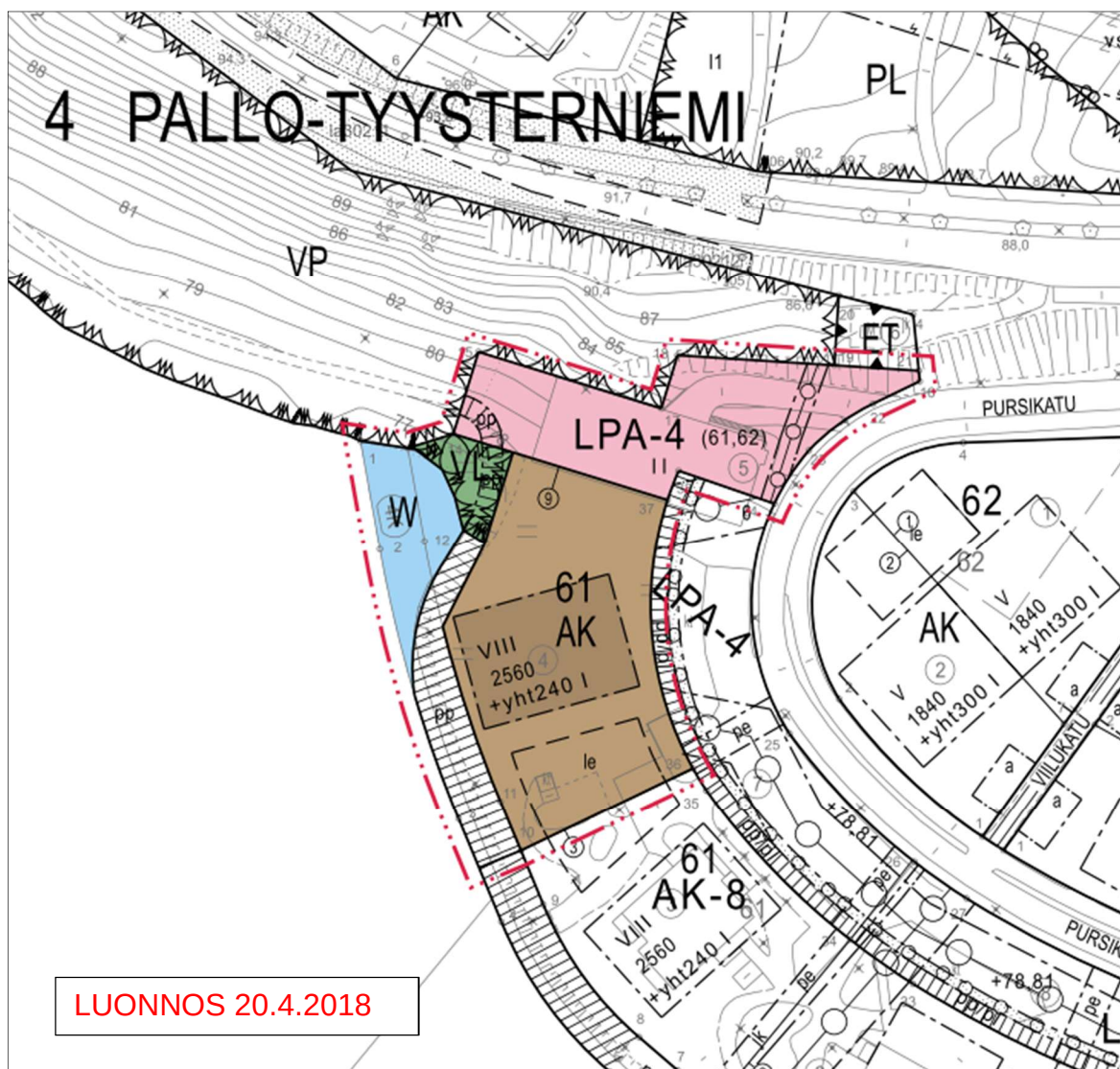
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Leirin ja Pallon asukasyhdistys

MIELIPITEET:**Mielipide 1 (26.6.2018)**

LPA-4 alueen kaavamääräystä on muutettava niin, että LPA-tontin kautta sallitaan myös polkupyöräily: *Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajo-yhteydet lähiympäristön tonteille. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin, joiden autopaikoille LPA-tontti on varattu. LPA-tonttien kautta tulee sallia yleinen jalkankulku ja polkupyöräily. Alueelle saa rakentaa autokatoksia ja jätehuoltotiloja. LPA-tonteille saa rakentaa maanalaisia johtoja.*

Vastine: Kaavamääräystä on muutettu mielipiteessä esitetyllä tavalla siten, että se sallii myös polkupyöräilyn LPA-alueen kautta.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



 LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS Kaupunkisuunnittelu									
ASEMAKAAVAN JA TONTTIAJON MUUTOS 4 PALLO-TYYSTERNIEMI kortteli 61 tonteille 4 ja 5 sekä osalle katualueetta MUODOSTUU 4 PALLO-TYYSTERNIEMI kortteli 61 tontit 5 ja 9 sekä puisto-, vesi- ja katualueet									
TONTTIAJON MUUTOS 4 PALLO-TYYSTERNIEMI kortteli 6 tontti 4 MUODOSTUU 4 PALLO-TYYSTERNIEMI kortteli 61 tontti 9									
Lappeenrannassa	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti								
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset									
Lappeenrannassa	Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti								
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28									
Korkeusjärjestelmä N2000									
Ennakkokuuleminen 4.6. - 25.6.2018									
Kaup. keh. Itk									
KH									
Nähtävillä									
KV									
Vahvistanut	<table border="1"> <tr> <td>Valmistelija</td> <td>HMM</td> <td>Piirtänyt</td> <td>HMM</td> </tr> <tr> <td>Mittakaava</td> <td>1:1000</td> <td>Työ nro</td> <td>K2642</td> </tr> </table>	Valmistelija	HMM	Piirtänyt	HMM	Mittakaava	1:1000	Työ nro	K2642
Valmistelija	HMM	Piirtänyt	HMM						
Mittakaava	1:1000	Työ nro	K2642						
LUONNOS 1.6.2018									

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



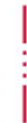
Lähiavistysalue.



Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteydet lähiympäristön tonteille. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin, joiden autopaikoille LPA-tontti on varattu. LPA-tonttien kautta tulee sallia yleinen jalankulku. Alueelle saa rakentaa autokatoksia ja jätehuoltotiloja. LPA-tonteille saa rakentaa maanalaisia johtoja.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



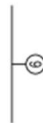
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin.



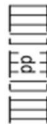
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Suluissa olevat numerot osoittavat kortteit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Ohjeellinen leikkipaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AK-korttelialueelle saa sijoittaa hulevesien imeytysrakenteita.

Tonttien välisiä rajoja korttelialueella ei saa aidata.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaaka-putkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

AK-korttelialueelle on varattava 5-10 m² rakennettua ja istutettavaa oleskelualueita asuinhuoneistoa kohti. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq7-22 55 dB kello 7-22 välillä (VnP993/92) eikä Laeq22-7 45 dB kello 22-7 välillä.

Kaksikerrokset LPA-alueet saavat olla kokonaan katettuja.

Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituvaa lattian korkeus on + 79,31 metriä (N2000).

Alueella on tehty pilaantuneen maaperän kunnostustöitä perustuen Kaakkois-Suomen Ely-keskuksen ympäristölupapäätökseen 10.12.2009. Kaivutöiden yhteydessä tulee varmistaa, että kaivutyöt tapahtuvat kunnostetun täyttökerroksen alueella. Mikäli alueella joudutaan menemään kunnostetun täyttökerroksen alapuolelle, tulee toiminnassa noudattaa ympäristölupapäätöksen lupamääräyksiä maa-ainesten käsittelyssä.

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

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

AUTOPAIIKAMÄÄRÄYS: Autopaikkoja on varattava 1 ap/ 75 asuinkerros-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 2 polkupyöräpaikkaa /asunto.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
KirjaamoASEMAKAAVAHAKEMUS /
ASEMAKAAVAMUUTOSHAKEMUS

01-09-2017

kaava-aloitteen saapumispäivä

867/10.02.03.00/2017

1. MUUTOSKOHTTEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-4-61-4
Kortteli/tontti/muu alue	61-4
Osoite	Pursikatu 9, 53900 Lappeenranta

2. MUUTOSesitys

Haemme kaavamuutosta ja tonttijaon muutosta korttelin 61 tontilla 4
Liitteenä asemapiirros nykytilanteesta.
Tontin rajat tarkennetaan myöhemmin.

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

Yleinen rantaraitti kulkee tontin 4 kautta.
Katselmus tontilla pidetty 21.8.2017 (M.Puhakka, R.Puurtinen, M. Veijovuori, I. Räsänen, M. Korttinen, J. Niskanen)
Tavoitteena on muuttaa asemakaava ja tonttijako siten, että rantaraitin ja rannan alue voidaan luovuttaa kaupungille.

4. LIITTEET

Pakolliset liitteet:

- ☒ Selvitys omistus/hallintaoikeudesta tai
☐ Ote taloyhtiön hallituksen/yhtiökokouksen
pöytäkirjasta
☒ Alustava suunnitelma alueen käytöstä

Muut liitteet:

- ☐ Valtakirja
☐ Karttaote

5. YHTEYSTIEDOT

Hakija/Hakijat	Nimi	As. Oy Lappeenrannan Matruusi
	Postiosoite	PL 195, 40351 Jyväskylä
	Sähköpostiosoite	tuija.nygren@skanska.fi
	Puh. virka-aikana	040 7664939
	Henkilö/Y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	2460907-2
Yhteyshenkilö (jos eri kuin hakija)	Nimi	Marko Puhakka
	Postiosoite	PL 333, 50101 Mikkeli
	Sähköpostiosoite	marko.puhakka@skanska.fi
	Puh. virka-aikana	040 5156710

LASKUTUSOSOITE, JOS ERI KUIN HAKIJAN

Hakija/Hakijat	Nimi	Skanska Talonrakennus Oy
	Postiosoite	PL 369, 00026 Basware (merkki: 8706.4425)
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	040 5156710
	Henkilö/y-tunnus	1772433-9

6. HAKIJAN/HAKIJOIDEN ALLEKIRJOITUS JA PÄIVÄYS

- ☐ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston mukaisen korvauksen.
- ☒ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja siihen liittyvää tonttijakoa ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston ja tonttijakohinnaston mukaisen korvauksen.

Päivämäärä ja paikka	28.8.2017 Mikkelissä
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	Marko Puhakka

7. OHJEITA HAKIJALLE

Jos tilan/tontin omistaja tai haltija haluaa asemakaavaa/asemakaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan, hänen on haettava sitä kirjallisesti. Asemakaavaa tai sen muutosta voi hakea tällä lomakkeella tai omalla vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot.

Henkilö/Y-tunnuksella varmistetaan oikea laskutusyhteys. Tunnusta ei esitetä asemakaavan hakemusta käsiteltäessä.

Ennen hakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Samalla voi keskustella haettavan muutoksen kustannuksista, aikatauluista ym. muutokseen liittyvistä asioista. Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä, maarit.pimia@lappeenranta.fi, puh. 040-653 0745

Kirjallinen hakemus osoitetaan Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelulle ja toimitetaan osoitteella: Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kirjaamo, PL 38, 53101 Lappeenranta.

Hakiessaan asemakaavaa tai asemakaavan muutosta hakija sitoutuu maksamaan kaupungille teknisen lautakunnan hyväksymät asemakaavan- ja tonttijaon muutoksista perittävät maksut. Kaavoituskustannukset laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa asemakaavan ollessa lautakunnan käsittelyssä. Jos kaavan hyväksyminen ei tapahdu kahden vuoden sisällä lautakunnan käsittelystä, sovelletaan kustannusten laskutuksessa kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevaa hinnastoa (liite 1). Kaavoitusmaksu laskutetaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, sen saatua lainvoima.

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Merkittävässä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatisesta perittävistä kustannuksista.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 20.2.2017 hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2017 mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Maankäyttökorvaus voidaan maksaa myös maanluovutuksena.

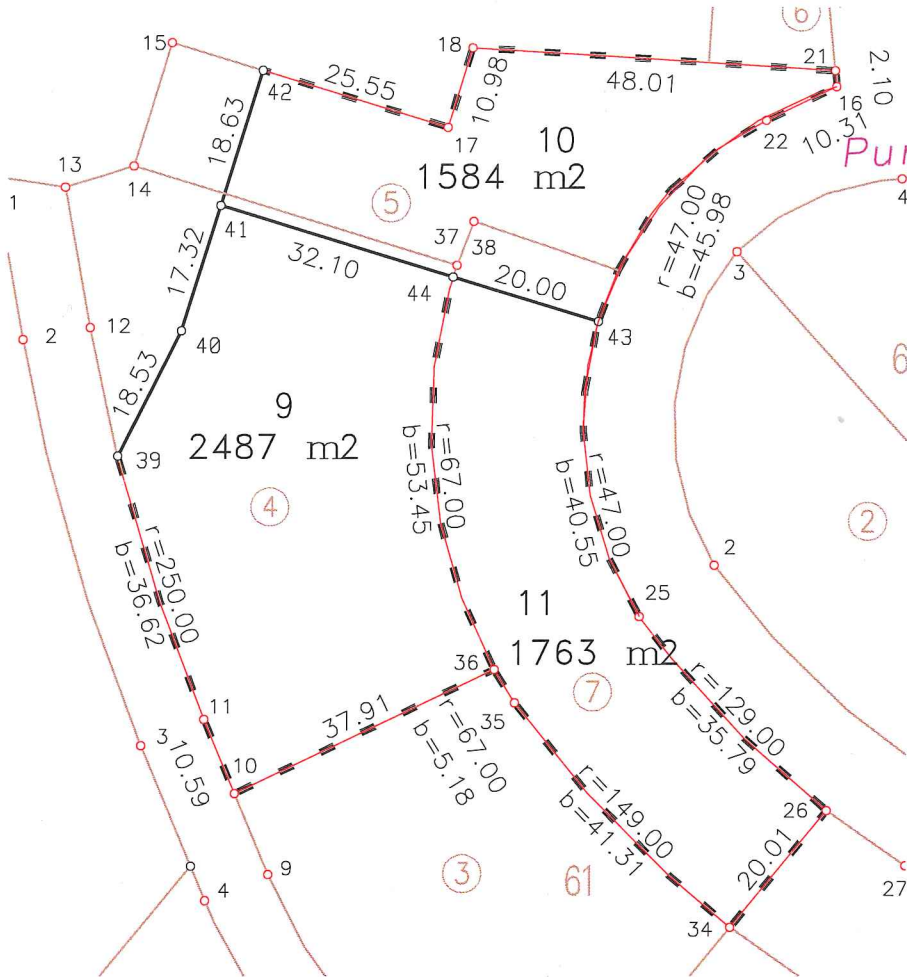
Jos asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella ja rakennusoikeutta lisätään alle 500 kerros-m², maankäyttösopimusmenettelyä ei tarvita.

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		10.9.2018		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		4 Pallo-Tyysterniemi kortteli 61 tontit 4 ja 5				
		As Oy Matruusi				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2642			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	06.06.2018			
Kaava-alueen pinta-ala	0,7256	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	0,7256			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	0,7256	100,0	2800	0,39		
A yhteensä	0,2487	34,3	2800	1,13	-0,0491	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0420	5,8			+0,0420	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3874	53,4			-0,0404	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0475	6,5			+0,0475	
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava muu						

Asemakaavoituksen seuranta			Alueell. ympäristökeskus			
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4			Täyttämispvm		10.9.2018	
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi		4 Pallo-Tyysterniemi kortteli 61 tontit 4 ja 5				
		As Oy Matruusi				
		LAPPEEN-				
Kunta	RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2642		
Hyväksymispvm						
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	0,7256	100,0	2 800	0,39		
A yhteensä	0,2487	34,3	2 800	1,13	-0,0491	
AK	0,2487	100,0	2 800	1,13	-0,0491	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0420	5,8			+0,0420	
VL	0,0420	100,0			+0,0420	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3874	53,4			-0,0404	
Kev.liik.kadut	0,0527	13,6			-0,0245	
LPA	0,3347	86,4			-0,0159	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0475	6,5			+0,0475	
W	0,0475	100,0			+0,0475	

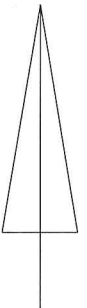
MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
004 0061 0009	2487	2487	004 0061 0004	K			
004 0061 0010	1584	53	004 0061 0004	K			
		1380	004 0061 0005	K			
		151	004 0061 0007	K			
004 0061 0011	1763	1763	004 0061 0007	K			



KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
10	6772611.690	28508727.758
11	6772621.478	28508723.707
16	6772704.944	28508806.975
17	6772699.600	28508755.634
18	6772710.097	28508758.860
21	6772707.031	28508806.770
25	6772635.046	28508781.069
26	6772609.450	28508805.915
34	6772594.022	28508793.176
35	6772623.678	28508764.605
36	6772628.106	28508761.926
39	6772656.223	28508712.227
40	6772672.762	28508720.588
41	6772689.304	28508725.707
42	6772707.103	28508731.215
43	6772673.960	28508775.497
44	6772679.850	28508756.383



1:1000

LAPPEENRANTA

Asemakaavan vahvistuspäivä ja numero
2642

Koord. järj.
ETRS-GK28

Kork. järj.
N2000

Edellinen tonttijako

Karttalehti

Laskenut mt

Pohjakartan hyväksyi
ja tonttijaon laati

Kaupunginosa

4 PALLO-TYYSTERNIEMI

Piirtänyt

Kortteli

61

Tarkastanut

kiinteistöinsinööri

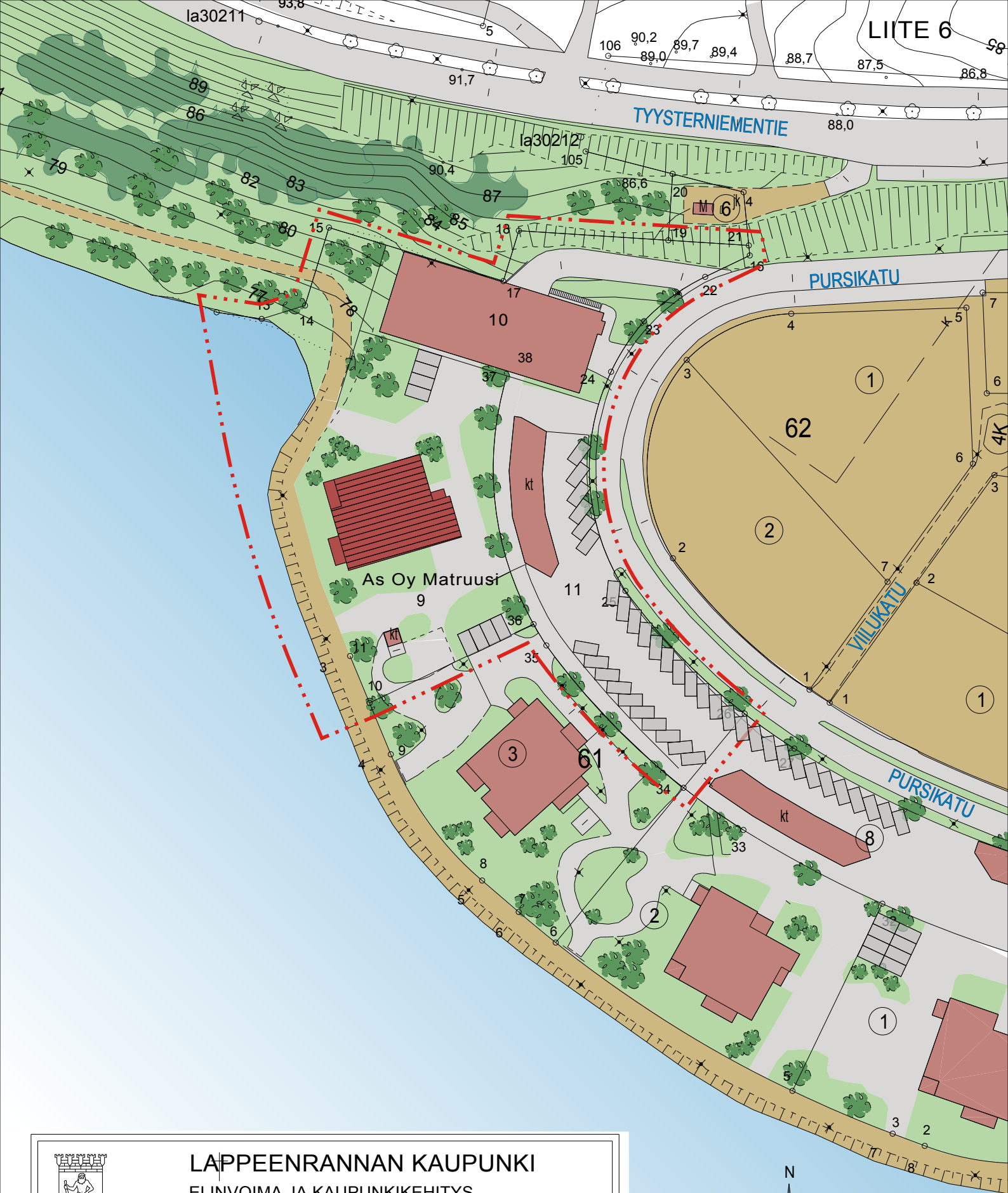
Tontti/tontit

9-11

Hyväksytty asemakaavan yhteydessä

Tj-kartta n:o

-



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA As Oy Matruusi
Asemakaavan muutos

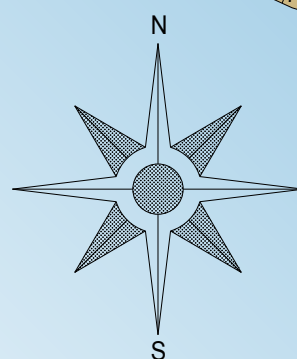
4 PALLO-TYYSTERNIEMI
Kortteli 61 tontit 4, 5 ja 7 sekä kevyenliikenteen katualue

MUODOSTUU
Kortteli 61 tontit 9, 10 ja 11 sekä lähivirkisty-, vesi ja katualueet

Päiväys 10.9.2018

Piirtänyt H-MM

Työ nro K2642



Vastaanottaja
Skanska Talonrakennus Oy

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
18.5.2015

Viite
1510019654

VIIPURIN VANERIN ALUE, LAPPEENRANTA MELUSELVITYKSEN PÄIVITYS

VIIPURIN VANERIN ALUE, LAPPEENRANTA MELUSELVITYKSEN PÄIVITYS

Päivämäärä 13.5.2015
Laatija Arttu Ruhanen
Tarkastaja Jari Hosiokangas

Viite 1510019654

SISÄLTÖ

1.	Yleistä	1
2.	Sovellettavat ohjearvot	2
3.	Meluselvityksen toteutus	2
4.	Melulaskentojen tulokset	3
5.	Johtopäätökset ja suositukset	4
	Liitteet	4

1. YLEISTÄ

Viipurin Vanerin alueella on voimassa oleva asemakaava (10.11.2010), jonka suunnittelutyöhön liittyen Ramboll on laatinut meluselvityksen 27.10.2009. Tällä hetkellä alueelle on rakennettu muutamia asuinkerrostaloja.

Tämän työn tarkoituksena on tarkistaa melumallinnuksella katuliikenteen aiheuttamat melutasot selvitysalueella, kun aiemmassa mallinnuksessa mukana ollut Taipalsaarentien suunnassa oleva pysäköintirakennus jää pois. Lisäksi aiemman selvityksen lamellitalot 2.1, 2.2, 4.1 ja 4.2 muutetaan pistetalloiksi.



Kuva 1.1. Selvitysalueen sijainti (© Lappeenrannan kaupunki)

Meluselvitys on tehty Skanska Talonrakennus Oy:n toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut projektipäällikkö Marko Puhakka.

Ramboll Finland Oy:ssä työstä on vastannut FM Jari Hosiokangas. Melulaskennat on tehnyt ja raportointiin osallistunut ins.(AMK) Arttu Ruhanen.

2. SOVELLETTAVAT OHJEARVOT

Melun ohjearvoina käytetään Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaisia ohjearvoja, ja ne on esitetty taulukossa 2.1.

Taulukko 2.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä, hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet sekä loma-asumiseen käytettävät alueet taajamassa	55 dB	45/50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet taajamien ulkopuolella	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskimelutasoa eli ekvivalenttimelutasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää myös hiljaisempia ajanjaksoja. Mikäli melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, siihen lisätään 5 dB.

3. MELUSELVITYKSEN TOTEUTUS

Melulaskennat on tehty 3D –maastomallin huomioivalla SoundPLAN 7.3 –laskentaohjelmistolla, pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia käyttäen.

Maastomallina käytettiin vuoden 2009 meluselvityksen aineistoa. Mallin maastotietoja muokattiin 24.4.2015 päivätyn asemapiirustuksen pohjalta, jonka perusteella huomioitiin myös päivittynyt rakennusmassoittelu. Asemapiirustuksessa esitetyt autokatokset on mallinnettu ääntä estävinä 3 m korkeina rakennuksina.

Melumalli sisältää tie- ja katuliikenteen melutiedot. Liikennemäärätietoina käytettiin tuoreinta kaupungin liikennemallia jossa ennusteliikenne on vuodelle 2035. Tiedot on esitetty taulukossa 3.1.

Taulukko 3.1 Tieliikennemäärät

Tie / katu	Ajoneuvoja kpl/vrk
Taipalsaarentie, Tyysterniementien liittymästä länteen	17 000
Taipalsaarentie, Tyysterniementien ja kiertoliittymän väli	19 260
Taipalsaarentie, kiertoliittymän ja Kasarmikadun väli	20 200
Varastokatu	1 280
Tyysterniementie	2 280
Tukkikatu	1 780
Kasarmikatu	1 360

Työssä on oletettu, että 90 % liikenteestä tapahtuu päiväaikaan klo 07-22 ja että raskaan liikenteen osuus on päivä- ja yöaikana 10 % kokonaisliikenteestä. Ajoneuvojen nopeutena käytettiin 50 km/h.

Melu on laskettu ohjearvoihin verrattavina päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 mukaisina keskiäänitasoina, $L_{Aeq\ 7-22}$ ja $L_{Aeq\ 22-7}$.

Melulaskennat on tehty tasaväliseen neliöverkkoon, jossa pisteiden välinen etäisyys on ollut 10 metriä. Laskentakorkeutena on ollut 2 metriä (piha-alueiden melu), 8 metriä (3. krs tasan melu) ja 14 metriä (5. krs tasan melu).

Laskennassa on huomioitu rakennusten julkisivusta tapahtuva 1. heijastus.

4. MELULASKENTOJEN TULOKSET

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteiden 1-6 melualuekuissa. Tulokset on esitetty 5 dB portain vaihtuvina värialueina. Päiväajan kuissa ohjearvon ylittävä alue alkaa oranssista väristä ja yöajan kuissa heti ensimmäisestä värialueesta.

Melulaskentojen tulokset on esitetty melukuissa liitteissä 1 - 4, joissa melutason vaihtelu on esitetty 5 dB välein vaihtuvien melualuein. Esimerkiksi 55 - 60 dB melualue on kartoissa esitetty oranssilla värillä.

Melu pihatasolla (2 m laskentakorkeus) ilman lisämeluntorjuntaa:

Liitteessä 1 on esitetty 2 m laskentakorkeuden päiväajan klo 7–22 meluvyöhykkeet ja liitteessä 4 vastaavat yöajan klo 22–7 meluvyöhykkeet.

Suurin osa selvitysalueesta on päiväajan ohjearvon 55 dB alapuolella. 55 dB:n meluvyöhyke ulottuu ainoastaan alueen koillisosaan rakennetun kerrostalon kadunpuoleiselle julkisivulle. Asemapiirrokseen merkittyjen leikki-/oleskelualueiden kohdalla päiväajan keskiäänitaso on selvästi alle 55 dB.

Yöajan melulle sovelletaan 45 dB:n rajaa koska alue on uusi. 45 dB:n ylittävä alue on suurempi kuin päiväajan ohjearvon 55 dB ylittävä alue. Suurin osa kortteleista on kuitenkin alle yöohjearvorajan. Muutaman talon kohdalla 45 dB raja ylittyy, mutta kaikkien alueen talojen ympäriltä löytyy myös 45 dB alittavia alueita. Asemapiirrokseen merkittyjen leikki-/oleskelualueiden kohdalla yöajan keskiäänitaso on alle 45 dB.

Melu ylemmissä kerroskorkeuksissa (8 m ja 14 m laskentakorkeus) ilman lisämeluntorjuntaa:

Kuvien 3 - 6 perusteella ylempien kerroksien tasalla meluvyöhykkeet ovat laajemmat kuin pihatasolla, tämä johtuu mm. maavaimennuksen vähenemisestä sekä tässä kohteessa Taipalsaarentien ja Tyysterniementien "näkyemisestä" paremmin ylemmille kerroskorkeuksille.

Päiväajan 55 dB:n meluvyöhykkeen laajuudesta voi arvioida parvekkeiden lasitustarvetta, koska yli 55 dB:n päiväajan melutasossa olevat parvekkeet tulee lasittaa.

Koska suunniteltaviin taloihin kohdistuva suurin melutaso on luokkaa 60 dB, on melun alentamistarve enimmillään 5-6 dB, joka on hoidettavissa tavanomaisella parvekelasituksella.

Julkisivujen ääneneristävyystarve:

Koska suunniteltujen rakennusten suurin julkisivuun kohdistuva melutaso päivällä on luokkaa 60 dB ja sisätilojen melun ohjearvo on 35 dB, tulee rakennuksen vaipan kyetä alentaman melutasoa 25 dB.

25 dB:n äänitasoero saavutetaan tavanomaisilla rakenneosilla ja rakentamistavalla.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

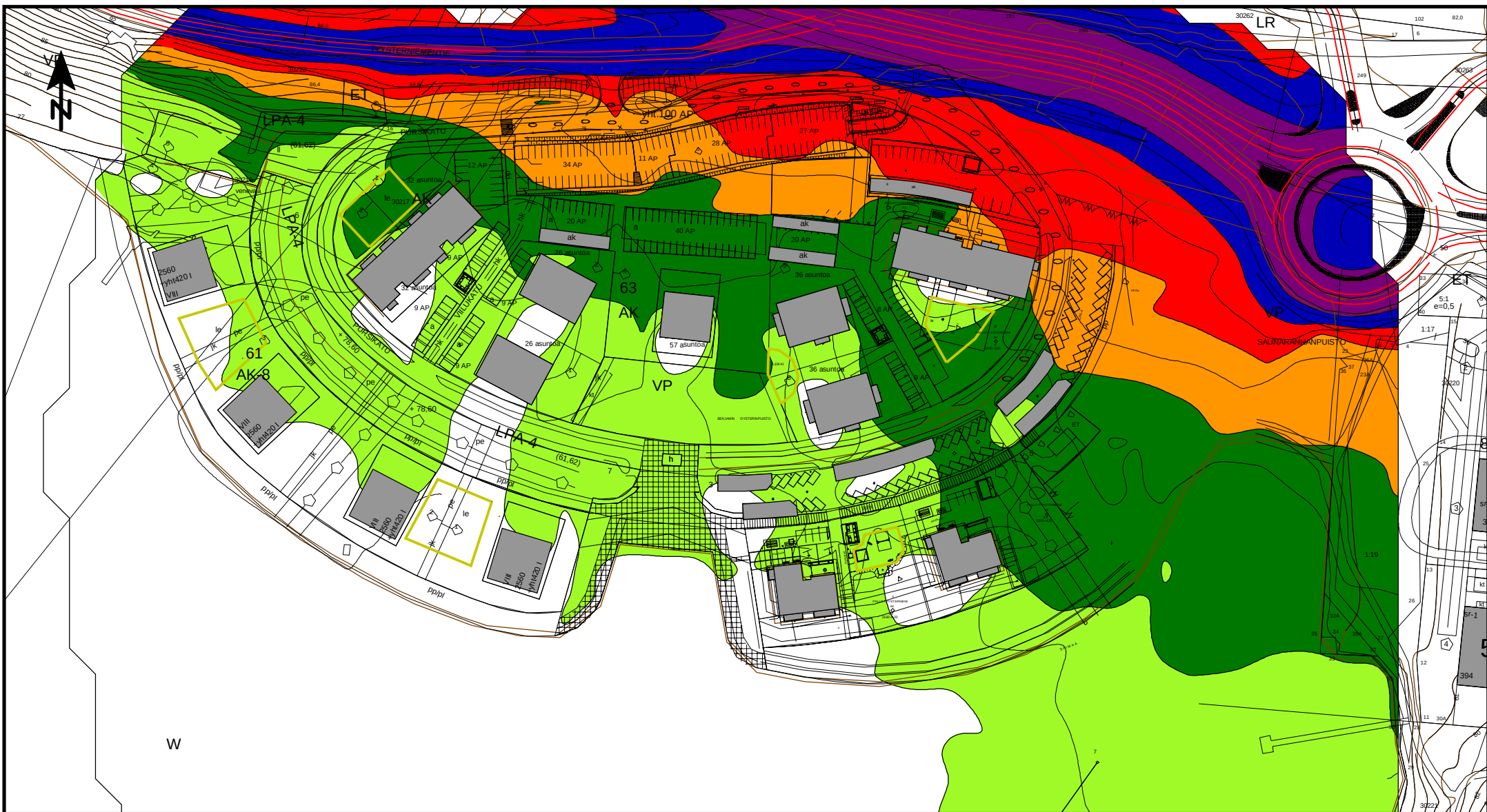
Melutilanne pihilla täyttää VNp 993/92 ohjearvot oleellisilta osilta ilman erityistä melusuojausta katujen tai teiden varressa. Esitettyjen muutosten (parkkitalon poisto ja lamellitalojen muutos pistetaloiksi) jälkeenkin asemapiirroksessa esitettyjen oleskelu- ja leikkialueiden kohdalla melutasot täyttävät päivä- ja yöaikaiset ohjearvot.

Yli 55 dB päiväajan melualueella olevat parvekkeet tulee varustaa parvekelasituksin.

Ohjearvot täyttävät sisämelutasot saavutetaan tavanomaisilla rakenneosilla ja rakentamistavalla.

LIITTEET

Liite 1	Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 7-22}$, tarkastelukorkeus 2 m (pihataso)
Liite 2	Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 7-22}$, tarkastelukorkeus 8 m (3. kerros)
Liite 3	Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 7-22}$, tarkastelukorkeus 14 m (5. kerros)
Liite 4	Yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 7-22}$, tarkastelukorkeus 2 m (pihataso)
Liite 5	Yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 7-22}$, tarkastelukorkeus 8 m (3. kerros)
Liite 6	Yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 7-22}$, tarkastelukorkeus 14 m (5. kerros)



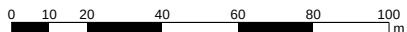
RAMBOLL

1510019654

Skanska Talonrakennus Oy

Viipurin Vanerin alue, Lappeenranta

Mittakaava 1:2000



LIITE 1

Meluvyöhykkeet päivällä, L_{Aeq} 7-22

Rakennusmassoittelu (asemapiirustus 24.4.2015)

Ei melusuojausta

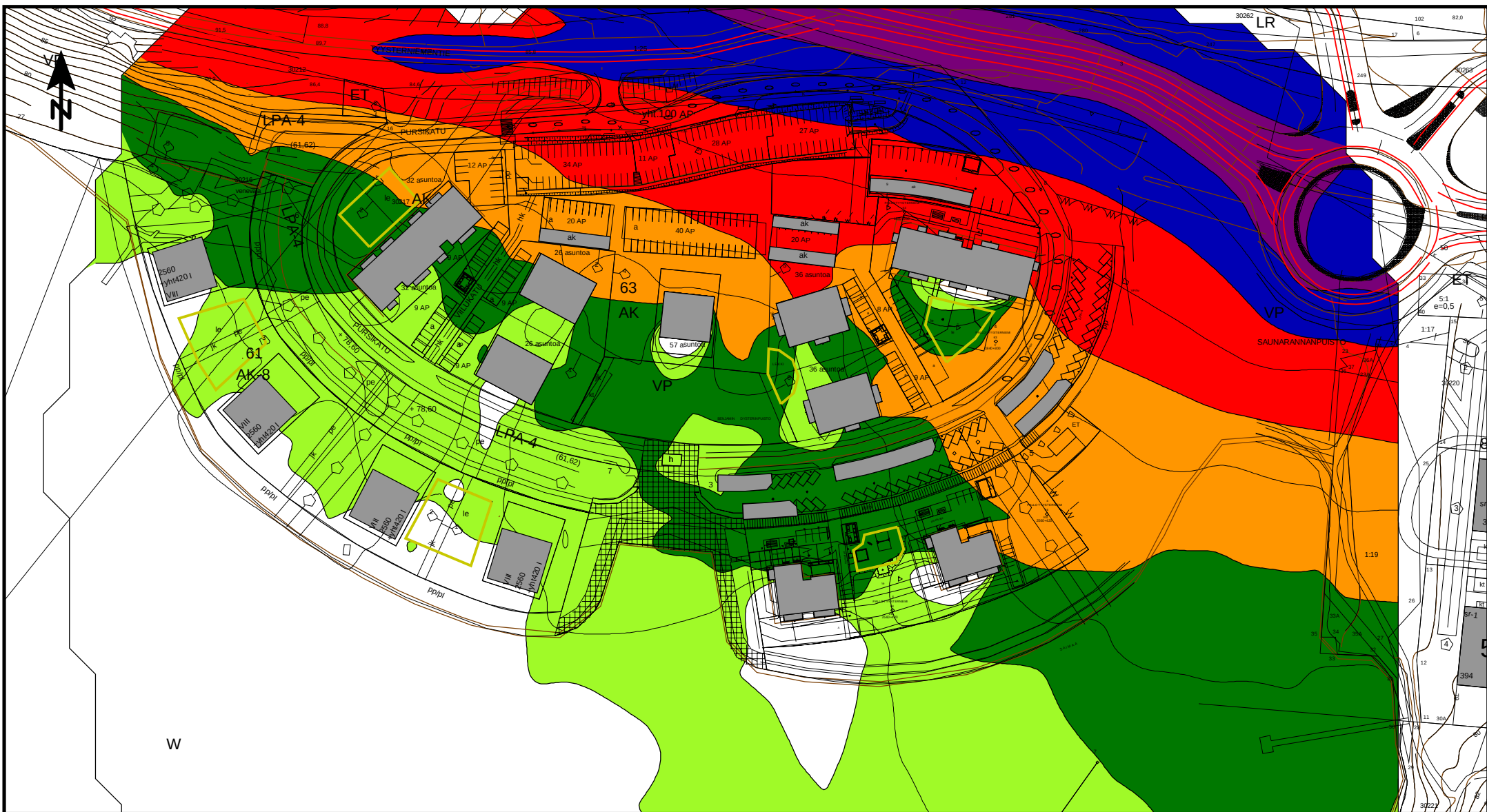
Laskentakorkeus mp + 2 m (piha-alue)

Äänitaso

dB(A)

70 <		<= 70
65 <		<= 65
60 <		<= 60
55 <		<= 55
50 <		<= 50
45 <		<= 45

8.5.2015 A.Ruhanen



RAMBOLL

1510019654

Skanska Talonrakennus Oy
Viipurin Vanerin alue, Lappeenranta

Mittakaava 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m

LIITE 2

Meluvyöhykkeet päivällä, $L_{Aeq} 7-22$

Rakennusmassoittelu (asemapiirustus 24.4.2015)
Ei melusuojausta

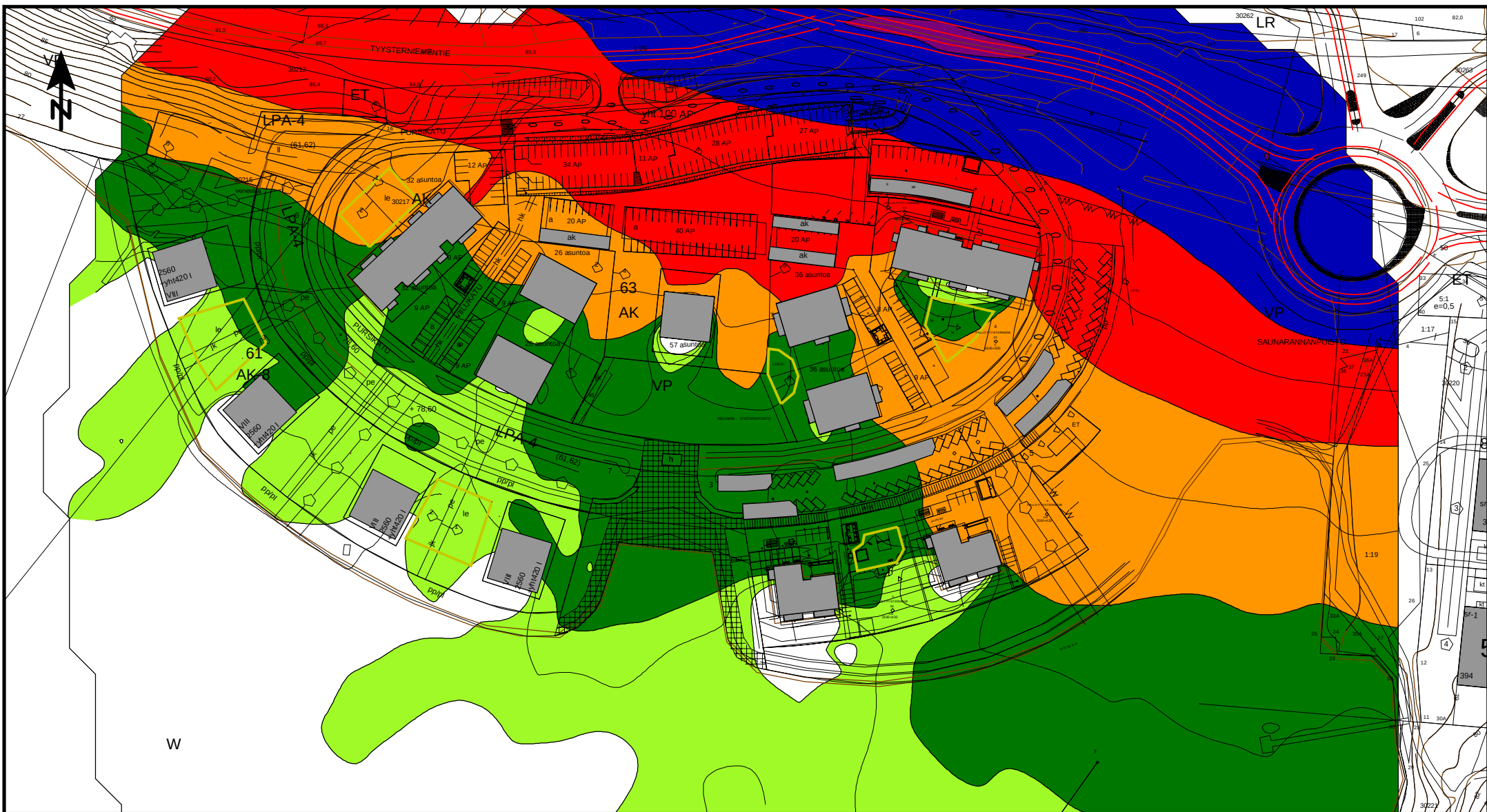
Laskentakorkeus mp + 8 m (3. kerros)

8.5.2015 A.Ruhanen

Äänitaso

dB(A)

70 <		<= 70
65 <		<= 65
60 <		<= 60
55 <		<= 55
50 <		<= 50
45 <		<= 45



RAMBOLL

1510019654

Skanska Talonrakennus Oy

Viipurin Vanerin alue, Lappeenranta

Mittakaava 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m

LIITE 3

Meluvyöhykkeet päivällä, L_{Aeq} 7-22

Rakennusmassoittelu (asemapiirustus 24.4.2015)

Ei melusuojausta

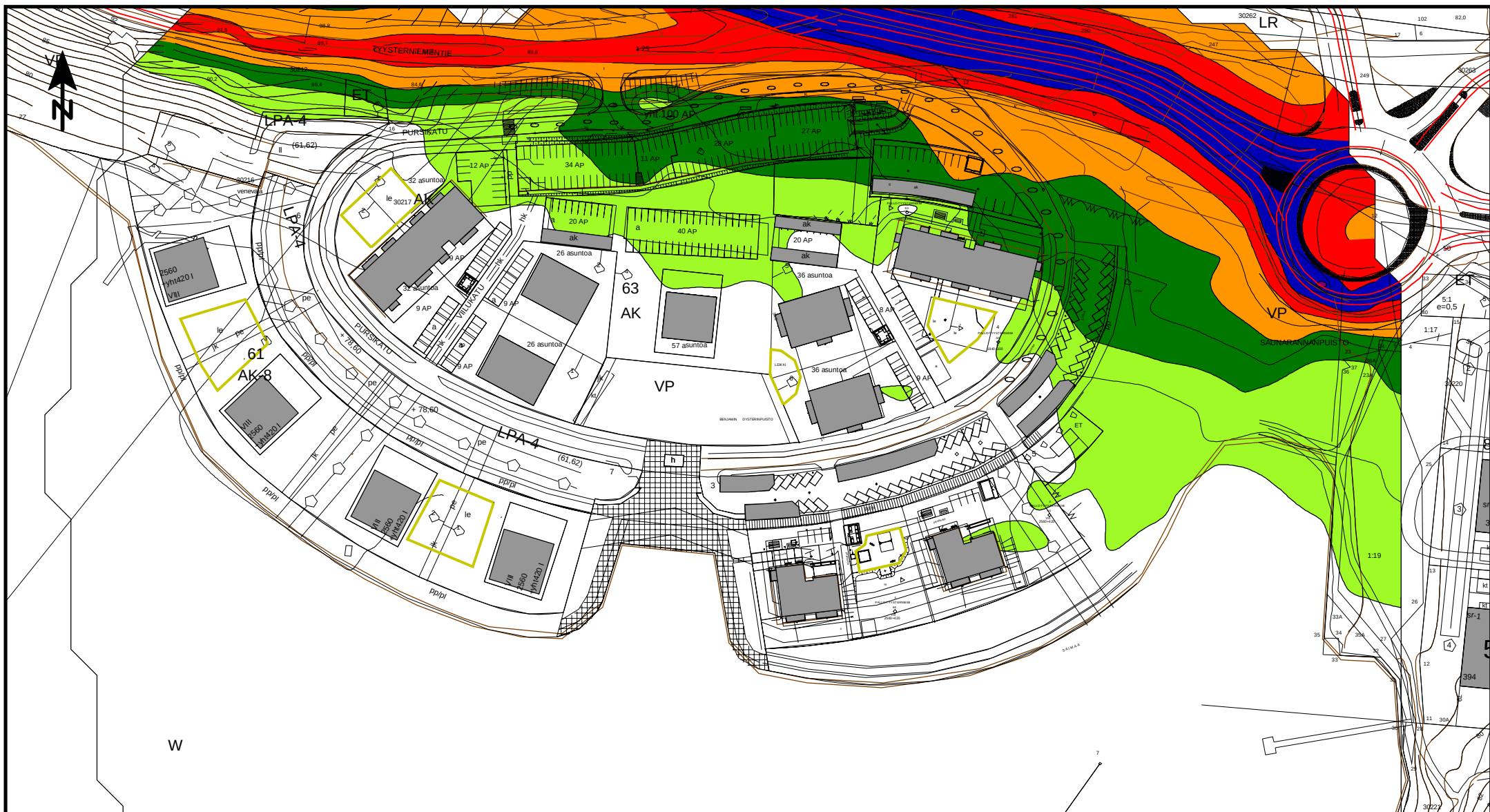
Laskentakorkeus mp + 14 m (5. kerros)

8.5.2015 A.Ruhanen

Äänitaso

dB(A)

70 <		<= 70
65 <		<= 65
60 <		<= 60
55 <		<= 55
50 <		<= 50
45 <		<= 45



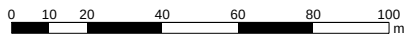
RAMBOLL

1510019654

Skanska Talonrakennus Oy

Viipurin Vanerin alue, Lappeenranta

Mittakaava 1:2000



LIITE 4

Meluvyöhykkeet yöllä, $L_{Aeq} 22-7$

Rakennusmassoittelu (asemapiirustus 24.4.2015)
Ei melusuojausta

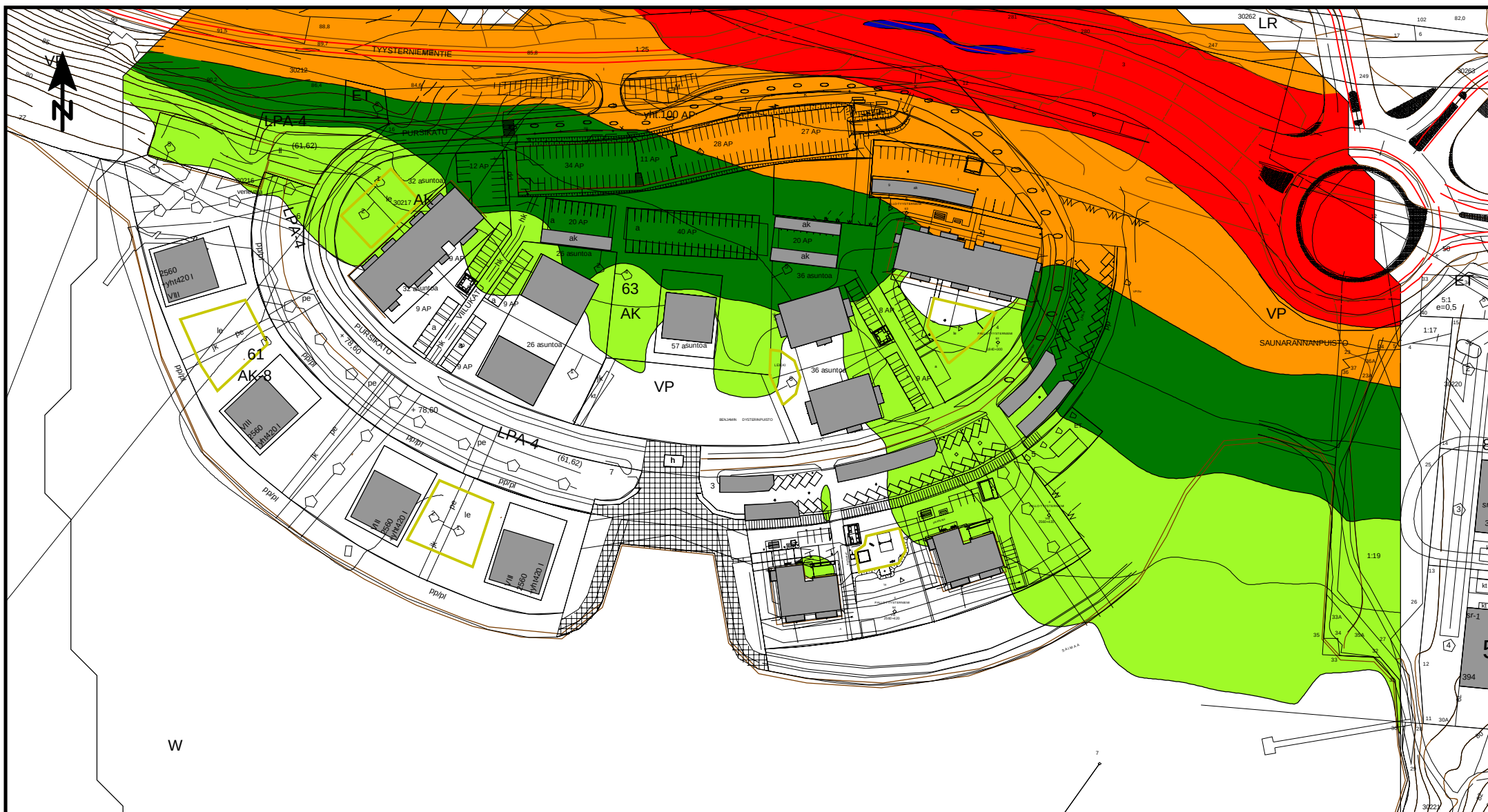
Laskentakorkeus mp + 2 m (piha-alue)

8.5.2015 A.Ruhanen

Äänitaso

dB(A)

70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45



RAMBOLL

1510019654

Skanska Talonrakennus Oy

Viipurin Vanerin alue, Lappeenranta

Mittakaava 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m

LIITE 5

Meluvyöhykkeet yöllä, $L_{Aeq} 22-7$

Rakennusmassoittelu (asemapiirustus 24.4.2015)

Ei melusuojausta

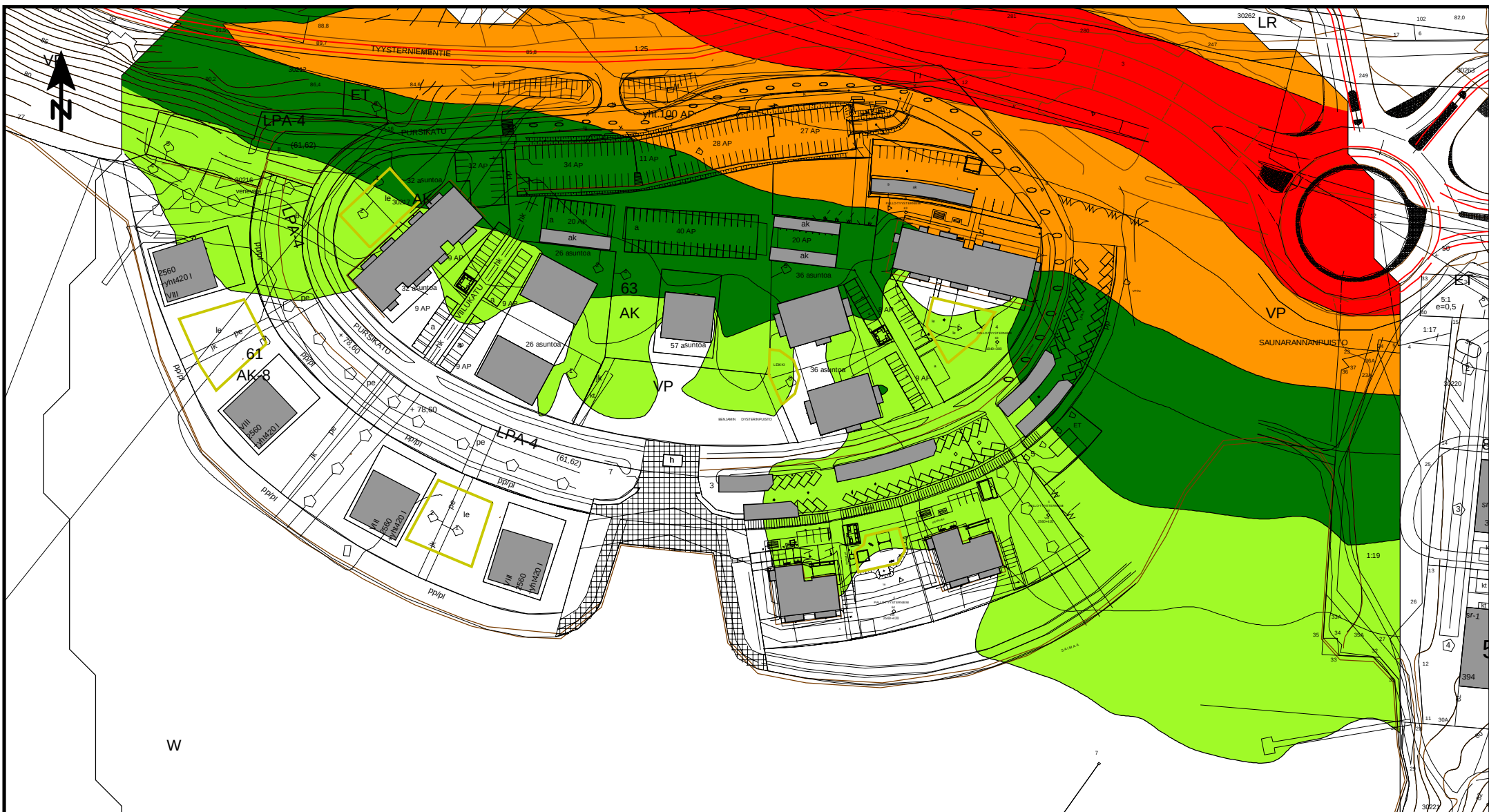
Laskentakorkeus mp + 8 m (3. kerros)

Äänitaso

dB(A)

70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

8.5.2015 A.Ruhanen



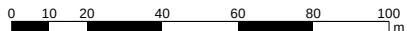
RAMBOLL

1510019654

Skanska Talonrakennus Oy

Viipurin Vanerin alue, Lappeenranta

Mittakaava 1:2000



LIITE 6

Meluvyöhykkeet yöllä, L_{Aeq} 22-7

Rakennusmassoittelu (asemapiirustus 24.4.2015)
Ei melusuojausta

Laskentakorkeus mp + 14 m (5. kerros)

8.5.2015 A.Ruhanen

Äänitaso

dB(A)

70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45