



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



**Saimaan ammattiopisto
Asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosan rajan
muutos**

**8 Lepola, kortteli 4 (osa), virkistysalueet
6 Taikinämäki, osa Vesitorninpuistoa**

2.12.2015



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN, TONTTIJAON JA KAUPUNGINOSAN RAJAN MUUTOS

8 LEPOLA, KORTTELI 4 (OSA), VIRKISTYSALUEET

6 TAIKINAMÄKI, OSA VESITORNINPUISTOA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 2.12.2015 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANRO K2560

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 8 Lepola, kortteli 4 (osa), virkistysalueet

6 Taikinamäki, osa vesitorninpuistoa

Muodostuu 8 Lepola, kortteli 4, tontit 6 ja 7, kortteli 17, virkistys- ja katualueet

Kaavanlaatija Kaavoitusarkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Asemakaava-arkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 26.10. – 13.11.2015.

Hyväksytty KV __.__.2016

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan itäpuolella. Alue rajoittuu pohjoisessa Valtakatuun, lännessä Vesitorninpuistoon ja etelässä Pohjolankatuun. Alue käsittää Saimaan Ammattiopiston rakennusryhmän sekä puistoalueen, jolla sijaitsevat lasten liikennepuisto ja lämmitettävä tekonurmikenttä pysäköintialueineen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6 hehtaaria. Alueen sijainti ja alustava rajausta on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajausta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	Saimaan ammattiopisto; asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosan rajan muutos
Kaavan tarkoitus	Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien opetustilojen rakentaminen nykyisen koulurakennuksen pohjoispuolelle siten, että uudet tilat muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden nykyisten koulurakennusten kanssa.
Laajuustiedot	Kokonaispinta-ala noin 6,0 ha Korttelialueita 2,8 ha Kokonaisrakennusoikeus 24 610 k-m ²

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaava-aluetta koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Rakennettu ympäristö	8
3.1.3	Luonnonympäristö	19
3.1.4	Geomorfologia ja maisema	21
3.1.5	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	22
3.1.6	Väestö, työpaikat ja palvelut	24
3.1.7	Maanomistus	24
3.2	Suunnittelutilanne	25
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1	Suunnittelun tausta ja lähtökohdat	30
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	30
4.3	Suunnitteluvaiheet	31
4.4	Asemakaavan tavoitteet	31
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	32
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.2	Mitoitus	34
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
5.4	Aluevaraukset	35
5.4.1	Korttelialueet	35
5.4.2	Kadut	36
5.4.3	Virkistysalueet	36
5.4.4	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	37
5.5	Ympäristön häiriötekijät	37
5.6	Kulttuuriympäristö	38
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.8	Nimistö	39
5.9	Tonttijako	39
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	39
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	39
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	41
6.2.1	Vaikutukset maa- ja kallioperään	41
6.2.2	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	41
6.2.3	Vaikutukset kasvillisuuteen, eläimistöön ja luontotyypeihin	41
6.2.4	Vaikutukset luonnonsuojelualueisiin ja muihin luontokohteisiin	42
6.2.5	Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekologisiin yhteyksiin	42
6.2.6	Vaikutukset arboretumiin ja viheralueverkostoon	42
6.2.7	Vaikutukset maisemaan	43

6.3	Taloudelliset vaikutukset	43
6.3.1	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	43
6.3.2	Vaikutukset opetustoiminnan kustannuksiin	44
6.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	44
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon ja kevyenliikenteen yhteyksiin	44
6.4.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	45
6.4.3	Vaikutukset paikoitukseen	45
6.4.4	Vaikutukset liikennemeluun.....	46
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	47
6.5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	47
6.5.2	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	47
6.5.3	Vaikutukset viheralueiden riittävyyteen	47
6.5.4	Vaikutukset liikuntapaikkoihin ja liikuntareitistöihin	48
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	49
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	49
6.6.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	49
6.6.3	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin.....	50
6.6.4	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin.....	51
6.6.5	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin.....	51
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	51
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	53
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	53
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	53
7.3	Kaavan hyväksyminen	53

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnepiirros
3.
 - 3a Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - 3b MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot.
 - 3c Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.
 - 3d Kaavaluonnoskartta.
 - 3e MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastine (lisätään MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen).
4. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio.
5. Asemakaavan seurantalomakkeet.
6. Tonttijakokartta.
7. Asemakaavakartta 2.12.2015.

1.6 Luettelo muista kaava-aluetta koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Valtakadun ja ammattiopiston välinen liikennepuisto- ja tekonurmikenttäalue; Luontoselvitys. Lappeenrannan kaupunki, Pöyry Finland Oy 21.8.2015.
- Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäänneiden täydennysinventointi 2012. Mikroliitti Oy.
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll 19.3.2015)
- Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen historiallisen ajan muinaisjäänneiden inventointi 2014. Mikroliitti Oy.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Etelä-Karjalan koulutuskuntayhtymän aloitteesta keväällä 2015. Kaavoitusaloite (koulutuskuntayhtymän johtajan sähköposti teknisen toimen kaavoituksen kaavoitusarkkitehdille) on jätetty 26.6.2015.

Suunnittelun pohjaksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 24.10.2015 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 26.10.2015 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 26.10. – 13.11.2015. Kuulemisaikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.

Asemakaavaluonnokseen on tehty vähäisiä tarkistuksia saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään teknisessä lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa. Kaupunkiorganisaatiosta työhön ovat osallistuneet lisäksi kadut ja ympäristö -toimiala, kiinteistö- ja mittaus- ja rakennusvalvonta, Lappeenrannan seudun ympäristötoimi ja Lappeenrannan Energia Oy.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella laajennetaan Saimaan ammattiopiston tonttia siten, että nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle voidaan sijoittaa 3500 krs-m²:n laajuinen laajennusosa. Nykyinen rakennus ja laajennusosa muodostavat yhdessä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO). Uudisrakennuksen pohjois- ja itäpuolelle on varattu autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille sekä puisto- ja VU-alueille (LPA-2). LPA-2-alueen autopaikat on osoitettu kaavamääräyksellä ammattiopiston korttelille sekä puistolle ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle.

LPA-2-alueen itäpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), jolla sijaitsee jalkapallokenttänä toimiva tekonurmi. Suunnittelualueen länsiosa on puistoaluetta (VP), jossa sijaitsevat lasten liikennepuisto ja sitä palveleva huoltorakennus.

YO-korttelialueen nykyisten rakennusten katuliittymät ovat Pohjolankadulla. Uudisrakennukselle on yhteys myös LPA-2-alueen kautta Valtakadulta, jolla on säilytetty nykyinen liittymä. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Valtakatua noin 375 metrin matkalta. Valtakadun aluevaraus on levennetty nykytilannetta vastaavaksi.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alue on rakentamattomilta osiltaan hoidettua puistoaluetta, joka kuuluu Lappeenrannan arboretumiin.

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 6,0 hehtaaria, josta YO-, LPA-2- ja ET-korttelialueita on yhteensä 2,8 ha, puistoa 1,47 ha, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta 1,22 ha ja katualuetta 0,54 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 24 610 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää sen saatua lainvoiman. Rakennushanke ei edellytä uusien katujen eikä kunnallistekniikan rakentamista. Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee solmia kaupungin ja maanomistajan kesken maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukainen maankäyttösopimus nykyisen koulutontin osalta.

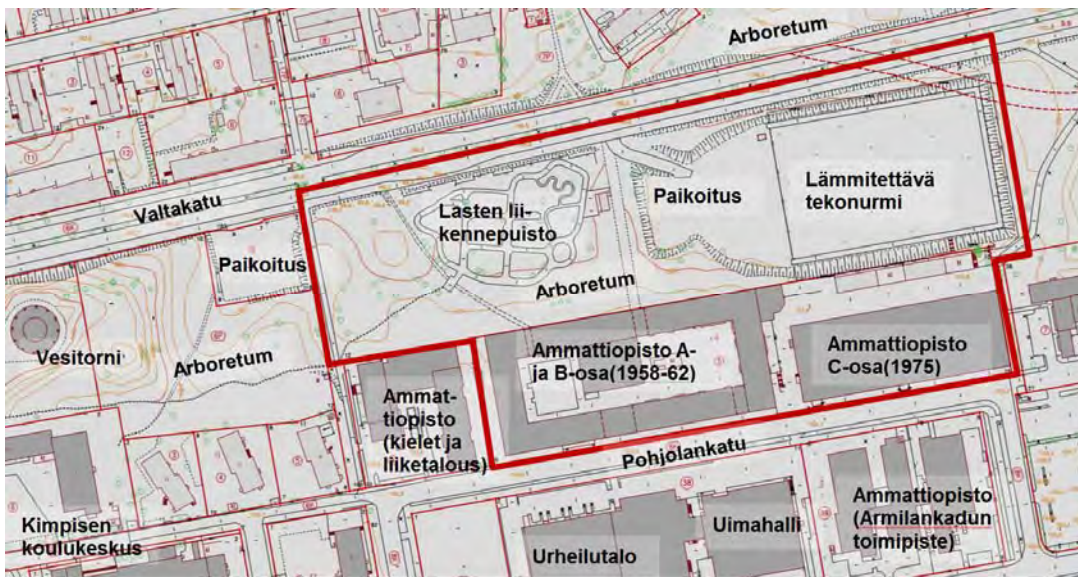
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Lappeenrannan ydinkeskustan itäpuolelle Valtakadun ja Pohjolan kadun väliselle alueelle. Alueen pohjoisosan muodostaa itä-länsisuuntainen puistoakseli, joka on osa Lappeenrannan arboretumia. Puistoalueen keskellä on lasten liikennepuisto. Puistovyöhykkeellä sijaitsevat myös jalkapallokenttänä käytettävä lämmitettävä tekonurmi ja paikoitusalueena toimiva hiekkakenttä.

Puistoalueen eteläpuolella on Saimaan ammattiopiston Sampon rakennusryhmä, joka käsittää useita eri laajennusvaiheita. Rakennusryhmän vanhin osa on vuosina 1958-62 toteutettu päärakennus (A- ja B-osat). Sen itäpuolella on vuonna 1975 valmistunut laajennusosa (C-osa), joka sisältää mm. työhallitiloja. Molempia rakennuksia on saneerattu ja muutettu useaan otteeseen. Suunnittelualueen lounaispuolella ovat Sampon kielten ja liiketalouden tilat ja eteläpuolella urheilutalo ja uimahalli sekä Sampon Armilankadun opetustilat.

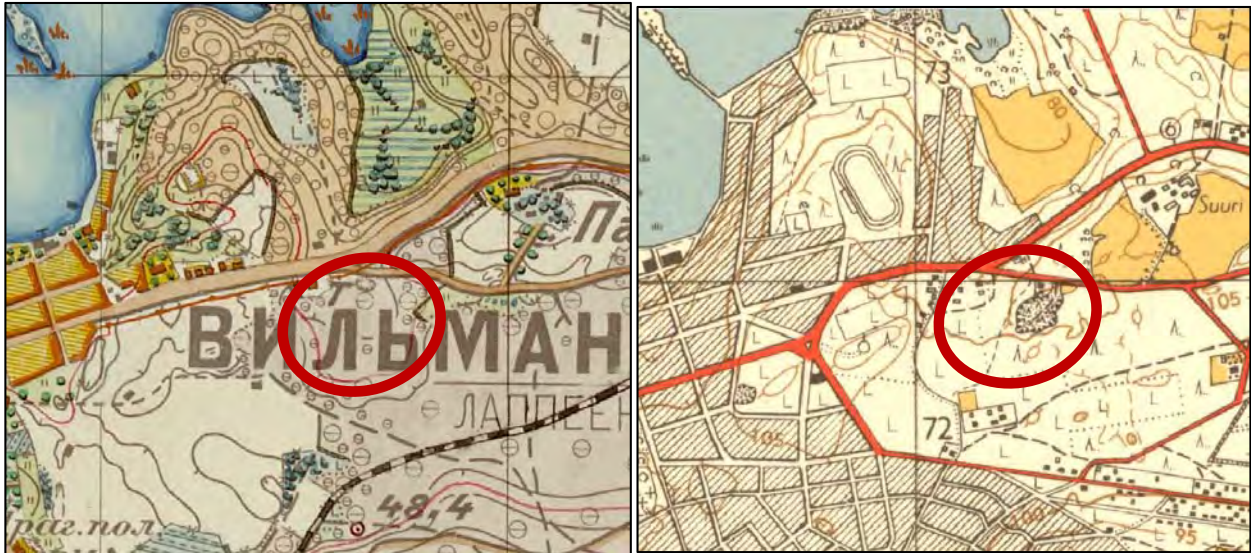


Kuva 2. Suunnittelualueen rakennukset ja toiminnot.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

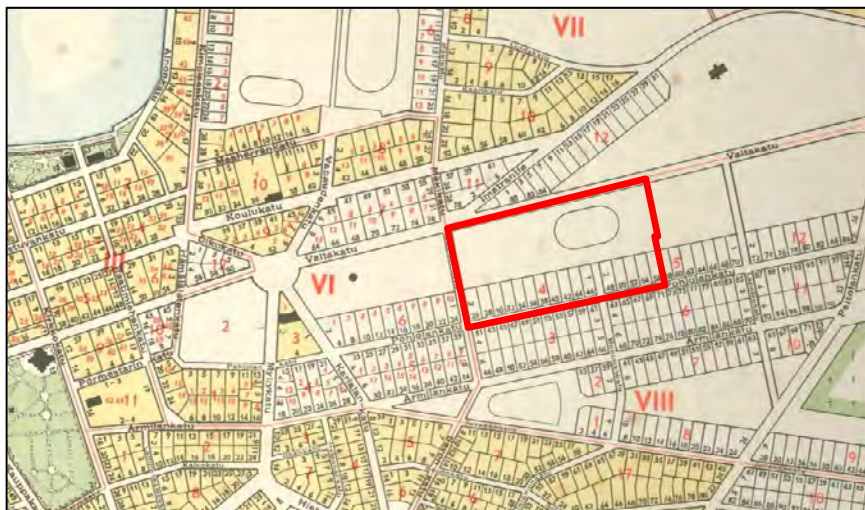
- Alueen kaavoitushistoriaa

Nykyinen Lepolan kaupunginosa kuului vuoteen 1932 asti Lappeeseen. Kuten useimmat muutkin keskustan itäpuoliset alueet, Lepolan alue oli viime sotiin saakka pääosin rakentamatonta metsämaata eikä alueelle maanomistuksen vuoksi muodostunut esikaupunki-asutusta.



Kuva 3. Suunnittelualue vuoden 1893 ns. Senaatin kartassa (Kansallisarkisto) ja vuonna 1951 painetussa peruskartassa (Maanmittauslaitos).

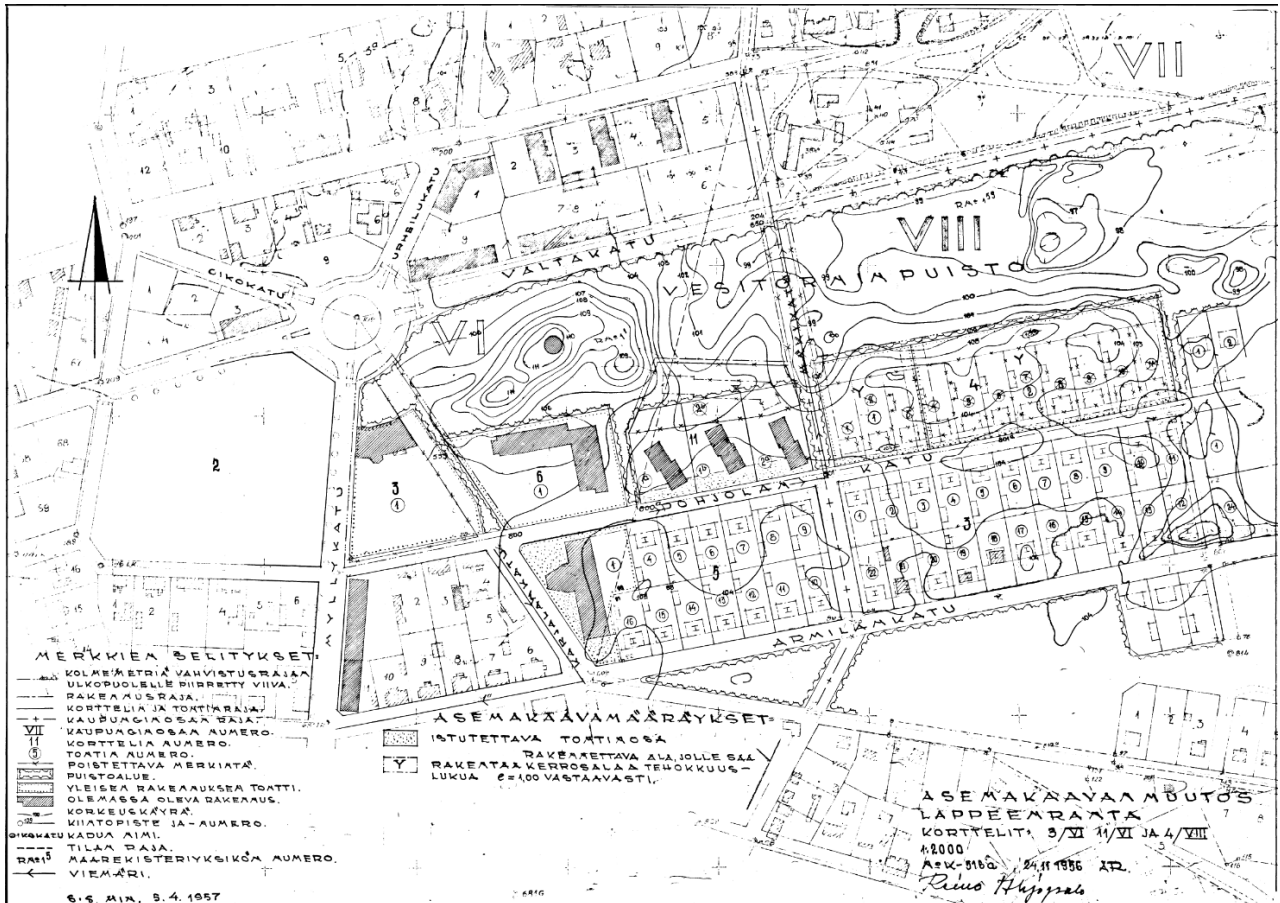
Taikinamäen – Lepolan puistoakseli ja sitä pohjoisessa rajaava Valtakatu perustuvat Otto-livari Meurmanin laatimaan, vuonna 1936 vahvistettuun yleisasemakaavaan. Puiston länsipäässä sijaitseva Vesitorninpuisto esiintyi kuitenkin jo vuoden 1921 asemakaavassa. Lepola on yksi vuoden 1932 esikaupunkiliitoksessa kaupunkiin liitetyistä alueista, jotka integroitiin vanhaan kaupunkirakenteeseen juuri Meurmanin yleisasemakaavalla. Puistoalueen keskelle oli Meurmanin kaavassa merkitty urheilukenttä suunnilleen nykyisen jalkapallokentän paikalle. Kaavan katuverkko toteutui osittain vasta sotien jälkeen niin, että Valtakadun viivasuora linjaus Taikinamäen kiertoliittymästä itään valmistui vasta 1950-luvulla.



Kuva 4. Ote Otto-livari Meurmanin yleisasemakaavasta vuodelta 1936.

Meurmanin kaavassa oli sekä Pohjolankadun että Armilankadun varteen osoitettu omakotitontteja. Lappeenrannan muututtua sotien jälkeen merkittäväksi koulukaupungiksi kaavoitettiin Lepola ja Taikinamäen itäosa julkisten rakennusten alueeksi.

Ammattikoulun korttelia ja sen viereistä kerrostalokorttelia varten tehtiin vuonna 1956 asemakaavamuutos, joka vahvistettiin sisäministeriössä 5.4.1957. Pohjolankadun pohjoispuolelle muodostettiin kaksi yleisen rakennuksen tonttia, joista suurempi oli ammattikoulua ja pienempi kauppaoppilaitosta varten. Koulukorttelin paikalta poistettiin 11 pientalotonttia, minkä lisäksi siihen liitettiin osa Vesitorninpuistosta.



Kuva 5. Vuonna 1957 vahvistettu asemakaava, jossa on tontit ammattikoulua ja kauppaoppilaitosta varten.

Vuoden 1936 asemakaava on voimassa edelleen lasten liikennepuistossa ja osalla Valtakadun katualuetta. Myös vuoden 1957 asemakaava on voimassa pienellä osalla puistoaluetta. Jalkapallokenttää varten tehtiin ammattikoulun pohjoispuolelle asemakaavamuutos vuonna 1973. Alueen asemakaavoja on tämänkin jälkeen muutettu useaan otteeseen. Nykyinen ammattiopiston tontin asemakaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginhallituksessa 20.5.1996.

Puistoalueella sijaitseva Lappeenrannan arboretum perustettiin vuonna 1980 Kalervo Ohe-
lan vuonna 1978 tekemän valtuustoaloitteen pohjalta. Ensimmäiset puut istutettiin puistoon maailman ympäristöpäivänä 5.6.1980. Samalla vietettiin Lappeenrannan arboretumin vihkiäisiä. Puulajipuistoa on täydennetty sitä varten laaditun istutussuunnitelman mukaisesti. Tähän mennessä alueelle on istutettu 135 erilaista puuvartista kasvia.

- Ammattikoulun perustaminen ja rakentamisvaiheet

Ammattiopiston rakentaminen ajoittuu ammatillisen opetuksen voimakkaaseen kehitysvaiheeseen. Työntekijäasteen koulutus sai alkunsa vasta sotien jälkeen ja vuonna 1958 annettiin ammattioppilaitoslaki. Ammattikouluverkoston pohjaksi tulivat kansakoulupohjaiset yleiset ammattikoulut (www.stat.fi).

Lappeenranta ja kahdeksan muuta Etelä-Karjalan kuntaa ryhtyi vuonna 1953 sijoittamaan varoja Lappeenrannan rahatoimistoon ammattikoulua koskevien suunnitelmien toteuttamiseksi. Ammattikoulua ylläpitävä kuntainliitto perustettiin virallisesti vuonna 1955. Etelä-Saimaan ammattioppilaitos aloitti toimintansa vuonna 1957 väliaikaisissa tiloissa Linnoituksessa, mistä teknillinen koulu oli siirtynyt uusiin tiloihin.

Ennen ammattioppilaitoksen toiminnan aloittamista käynnistettiin yleinen suunnittelukilpailu Pohjolankadulle tulevasta koulurakennuksesta. Arkkitehtikilpailun sisäänjätto oli syyskuussa 1956 ja siinä jätettiin 15 ehdotusta. Suomen Arkkitehtiliiton nimeäminä ammattituomareina toimivat arkkitehdit Bertel Saarnio ja Osmo Sipari.

Kilpailun palkintolautakunnan pöytäkirja on päivätty 26.9.1956. Ensimmäinen palkinto annettiin nimimerkille ”2 pihaa”. Toinen ja kolmas palkinto annettiin samansuuruisina ehdotuksille ”Nuijamies” ja ”Kampa”. Voittajatyön olivat laatineet arkkitehti Timo Suomalainen ja arkkitehtiylioppilas Tuomo Suomalainen. Toiseksi tulleen ehdotuksen ”Nuijamies” olivat laatineet arkkitehdit Olli ja Eija Saijonmaa ja kolmanneksi tulleen ehdotuksen ”Kampa” arkkitehdit Olli Kivinen ja Pentti Riihelä. Kilpailulautakunta päätti esittää ammattikoulun liittohallitukselle, että työ annettaisiin Timo Suomalaisen tehtäväksi.

Suomalaisten ehdotus oli palkintolautakunnan mielestä ympäristöön hyvin sopiva, ansio- ja selvä. Työpajat ja tyttöjen teorialuokat oli sijoitettu matalaan rakennusmassaan välittömästä yhteyksineen maanpinnan tasosta ja muut tilat oli ratkaistu hallikoulun tapaan. Kunkin osaston oppilaat pääsevät pihalta välittömästi omiin työsaleihinsa, mitä lautakunta piti ihanteellisena ratkaisuna. Ehdotus on rakenteellisesti selväpiirteinen ja taloudellinen sekä helposti vaihteittain toteutettavissa. Juhla- ja voimistelusalit on ratkaistu erikseen. Kriittikkiä on annettu asuntojen sijainnista sekä keittiön ja ruokalan välisestä yhteydestä (kilpailulautakunta 1956).

Timo ja Tuomo Suomalainen saivat siis kohteen suunnittelutehtävän ja perustivat syksyllä 1956 oman toimiston. Ammattikoulun rakennustyöt aloitettiin vuonna 1958 ja rakennuksen neljäs vaihe valmistui vuoden 1962 kesällä. Rakennuksen valmistumisvuodeksi mainitaan kuitenkin useimmissa lähteissä 1960. Huomattavan osan rakennustöistä suorittivat koulun omat oppilaat.

Tyyliltään ammattiopiston rakennus on modernistinen suorakaiteen muotoinen kappale. Kehämäisen rakennuksen julkisivua kiertää nauhamainen ikkunarivi. Rakennuksen sisäpihalla on kolmikerroksinen keskusrakennus, johon sijoitettiin keskushalli – juhlasali. Julkisivut olivat alun perin mineriittipöimulevy pintaiset.



Kuva 6. Ammattikoulu ja kenttä vuonna 1969 (kuva Pauli Väisänen, © Olli Väisänen).

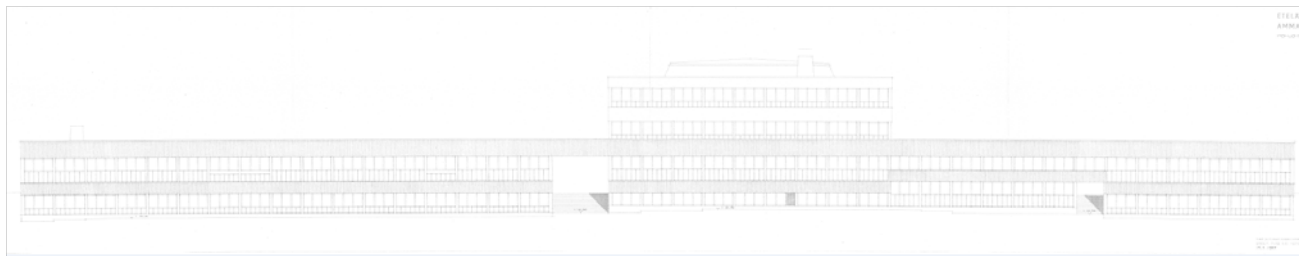
Koulun laajennusosa eli C-rakennus valmistui vuonna 1975 Arkkitehtitoimisto Pauli Vuorisen suunnitelmien mukaan. Rakennus oli Pohjolankadun puolelta kaksikerroksinen ja muuten yksikerroksinen. C-rakennuksen Pohjolankadun puoleiseen osaan sijoitettiin luokka-, toimisto- ja laboratoriotiloja. Matalampaan osaan sijoitettiin metalliosaston ja koneenkorjausosaston hallit varasto- ja aputiloineen. Pohjolankadulle avautuvaa pääjulkisivua jäsenivät betonipilarit, joiden väliin sijoitettiin nauhaikkunat ja kalkkihiekkatiilimuuraus. Rakennuksen itäpäätyyn tehtiin vuonna 1997 laajennusosa (336 krs-m²).

C-rakennuksen pohjoispuolelle rakennettiin pieni varastorakennus ja rinteeseen upotettu urheilukentän pukusuojarakennus. Vuonna 2008 samalla paikalle rakennettiin uusi varasto- ja katosrakennus, jonka paikalta purettiin pieni varastorakennus, ja jonka alapuolelle jäi edelleen kentän pukusuojarakennus.

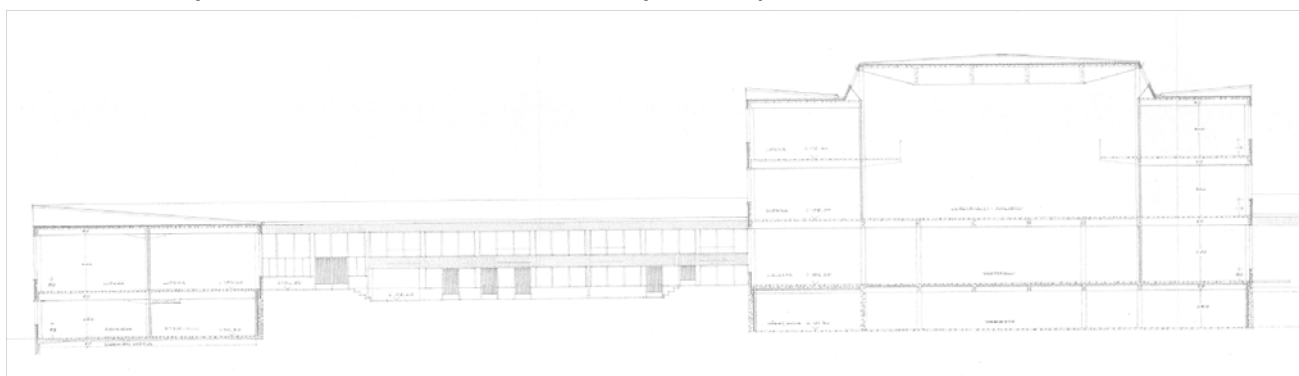
Päärakennuksen poimulevyypintaiset julkisivut verhoiltiin 1990-luvun alkupuolella vaalean siniharmaalla teräsohutlevykasetilla. Seinäpinnat saivat tällöin sileän ruutumaisen ilmeen. Julkisivun korjaustöissä ikkunan alaosassa säilytettiin tiheä puitejako ja ikkuna-aukon yläosaan asennettiin harmaa julkisivulasi. Rakennuksen ulkoasun kannalta tärkeä pieniruu- tuinen ikkuna-aukotus säilyi siten pääosin ennallaan.

Rakennuksia on tämänkin jälkeen saneerattu ja muutettu useassa eri vaiheessa muuttu- neiden tarpeiden mukaan. Päärakennuksen pohjoisjulkisivua muuttanut laajennus oli vuonna 2000 rakennettu puunjalostusosaston laajennus rakennuksen koilliskulmassa. Pohjoisjulkisivu on muuttunut myös umpinaisemmaksi, kun juhlasalin itäpuolinen portaikko sisäpihalta puistoon on rakennettu umpeen.

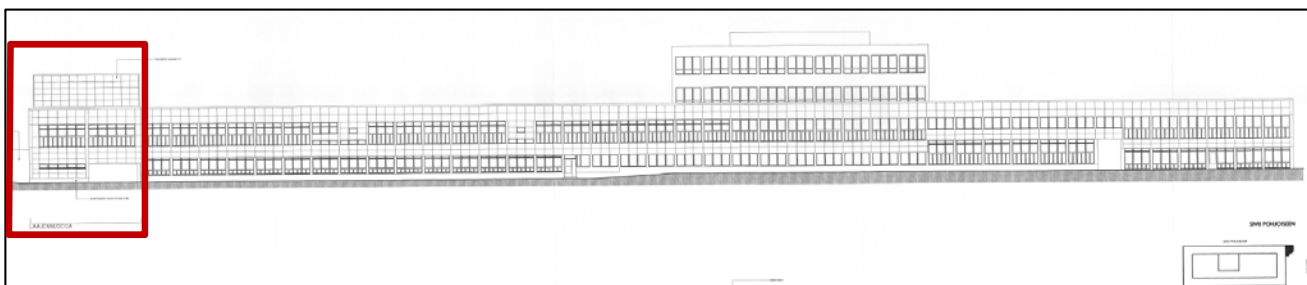
Myös C-rakennuksen julkisivut on verhottu 2000-luvulla vaalean ruskealla teräsohutlevy-kasetilla. Samalla Pohjolankadun puoleisten sisäänkäyntien yhteyteen on rakennettu korkeat katosrakennelmat.



Kuva 7. Timo ja Tuomo Suomalaisen laatima julkisivupiirros vuodelta 1957.



Kuva 8. Ote Timo ja Tuomo Suomalaisen laatimasta leikkauspiirroksista vuodelta 1957.



Kuva 9. Arkkitehtistudio Vuorisen laatima julkisivupiirros vuodelta 2000. Puunjalostusosaston laajennusosa vasemmalla.

- Rakennukset ja rakenteet

Ammattiopiston rakennusryhmä käsittää rakennusvalvonnan tietojen mukaan yhteensä 20671 krs-m² opetus- ym. tiloja. Kerrosala jakautuu rakennuksittain seuraavasti:

- | | |
|--|---------------------------|
| ▪ A- ja B-rakennus (1958-62) | 12 648 krs-m ² |
| ▪ Laajennusosa (1975, 1997) C-rakennus | 7 620 krs-m ² |
| ▪ Varasto- ja katosrakennus (2008) | 403 krs-m ² |
- sis. pukusuojarakennuksen kellarissa.

Päärakennus, jonka länsiosaa nimitetään A-osaksi ja itäosaa B- osaksi, on sijoitettu pohjoista kohti laskevaan loivaan rinteeseen siten, että kehämäinen, pääosin yksikerroksinen rakennusmassa on alarinteen puolelta kaksikerroksinen. Kehämäisen osan keskellä on kolmikerroksinen juhlasaliosa, jonka alapuolella on väestönsuoja. Rakennuksen keskellä on sisäpiha, jonka juhlasali jakaa kahteen osaan. Suorakaiteen muotoiseen rakennusrun-

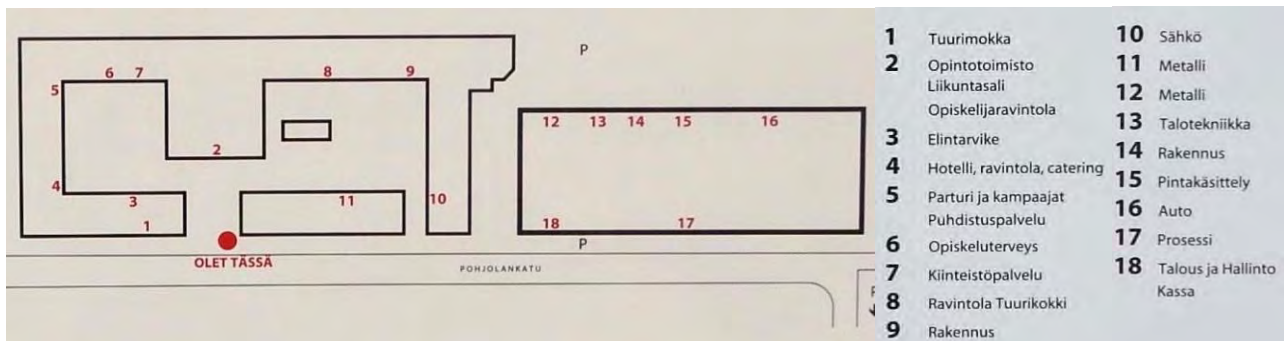
koon liittyy rakennuksen koillisosassa puunjalostusosastoa varten tehty noin 240 krs-m²:n laajuinen laajennusosa. Merkittävimpiä sisätiloja A-osassa ovat sisääntuloaula portaikkoi-
neen ja alun perin juhlasalina toiminut keskushalli. Rakennuksen pohjakerroksessa on kahden kerroksen korkuinen liikuntasali.



Kuvat 10 ja 11. Entinen juhlasali

Päärakennuksen itäpuolelle sijoittuva C-rakennus on Pohjolankadun puolelta kaksikerroksinen ja muuten yksikerroksinen. Pohjolankadun puoleinen osa sisältää luokka-, toimisto- ja laboratoriotiloja. Yksikerroksisessa osassa on metalli-, talotekniikka-, rakennus- ja autotekniikan osastojen työhalleja.

C-rakennuksen pohjoispuolelle sijoittuva talousrakennus sisältää ammattiopiston varasto- ja katostiloja. Rakennuksen kellarikerroksen muodostaa aiemmin rakennettu pukusuojasuojarakennus.



Kuva 12. Ammattiopiston toiminnot Pohjolankatu 12:ssa

Ammattiopiston tontilla on koulutuskuntayhtymän antamien tietojen mukaan 91 autopaikkaa, jotka sijoittuvat A- ja B-osan sisäpihoille, C-osan pohjoissivulle sekä vinopysäköintinä molempien rakennusten Pohjolankadun puoleiselle sivulle (ajo suoraan Pohjolankadulta).

Puistoalueen keskellä on lasten liikennekaupunki (liikennepuisto), jossa on mahdollisuus ajaa polkuautoilla. Puiston yhteydessä on vuonna 2009 valmistunut huoltorakennus, jonka kerrosala on 57 krs-m².

Liikennepuiston itäpuolella on vuonna 2001 valmistunut jalkapallokenttänä toimiva lämmitettävä tekonurmi. Kenttäalue on aidattu kumiruuhe-keinoonurmipintainen kenttä, jonka päädyt ja katsomon edusta on asfaltoitu. Kentän yhteydessä on 12 k-m²:n laajuinen laitetila. Tekonurmen vieressä on sorapintainen paikoitusalue, joka palvelee kentän käyttäjiä sekä koulun opiskelijoita ja opettajia. Kentän pukuhuonetilat sijoittuvat ammattiopiston katos-

ja varastorakennuksen kellarikerrokseen, joka on upotettu kentän eteläpuoliseen rinteseen.



Kuva 14. Ammattiopiston rakennukset ja arboretum (kuva vuodelta 2008).



Kuva 15. Ammattiopiston rakennus Pohjolankadun puolelta.



Kuva 16. Tekonurmi.

- Yhdyskuntatekniset verkostot ja liikenneverkko

Suunnittelualueetta sivuavilla kaduilla kulkee Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n pien- ja keskijännitekaapeleita. Myös puistoalueella sijaitseva liikennepuisto on liitetty pienjänniteverkkoon. Suunnittelualueen länsirajalla on Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n puistomuuntaja. Sähköverkosto on esitetty kuvassa 17.

Suunnittelualueen kautta kulkee Elisa Oyj:n omistamia kaapeleita ja suoja-putkia. Itä-länsisuuntaiset kaapelilinjat kulkevat koulurakennusten pohjoissivustalla puistossa sekä Valtakadun eteläreunalla. Suunnittelualueen länsireunalla on pohjois-eteläsuuntainen kaapeli kevyen liikenteen väylän vieressä.

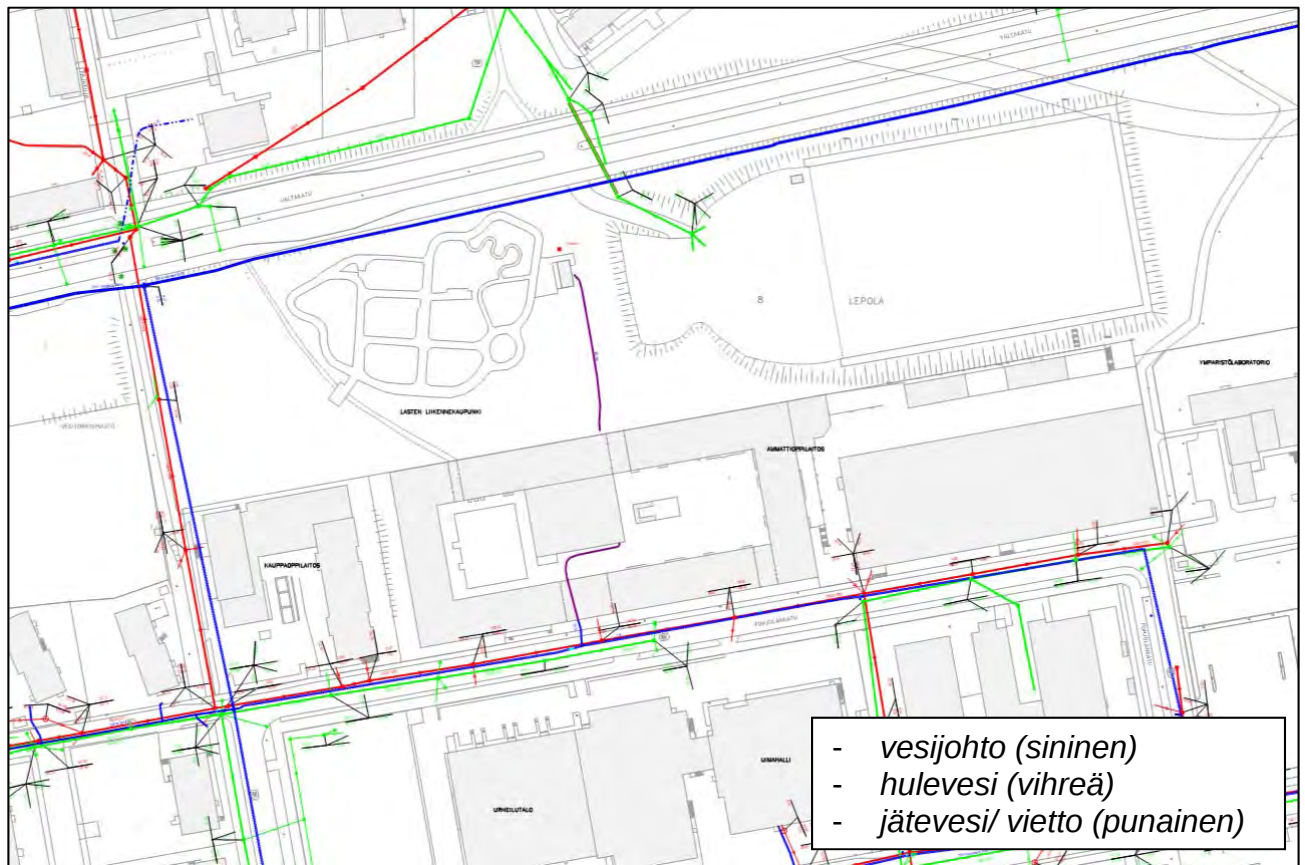
Ammattiopiston A-, B- ja C-rakennuksia palvelevat vesijohdot ja viemärit sijoittuvat tontin eteläpuolelle Pohjolankadulle, jossa on myös hulevesiviemäri. Koulurakennuksesta on edelleen vesijohto liikennepuiston huoltorakennukselle, jolla on oma jäteveden umpisäiliö. Pohjolankatu 10:stä johtaa hulevesiviemäri VP-alueen eteläreunaa pitkin hiekkatekonurmen paikoitusalueelle, jossa se yhtyy kaupungin hulevesiverkkoon. Hulevesiputkea varten on koulutuskuntayhtymän ja kaupungin kesken tehty rasitesopimus 5 metrin levyisestä alueesta A- ja B-rakennuksen pohjoissivustalla.

Suunnittelualueen länsireunalla kevyen liikenteen väylän yhteydessä on pohjoiseen johtava jätevesiviemäri ja vesijohto. Suunnittelualueen pohjoisrajalla Valtakadun suuntaisesti kulkee 300 mm:n runkovesijohto. Tekonurmikentän paikoitusalue on liitetty hulevesiviemäriin. Vesihuoltoverkko on esitetty kuvassa 18.

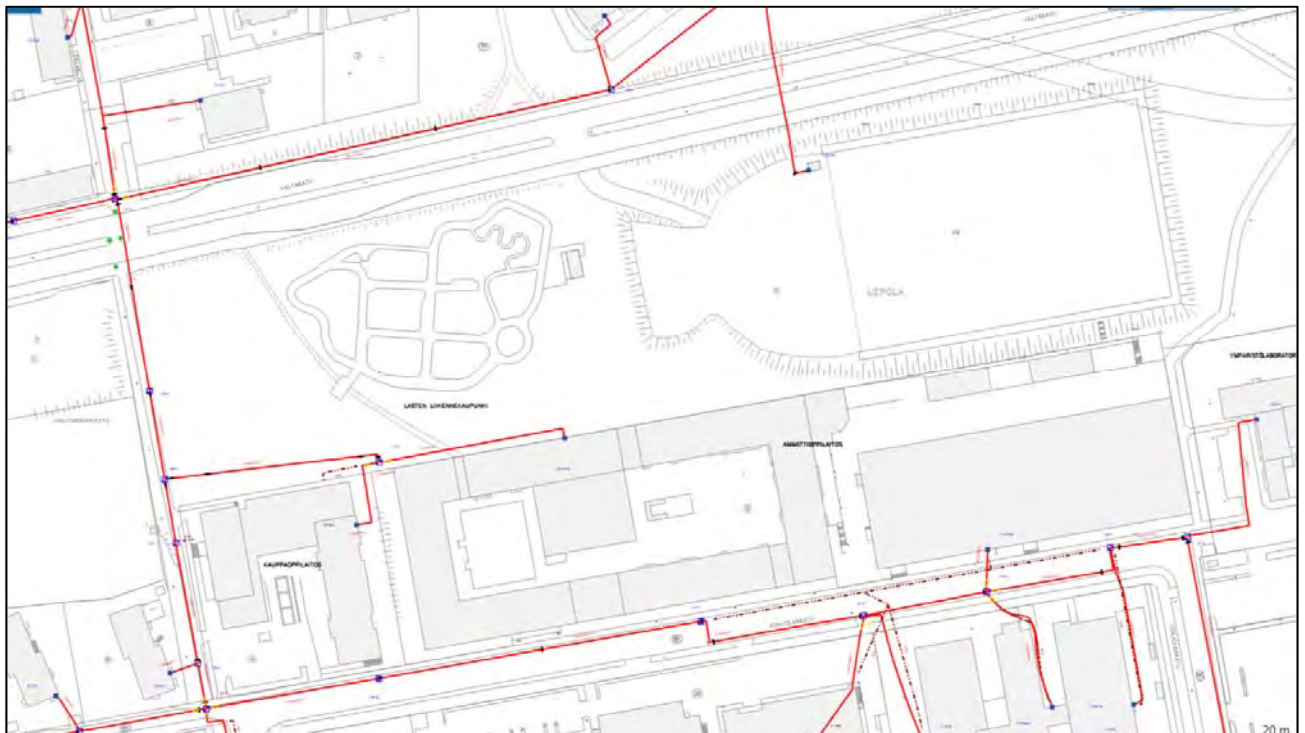
Ammattiopiston rakennukset ja tekonurmi on liitetty Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöliittymiä on sekä Pohjolankadulla että koulurakennusten pohjoissivulla. Alueella ei ole maakaasujohtoja. Kaukolämpöverkko on esitetty kuvassa 19.



Kuva 17. Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähköverkko



Kuva 18. Vesihuoltoverkostot.



Kuva 19. Kaukolämpöverkosto (punaiset viivat).

Suunnittelualueetta pohjoisessa rajaava Valtakatu on osa Lappeenrannan keskustasta Lauritsalaan ja edelleen itään Muukon eritasoliittymään johtavaa pääkatuyhteyttä. Valtakadun

keskivuorokausiliikenne oli vuoden 2014 nykytilaennusteen mukaan suunnittelualueen kohdalla noin 9640 ajoneuvoa vuorokaudessa (Trafix Oy 16.12.2014).

- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueen merkittävin rakennus on 1950- ja -60-lukujen vaihteessa rakennettu ammattiopiston päärakennus. Rakennus ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennetuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Rakennusta ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/ kohteen merkintää. Sen sijaan rakennus on luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) paikallisesti merkittäväksi, arkkitehtonisesti arvokkaaksi oppilaitosrakennukseksi. Rakennusta ei ole suojeltu asema- eikä yleiskaavalla.

Ammattiopiston rakentaminen ajoittuu ammatillisen opetuksen voimakkaaseen kehitysvaiheeseen. Rakennus on osa viime sotien jälkeen muodostunutta Suomen ammattikouluverkostoa. Tyyliään rakennus edustaa tiukkaa suorakulmaista modernismia, joka oli vallitseva tyyli vuoteen 1940-luvun lopun ja -50-luvun alun perinteisemmän arkkitehtuurin jälkeen. Rakennuksessa ja sitä edeltävässä kilpailutyössä on siirrytty perinteisestä harjakattoisesta koulurakentamisesta kohti 1960-luvun suorakulmaista ja matalaa rakentamista.

Timo ja Tuomo Suomalaisen arkkitehtuurin tunnusmerkkeinä pidetään vapaita muotoja ja taitavaa luonnonmateriaalien käyttöä, tunnetuimpana esimerkkinä Helsingin Temppeliaukion kirkko. Suomalaisten tuotantoon kuuluu kuitenkin myös rationaalisen modernismin edustajia, joiden arkkitehtuuri perustuu yksinkertaisiin geometrisiin muotoihin. Ammattiopisto edustaa tätä Suomalaisten tuotannon rationaalista suuntaa ja on heidän yhteisen toimistonsa ensimmäinen toteutettu työ. Rakennuksen arkkitehtuurin peruselementtejä ovat yksinkertainen suorakaiteen muoto niin pohjaratkaisussa kuin julkisivuissa sekä matalahkosta jalustaosasta dominantiksi nouseva korkea juhlasaliosa.

Koulurakennusta on muutettu vuosikymmenten mittaan useaan otteeseen sekä tilaratkaisujen että julkisivujen osalta. Merkittävin ulkomuotoa koskeva muutos on ollut julkisivujen päällystäminen peltikasetoinnilla. Julkisivumateriaali on jouduttu muuttamaan paitsi materiaalin kulumisen vuoksi, myös siksi, että alkuperäinen mineriittilevy sisältää asbestia, jonka käyttö on kielletty. Julkisivuremontin yhteydessä ikkunoiden puitejako on muuttunut yläosastaan, mutta rakennuksen yleisilmeen kannalta ikkunamallin muutos on ollut vähäinen. Nykyisellään koulurakennus on useiden muutosten seurauksena muodostunut rakennuskompleksi, jonka perushahmo korkeine juhlasaliosineen ja pitkin nauhaikkunoineen on säilynyt tähän päivään saakka.

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>). Lähin muinaisjäännösrekisteriin merkitty kohde on Kilpisen (Kimpisen) linnake, joka on lähes 400 metrin päässä suunnittelualueen luoteisosasta. Korkeussuhteiden ja tehtyjen inventointien perusteella on epätoennäköistä, että kaavamuuotosalueelta löytyisi kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueelle ei sijoitu salpa-aseman rakenteita eikä muita maanpuolustukseen liittyviä rakennelmia.

Lähteet:

- Antikainen, Jyrki et al.: Lappeenrannan kaupungin historia 1917-66 II nide. Jyväskylä 1989.
- Arkistolaitoksen digitaaliarkisto (<http://digi.narc.fi/digi/>): Senaatin kartta 1893
- Etelä-Saimaan ammattioppilaitoksen suunnittelukilpailun ohjelma 1956.
- Lappeenrannan kaupungin www-sivut (www.lappeenranta.fi).
- Lappeenrannan kaupungin asemakaavat
- Lappeenrannan kaupungin rakennusvalvonnan arkisto.
- Maanmittauslaitos: Vanhat painetut kartat 2015. <http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>
- Pöytäkirja Etelä-Saimaan ammattioppilaitoksen suunnittelukilpailun palkintolautakunnan kokouksesta 26.9.1956.
- Trafex Oy: Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava, luonnos 16.12.2014

3.1.3 Luonnonympäristö

Asemakaavan muutosta varten tehtiin luontoselvitys, jossa selvitettiin alueen luonnonympäristön pääpiirteet ja arvioitiin, onko alueella luontoarvoja. Luontoselvityksen teki biologi FM Soile Turkulainen Pöyry Finland Oy:stä. Luontoselvitystä varten tehtiin maastokäynti 29.5.2015.

- Alueen sijainti ja yleispiirteet

Selvitysalue sijoittuu Valtakadun ja Etelä-Karjalan ammattiopiston rakennusten väliselle noin 3,5 hehtaarin alueelle. Alueen itäosassa on tekonurmikenttä ja länsiosassa on puistoa. Keskiosassa on sorapintainen tie- ja parkkipaikka-alue.

- Lähtötiedot

Lähtötietojen perusteella alueella tai sen lähiympäristössä ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelualueita, muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (OIVA-palvelu 2015, SYK 2013). Alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu osayleiskaavan luontoselvityksen kohteita (Pöyry 2014).

Selvitysalueen puistoalueet ovat osa Lappeenrannan arboretumia, joka on perustettu vuonna 1980 (Lappeenrannan kaupunki 2015). Arboretum sijaitsee Valtakadun molemmin puolin keskustasta Lepolankatuun saakka. Koko puiston pinta-ala on 14,5 hehtaaria. Vuoteen 2011 mennessä alueelle oli istutettu 135 puuvartista kasvilajia tai alamuotoa. Kasvit on ryhmitelty laji- ja sukukohtaisiin ryhmiin, jolloin toisilleen läheistä sukua olevat kasvit ovat samalla alueella. Puistosta on olemassa opasvihko ja puukohtainen kartta.

Selvitysalue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman alueelle (GTK 2015). Lappeenrannasta keskustasta Lauritsalaan ulottuva alue on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510) (OIVA-palvelu 2015). Pohjavesialueen pohjoisosassa maa-aines on pääasiassa soraa ja hiekkaa ja etelään päin se hienonee hienoksi hiekaksi ja siltiksi. Pohjaveden muodostumista vähentää runsas asutus.

- Kasvillisuus

Selvitysalueen itäosassa tekonurmikentän itäpuolella on puistoalue, jossa kasvaa puistolehmuksia ja koivuja. Tekonurmikentän ja Valtakadun reunassa kulkevan kevyenliikenteenväylän välissä on rivi puistolehmuksia. Puiston ja tienvarren puiden alla on hoidettua

nurmikkoa. Nurmikon kasvilajistossa on heinien lisäksi ruohoja kuten voikukkaa. Kenttäaluetta reunustavan verkkoaidan reunoilla kasvaa yksittäin mm. pietaryrttiä ja peltokanan-kaalia. Tekonurmikenttä ja sen länsipuolella oleva sorapintainen alue, jota käytetään parkkipaikkana, ovat noin 2 - 5 metriä ympäröivää maastoa alempana.

Selvitysalueen keskiosassa on oppilaitosrakennukselle johtava sorapintainen tie, jonka reunoja käytetään parkkipaikkana. Tieltä itään kohti sorakenttää laskevassa törmässä kasvaa harvakseltaan koivuja. Koivuja ja mäntyjä kasvaa myös tien länsipuolella oppilaitosrakennuksen edessä (kuva 20). Niiden alla on hoidettua nurmikkoa. Nurmikon kasvilajistossa on heinien lisäksi ruohoja kuten voikukkaa ja poimulehteä.



Kuva 20. Puistopuustoa oppilaitosrakennuksen edustalla.

Selvitysalueen länsiosassa on puistoalue, johon sijoittuu lasten liikennepuisto. Alueella kasvaa mäntyjä sekä istutettuja puistopuita ja koristepensaita. Osa männyistä on järeitä ja melko vanhoja puita. Ne saattavat olla alueen alkuperäistä, Salpausselälle tyypillistä puustoa. Muita alueen puulajeja ovat rauduskoivu, suomenpihlaja, kotipihlaja, ruotsinpihlaja, amerikanpihlaja, pallotuija ja puistolehmus. Liikennepuiston länsipuolella olevalla puistoalueella kasvaa joitakin mäntyjä ja rauduskoivuja sekä useita puisto- ja metsälehmuksia, taalainkoivu, vaahteroita, ruso- ja pilvikirsikoita, lehtosaarni, kynäjalavia ja virginiantuomia (kuva 21). Puiden alla on kummallakin alueella hoidettua nurmikenttää.



Kuva 21. Länsiosan puistolehmuksia.

- Eläimistö

Selvitysalueella esiintyy todennäköisesti melko vähän eläimiä, sillä se on rakennettua kaupunkikeskusta-aluetta ja puistoalueet ovat hoidettuja. Linnuista havaittiin vain räkättirastaita, mutta alueella saattaa pesiä muitakin puisto- ja pihalintuja. Alue ei ole luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluvalla liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Muita luontodirektiivilajeista lepakoiden esiintyminen ainakin satunnaisesti on mahdollista, mutta alueella ei ole niille sopivia pesäpaikkoja. Hiekkaisilla ei ole sellaisia ketomaisia paahdeympäristöjä, joilla voisi olla erityistä arvoa hyönteisille.

- Johtopäätökset

Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueen puusto on osa Lappeenrannan arboretumia. Länsiosan kookkaat männyt edustavat alueen alkuperäistä puustoa ja niiden säilyttäminen on suositeltavaa.

Lähteet:

- Geologian tutkimuskeskus 2014. Maankamara. <http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>.
- Lappeenrannan kaupunki 2011: Lappeenrannan arboretum. <http://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Ymparisto/Puistot-ja-viheralueet/Arboretum>.
- Pöyry Finland Oy 2014. Lappeenrannan keskiosan osayleiskaavan luontoselvitys. Lappeen-rannan kaupunki.
- Rassi, P., Hyvärinen, E., Juslén, A. ja Mannerkoski, I. (toim.) 2010: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2010. 685 s. Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus. Helsinki.
- Raunio, A., Schulman, A. ja Kontula, T. (toim.). 2008: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus. Suomen ympäristö 8/2008. Osat 1 ja 2. 264 + 572 s. Suomen ympäristökeskus.
- Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004. Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. Suomen ympäristö 742. Ympäristöministeriö.
- Suomen ympäristökeskus 2013: Uhanalaisten lajien havaintorekisteritiedot. Paikkatietoaineisto 19.3.2013.
- Valtion ympäristöhallinnon virastojen OIVA-ympäristö- ja paikkatietopalvelu 2015. <http://www2.ymparisto.fi/scripts/oiva.asp>.

3.1.4 Geomorfologia ja maisema

- Pinnanmuodot

Kaavamuuotosalue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän lakialueelle, jossa maasto on yleispiirteiltään melko tasaista. Luonnonmukainen maanpinnan korkeus vaihtelee likimain välillä + 99...+104 metriä merenpinnasta. Tekonurmikenttä sijoittuu kaivetun montun paikalle, jonka pohja on likimain korkeudella +98 metriä. Suunnittelualueen länsipuolella maasto kohoaa vesitornin kohdalla suunnilleen tasolle +111 metriä.

- Maisema

Ympäristöministeriön maisema-aluetyöryhmän maisemamaakuntajaon mukaan Lappeenrannan keskustaajaman alue sijoittuu kahden maisemamaakunnan rajalle. Salpausselän pohjoispuolinen alue kuuluu Itäiseen Järvi-Suomeen ja siinä Suur-Saimaan seutuun. Salpausselän eteläpuoli taas kuuluu Eteläiseen rantamaahan ja siinä Kaakkoiseen viljelyseutuun. Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuma muodostaa Lappeenrannan keskustaajaman suurmaiseman ja maisemarakenteen selkärangan.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaisia valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueen eteläosa on rakennuskannaltaan suhteellisen matalaa, mutta tiiviisti rakennettua julkisten rakennusten aluetta. Sen pohjoispuolella on Arboretum, joka on yksi Lappeenrannan keskustan merkittävimmistä viheralueista. Arboretum muodostaa Lappeenkadulta Lepolankadulle ulottuvan yhtenäisen puistoakselin, johon kuuluu myös Valtakadun pohjoispuolinen Pappilanjokien alue. Valtakadun eteläpuolella puiston länsiosat ovat avointa tai puoliavointa tilaa istutettuine puuryhmineen ja itäosa metsämaisempää aluetta, jossa vallitsevana on alkuperäinen luonnonpuusto. Näiden väliin jää painanteeseen sijoittuva hiekkatekonurmi.

Rakennetuilla alueilla maisemakuva on melko sulkeutunut. Pitkiä näkymäyhteyksiä avautuu lähinnä Pohjolankadun ja Armilankadun suuntaisesti. Arboretumin alueella pitkiä näkymäyhteyksiä avautuu erityisesti tekonurmikentän ja pysäköintialueen poikki

- Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen tuntumassa kulkee kahden erilaisen kallioperäalueen raja, niin että eteläpuolella on rapakivigraniittia ja pohjoispuolella svekokarjalaisia kiillegneissejä ja kiilleliuskeita. Kallioperä ei tule kaavamuutosalueella missään kohdin näkyviin, vaan sitä peittävät paksut maakerrostumat. Alueen maaperä on pääosin hiekkaa. GTK:n maaperäkartan mukaan alue on osa laajaa hiekkavaltaista reunamuodostumaa.

Lähteet:

- Pöyry Finland Oy 2014. Lappeenrannan keskiosan osayleiskaavan luontoselvitys. Lappeenrannan kaupunki.
- Ympäristöministeriö 1992. Arvokkaat maisema-alueet, Maisema-alueityöryhmän mietintö II, mietintö 66/1992.
- Geologian tutkimuskeskus 2015: Geokartta-palvelu. <http://geokartta.gtk.fi/>.

3.1.5 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tehdasmelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.

Lappeenranta kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan keskustan alueella on radonpitoisuuksien mittauksen keskiarvo 134 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 Bq/m³. Keskustan alueella on kuitenkin mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 17 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³:n ylityksiä 4 %:ssa kohteista. (http://www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi_FI/radon-postinumeroalueittain/).

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

- Liikennemelu

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjeistoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien

välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväajon (klo 7-22) 55 dB eikä yöajon (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöajon kuitenkin 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöajon rajoja.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen (Ramboll Finland Oy 2015) mukaan suunnittelualueen pohjoisin osa sijaitsee Valtakadun liikennemelualueella.



Kuva 22. Päiväajan keskiäänitasot LAeq7-22, Nykytilanne v. 2014 (Lähde Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma, Ramboll Finland Oy).



Kuva 23. Yöajan keskiäänitasot LAeq22-7, Nykytilanne v. 2014 (Lähde Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma, Ramboll Finland Oy).

3.2 Suunnittelutilanne

- **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

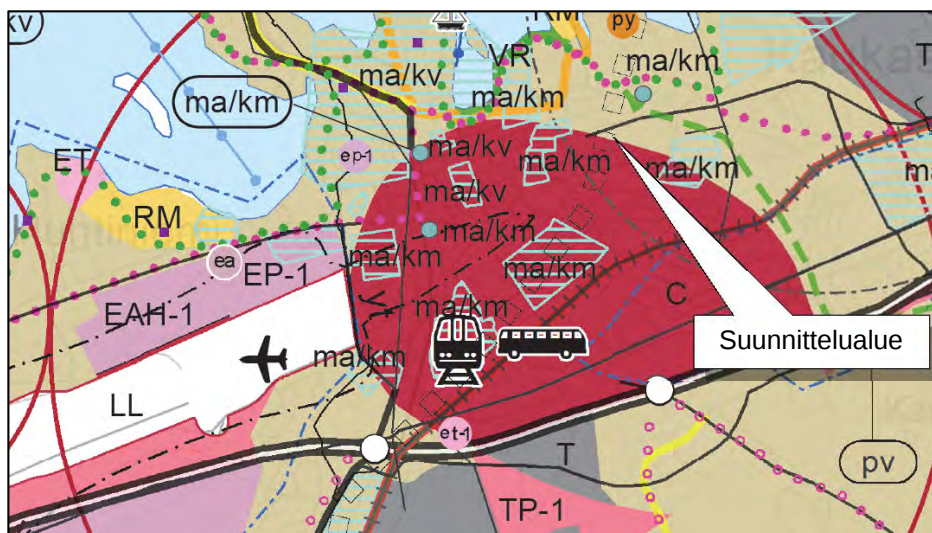
Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Tavoitteet tulee ottaa huomioon ja niiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueiden käytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa ja erityisesti yleiskaavoissa. Tämän alueen kaavoitukseen erityisesti vaikuttavien VAT:ien toteutumista arvioidaan asemakaavan selostuksessa.

- **Maakuntakaava**

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

Maakuntakaava on laadittu koko Etelä-Karjalan maakunnan alueelle kokonaiskaavana. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muihin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen eteläosa on *keskustatoimintojen aluetta (C)* ja pohjoisosa *taajamatoimintojen aluetta (A)*. C–merkinnällä osoitetaan *keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti*. Merkin­nän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutuksiltaan niihin verrattavia kaupallisia palveluita. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet.



Kuva 25. Ote maakuntakaavasta.

A-merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää

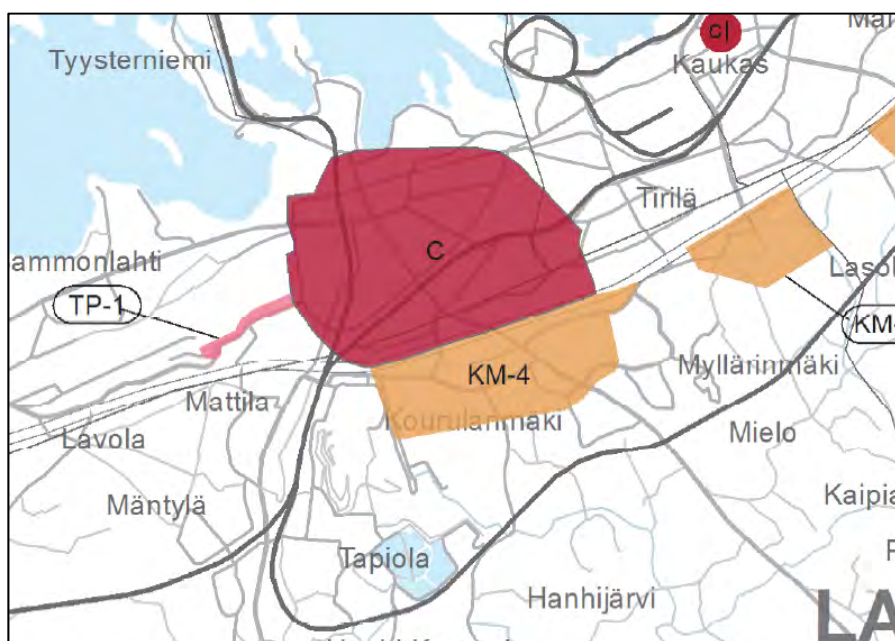
tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Suunnittelualue kuuluu myös kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk, punainen ympyrä). Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Alue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk, ruskea viiva). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohde-merkintä.

Muita suunnittelualueita koskevia maakuntakaavamerkintöjä ovat *Salpalinja* (neliöviiva) ja *konsultointivyöhyke* (sev). sev- merkinnällä osoitetaan Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Sev-aluerajaus on ohjeellinen ja se tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Suunnittelualue on vaihekaavassa kokonaan keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

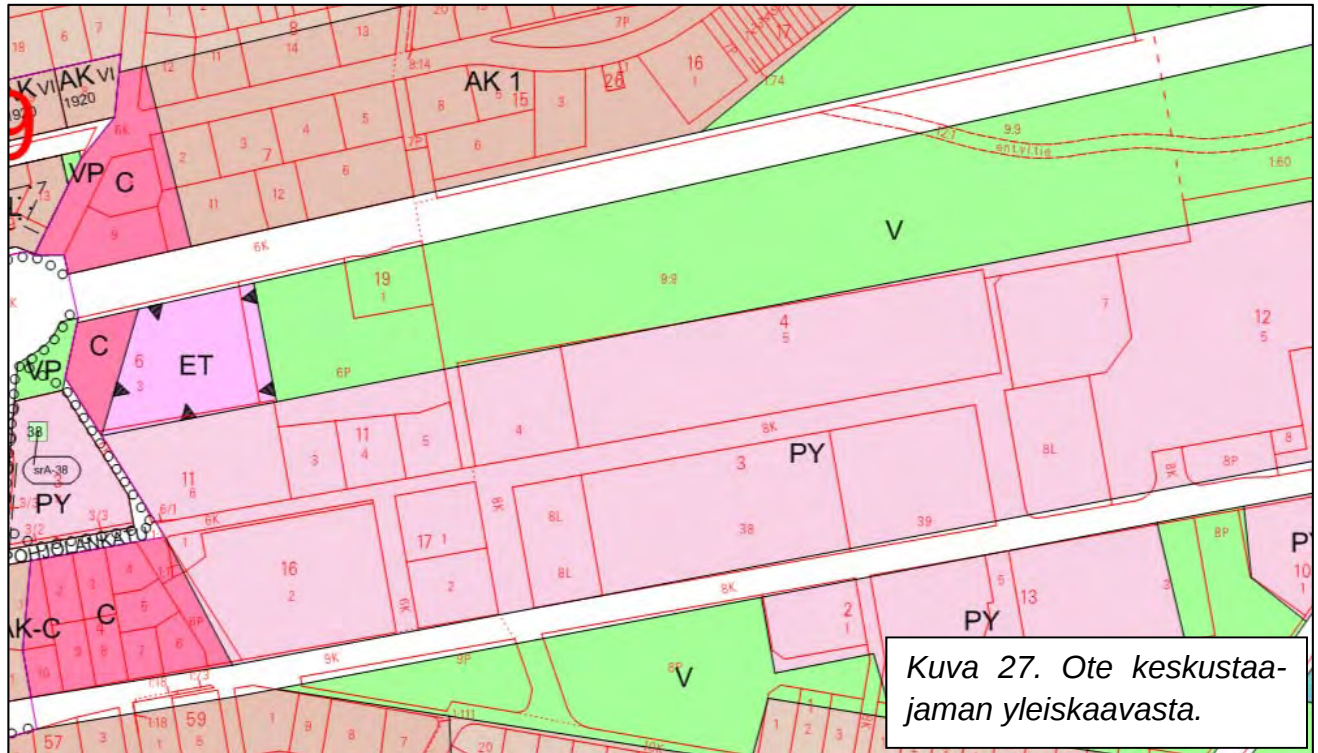


Kuva 26. Ote vaihe-
maakuntakaavasta.

Vaihemaakuntakaavan C-varaus kumoaa myös suunnittelualueen pohjoisosassa voimassa olleen, 21.11.2011 vahvistettuun maakuntakaavaan sisältyvän A-aluevarauksen. Muilta osin suunnittelualueella jäivät voimaan 21.11.2011 vahvistetun maakuntakaavan merkin-
nät ja määräykset.

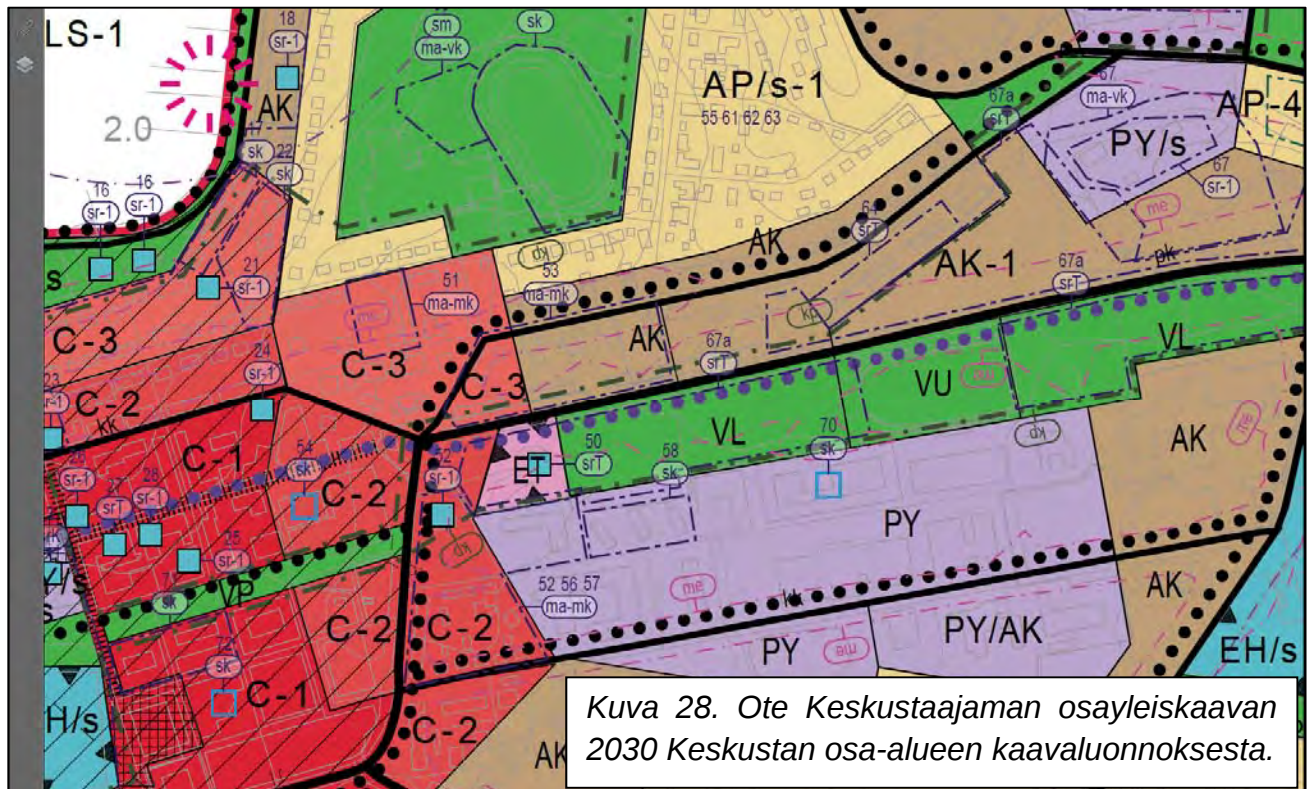
- **Yleiskaava**

Suunnittelualue kuuluu kaupunginvaltuuston 25.10.1999 hyväksymän oikeusvaikutukset-
toman **Keskustaaajaman yleiskaavan tarkistuksen** alueeseen.



Suunnittelualueen eteläosa on merkitty yleiskaavassa *julkisten palvelujen ja hallinnon alu-
eena (PY)*. Alue varataan julkisille hallinto-, palvelu- ja koulutustiloille. Pohjoisosa on yleis-
kaavassa *virkistysaluetta (V)*. Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan, liikuntapalveluille
ja ulkoilukäyttöön. Alueella sallitaan: 1. ulkoilua, liikuntaa ja muuta yleistä virkistystoimintaa
palveleva rakentaminen ja 2. rakentaminen alueella harjoitettavan maa- ja metsätaloustoi-
minnan tarpeisiin siten, että rakentaminen soveltuu hyvin maisemaan eikä merkittävästi
vaikeuta alueen pääasiallista käyttöä. Rakennuslain 124a §:ään perustuva määräys: 1.
Alueella ei sallita virkistyskäyttöä vaikeuttavaa tai maisemakuvaa tai biologian opetuskoh-
teita turmelevaa puiden kaatamista, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä tai
muuten näihin verrattavaa toimenpidettä. 2. Vesistöä tai peltoaukeaa rajaavan puuston
avohakkuuta ei sallita 50 metrin reunavyöhykkeellä, Suositukset: 1. Alueen metsät on hoi-
dettava puistometsinä. 2. Alueen pellot on hoidettava viljeltyinä tai niittyinä.

Lappeenrannan keskustaaajamaan ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka Keskustan
osa-alueeseen suunnittelualue kuuluu. Osayleiskaavaluonnos on pidetty nähtävillä MRL 62
§:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 23.2.2015 - 25.3.2015.



Kuva 28. Ote Keskustaajaman osayleiskaavan 2030 Keskustan osa-alueen kaavaluonnoksesta.

Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueen eteläosa on merkitty *julkisten palvelujen ja hallinnon alueena* (PY) ja pohjoisosa *lähivirkistysalueena* (VL) sekä *urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena* (VU). Ammattiopiston rakennus on sk-kohde eli kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde. Paikallisesti merkittävä alue tai kohde, jolla on kaupunkikuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavassa. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon. Valtakatu on seututie/pääkatu (st/pk) ja sen eteläpuolella on pyöräilyn laatukäytävä (violetti palloviiva).

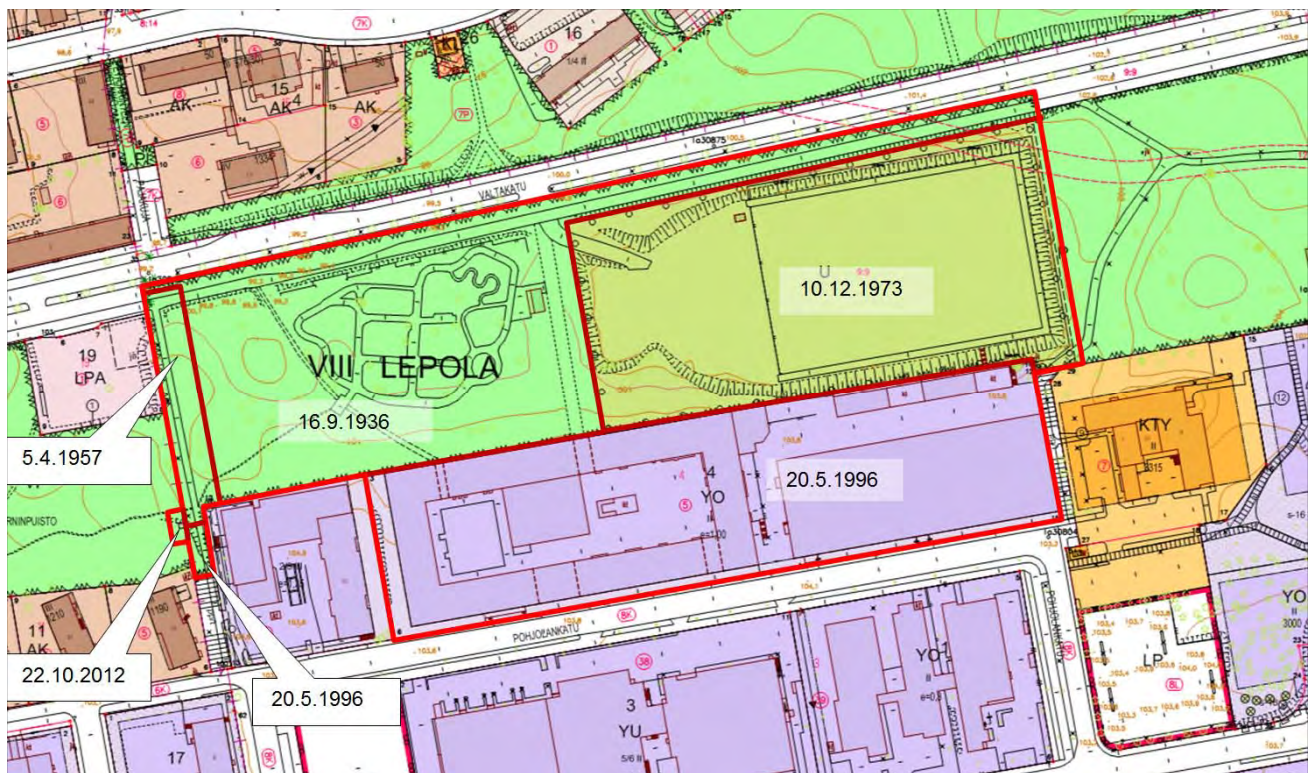
VL-alueeseen kuuluva arboretumin alue on merkitty srT-alueena (*rakennus tai rakennusryhmä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon*). VL- ja VU-alueet ovat lisäksi kansallisen kaupunkipuiston intressialuetta kulttuuri- ja luonnonmaisen kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (kp).

Valtakadun varressa on vyöhykemarkintä me eli *meluntorjuntatarve*. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee asuinrakennuksille osoittaa oleskelupihat siten, että valtioneuvoston (Vn 993/1992) asettamat yö- ja päivämelun ohjearvot 55 dB(A) ja 50 dB(A) [uusilla alueilla 45 dB(A)] eivät ylitä.

Lisäksi koko suunnittelualue kuuluu *joukkoliikennevyöhykkeeseen* (jl), *tärkeään pohjavesialueeseen* (pv) ja *Seveso II –direktiivialueeseen* (sev).

• Asemakaava

Osan puistoalueesta käsittävä asemakaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 18.3.1936 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.9.1936. Kaavamerkintä on *puisto, istutus, metsä ja viljelysalue* (ei kirjaintunnusta). Sen länsipuolella on kapea kaistale sisäasiainministeriön 5.4.1957 vahvistamaa asemakaavaa, jossa kaavamerkintä on *puistoalue* (ei kirjaintunnusta). Puistoalueen keski- ja itäosan asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1.10.1973 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.12.1973, merkintänä *puistoalue* (ei kirjaintunnusta), jonka sisällä on ohjeellinen urheilualue (U). Pieniä osia puistoalueesta kuuluu 20.5.1996 ja 22.10.2012 hyväksytyihin asemakaavoihin (läntisin osa).



Kuva 29. Ote ajantasa-asetmakaavasta.

Koulutontin voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginhallituksessa 20.5.1996 ja hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi 6.7.1996. Koulutontti on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO). Tontin kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=1,0$. Suunnittelualueetta koskevat seuraavat yleiset määräykset: Autopaikkoja varattava: Liike- ja toimitilat 1 ap/60 k-m², opetus- ja laboratoriotilat 1 ap/100 k-m².

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Karttaa on ajantasaistettu kesällä 2015.

Muut suunnitelmat ja varaukset

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan – Lauritsalan pohjavesialueeseen (alue 0540510), joka luokituksestaan muu pohjavesialue. Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km², muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m³/d.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja lähtökohdat

Saimaan ammattiopisto Sampo tarjoaa ammatillista koulutusta aikuisille ja nuorille sekä koulutus- ja kehittämispalveluja yrityksille ja muille yhteisöasiakkaille. Sampon päätoimipiste on Lappeenrannan Lepolassa Pohjolankadulla ja Armilankadulla. Koulutuksenjärjestäjä on Etelä-Karjalan koulutuskuntayhtymä, jonka jäseniä ovat Etelä-Karjalan kunnat. Opiskelijamäärä oli vuonna 2014 noin 4300, josta ammatillisessa peruskoulutuksessa oli noin 3000.

Sampo kaavailee Pohjolankatu 12:n pohjoispuolelle runsaan 3000 kerros-m²:n oppilaitosrakennusta. Rakennukseen on suunniteltu sijoitettavan Lappeenrannan Tukkikadulla tällä hetkellä toimivat aikuiskoulutuksen tilat. Tilatarve on kahdelle noin 1000 m²:n suuruiselle työsalille sekä toimintojen tarvitsemille luokka- ja aputiloille. Tukkikadun tilat eivät täytä nyky aikaisten opetustilojen vaatimuksia. Kuntayhtymän kannalta on tarkoituksenmukaista rakentaa kokonaan uudet työtilat muiden tilojen yhteyteen eikä peruskorjata Tukkikadun tiloja. Saimaan ammattiopiston toiminta keskittyisi tämän jälkeen Lappeenrannassa Pohjolan ja Armilankadun toimipisteisiin.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien opetustilojen rakentaminen nykyisen koulurakennuksen pohjoispuolelle siten, että uudet tilat muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden nykyisten koulurakennusten kanssa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on myös lueteltu kaavatyössä osallisena olevat tärkeimmät maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot (liite 1).

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

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

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavamuutoksesta on järjestetty MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Lappeenrannassa 4.9.2015. Neuvottelun muistio on tätä kaavaa koskevilta osiltaan kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavaluonnoksesta on pyy-

detty MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Saimaan ammattiopiston aloitteesta vuoden 2015 keväällä. Hanketta varten on laadittu kesällä 2015 luontoselvitys. Lisäksi on laadittu luonnossuunnitelma ammattiopiston laajennusta varten. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 24.10.2015 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 26.10.2015 alkaen kaavaprosessin ajan. Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 26.10. – 13.11.2015. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta saatiin MRA 30 §:n kuulemisessa 11 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. Saatujen lausuntojen perusteella on tehty vähäisiä tarkistuksia asemakaavaselostukseen.

Asemakaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään teknisessä lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on turvata Saimaan ammattiopiston toiminta laajentamalla Pohjolankadun rakennuksia. Laajennusosa sovitetaan mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan nykyiseen rakennuskantaan. Puistoalueeseen ja arboretumiin liittyvät luonto- ja maisema-arvot turvataan. Uudisrakentaminen toteutetaan siten, että se ei vaikeuta liikuntapaikkojen eikä lasten liikennepuiston käyttöä. Pysäköintialueen käyttöä tehostetaan jäsennoimalla se.

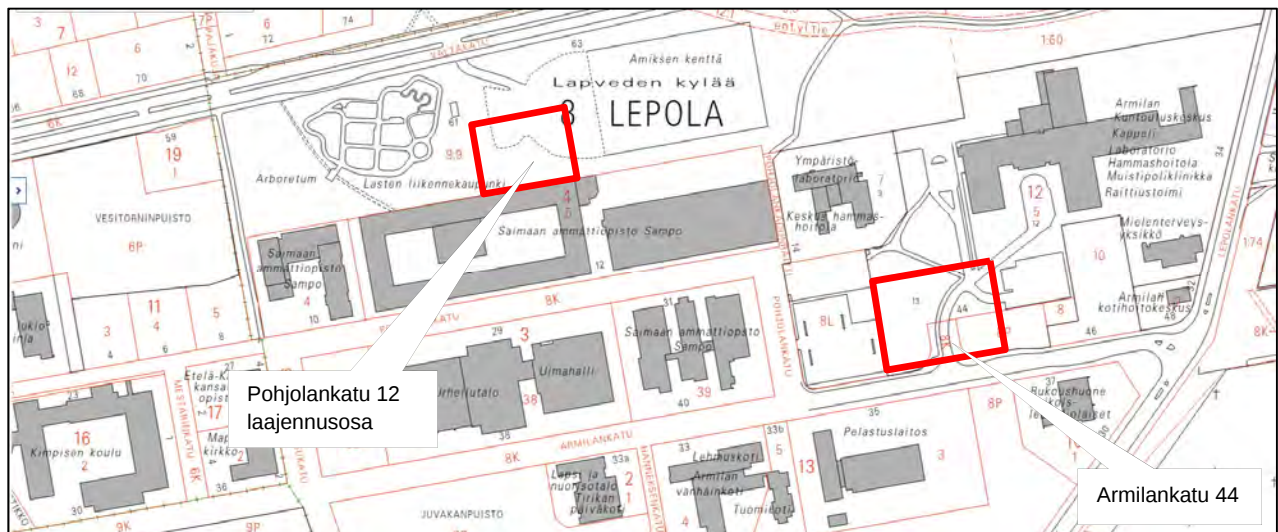
Hakijan (ammattiopiston) tavoitteena on mahdollistaa uusien tilojen rakentaminen nykyisen koulurakennuksen pohjoispuolelle. Opiston toiminta keskittyisi Lappeenrannassa jatkossa Pohjolan- ja Armilankaduille. Pallossa Tukkikadulla olevia tiloja ei tämän jälkeen peruskorjattaisi vaan niistä voitaisiin luopua. Kaavamuutoksella turvataan myös ammattiopiston nykyisten rakennusten käyttö ja peruskorjaaminen sekä pienimuotoinen lisärakentaminen.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen (C) alueena. C-merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Maakuntakaavan selostuksen mukaan "C-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen ja työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. (...) Maakuntakaavassa esitetyt keskustatoimintojen aluevaraukset Lappeenrannassa, Imatralla sekä Vuoksesta korostavat nykyisten kaupunkikeskusten kehittymistä ja asemaa."

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen laatia koko suunnittelualueen käsittäviä alustavia luonnosvaihtoehtoja. Kaavatyön lähtökohtana on ollut ammattiopiston laajennusosaa varten laadittu luonnossuunnitelma (Arkkitehtistudio Vuorinen Oy). Kaavateknisistä syistä ja tarkoituksenmukaisen rajauksen aikaansaamiseksi kaava-alue on rajattu siten, että se käsittää ammattiopiston nykyisen tontin kokonaisuudessaan sekä virkistysalueita.

Ammattiopiston laajennusta kaavailtiin aluksi Armilankatu 44:ään. Hanketta varten laadittiin asemakaavan muutos, jossa muodostettiin kortteliin 12 uusi opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO). Kaavan vahvistuttua päätettiin kuitenkin selvittää vielä mahdollisuudet toteuttaa ammattiopiston laajennus päärakennuksen yhteyteen ja käynnistettiin tätä koskeva kaavamuuos. Toimintojen hajauttaminen Armilankatu 44:ään olisi aiheuttanut turhaa liikennettä toimipisteiden välillä ja olisi rajoittanut tilojen tehokasta käyttöä. Lisäksi Armilankatu 44:n maankäyttöä jouduttanee tarkastelemaan uudelleen Armilan sairaalan toimintojen siirtyessä keskussairaalaan ja sairaala-alueen vapautuessa muuhun käyttöön.



Kuva 30. Ammattiopiston laajennuksen sijaintivaihtoehdot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella laajennetaan Lepolan kaupunginosassa sijaitsevaa Saimaan ammattiopiston tonttia pohjoiseen siten, että sille voidaan sijoittaa nykyiseen rakennukseen liittyvä laajennusosa. Kaavamuuosalue käsittää ammattiopiston tontin lisäksi siihen pohjoisessa rajoittuvia virkistysalueita sekä niiden väliin muodostettavan autopaikkojen kortte-

lialueen. Kaavamuutosalueen ulkopuolelle jää YO-korttelin länsipäässä tontilla 4 sijaitseva ammattiopiston kielten ja liiketalouden yksikkö.

Ammattiopiston tontti on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO). Kaavamuutoksella laajeneva tontti käsittää ammattiopiston A-, B- ja C-rakennukset sekä uuden laajennusosan, jolle on varattu III-kerroksinen rakennusala ja 3500 krs-m² rakennusoikeutta. Ammattiopiston nykyisille rakennuksille osoitettu rakennusoikeus (21 000 krs-m²) mahdollistaa niiden laajentamisen noin 300 krs-m²:lla. Nykyisten rakennusten kerrosluku on kaksi (II), lukuun ottamatta juhlasaliosaa, jonka kerrosluku on kolme (III).

Laajennusosan pohjois- ja itäpuolille sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA-2), joka palvelee ammattiopiston korttelialuetta, puistoa ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. LPA-2-alueen eteläosassa on rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja pohjoisosassa yhdyskuntateknisen huollon rakennusala lämmönjakohuonetta varten.

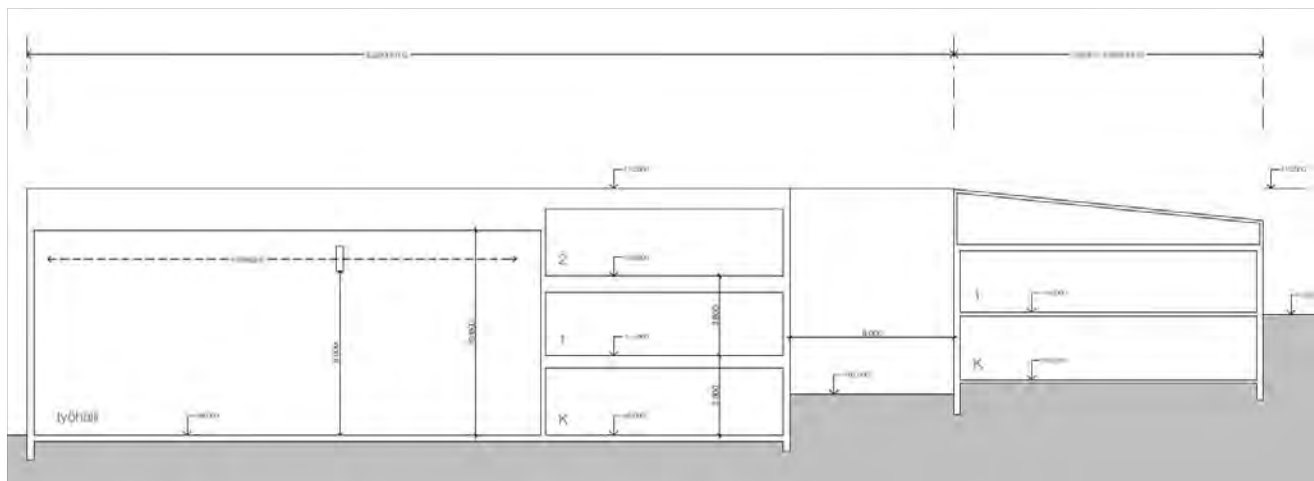
Kaavamuutosalueen länsiosan muodostaa puistoalue (VP), jolle sijoittuvat lasten liikennepuisto sekä osa arboretumista. Liikennepuiston huoltorakennukselle on merkitty talousrakennuksen rakennusala (t). Rakennuksen eteläpuolella on puistoa ja koulukorttelia palveleva paikoitusalue. Kaava-alueen itäosa on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), jolle sijoittuu jalkapallokenttänä toimiva tekonurmi.



Kuva 31. Havainnepiirros ammattiopiston laajennusosasta (Arkkitehtistudio Vuorinen Oy). Kaava-alueeseen kuuluu myös osa Valtakadun katualueesta. Katualue on rajattu siten, että se sisältää nykyisin puistoalueelle sijoittuvan toisen ajoradan, siihen rajoittuvan kevyen liikenteen väylän ja tämän eteläpuolelle sijoittuvan runkovesijohdon. Valtakadun etelärajalle on merkitty ajoneuvoliittymäkielto lukuun ottamatta nykyisen liittymän paikalle sijoittuvaa

uuden LPA-2-alueen liittymää. Katualueeseen sisältyy myös säilytettävänä puurivinä merkitty puistolehmusrivistö.

Koulurakennusten pääliikenneyhteytenä toimii Pohjolankatu, johon ammattiopiston tontti rajoittuu koko pituudeltaan. Kaavamääräyksen mukaan myös LPA-2-alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille. Korttelin 4 länsipuolelle on varattu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Yhteys jatkuu pohjoiseen Valtakadulle puiston sisäisenä kevyen liikenteen väylänä (pp).



Kuva 32. Alustava leikkauspiirros ammattiopiston laajennusosasta ja sen liittymisestä vanhaan rakennukseen (Arkkitestistudio Vuorinen Oy).

Kaava-alueen länsiosassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), jolla sijaitsee puistomuuntamo. Ajoyhteys ET-alueelle on korttelin 4 länsipuolisen pp/t-kadun kautta.

Kaavamuutosalueella ei luontoselvityksen perusteella ole erityisiä luontoarvoja eikä asemakaavaan ole ollut tarpeen sisällyttää luonnonympäristöä koskevia määräyksiä. Arboretumin ja alueen alkuperäisen puuston säilyttämiseksi on annettu yleismääräys, jonka mukaan VP-alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 6,0 hehtaaria, josta YO- ja LPA-2 -korttelialueita on yhteensä 2,78 ha, puistoa 1,47 ha, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta 1,22 ha ja katualueita 0,54 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 24 610 k-m². Nykyiseen asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa 4523 krs-m²:lla. Alueelle ei tule uusia asukkaita. Asemakaavan tilastolomake on selostuksen liitteenä 5.

Autopaikkojen mitoitus

Autopaikkoja tulee YO-alueella toteuttaa vähintään 1 autopaikka/ 100 krs-m². YO-tontille on mahdollista sijoittaa noin 100 autopaikkaa (nykyinen autopaikkamäärä 91 kpl). Loput autopaikat on mahdollista osoittaa YO-kortteliin rajoittuvilta LPA-2- ja VP-alueilta. Lisäksi kaavassa on määrätty, että polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta. Nykyisen pysäköintialueen osalta ympäristön laatu ja yleisilme paranevat alueen muuttuessa rakennetuiksi ja viimeistellyiksi pysäköintialueeksi. Laajennusosa on sovitettu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan nykyiseen rakennuskantaan. Ammattiopiston vanhimmat, paikallisesti arvokkaaksi luokitellut rakennukset tulevat kaavan myötä todennäköisesti säilymään, vaikka niitä ei ole varustettu varsinaisilla suojelumerkinnöillä. Puistoalueeseen ja arboretumiin liittyvät luonto- ja maisema-arvot on kaavamuutoksessa turvattu.

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

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

- Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

YO-korttelialue on pinta-alaltaan noin 2,33 hehtaaria ja käsittää yhden sitovan tontin (uusi tontin numero 6). Tontille sijoittuvat ammattiopiston A-, B- ja C-rakennukset sekä niiden pohjoispuolinen laajennusosa. Nykyiset rakennukset muodostavat yhden rakennusalan, jonka rakennusoikeus on 21 000 krs-m² ja kerrosluku II, juhlasaliosassa III. Rakennusoikeus mahdollistaa nykyisten rakennusten laajentamisen yhteensä runsaalla 300 krs-m²:lla.

B-rakennuksen pohjoispuolelle sijoittuvan uudisrakennusalan rakennusoikeus on 3500 krs-m² ja kerrosluku III. Uudisrakennus tulee korkeustasoiltaan rakentaa siten, että julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on + 110 metriä eli sama, kuin opiston viereisten osien räystäskorkeus. Uudisrakennuksen rakennusala liittyy vanhaan rakennusrunkoon vain noin 25 metrin matkalta, muilta osin sen ja vanhan rakennuksen väliin jää noin 40 metrin pituinen ja vähintään 8 metrin levyinen istutusalue. Alustavien suunnitelmien mukaan laajennusosaan sijoittuu kaksi koko rakennuksen korkuista työhallia, joiden vapaa sisäkorkeus on n. 8 metriä, sekä toimisto- ym. tiloja kolmeen kerrokseen.

YO-alueella rakennusten tekniset tilat tulee sijoittaa vähintään 5 metriä räystäslinjasta sisäänvedettyinä. Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Lisäksi rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää aluepelastuslaitoksen lausunto, koska kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä.

Paikoituksen osalta on määrätty, että YO-alueelle on rakennettava 1 autopaikka / 100 krs-m². Lisäksi polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa.

Kerrosluvun merkitsemisessä on noudatettu ympäristöministeriön oppaita *Asemakaava-merkinnät ja määräykset* sekä *Kerrosalan laskeminen*. Kerrosluku on osoitettu molemmilla rakennusaloilla kokonaislukuna eikä kaavassa ole käytetty ullakko- eikä kellarimerkintöjä.

- Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille (LPA-2)

LPA-2-korttelialue on noin 0,45 hehtaarin laajuinen ja sijoittuu YO-alueen pohjois- ja itäpuolelle. Alue on varattu korttelin 4 sekä VP- ja VU-alueiden käyttöön. Yleisten määräysten mukaan LPA-2-alueen autopaikkojen osoittamisesta korttelin 4 sekä VU- ja VP-alueiden kesken tulee sopia erillisellä sopimuksella ennen alueen käyttöön ottoa. LPA-2-alueen länsiosassa toimii ammattiopiston laajennuksen työhallien huoltopihana. LPA-2-alueelle on mahdollista sijoittaa havainnepiirroksen mukaan noin 75 pysyvää autopaikkaa sekä noin 5 linja-autopaikkaa lähinnä isoja jalkapalloturnauksia varten. Turnausten ulkopuolella linja-autopaikkojen tilalle voidaan sijoittaa noin 16 henkilöautopaikkaa. Alueen käyttöä on mahdollista tehostaa jäsennoimalla se uudelleen, asfaltoimalla ja merkitsemällä autopaikat selkeästi.

LPA-2-alueen pohjoisosassa on kentän lämmönjakohuonetta varten varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen. LPA-2-alueen eteläosassa on talousrakennuksen rakennusala, joka on tarkoitettu kentän huolto-rakennukseksi. Kentän pukuhuoneet sijoittuvat nykyisiin tiloihin YO-tontin puolelle.

5.4.2 Kadut

Kaava-alueen pohjoisosassa on vajaat 400 metriä pitkä ja 13 -14 metriä leveä kaistale katualueetta, joka on rajattu siten, että se sisältää nykyisin puistoalueelle sijoittuvan Valtakadun toisen ajoradan, siihen rajoittuvan kevyen liikenteen väylän sekä tämän eteläpuolelle sijoittuvan runkovesijohdon. Valtakadun etelärajalle on merkitty ajoneuvoliittymäkielto lukuun ottamatta nykyisen liittymän paikalle sijoittuvaa uuden LPA-2-alueen liittymää. Katualueeseen sisältyy myös säilytettävänä puurivinä merkitty puistolehmustusrivistö.

Ammattiopiston kortteli rajautuu etelässä Pohjolankatuun, joka jää vahvistusalueen ulkopuolelle. Korttelin 4 länsipuolella on noin 30 metrin pituinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Katu on jatke vahvistusrajan ulkopuolelle jäävälle pp/t-kadulle.

5.4.3 Virkistysalueet

Kaavamuutosalueen länsiosa (n. 1,42 hehtaaria) on puistoalue (VP), jolle sijoittuvat lasten liikennepuisto ja osa arboretumista. Liikennepuiston huoltorakennukselle on merkitty talousrakennuksen rakennusala ja 60 krs-m² rakennusoikeutta. Rakennuksen eteläpuolella on puistoa ja koulukorttelia palveleva paikoitusalue, jolle voidaan sijoittaa noin 15 autopaikkaa. Puiston länsiosaan sijoittuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) olemassa olevan väylän paikalle. Vinosti puiston poikki johtaa koulurakennuksen pohjoiselle sisäänkäynnille johtava jalankululle varattu alueen osa. Lisäksi puiston läpi kulkee useita vesihuoltoa, kaukolämpöä ja hulevesiputkia varten osoitettuja maanalaisen johdon varauksia.

Kaava-alueen itäosa (n. 1,22 hehtaaria) on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Alueelle sijoittuu jalkapallokenttänä toimiva tekonurmi. Aluevaraus käsittää itse kenttäalueen lisäksi siihen liittyvät luiskat ja eteläsivulla olevan katsomon.

5.4.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Ammattiopiston laajennusosan maantasokerros sijoittuu likimain tasolle +98 metriä, joten sen viemäriverdet on todennäköisesti johdettava Pohjolankadun viemäriin kiinteistökohtaisella pumppaamalla. Vesihuollon ratkaisut tarkentuvat toteutussuunnittelun yhteydessä.

Puistoalueen länsiosassa on maanalaisen johdon varaukset olemassa oleville jätevesi- ja hulevesiviemäreille sekä vesijohdolle. Valtakadun eteläpuolinen runkovesijohto sijoittuu Valtakadun katualueelle.

Pohjolankatu 10:ä palveleva ammattiopiston pohjoispuolitse kulkeva hulevesiviemärin tonttiliittymä jää osittain uudisrakennuksen alle ja liitetään nykyistä pohjoisempaan Valtakadun alittavaan hulevesiputkeen. Tätä varten kaavassa on maanalaisen johdon varaus korttelin 4 pohjoissivustalla sekä edelleen kohtisuoraan pohjoiseen ajoyhteyden kohdalla.

Uudisrakennukset liitetään Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kantaverkkoon. Keski- ja pienjännitejohdot sijoittuvat maakaapeleina katu- ja puistoalueelle. Olemassa olevaa puistomuuntamoaa varten kaavassa on osoitettu yksi 11 x 13 metrin suuruinen ET- tontti kortteliin 17. ET-tontin kohdalla kaupunginosan rajaa on muutettu siten, että se kiertää tontin länsirajaa pitkin, jolloin tontin alue liittyy kokonaisuudessaan Lepolan kaupunginosaan.

Alueen rakennukset ovat kaukolämpöverkoston piirissä. Olemassa olevia kaukolämpöputkia varten on VP-alueelle merkitty maanalaista johtoa varten varatut alueen osat.

Suunnittelualue on saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta kuuden minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi). Toteutussuunnittelun yhteydessä on huomioitava pelastuskaluston tarpeet pysäköimisalueilla.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. YO-korttelialueelle tulee siten rakentaa uusien tilojen edellyttämät väestösuojatilat. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Normaalioloissa suojaa voidaan käyttää esimerkiksi varastona edellyttäen että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuotosalueen sisälle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, tärinä, pölyvaikutus). Lappeenrannan keskustaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu yleismääräys ”Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.” Lisäksi suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Tätä varten on annettu yleismääräys ”Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä. YO-rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää aluepelastuslaitoksen lausunto.”

Suunnittelualueen pohjoisin osa sijaitsee Valtakadun liikennemelualueella. Liikennemeluvaiikutuksia on käsitelty kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.6 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistoaineistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Ammattiopiston päärakennus on huomioitu nykytilanteen toteavalla asemakaavamerkinnällä niin rakennusalan kuin rakennusoikeudenkin osalta. Tehtyjen selvitysten perusteella rakennusta ei ole katsottu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan sellaiseksi, että se edellyttäisi varsinaisia suojelumerkintöjä. Museovirasto on todennut kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaispalaveria varten antamissaan kommenteissa, että sillä ei ole todettavaa rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- Puisto.
- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille.
- 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 tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- Korttelin numero.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
- Rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen
- Pysäköimispaikka.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Säilytettävä puurivi.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

- Jalankululle varattu alueen osa
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Ajoyhteys.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Suluissa olevat numerot ja kirjaintunnukset osoittavat korttelit ja alueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Yleiset määräykset:

- Rakennukset tulee julkisivumateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhteinäistä rakennustapaa noudattaen.
- YO-alueella rakennusten tekniset tilat tulee sijoittaa vähintään 5 metriä räystäslinjasta sisäänvedettyinä.
- VP-alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.
- Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyyöhykkeellä. YO-rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää aluepelastuslaitoksen lausunto.
- Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.
- Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.
- Polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa.
- Autopaikkamääräys: YO-alueet 1 ap/ 100 k-m²
- LPA-2-alueen autopaikkojen osoittamisesta korttelin 4 sekä VU- ja VP-alueiden kesken tulee sopia erillisellä sopimuksella ennen alueen käyttöön ottoa.
- Tämän asemakaavan alueelle laadittu tonttijako on sitova.

5.8 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

5.9 Tonttijako

Kaavamuutosalueen tonttijako on sitova. Asemakaavamuutoksella muodostetaan kolme sitovaa tonttia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen sekä sosiaaliin oloihin. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määriteltä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä asemakaavaselostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä. Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat:

- Valtakadun ja ammattiopiston välinen liikennepuisto- ja tekonurmikenttäalue; Luontoselvitys. Lappeenrannan kaupunki, Pöyry Finland Oy 21.8.2015.
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 19.3.2015)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
2. Taloudelliset vaikutukset (esim. kunnallistekniset kustannustekijät)
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkirakenteelliset vaikutukset)

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

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

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

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

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

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

Luonnonympäristöön ja luontokohteisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi perustuu asemakaavaa ja osayleiskaavaa varten tehtyihin luontoselvityksiin (Pöyry Finland Oy 2014 ja 2015) ja kaavaluonnokseen. Kaavaluonnoksessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) laajenee poistuvassa kaavassa puistoalueeksi ja ohjeelliseksi urheilualueeksi merkitylle alueelle. Lisäksi alueelle tulee autopaikkojen korttelialue (LPA-2) ja pysäköimispaikka. Pääosa kaava-alueesta säilyy puistona (VP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU).

6.2.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen vaatii maaperän tasoittamista rakennettavan alueen ja autopaikka-alueen kohdalla. Pääosa tästä alueesta on sorakenttää ja sen reunaluiskaa, joiden kohdalla maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo aikaisemmin. Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä. Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia.

6.2.2 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510) (OIVA-palvelu 2015). Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km², muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m³/d. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennetun ja pinnoitetun alueen lisääntyminen vähentää sadeveden imeytymistä pohjavedeksi noin puolen hehtaarin alueella, mutta koko pohjavesialueen pinta-alaan verrattuna muutos on vähäinen.

Kaava-alue sijaitsee Vuoksen Suur-Saimaan vesistöalueen Ala-Saimaan lähialueella (OIVA-palvelu 2015). Rakentaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä rakennukset liitetään viemäriverkkoon. Rakentamisen jälkeen katto- ja piha-alueilla muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, jotka johdetaan hulevesiverkostoon. Hulevesien määrä lisääntyy hieman nykytilanteeseen verrattuna.

6.2.3 Vaikutukset kasvillisuuteen, eläimistöön ja luontotyypeihin

Kaavassa osoitetun rakentamisen toteutuessa nykyinen kasvillisuus ja eläimistö häviävät rakennettavien alueiden kohdalta. Rakentaminen sijoittuu kuitenkin pääosin nykyisin urheilukentän paikoitusalueena toimivalle sorakentälle, jossa ei ole juuri kasvillisuutta eikä eläimistöä. Kentän reunaluiskassa kasvaa kymmenkunta koivua ja hoidettua nurmikkoa, jotka häviävät rakentamisen tieltä. Lisäksi paikoitusalueeksi osoitetusta liikennepuiston reunasta kaadetaan muutamia koivuja ja mäntyjä. Osa tästäkin alueesta on jo paikoituskäytössä. Vaikutus on pysyvä, mutta kohdistuu vain pinta-alaltaan pieneen ja jo luonnontilaltaan muuttuneeseen alueeseen. Piha-alueen reunoille voidaan rakentamisen jälkeen sijoittaa nurmikkoa ja mahdollisesti istutuksia.

Länsiosan puustoinen alue on merkitty kaavassa puistoksi, ja se säilyy pinta-alaltaan ja käyttötarkoitukseltaan ennallaan lukuun ottamatta edellä mainittua liikennepuiston reunaan tulevaa pientä paikoitusaluetta. Alueen läpi kaavassa linjattu jalankulkuväylä on jo olemassa. Puiston puusto ja muu kasvillisuus ja eläimistö säilyvät pääpiirteiltään ennallaan. Kaavassa osoitetulla rakentamisella ei ole merkittäviä välillisiä vaikutuksia puiston kasvillisuuteen ja elimistöön, sillä esimerkiksi valaistus- ja kosteusolosuhteet eivät merkittävästi muutu. Puisto on osa Lappeenrannan arboretumia.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia.

6.2.4 Vaikutukset luonnonsuojelualueisiin ja muihin luontokohteisiin

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita (OIVA-palvelu 2015) eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä tai puroja, luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppisiä (Raunio ym. 2008). Sinne ei sijoitu muitakaan arvokkaita luontokohteita, mutta länsiosan puiston kookkaiden mäntyjen säilyttämistä on suositeltu. Kaavassa alue on osoitettu puistoksi, joten männyt säilyvät muutamaa reunapuuta lukuun ottamatta.

6.2.5 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekologisiin yhteyksiin

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen, vaikka muutamia puistopuita (koivuja ja mäntyjä) joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä. Lisärakentamisen osoittamista jo rakennetulle kaupunkialueelle voidaan pitää luonnon monimuotoisuutta säilyttävänä, sillä se vähentää tarvetta ottaa uusia luonnontilaisempia alueita rakentamisen piiriin. Kaava-alueella ei arvioida olevan erityistä merkitystä ekologisten yhteyksien kannalta.

6.2.6 Vaikutukset arboretumiin ja viheralueverkostoon

Arboretumista rakentamisen myötä poistettavat puut sijaitsevat lasten liikennekaupungin ja ammattiopiston kentän välisellä alueella. Puut ovat luonnollisesti kasvuun lähtenyttä rauduskoivua ja mäntyä, joten arboretumin puulajivalikoimaan kaavalla ei ole vaikutusta.

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi viheralueverkostoon, sillä tuleva ammattiopiston laajennus ja pysäköintialue sijoittuvat pääosin nykyiselle paikoitusalueelle. Opiston laajennusosan alle jää varsinaista puistomaista aluetta noin 0,14 hehtaaria. Kyseisellä alueella on ammattiopiston opiskelijoiden taukopaikka, mutta se ei ole keskeinen viheralueverkoston rakenteen kannalta eikä sen kautta suuntaudu ulkoilu- tai virkistysreittejä.

- **Lähteet:**

- Pöyry Finland Oy 2014: Lappeenrannan keskiosan osayleiskaavan luontoselvitys
- Pöyry Finland Oy 2015: Valtakadun ja ammattiopiston välisen liikennepuisto- ja tekonurmikenttäalueen luontoselvitys

- Raunio, A., Schulman, A. ja Kontula, T. (toim.). 2008. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus. Suomen ympäristö 8/2008. Osat 1 ja 2. 264 + 572 s. Suomen ympäristökeskus.
- Valtion ympäristöhallinnon virastojen OIVA-ympäristö- ja paikkatietopalvelu 2015. <http://www.p2.ymparisto.fi/scripts/oiva.asp>.

6.2.7 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue käsittää nykyisin rakennettujen korttelialueiden lisäksi puistoaluetta ja urheilukenttää sekä siihen liittyvää hiekkakenttää, joka toimii paikoitusalueena. Viheralueet muodostavat ydinkeskustasta itään ulottuvan vaihtelevan levyisen puistoakselin, joka toimii myös Lappeenrannan keskustan itäisenä sisääntulona. Rakentamisen myötä osa nykyisin puistoksi kaavoitetusta alueesta muuttuu rakennetuksi korttelialueeksi.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset keskittyvät noin 0,75 hehtaarin laajuiselle alueelle ammattiopiston B-osan pohjoispuolelle, jossa nykyisin avoimelle hiekkakentälle ja pieneen puistometsikköön sijoittuu ammattiopiston laajennusosa pysäköintialueineen. Uusi rakennus katkaisee jossain määrin itä-länsisuuntaisia näkymiä, mutta lähimpänä Valtakadua oleva itä-länsisuuntainen näkymäakseli säilyy. Valtakadun ja uudisrakennuksen väliin jää edelleen vähintään 45 metriä rakentamatonta aluetta. Painanteeseen sijoittuva tekonurmikenttä jää ennalleen ja muodostaa edelleen laajan avoimen alueen puistoakselin keskelle.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat Valtakadun eteläpuoliset puistoalueet säilyvät nykyisellään avoimena tai puoliavoimena tilana, joita voidaan hoitaa entiseen tapaan. Kaavassa on määrätty, että puistoalueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Myös Valtakadun varressa olevat istutetut puurit säilyvät.

Jo rakennetulla korttelialueella maisemakuva säilyy lähes ennallaan, sillä asemakaava ei lisää merkittävästi sen rakennusoikeutta.

Suunniteltu rakentaminen ei muuta merkittävästi maaston korkeussuhteita eikä maisemarakennetta.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia, sillä tonttialueita palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueella ympäröivillä kaduilla ja muilla yleisillä alueilla.

LPA-2-alueelle rakennettavan pysäköintialueen kustannusten jaosta tulee sopia erikseen kaupungin ja koulutuskuntayhtymän kesken. LPA-2-alueen rakentamiskustannukset ovat alustavan arvion mukaan n. 100 000 euroa. Lisäkustannuksia voivat aiheuttaa alueelta pohjoiseen johtavien hulevesiviemärien suurentamistarve ja Valtakadun alittavan suojaputken uusiminen.

Kaavan toteuttamisen myötä joudutaan rakentamaan tai jatkamaan tonttiliittymiä uusille rakennuksille. Näistä kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä. Itse rakennushankkeen kustannuksiksi on alustavasti arvioitu 6 - 8 miljoonaa euroa.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat huomattavasti erityyppisissä oppilaitoksissa, sillä tilan käyttö, henkilökunnan määrä ja opintojen luonne eroavat toisistaan erilaisissa yksiköissä. Ammatillisten oppilaitosten matkatuotokseksi on arvioitu arkisin 0,8 kävijää/ oppilaspaikka tai vaihtoehtoisesti 2,5 – 3,5 kävijää/ 100 krs-m² vuorokaudessa. Jälkimmäisen mukaan laskettuna laajennusosan liikennetuotos olisi noin 100 kävijää vuorokaudessa. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008). Ammattiopiston laajennuksen liikennetuotosta voidaan kuitenkin arvioida tarkemmin vasta sitten, kun rakennuksen tilaohjelma on tarkentunut.

Ammattiopiston lisäksi huomattavan käyttäjäryhmän LPA-2-alueella muodostavat tekonurmikentän käyttäjät. Kentän käyttö painottuu ilta-, viikonloppu- ja loma-aikoihin eli ammattiopiston työaikojen ulkopuolelle.

Käytettävissä olevien tietojen perusteella LPA-2-alueen liittymä Valtakadulle toimii arvioituilla liikennemäärillä hyvin normaalina tonttiliittymänä. Kaavassa esitetty maankäyttö ei käytettävissä olevan tiedon perusteella aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia lähialueen liikenneverkkoon.

Valtakadun liikennemäärä vuonna 2035 on osayleiskaavan yhteydessä laaditun liikenneennusteen mukaan 15 720 ajoneuvoa/ vrk, jossa on lisäystä nykytilanteeseen noin 6000 ajoneuvoa. Valtakadun kapasiteetti on ennustilanteessa riittävä kadun nykyisellä poikkileikkauksella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa jalankulun ja polkupyöräilyn sekä koulukorttelin pohjois- että eteläpuolilta ympäröiville alueille kevyen liikenteen verkostoa pitkin. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä kevyt liikenne on eriytetty kokooja- ja pääkaduilla ajoneuvoliikenteestä. Suunnittelualueen läpi suuntautuva kevyt liikenne on huomioitu puistoalueen länsiosaan tehdyllä kevyen liikenteen yhteyden (pp) varauksella sekä vinosti puiston poikki ammattiopiston porttikäytävään suuntautuvalla jalankulkuyhteydellä.

Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Suunnittelualueen sijainti hyvien joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen yhteyksien varrella minimoi liikenteen kielteisiä vaikutuksia.

6.4.3 Vaikutukset paikoitukseen

Kaavaratkaisu ei vaikuta YO-korttelialueen sisäisiin paikoitusjärjestelyihin. Tontille on edelleen mahdollista sijoittaa noin 100 autopaikkaa (nykyinen autopaikkamäärä on 91 kpl, jossa on vajausta kaavan edellyttämään määrään). Korttelialueen pohjoispuolinen paikoitusalue pienenee jonkin verran, mutta autopaikkamäärä ei käytännössä pienene, kun alue muuttuu nykyistä suorakulmaisemmaksi ja jaetaan pysäköintiruutuihin.

YO-korttelialueen puuttuvat autopaikat tulee osoittaa sitä ympäröiviltä alueilta. LPA-2-alueelle on mahdollista sijoittaa noin 75 pysyvää autopaikkaa ja VP-alueelle noin 15. Li-

säksi LPA-2-alueelle on mahdollista sijoittaa linja-autopaikkojen tilalle turnausten ulkopuolella noin 16 henkilöautopaikkaa. Koska LPA-2-alue palvelee myös tekonurmen paikoitusta, tulee sillä olevien autopaikkojen osoittamisesta korttelin 4 sekä VU- ja VP-alueiden kesken sopia erillisellä sopimuksella ennen alueen käyttöön ottoa.

6.4.4 Vaikutukset liikennemeluun

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

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen (Ramboll Finland Oy 2015) mukaan suunnittelualueen pohjoisin osa sijaitsee Valtakadun liikennemelualueella.



Kuva 34. Päiväajan keskiäänitasot LAeq7-22 ennustetilanne v. 2035 (Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma. Ramboll Finland Oy 2015)

Ennustetilanteessa 55 dB:n vyöhyke ulottuu ammattiopiston pohjoissivustalle (kuva 34). Suurin osa puisto- ja VU-alueesta jää kuitenkin 55 dB:n melualueen ulkopuolelle. Lasten liikennepuisto on osittain melualueella, mutta alueella oleskellaan satunnaisesti eikä melulle altistuminen ole jatkuvaa. Ammattiopiston oleskelupihat eivät sijoitu melualueelle eli rakennuksen pohjoispuolelle. Opiston käyttöön jää jatkossakin riittävästi melulta suojattua oleskelupihaa rakennuksen sisäpihoille ja eteläpuolelle. Näin ollen myöskään meluntorjuntarakenteille Valtakadun puolella ei ole tarvetta.

Yöajan ohjearvo 55 dB ylittyy ennusteliikenteellä vain Valtakatuun välittömästi rajoittuvalla alueella (kuva 35). Yöajan ohjearvoa ei sovelleta oppilaitoksen alueella.



Kuva 35. Yöajan keskiäänitasot LAeq22-7 ennustetilanne v. 2035 (*Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma. Ramboll Finland Oy 2015*).

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun yhtenä lähtökohtana oleva puistoalueiden säilyttäminen nykyisessä käytössään tarjoaa mahdollisuudet viihtyisän asuinmiljöön säilyttämiseen suunnittelualueeseen rajoittuvilla asuinalueilla. Lähimpänä suunnittelualueita sijaitsevien Pohjolankadun ja Valtakadun varrella olevien asuinrakennusten olosuhteissa ei kaavan myötä tapahdu muutoksia. Kaavaratkaisu ei lisää merkittävästi ajoneuvoliikennettä asuinkortteleiden rajalla.

Kaavaratkaisun myötä lähialueen asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuudet säilyvät lähes ennallaan. Lasten mahdollisuus leikkiä ja ympäristön käytettävyys sekä liikkumisen turvallisuus säilyvät ennallaan.

Kokonaisuutena kaavamuutoksesta ei aiheudu nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää asukkaiden viihtyvyyttä.

6.5.2 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavahanke on osa Saimaan ammattiopiston Lappeenrannan toimintojen keskittämistä Pohjolankadulle. Koulutustoimintaa koskevien hyötyjen lisäksi toimintojen siirtäminen on perusteltua myös siksi, että Pohjolankadun alue on hyvin saavutettavissa myös julkisilla liikennevälineillä sekä kävellen ja pyöräillen.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta lähipalvelujen saatavuuteen. Kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsevat Lappeenrannan ydinkeskustan monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut. Kaavamuutoksen myötä alueen opiskelijamäärä lisääntyy jonkin verran, mikä tuo lisää asiakkaita lähialueen palveluille ja parantaa sitä kautta niiden säilymistä. Kokonaisuutena vaikutus keskustan palveluvarustukseen on kuitenkin vähäinen.

6.5.3 Vaikutukset viheralueiden riittävyyteen

Arboretumiin kuuluvat viheralueet muodostavat ydinkeskustasta itään ulottuvan yli kilometrin pituisen puistoakselin, jonka leveys vaihtelee n. 100 metristä yli 300 metriin. Kyseiset alueet muodostavat yhdessä yli 20 hehtaarin laajuisen virkistysaluekokonaisuuden, jota

ammattiopiston laajennus pienentää noin 0,32 hehtaarilla ja pysäköintialue noin 0,45 hehtaarilla. Pienentyminen kohdistuu vain pieneltä osin toiminnalliseen puistoalueeseen, sillä pääosa rakentamiseen tulevasta puistosta on nykyisin paikoituskäytössä.

Kaavaratkaisun mukainen maankäyttö pienentää jossain määrin viheralueiden määrää, mutta mahdollisuudet ulkoiluun ja virkistykseen säilyvät käytännössä ennallaan. Kaavalla ei ole vaikutusta lasten liikennepuiston toimintaan. Myös kevyen liikenteen yhteydet suunnittelualueen kautta muilla virkistysalueille säilyvät nykyisellään.

Kokonaisuutena voidaan arvioida, että huolimatta virkistysalueiden pienentymisestä kaavaratkaisussa on säilytetty riittävät viheralueet suhteessa lähialueen asukkaiden, opiskelijoiden ja muiden käyttäjäryhmien tarpeisiin.

6.5.4 Vaikutukset liikuntapaikkoihin ja liikuntareitistöihin

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta tekonurmikenttään eikä siihen liittyviin teknisen huollon järjestelmiin. Kenttäalue on osoitettu nykytilanteen mukaisesti urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena. Kentän lämmönjakohuonetta varten on kaavassa et- varaus (*alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen*). Kentän tarpeisiin on varattu LPA-2-alueelle huoltorakennuksen rakennusala, johon voi sijoittaa esim. varastotilaa. Kentän huoltokalusto sijoittuu kuitenkin alueen ulkopuolelle eikä sille ole tässä kaavassa omia varauksia.

Tekonurmikentän pysäköintialue muuttuu rajaukseltaan ja jäsentelyltään. Alue muuttuu LPA-2-alueeksi, joka palvelee kaavamääräyksen mukaan sekä kortteli- että virkistysalueita. LPA-2-alueen kautta säilyvät kulkuyhteydet kentän huolto- ja käyntiporteille. Paikoitusalueen supistumisesta huolimatta autopaikkamäärä ei vähene, koska alue tulee tehokkaammin käytetyksi muuttuessaan suorakulmaiseksi ja jäsennöidyksi pysäköintiruutuihin.

Suunnittelualueelle on mahdollista jatkossakin sijoittaa hiihtolatu, joka tulee alueelle idästä Valtakadun eteläreunaa pitkin ja tekee liikennepuiston ja Vesitorninpuiston alueella lenkin (kuva 36). Liikuntatoimen mukaan latukone siirtyy tekonurmikentän (VU-alueen) kohdalla pyörätielle ja palaa takaisin aidan loputtua. Hiihtäjät hiihtävät ladun aidan ja lehmusrivin väliin eli noin sadan metrin matkalle. Tältä osin kaavaratkaisu ei muuta aikaisempaa tilannetta. Hiihtoladun tarkka kulku uuden LPA-2-alueen kohdalla tarkentuu pysäköintialueen toteutussuunnittelun yhteydessä.



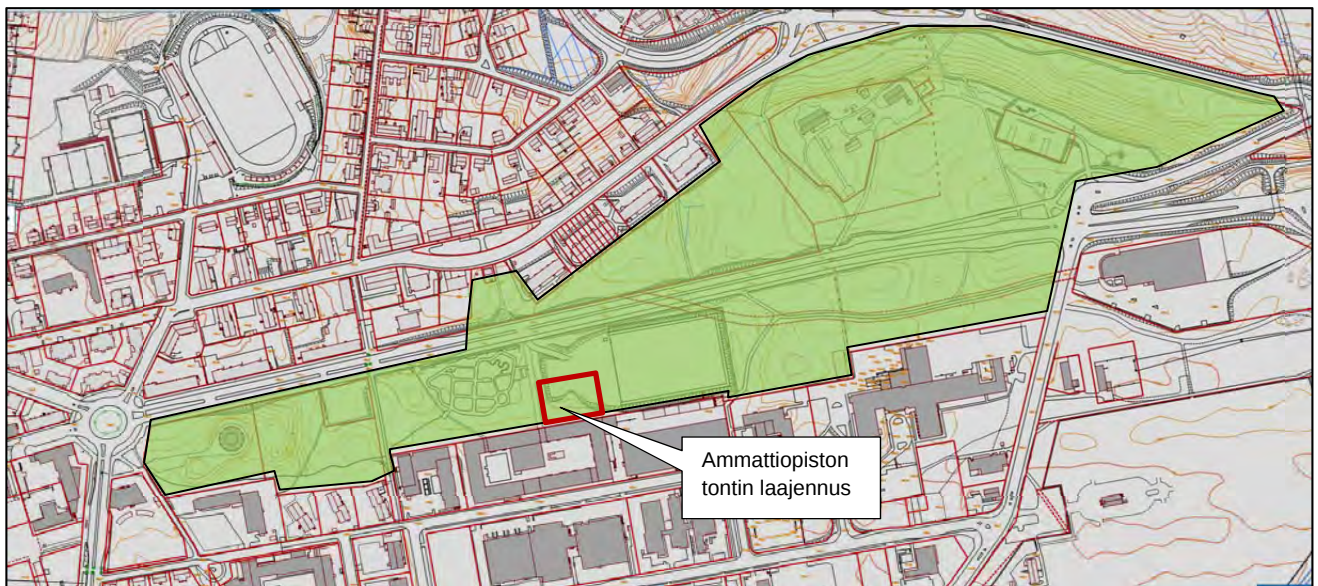
Kuva 36. Arboretumin alueelle tehtävän hiihtoladun likimääräinen sijainti.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteuttamisen myötä Lappeenrannan ydinkeskustan itäpuoliset virkistysalueet pienenevät noin 0,75 hehtaarilla, josta pysäköintialueeksi varataan noin 0,45 hehtaaria. Pienentyminen kohdistuu kuitenkin vain pieneltä osin toiminnalliseen puistoalueeseen, sillä pääosa korttelialueeksi muuttuvasta puistoalueesta on nykyisin paikoitusalueena toimivaa hiekkakenttää. Vesitorinpuisto, arboretum ja Pappilampelto muodostavat yhdessä yli 20 hehtaarin laajuisen alueen, josta ammattiopiston tontin laajennus vie noin 0,32 hehtaaria ja pysäköintialue noin 0,45 hehtaaria.

Laajennusosa ja siihen liittyvä paikoitusalue katkaisevat voimassa olevan asemakaavan virkistysaluevaraukset, mutta nykytilanteeseen verrattuna kaavaratkaisulla ei ole merkittävää kaupunkirakenteellista vaikutusta.



Kuva 37. Lappeenrannan ydinkeskustan itäpuolinen vihervyöhyke ja ammattiopiston tontin laajentuminen puistoalueelle.

Ammattiopiston tontin laajennus liittyy suoraan olemassa olevaan korttelirakenteeseen laajentaen koulukorttelia 49 metrin leveydeltä ja 66 metrin pituudelta pohjoiseen. Kaavaratkaisu on nykyistä rakennetta täydentävä eikä hajota kaupunkirakennetta.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle jää edelleen laaja ja yhtenäinen virkistysalue, joka ulottuu lännessä aina Taikinamäen kiertoliittymälle saakka.

- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

Suunnitelma on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan mukainen. Alueen toteuttamisella ei ole merkittäviä seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun keskeisenä lähtökohtana on uudisrakentamisen sopeuttaminen ammattiopiston nykyiseen rakennuskantaan. Kaavassa on määrätty, että uudisrakennuksen räys-

täskorkeus ei saa ylittää +110 metriä, joka on A- ja B-osan matalan osan räystäskorkeus. Lisäksi kerrosten yläpuoliset tekniset tilat tulee tehdä vähintään 5 metriä sisäänvedettyinä räystääslinjasta. Kun A- ja B-osien keskellä olevan juhlasaliosan räystäs on vielä noin viisi metriä matalaa osaa korkeammalla, säilyttävät vanhat rakennusmassat hallitsevuutensa laajennusosaan nähden kaikista suunnista. Pohjolankadulta tarkasteluna uudisosaa ei havaitse lainkaan.

Ammattiopiston pohjoisjulkisivun luonne muuttuu, kun pitkät ikkunarivistöt katkeavat laajennusosan myötä. Kaavassa on kuitenkin määrätty, että korttelialueen rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Materiaalien laatutasolla ja yhtenäisyydellä voidaan vaikuttaa merkittävästi lopputulokseen ja kaavamääräyksen mukaan rakennettuna vanha ja uusi osa muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Kokonaisuutena kaavan kaupunkikuvalliset vaikutukset painottuvat opiston pohjoisjulkisivuun, jossa uudisrakennus muodostaa ydinkeskustan sisääntuloväylälle uuden maamerkin. Rakennus asettuu kuitenkin samaan horisontaaliseen räystääslinjaan vanhempien rakennusten kanssa eikä nouse miltään osin niiden yli. Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna uudisrakennuksella ja samassa yhteydessä tapahtuvalla pysäköintialueen uudelleen rakentamisella ja siistimisellä on positiivinen vaikutus ympäristön kaupunkikuvaan.

6.6.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjään- nöksiin

Kaava-alueen rakennukset eivät kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Niitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä niillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/ kohteen merkintää. Sen sijaan ammattiopisto on luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) paikallisesti merkittäväksi, arkkitehtonisesti arvokkaaksi oppilaitosrakennukseksi.

Tehtyjen selvitysten perusteella ammattiopiston nykyisiä rakennuksia ei ole katsottu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan niin merkittäviksi, että niille tulisi antaa asemakaavassa suojelumerkintöjä. Ammattiopiston rakennukset on huomioitu nykytilanteen toteavalla asemakaavamerkinnällä niin rakennusalan kuin rakennusoikeudenkin osalta. Rakennukselle tai sen osalle voidaan kaavan perusteella myöntää purkulupa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt voivat edellyttää joidenkin rakennusosien purkamista teknisistä tai käytännöllisistä syistä, mihin kaava antaa mahdollisuuden. Rakennuskompleksiin ei kuitenkaan kohdistu kokonaisuutena purkamispaineita. Asemakaava mahdollistaa rakennusten muuntelemisen muuttuvien tarpeiden mukaan.

Museovirasto on todennut kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaispalaveria varten antamissaan kommentteissa, että sillä ei ole todettavaa rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

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

6.6.4 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Kaavamuutos mahdollistaa laajennusosan liittämisen ammattiopiston nykyiseen rakennuskompleksiin. Laajennus liittyy B-osan pohjoisjulkisivuun kolmen kerroksen korkuisena vaajaan 25 metrin matkalla. Loppuosaa laajennuksesta erottaa nykyisestä rakennuksesta vähintään 8 metrin levyinen viherkaista. Laajennuksen yhteydessä avataan tarvittavat käytävä- ja talotekniset yhteydet ammattiopiston nykyisten rakennusten ja laajennuksen välille. Uusien liikenne- ja infrayhteyksien avaamisen lisäksi kaavalla ei ole muita suoria vaikutuksia nykyiseen rakennuskantaan. Kaavamuutos mahdollistaa laajennusosan lisäksi yli 300 krs-m² lisärakentamista ammattiopiston nykyisellä tontilla.

Laajennuksella voi olla nykyiseen rakennuskantaan välillisiä vaikutuksia siten, että ammattiopiston tiloja järjestellään vanhoissa rakennuksissa uudelleen laajennuksen valmistumisen yhteydessä. Kaavamuutos ei kuitenkaan ota kantaa eri toimintojen sijoitukseen.

6.6.5 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Ammattiopiston laajennus voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman kaupungille koituvia lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

Tonttiliittymien osalta uudisrakentaminen aiheuttaa muutoksia ammattiopiston Pohjolankatu 10:n kiinteistöstä tulevan hulevesiputkeen, joka joudutaan osittain sijoittamaan uuteen paikkaan laajennusosan vuoksi.

Myös opistorakennusten pohjoispuolitse kulkeva Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeli joudutaan siirtämään laajennusosan tieltä. Todennäköisimmin korvaava kaapeli rakennetaan Valtakadun katualueelle.

Verkostokartassa näkyvä, osittain laajennusosan kohdalle sijoittuva itä-länsisuuntainen Lappeenrannan Energian kaapeli on sen sijaan poistettu käytöstä eikä sitä tarvitse korvata laajennusosan rakentamisen yhteydessä.

Kaavan myötä Valtakadun katualue levenee 13 - 14 metrillä. Kadun poikkileikkaus ei kuitenkaan muutu, sillä kaavamuutoksella vahvistetaan kadun aikaisemmin tapahtunut levenäminen puistoalueelle.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

- ***Toimiva aluerakenne (VAT:t, kohta 4.2) Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa***

olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintiteijöihin.

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan keskustan itäosien olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta infraverkon kynnyskustannuksia, koska suunnittelualueen rajalla on valmiina katu-, vesihuolto- ja energiaverkko. Kaava ei edellytä lisäinvestointeja myöskään muuhun yhteiskunnan palveluverkkoon.

Kaavalla edistetään elinympäristön laadun parantamista huomioimalla ympäristön arvo-kohteiden säilyttäminen ja minimoimalla ympäristöhäiriöt. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen vahvuuksiin, kuten asemaan olemassa olevassa koulukeskuksessa ja sijaintiin pääliikenneverkon varrella.

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

Tavoitteet on huomioitu sijoittamalla uudisrakentaminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisu täydentää saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta.

Alueelle tulevat uudet toiminnot ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä alue sijaitsee alle kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta ja on lisäksi julkisen liikenteen piirissä. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset on säilytetty.

- ***(VAT:t, kohta 4.3) Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.***

Kaavan toteuttaminen tukee Lappeenrannan keskustan kehittymistä monipuolisena maakuntakeskuksena sekä tulee Lepolan alueen kehitystä monipuolisena koulutuspalvelujen alueena.

- ***(VAT:t, kohta 4.3) Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.***
- ***Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua***

Kaavaratkaisu mahdollistaa yhtenäisen virkistysalueverkoston säilymisen. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitistöjen jatkuvuuden.

- ***(VAT:t, kohta 4.3) Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset (...) on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.***

Tavoite on huomioitu yleismääräyksellä, jonka mukaan kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä. YO-rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää aluepelastuslaitoksen lausunto.

- **(VAT:it, kohta 4.3) Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.**

Alueen maaperä on riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen.

Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueen maaperä ei sisällä sellaisia epäpuhtauksia, jotka edellyttäisivät puhdistustoimenpiteitä. Alue on maaperältään koulurakentamiseen soveltuvaa.

- **Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat (VAT:t, kohta 4.4) Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnon-alueiden välillä edistetään.**

Alueella ei ole erityissuojelua vaativia rakennuskulttuurikohteita. Kaavassa on kuitenkin huomioitu olemassa oleva rakennuskanta ja uudisrakentamisen sopeutuminen siihen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostuksen liitteenä on kaksiulotteinen havainnepiirros. Lisäksi kaavaselostuksessa on valokuvasovitteenä tehty kolmiulotteinen kuva uudesta laajennusosasta ja pysäköintialueesta.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää sen saatua lainvoiman. Rakennushanke ei edellytä uusien katujen eikä kunnallistekniikan rakentamista. Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee solmia kaupungin ja maanomistajan kesken maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukainen maankäyttösopimus nykyisen koulutontin osalta.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 2.12.2015



Matti Veijovuori
Kaavoitusarkkitehti



Erkki Jouhki
Kaupunginarkkitehti



kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Saimaan ammattiopisto Sampo tarjoaa ammatillista koulutusta aikuisille ja nuorille sekä koulutus- ja kehittämispalveluja yrityksille ja muille yhteisöasiakkaille. Sampon päätoimipiste on Lappeenrannan Lepolassa Pohjolankadulla ja Armilankadulla. Koulutuksenjärjestäjä on Etelä-Karjalan koulutuskuntayhtymä, jonka jäseniä ovat Etelä-Karjalan kunnat. Opiskelijamäärä oli vuonna 2014 noin 4300, josta ammatillisessa peruskoulutuksessa oli noin 3000.

Sampo kaavailee Pohjolankatu 12:n pohjoispuolelle runsaan 3000 kerros-m²:n oppilaitosrakennusta. Rakennukseen on suunniteltu sijoitettavan Lappeenrannan Tukkipikadulla tällä hetkellä toimivat aikuiskoulutuksen tilat. Tilatarve on kahdelle noin 1000 m²:n suuruiselle työsalille sekä toimintojen tarvitsemille luokka- ja aputiloille. Tukkipikadun tilat eivät täytä nykyaikaisten opetustilojen vaatimuksia. Kuntayhtymän kannalta on tarkoituksenmukaista rakentaa kokonaan uudet työtilat muiden tilojen yhteyteen eikä peruskorjata Tukkipikadun tiloja. Saimaan ammattiopiston toiminta keskittyisi tämän jälkeen Lappeenrannassa Pohjolan- ja Armilankadun toimipisteisiin.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien opetustilojen rakentaminen nykyisen koulurakennuksen pohjoispuolelle siten, että uudet tilat muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden nykyisten koulurakennusten kanssa.

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Saimaan ammattiopiston aloitteesta vuoden 2015 keväällä.

LÄHTÖTIEDOT

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueelle. Maaston luonnonmukaiset korkeustasot vaihtelevat noin +99 metristä +104 metriin meren pinnan yläpuolella. Maastoa on muotoiltu erityisesti alueen itäosassa, jossa kenttä- ja paikoitusalueet on rakennettu likimain tasolle +98 metriä.

Suunnittelualueen eteläosa on rakennettua tonttialuetta, jolla sijaitsevat ammattiopiston rakennukset. Koulurakennusten pohjoispuolella on puistoalue, joka on osa Taikinamäen kierto- ja liittymältä Lepolankadulle ulottuvaa noin kilometrin pituista puistoakselia. Puisto ulottuu myös Valtakadun pohjoispuolelle, jossa sijaitsee Lappeen vanha pappila. Puiston kokonaispinta-ala on 14,5 hehtaaria. Puisto on suunnittelualueeseen kuuluvilta osiltaan hoidettua nurmipintaista aluetta. Puiston sisällä on lasten liikennekaupunki ja lämmitettävä tekonurmikenttä.

Puistoalueelle on vuonna 1980 perustettu Lappeenrannan arboretum. Tähän mennessä alueelle on istutettu 135 erilaista puuvartista kasvia. Kasvit on ryhmitelty laji- ja sukukohtaisiin ryhmiin, jolloin toisilleen läheistä sukua olevat kasvit ovat samalla alueella. Puiston valtapuulajina on mänty. Puisto on ollut olemassa jo kymmeniä vuosia ennen arboretumin perustamista, ennestään siellä kasvoi noin 70 erilaista puuvartista lajia. Osa alueesta on ollut aiemmin Lappeen pappilan viljelysmaata (lähde www.lappeenranta.fi).

Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueen puusto on osa Lappeenrannan arboretumia. Länsiosan kookkaat männyt edustavat alueen alkuperäistä puustoa ja niiden säilyttäminen on suositeltavaa.

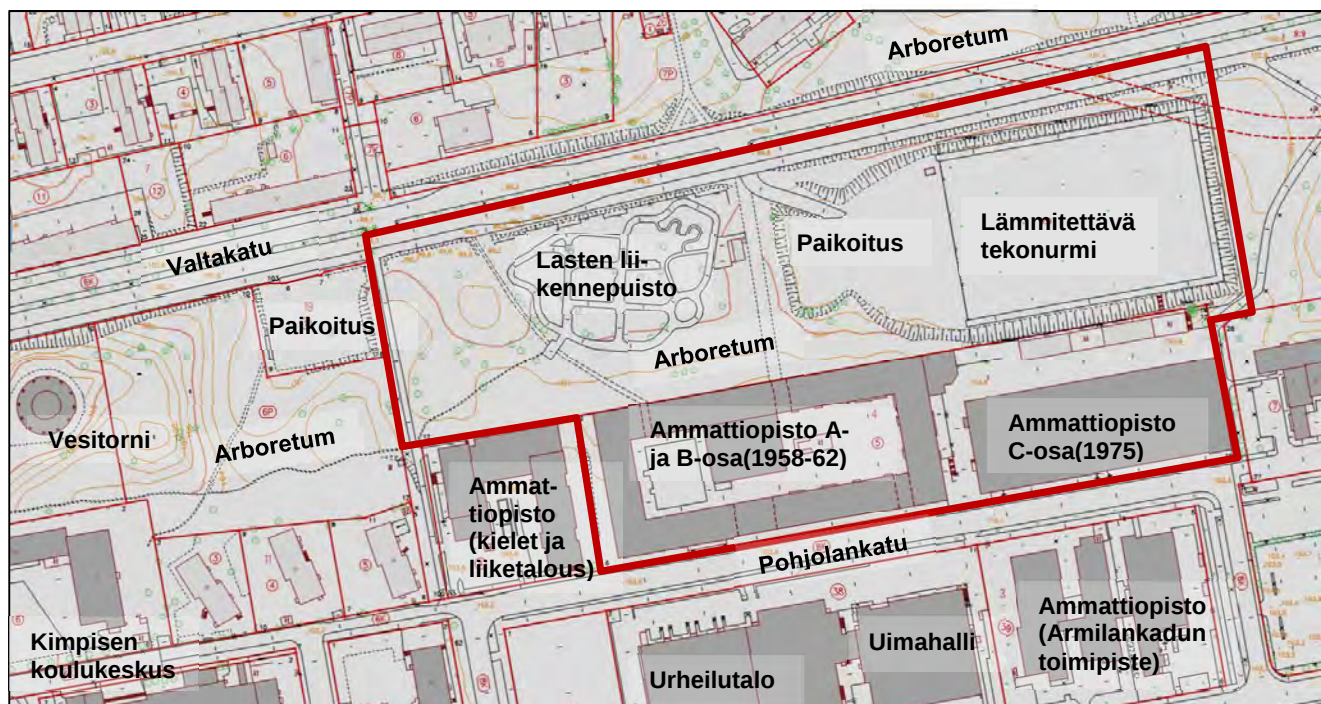
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Lappeenrannan ydinkeskustan itäpuolelle Valtakadun ja Pohjolan-
kadun väliselle alueelle. Alueen pohjoisosan läpi kulkeva itä-länsisuuntainen puistoakseli
muodostaa yhdessä Valtakadun kanssa Lappeenrannan keskustan itäisen sisääntulon ja
merkittävän kaupunkirakennetta jäsentävän elementin.

Taikinamäen – Lepolan puistoakseli ja sitä pohjoisessa rajaava Valtakatu perustuvat Otto-
livari Meurmanin laatimaan, vuonna 1936 vahvistettuun yleisasemakaavaan. Lepola on yksi
vuoden 1932 esikaupunkiliitoksessa kaupunkiin liitetystä alueista, jotka integroitiin vanhaan
kaupunkirakenteeseen Meurmanin yleisasemakaavalla. Meurmanin kaavassa puistoalueen
keskelle oli merkitty yleisurheilukenttä suunnilleen nykyisen jalkapallokentän paikalle. Meur-
manin kaavan katuverkko toteutui pääosin vasta sotien jälkeen niin, että Valtakadun vii-
vasuora linjaus Taikinamäen kiertoliittymästä itään valmistui vasta 1950-luvulla.

Meurmanin kaavassa oli Pohjolankadun ja Armilankadun varteen osoitettu vielä omakotitont-
teja. Lappeenrannan muututtua sotien jälkeen maakuntakeskukseksi ja merkittäväksi koulu-
kaupungiksi Lepola ja Taikinamäen itäosa kaavoitettiin julkisten rakennusten alueeksi.

Ammattikoulua ylläpitävä kuntainliitto, johon kuului Lappeenrannan lisäksi kahdeksan muuta
kuntaa, perustettiin vuonna 1955. Etelä-Saimaan ammattioppilaitos aloitti toimintansa vuonna
1957 väliaikaisissa tiloissa Linnoituksessa. Ennen tätä oli kuitenkin jo käynnistetty yleinen
suunnittelukilpailu Pohjolankadulle tulevasta koulurakennuksesta. Kilpailu ratkaistiin vuonna
1956 ja sen voittivat arkkitehtiveljekset Timo ja Tuomo Suomalainen.



Kuva 2. Suunnittelualueen rakennukset ja toiminnot.

Ammattikoulun rakennus (A- ja B-osat) toteutettiin vaiheittain vuosina 1958-62, suurelta osin
koulun omana työnä. Suorakaiteen muotoisen kehämäisen koulurakennuksen julkisivua kier-
tää nauhamainen ikkunarivi. Rakennuksen sisäpihalla on kolmikerroksinen keskusrakennus,
johon sijoitettiin keskushalli – juhlasali. Julkisivut olivat alun perin mineriittipöimulevypintaiset.

Koulun mittava laajennus (C-osa), joka sisälsi luokka-, toimisto- ja laboratoriotiloja sekä työhalleja, valmistui vuonna 1975. Tämän jälkeen rakennuksissa on tehty lähinnä sisäisiä tilamuutoksia ja pieniä laajennusosia. C-osan pohjoispuolelle on rakennettu urheilukentän pukusuojarakennus sekä kentän suuntainen pitkänomainen varastorakennus.

Koulurakennuksen alun perin poimulevyypintaiset julkisivut verhoiltiin vaalean siniharmaalla teräsohutlevyketillä 1990-luvun alkupuolella. Myös C-osan julkisivut on myöhemmin verhottu teräsohutlevyketillä.

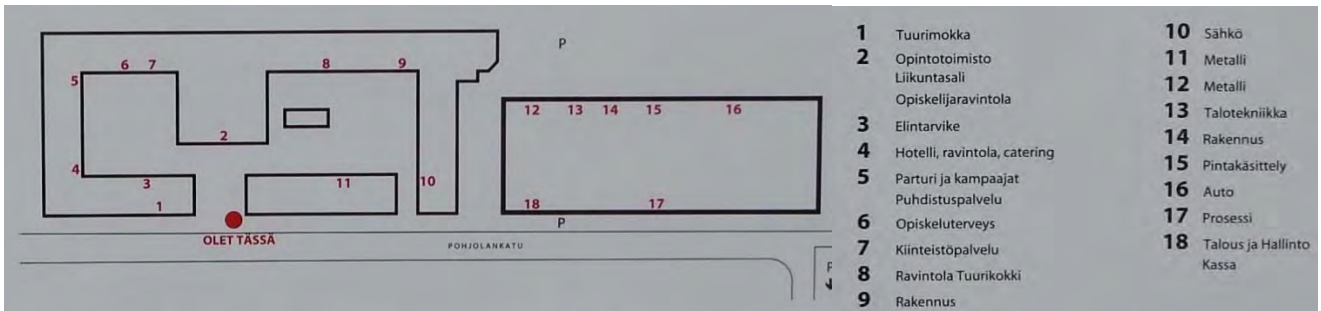


Kuva 3. Näkymä suunnittelualueelle etelästä.

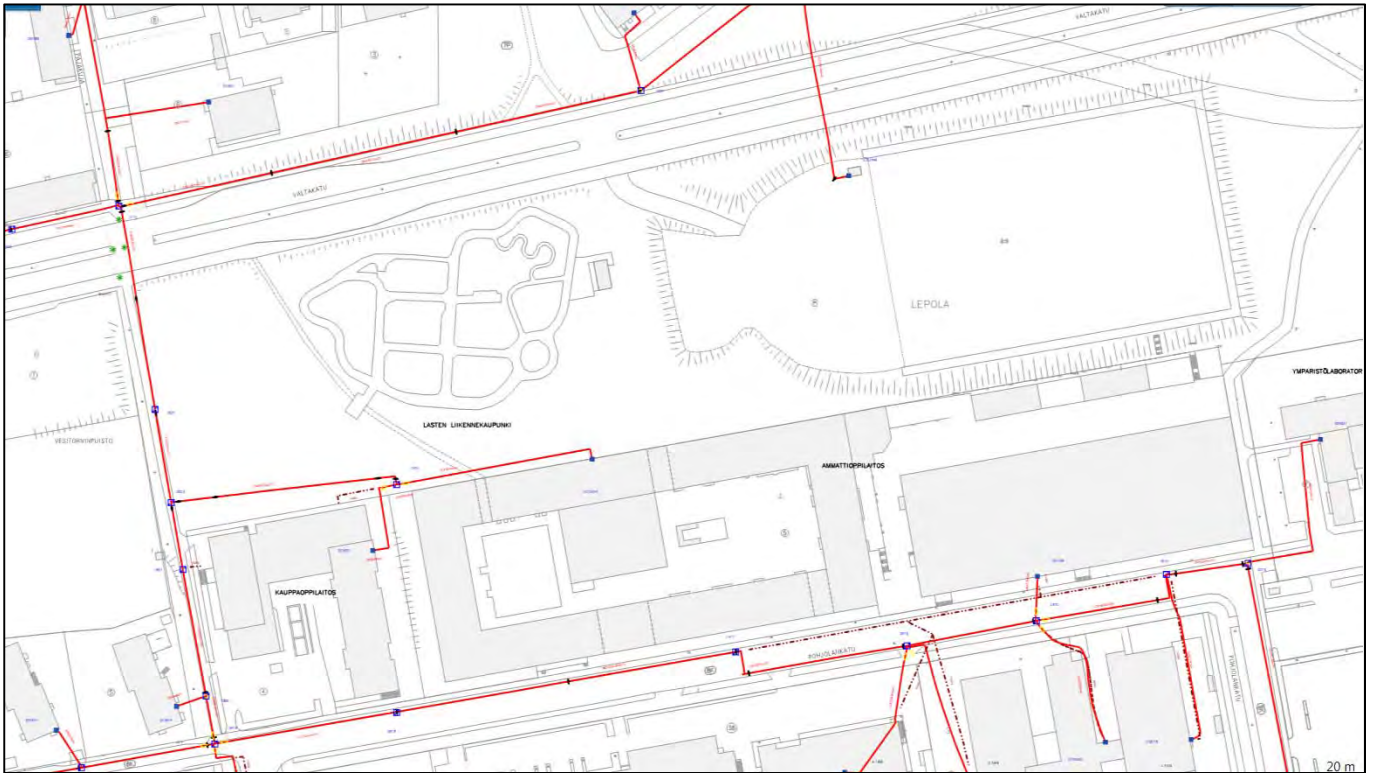
Ammattiopiston B-osaa on laajennettu itään 2000-luvun alussa (n. 240 k-m²) ja C-osaa vuonna 1997 (n. 500 m²). Lisäksi rakennusrungon sisällä on tehty lukuisia tilamuutoksia. Kaikkiaan ammattiopiston tontilla (405-8-4-5) on rakennusvalvonnan tietojen mukaan 20671 k-m² rakennuksia.

Puistoalueen keskellä on lasten liikennekaupunki (liikennepuisto), jossa on mahdollisuus ajaa polkuautoilla. Puiston yhteydessä on vuonna 2009 valmistunut huoltorakennus (57 krs-m²).

Liikennepuiston itäpuolella on vuonna 2001 valmistunut jalkapallokenttänä toimiva lämmitetty tekonurmi. Aidattu kenttäalue on kumiruuhe-keinoonurmipintainen, kentän päädyt ja katsomon edusta on asfaltoitu. Kentän yhteydessä on 12 krs-m²:n laitetilä. Tekonurmen vieressä on sorapintainen paikoitusalue, joka palvelee kentän käyttäjiä sekä koulun opiskelijoita ja opettajia.



Kuva 4. Ammattiopiston toiminnot Pohjolankatu 12:ssa



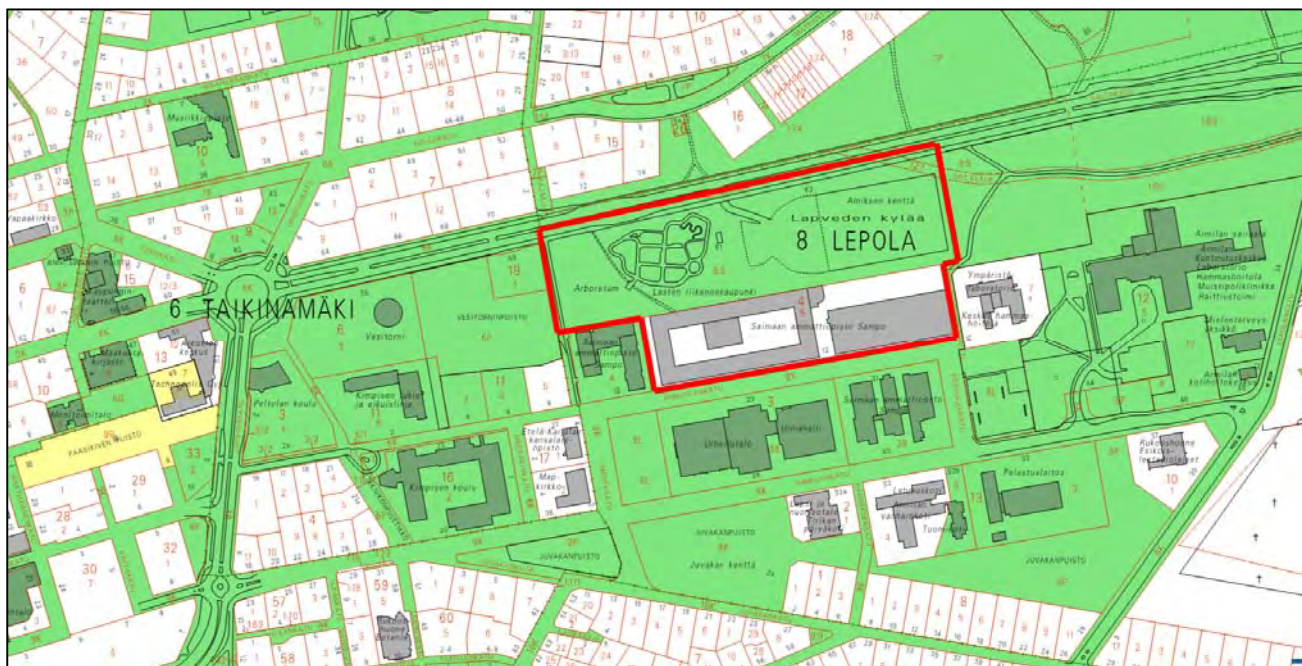
Kuva 6. Kaukolämpöverkosto (punaiset viivat).



Kuva 7. Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähköverkko (pienjänniteverkko vihreällä, keskijänniteverkko sinisellä).

Maanomistus

Suunnittelualue on yleisten alueiden osalta Lappeenrannan kaupungin omistuksessa. Koulurakennusten tontin omistaa Etelä-Karjalan Koulutuskuntayhtymä.



Kuva 8 Maanomistus. Kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä.

VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Tavoitteet tulee ottaa huomioon ja niiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueiden käytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa ja erityisesti yleiskaavoissa. Tämän alueen kaavoitukseen erityisesti vaikuttavien VAT:ien toteutumista arvioidaan asemakaavan selostuksessa.

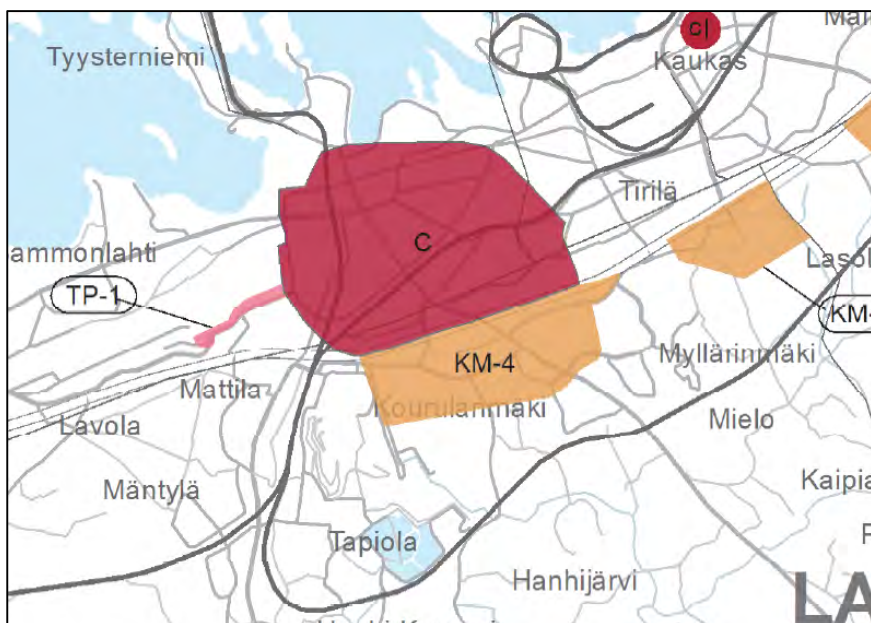
Maakuntakaava

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

Maakuntakaava on laadittu koko Etelä-Karjalan maakunnan alueelle kokonaiskaavana. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen eteläosa on *keskustatoimintojen aluetta* (C) ja pohjoisosa *taajamatoimintojen aluetta* (A). C–merkinnällä osoitetaan *keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti*. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa *vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutuksiltaan niihin ver-*

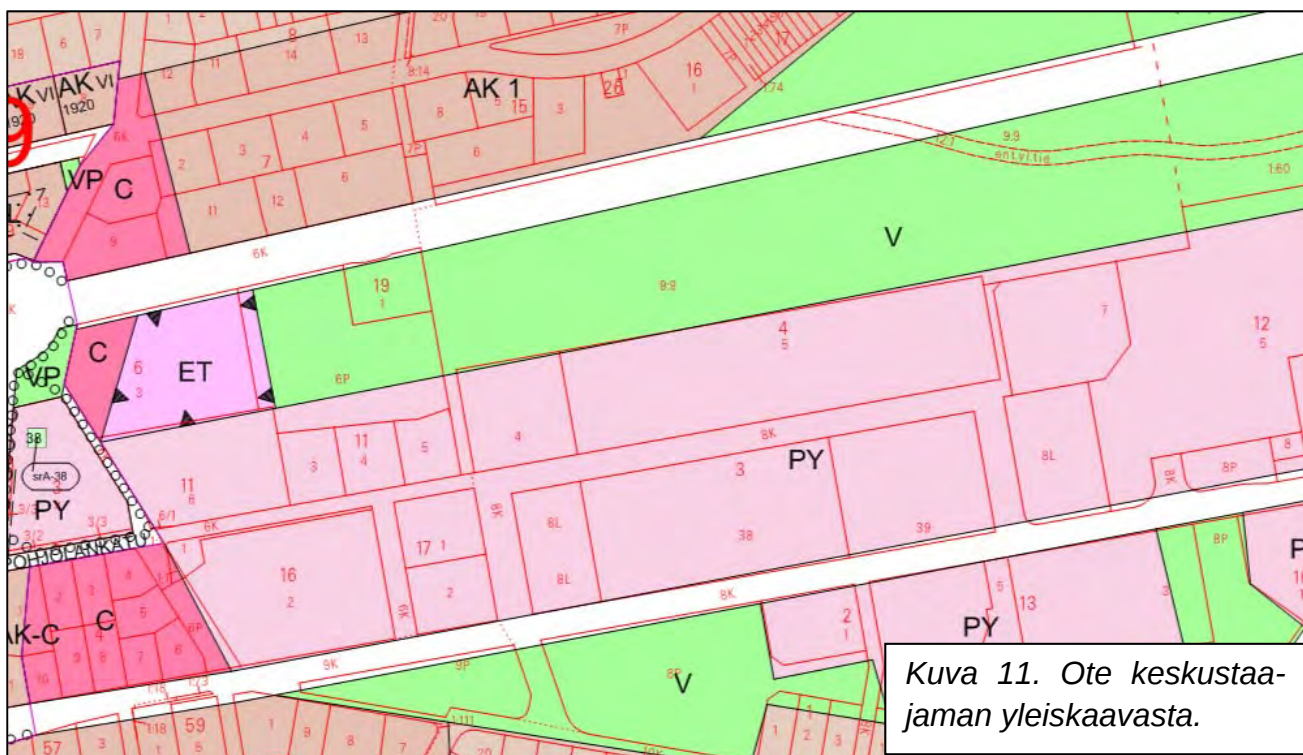
suunnittelualueella jäävät voimaan 21.11.2011 vahvistetun maakuntakaavan merkinnät ja määräykset.



Kuva 10. Ote vaihemaa-kuntakaavasta.

Yleiskaava

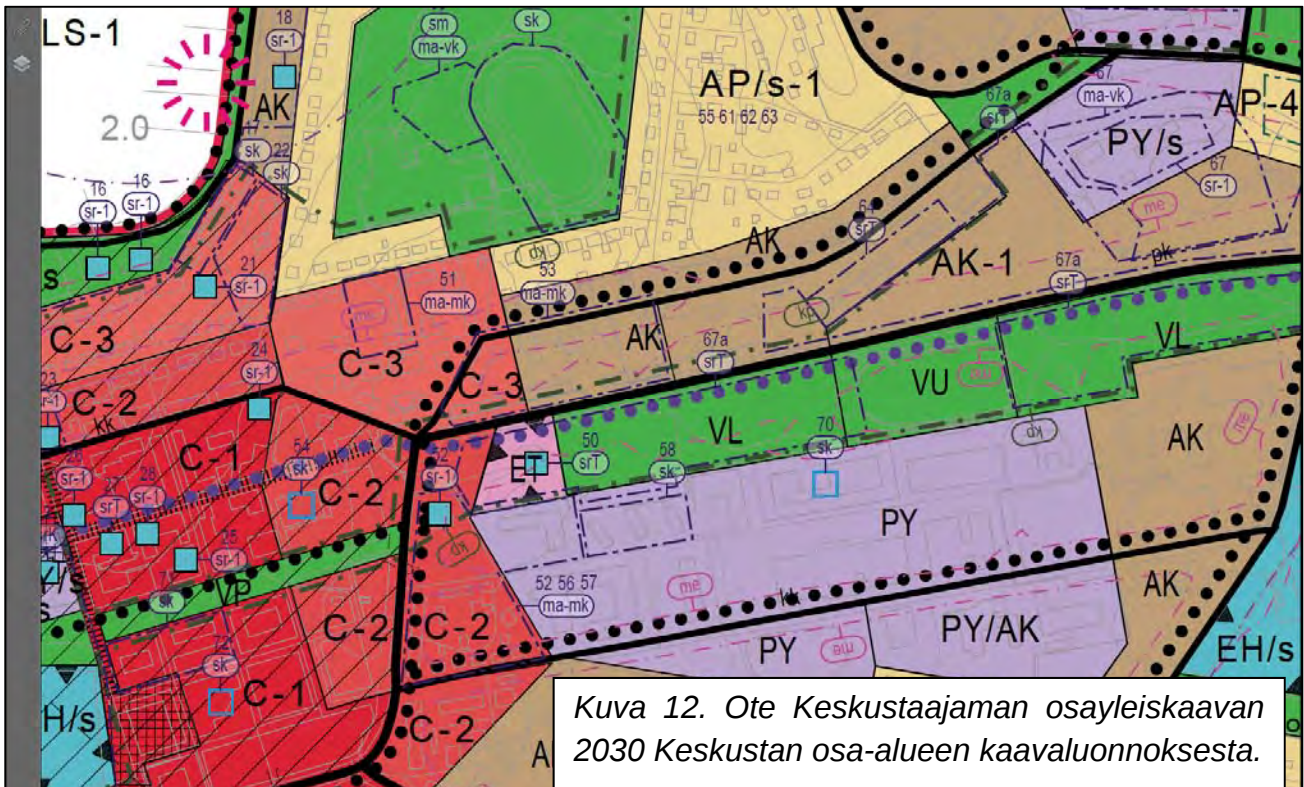
Suunnittelualue kuuluu kaupunginvaltuuston 25.10.1999 hyväksymän oikeusvaikutuksettomman **Keskustaaajan yleiskaavan tarkistuksen** alueeseen.



Suunnittelualueen eteläosa on merkitty yleiskaavassa *julkisten palvelujen ja hallinnon alueena* (PY). Alue varataan *julkisille hallinto-, palvelu- ja koulutustiloille*. Pohjoisosa on yleiskaavassa *virkistysaluetta* (V). Alue varataan *yleiseen virkistystoimintaan, liikuntapalveluille ja ulkoilukäyttöön*. Alueella sallitaan: 1. *ulkoilua, liikuntaa ja muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen* ja 2. *rakentaminen alueella harjoitettavan maa- ja metsätaloustoimin-*

nan tarpeisiin siten, että rakentaminen soveltuu hyvin maisemaan eikä merkittävästi vaikeuta alueen pääasiallista käyttöä. Rakennuslain 124a §:ään perustuva määräys: 1. Alueella ei sallita virkistyskäyttöä vaikeuttavaa tai maisemakuvaa tai biologian opetuskohteita turmelevaa puiden kaatamista, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä tai muuten näihin verrattavaa toimenpidettä. 2. Vesistöä tai peltoaukeaa rajaavan puuston avohakkuuta ei sallita 50 metrin reunavyöhykkeellä, Suositukset: 1. Alueen metsät on hoidettava puistometsinä. 2. Alueen pellot on hoidettava viljeltyinä tai niittyinä.

Lappeenrannan keskustaajamaan ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka Keskustan osa-alueeseen suunnittelualue kuuluu. Osayleiskaavaluonnos on pidetty nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 23.2.2015 - 25.3.2015.



Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueen eteläosa on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY) ja pohjoisosa lähivirkistysalueena (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). Ammattiopiston rakennus on sk-kohde eli kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde. Paikallisesti merkittävä alue tai kohde, jolla on kaupunkikuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavassa. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselistuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon. Valtakatu on seututie/pääkatu (st/pk) ja sen eteläpuolella on pyöräilyn laatukäytävä (violetti palloviiva).

VL-alueeseen kuuluva arboretumin alue on merkitty srT-alueena (rakennus tai rakennusryhmä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselistuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon). VL- ja VU-alueet ovat

lisäksi kansallisen kaupunkipuiston intressialuetta kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (kp).

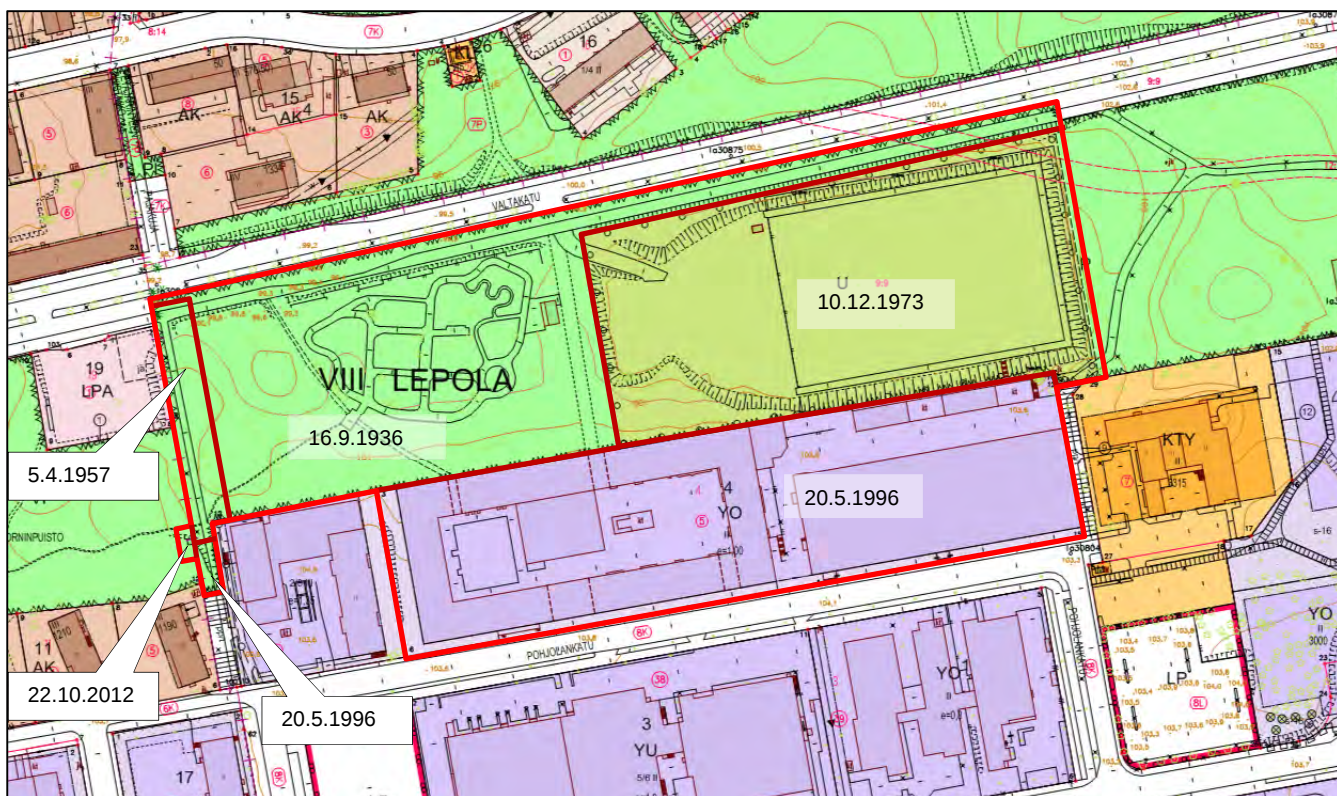
Valtakadun varressa on vyöhykemerkitä me eli *meluntorjuntatarve*. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee asuinrakennuksille osoittaa oleskelupihat siten, että valtioneuvoston (Vn 993/1992) asettamat yö- ja päivämelun ohjearvot 55 dB(A) ja 50 dB(A) [uusilla alueilla 45 dB(A)] eivät ylity.

Lisäksi koko suunnittelualue kuuluu *joukkoliikennevyöhykkeeseen (jl)*, tärkeään *pohjavesialueeseen (pv)* ja *Seveso II –direktiivialueeseen (sev)*.

Asemakaava

Osan puistoalueesta käsittävä asemakaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 18.3.1936 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.9.1936. Kaavamerkintä on *puisto, istutus, metsä ja viljelysalue* (ei kirjaintunnusta). Sen länsipuolella on kapea kaistale sisäasiainministeriön 5.4.1957 vahvistamaa asemakaavaa, jossa kaavamerkintä on puistoalue (ei kirjaintunnusta). Puistoalueen keski- ja itäosan asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1.10.1973 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.12.1973, merkintänä puistoalue (ei kirjaintunnusta), jonka sisällä on ohjeellinen urheilualue (U). Pieniä osia puistoalueesta kuuluu 20.5.1996 ja 22.10.2012 hyväksyttyihin asemakaavoihin (läntisin osa).

Koulutontin voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginhallituksessa 20.5.1996 ja hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi 6.7.1996. Koulutontti on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO). Tontin kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=1,0$. Suunnittelualueetta koskevat seuraavat yleiset määräykset: Autopaikkoja varattava: Liike- ja toimistotilat 1 ap/60 k-m², opetus- ja laboratoriotilat 1 ap/100 k-m².



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa, jota päivitetty vuonna 2015.

KAAVATYÖN POHJANA OLEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys työn luonteen edellyttämällä tarkkuudella kesällä 2015. Selvityksen on laatinut kaupungin toimeksiannosta Pöyry Finland Oy.

Ammattiopiston laajennusta varten on laadittu luonnossuunnitelma vuonna 2015 (Arkkitehti-studio Vuorinen Oy).

Kiinteiden muinaisjäännösten osalta tukeudutaan olemassa olevaan kirjalliseen inventointitietoon.

Perustietovaiheessa on koottu lisäksi tiedot muun muassa alueen rakennetusta ympäristöstä ja infraverkosta. Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole tarvetta pilaantuneiden maiden selvityksiin.

KAAVAA VARTEN LAADITTAVAT SOPIMUKSET

Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee tarvittaessa solmia kaupungin ja maanomistajan kesken maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukainen maankäyttösopimus nykyisen koulutontin osalta. Sopimuksella kaavasta merkittävästi hyötyä saava maanomistaja veloitetaan lain säättämässä rajoissa osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä siinä vaiheessa, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia.

1. Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset maa- ja kallioperään
- Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin
- Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luontotyyppeihin
- Vaikutukset luontokohteisiin
- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekologisiin yhteyksiin
- Vaikutukset arboretumiin ja viheralueverkostoon
- Vaikutukset maisemaan

2. Taloudelliset vaikutukset

- Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin
- Vaikutukset opetustoiminnan kustannuksiin

3. Liikenteelliset vaikutukset

- Vaikutukset liikenneverkkoon ja kevyenliikenteen yhteyksiin
- Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen
- Vaikutukset paikoitukseen
- Vaikutukset liikennemeluun

4. Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Vaikutukset palvelujen saatavuuteen
- Vaikutukset viheralueiden riittävyyteen
- Vaikutukset liikuntapaikkoihin ja liikuntareitistöihin

5. Kulttuuriset vaikutukset

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset kaupunkikuvaan
- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin
- Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin
- Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

OSALLISET

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

1. Viranomaiset
 - o Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
 - o Etelä-Karjalan pelastuslaitos
 - o Etelä-Karjalan museo
 - o Museovirasto (arkeologia)
 - o Etelä-Karjalan liitto
2. Lappeenrannan kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt
 - o Tekninen toimi (kiinteistö- ja mittaus-toimi, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
 - o Liikuntatoimi
 - o Lappeenrannan Energiaverkot Oy
 - o Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
3. Maanomistajat ja naapurit
 - o Lappeenrannan kaupunki
 - o Etelä-Karjalan Koulutuskuntayhtymä
 - o Lappeenrannan Yritystila Oy
4. Lähialueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

5. Muut

- o Telia Sonera Finland Oyj
- o Elisa Oyj

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä tärkeimmistä suunnitteluvaiheista.

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

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §), kevät 2015. Perustietojen koostaminen ja tarvittavien selvitysten tekeminen. Keskustelu työn lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). OAS:n toimittaminen ELY-keskukselle (MRL 66 §) kommentteja varten 28.6.2015.

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

Alustava asemakaavaluonnos

Alustavan asemakaavaluonnoksen laadinta ja vaikutusten yleispiirteinen selvittäminen. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 4.9.2015.

ASEMAKAAVALUONNOS

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

Asemakaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville 26.10. – 13.11.2015. Mielenpitoet osallisilta, lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Mielenpitoet toimitetaan kirjallisena Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen

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

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)

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

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

Muistutukset kaavaehdotuksesta

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

Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen

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

ARVIOITU KÄSITTELYAIKATAULU

Kaavan laadinta on käynnistetty keväällä 2015. Asemakaava pyritään saattamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2016 alkupuolella.

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

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

VALITUS HYVÄKSYMISPÄÄTÖKSESTÄ

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

KAAVAN LAATIJA

Lisätietoja antavat:

Kaavoitusarkkitehti Matti Veijovuori, puh. 040 660 5662 ja asemakaava-arkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745.

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi.

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



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

TEKNINEN TOIMI
Kaavoitus

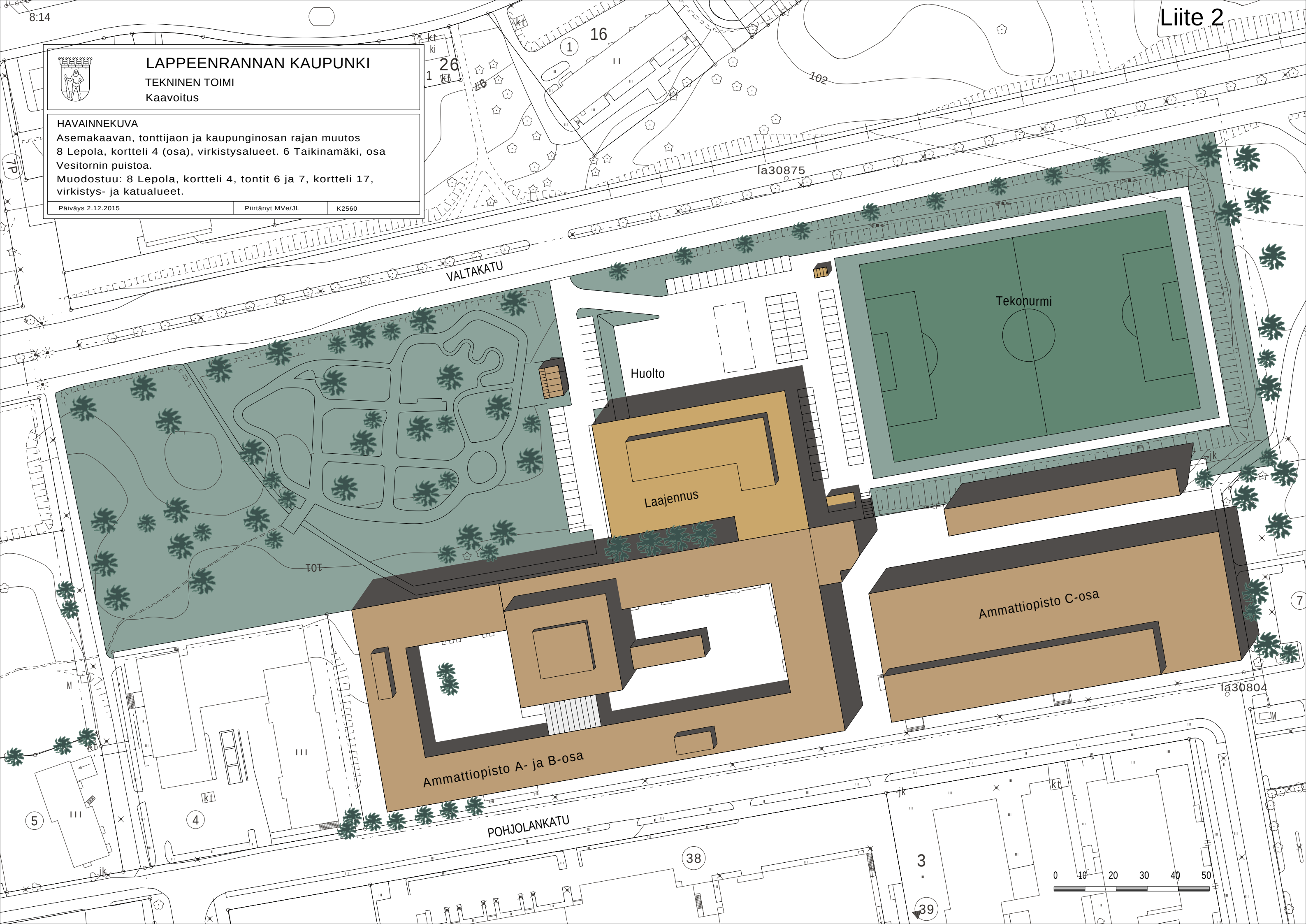
HAVAINNEKUVA

Asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosan rajan muutos
8 Lepola, kortteli 4 (osa), virkistysalueet. 6 Taikinämäki, osa
Vesitornin puistoa.Muodostuu: 8 Lepola, kortteli 4, tontit 6 ja 7, kortteli 17,
virkistys- ja katualueet.

Päiväys 2.12.2015

Piirtänyt MVe/JL

K2560



Osalliset, joita on kuultu

MIELIPITEET:

405-6-7-6	ASUNTO OY VALTAKATU 70
405-6-11-5	ASUNTO OY LAPPEENRANNAN POHJOLANKATU 8 B
405-7-15-3	ASUNTO OY IMATRANTIE 5
405-7-15-6	ASUNTO OY HEISKANKARA
405-7-16-1	ASUNTO OY IMATRANTIE 7
405-8-4-5	ETELÄ-KARJALAN KOULUTUSKUNTAYHTYMÄ
405-8-12-7	LAPPEENRANNAN YRITYSTILA OY

LAUSUNNOT:

LIIKUNTATOIMI
 RAKENNUSVALVONTA
 KIIINTEISTÖ- JA MITTAUSTOIMI
 YMPÄRISTÖTOIMI
 KADUT JA YMPÄRISTÖ
 ETELÄ-KARJALAN PELASTUSLAITOS
 LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY
 ETELÄ-KARJALAN LIITTO
 ETELÄ-KARJALAN MUSEO
 MUSEOVIRASTO
 KAAKKOIS-SUOMEN ELY-KESKUS
 YMPÄRISTÖ JA LUONNONVARAT
 ELISA OYJ
 TELIA SONERA OYJ



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

LAUSUNTO

KASELY/1873/2015

13.11.2015

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Kirjaamo

13.11.2015

1070/10.02.03.00/2015

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 22.10.2015

Lappeenranta. Saimaan ammattiopisto, Asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosan rajan muutos
6 Taikinmäki, osa Vesitorninpuistoa, 8 Lepola, kortteli 4 (osa), virkistysalueet

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto asemakaavan muutoksesta

Asemakaavamuutoksessa yhtenäisenä ja rakentamattomana pysyneeltä puisto- ja urheilualueelta osoitetaan keskeinen osa rakentamiseen. Muutoksella voidaan kuitenkin osoittaa opetukselle ja koulutukselle tarpeellisia lisätiloja. Asemakaavamuutoksen luonnos on huolella laadittu ja asia on perusteltu asemakaavaselostuksessa hyvin.

Muuttuva asemakaava on laadittu ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa. Nykysäädösten pohjalta rakennusoikeuteen kuuluvaksi voidaan laskea tiloja, joita aiemmin ei ole tarvinnut huomioida. Onhan rakennusoikeuden laskentatavan muutos huomioitu asemakaavan muutoksessa ja rakennusoikeutta annettu riittävästi?

ELY-keskuksella ei ole huomauttamista asemakaavan luonnoksesta.

Alueidenkäyttöpäällikkö

Harri Kuivalainen

Ylitarkastaja

Pertti Perttola

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo

1070/10.02.03.00/2015
10.11.2015

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi, kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Saimaan ammattiopiston asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosarajan muutoksista

Etelä-Karjalan liitto toteaa, että ammattiopiston kaavan laadinnassa on otettu hyvin huomioon opistoalueen kehittäminen kokonaisuutena. Jatkosuunnittelussa on hyvä ottaa huomioon ammattiopistolle kulkevat turvalliset polkupyöräreitit keskustan ja Lauritsalan välillä sekä varata riittävät mopojen ja polkupyörien pysäköintikatokset opiston piha-alueen tuntumaan. Liitto pyytää korjaamaan vaihekaava 1:n vahvistumisen päivämäärän, joka on 19.10.2015.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta huomautettavaa alueen kaavaratkaisuun.



Matti Viialainen
maakuntajohtaja



Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 Lappeenranta

Viite Lausuntopyyntö 22.10.2015

Asia **LAPPEENRANTA, Saimaan ammattiopiston (Sampon) koulualueen laajennus**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Saimaan ammattiopiston asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosan rajan muutoksesta Lepolan kaupunginosassa. Museovirasto lausuu asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Suunnittelualue käsittää Saimaan Ammattiopiston Pohjolankadun kiinteistön sekä siihen rajoittuvia virkistysalueita. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ammattiopiston laajentaminen nykyisen koulurakennuksen pohjoispuolelle sekä muodostetaan laajennukseen liittyvä pysäköintialue. Samassa yhteydessä ajantasaistetaan puisto- ja katualueiden rajauksia.

Museovirasto toteaa, ettei kaavahankkeella ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, kuten on jo asiaa koskevaan 5.9.2015 pidettyyn viranomaisneuvotteluun lähetetyssä sähköpostissa todettu.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Yli-intendentti

Petri Halinen

Intendentti

Katja Vuoristo

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

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: LAPPEENRANTA, Saimaan ammattiopiston (Sampon) koulualueen
laajennus
Asiakirjan päivämäärä: 30.10.2015
Diaarinumero: MV/274/05.02.00/2015
Asiakirjan tunnus / Docid: 70560
Asiakirjan allekirjoittajat: Intendentti, Katja Vuoristo, Esittelijä, 30.10.2015 15:55:53, C=FI
Yli-intendentti, Petri Halinen, Päättäjä, 30.10.2015 16:00:36, C=FI
Tarkistesumma: x5asdBgh938FAY7dyYDGTcAjLbI=

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Museoviraston sähköisessä tietojärjestelmässä. Lisätietoja
Museoviraston kirjaamosta ((09) 40 501, museovirasto.kirjaamo@nba.fi)



12.11.2015

12.11.2015

1070/10.02.03.00/pw/15

Lappeenrannan kaupunki/
Tekninen toimi, Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite: lausuntopyyntö 22.10.2015

SAIMAAN AMMATTIOPISTO, ASEMAKAAVAN, TONTTIJAON JA KAUPUNGINOSAN RAJAN MUUTOS, LUONNOSVAIHE

Lappeenrannan kaupungin tekninen toimi on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosan rajan muutoksesta. Kyseessä on luonnosvaiheen suunnitelma. Museo on osallinen hankkeessa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Saimaan ammattiopisto sijaitsee Pohjolankadun ja Valtakadun välissä. Pääsisäänkäynti on Pohjolankadulta, ja rakennusryhmä on maisemallisesti huomattava myös Valtakadun suuntaan. Valtakadun puolella rakennusryhmä rajautuu Lappeenrannan arboretumiin. Päärakennus (A- ja B-osat) rakennettiin vuosina 1958–62 Timo ja Tuomo Suomalaisen suunnitelmien mukaan. Eri suunnittelijoiden laajennusosat ovat 1970-, 1990- ja 2000-luvuilta. Kohteen rakennushistoria ja liittyminen sekä suomalaiseen että Suomalaisten arkkitehtuuriin, modernismiin ja koulurakentamiseen on esitetty asemakaavaselostuksessa ansiokkaasti.

Rakennetun ympäristön kannalta asemakaavan muutoksen merkittävin tavoite on uuden laajennusosan mahdollistaminen rakennusryhmän pohjoispuolelle eli Valtakadun puolelle. Etelä-Karjalan museo pitää hyvänä tapaa, jolla kaavasuunnittelussa mahdollisen uudisosan massa ja korkeus on mitoitettu olemassa olevan rakennuskannan mukaan siten, että päärakennus ja sen juhlasaliosa säilyvät edelleen rakennusryhmän hallitsevimpina elementteinä. Samoin kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota ulkoasun säilymiseen yhtenäisenä.

Etelä-Karjalan museo toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa hankkeesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Leena Rätty
intendentti

Laura Hesso
amanuenssi, rakennusperintö

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

Museotoimi

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

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



9.11.2015

158/10.02.03/2015

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi/kirjaamo

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

09.11.2015

1070/10.02.03.00/2015

Viite: 158/10.02.03/2015 Lausuntopyyntö 22.10.2015

**LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN TONTTIAJON JA KAUPUNGINOSAN RAJAN
MUUTOS: Saimaan ammattiopisto, 6 Taikinmäki, osa Vesitorninpuistoa
8 Lepola, kortteli 4 (osa), virkistysalueet**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Lepolan kaupunginosaan. Suunnittelualue käsittää Saimaan ammattiopiston Pohjolankadun kiinteistön sekä siihen rajoittuvia virkistysalueita. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ammattiopiston laajentaminen ja tarvittavien parkkialueiden sijoittaminen alueelle.

Kaavaratkaisun myötä lähialueen asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuudet säilyvät lähes ennallaan. Lasten mahdollisuus leikkiä ja ympäristön käytettävyys sekä liikkumisen turvallisuus säilyvät ennallaan. Kokonaisuutena kaavamuutoksesta ei aiheudu nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää asukkaiden viihtyvyyttä.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, ettei sillä ole asemakaavamuutosluonnoksesta ja tonttijaon muutoksesta huomautettavaa.

Päivi Roine
ympäristöjohtaja vs.



Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi, kirjaamo / kaavoitus

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

09-11-2015

1070/10.02.03.00/2015

Lausuntopyyntö 22.10.2015

**Saimaan Ammattiopiston asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosan rajan
muutosmuutos**

Taikinämäki 6 ja osa Vesitornin puistoa sekä Lepola 8, kortteli 4 osa, virkistysalueet

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että Saimaan Ammattiopiston vireillä olevasta asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosan rajan muutoksesta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 9.11.2015

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



Päiväys

Dnro LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

Lappeenrannan kaupungin kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

28-10-2015

1070/10 02 03.00/2015

Lausuntopyyntö 22.10.2015

**Lausunto asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosan rajan muutosluonnokseen
6 Taikinamäki ja osa Vesitornipuistoa sekä 8 Lepola, kortteli 4 (osa) ja virkistysalueet
(Saimaan ammattiopisto)**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ammattiopiston laajentaminen nykyisen koulurakennuksen pohjoispuolelle sekä muodostetaan laajennukseen liittyvä pysäköintialue. Samassa yhteydessä ajantasaistetaan puisto- ja katualueiden rajauksia.

Korttelin 4 tontti 5 (nykyinen koulurakennus) on Etelä-Karjalan koulutuskuntayhtymän omistuksessa. Jos tälle tontille tulee asemakaavamuutoksessa lisää rakennusoikeutta, kiinteistö- ja mittaus-toimi neuvottelee samanaikaisesti kaavaprosessin kanssa kiinteistön omistajan kanssa maankäyttösopimuksesta ja mahdollisista korvauksista. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä.

Saimaan ammattiopiston laajennusosan alueen kaupunki myy tai vuokraa Etelä-Karjalan koulutuskuntayhtymälle. Autopaikkojen korttelialueesta LPA-2 tehdään vuokra- ja/tai rasitesopimukset.

Lappeenrannassa 28.10.2015

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti



12.11.2015

12-11-2015

1070/10.02.03.00/2015

SAIMAAN AMMATTIOPISTO

ASEMAKAAVAN, TONTTIIJAON JA KAUPUNGINOSAN RAJAN MUUTOS

6 Taikinämäki, osa Vesitorninpuistoa

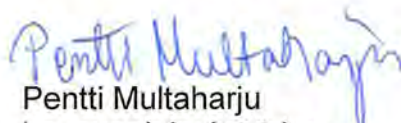
8 Lepola, kortteli 4 (osa), virkistysalueen

Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen
Kadut ja ympäristö -vastuualue ilmoittaa lausuntonaan
otsikon mukaiseen asemakaavaan liittyen seuraavaa:

Tulee varmistaa pysäköintipaikkojen riittävyys varsinkin, kun kentällä
on jokin tapahtuma ja tarvittaessa ryhtyä toimiin uusien
pysäköintipaikkojen rakentamiseen.

TEKNINEN TOIMI

Kadut ja ympäristö


Pentti Multaharju
kaupungininsinööri vs.



18.11.2015

18.11.2015

1070/10.02.0300/2015

Tekninen toimi
Kirjaamo

Liikuntatoimen lausunto Saimaan ammattiopiston asemakaavamuutoksesta

Saimaan ammattiopiston laajennukseen liittyvä lisärakentaminen sijoittuu vieressä olevan paljon käytetyn lämmitettävän jalkapallonurmikentän parkkialueen paikalle. Sampo:n uuden rakennuksen vuoksi parkkialuetta pitää muuttaa. Muutoksesta huolimatta pysäköintipaikat edelleenkin riittää kentän ilta- ja viikonloppukäyttöä varten bussipaikat mukaan lukien. Parkkialueen muutoskustannukset tulee sisällyttää laajennushankkeen kustannuksiin aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Tässä yhteydessä liikuntatoimi huomauttaa, että omana asianaan ammattiopiston on *osoitettava riittävät välituntipihat lisääntyvän opiskelijamäärän tarpeisiin*. Kaupungin ja opiston yhteistyönä on myös erikseen tutkittava, että oppilaitokselle on olemassa alueella riittävästi pysäköintipaikkoja opiskelijoille ja henkilökunnalle, koska näiden pysäköintiä tapahtuu jatkuvasti uimahalli-urheilutalon asiakkaille tarkoitetuille paikoille.

Muuta

Jos nyt valmistelussa oleva kaavamuutos toteutetaan, on liikuntatoimen mielestä perusteltua edellyttää myös sitä, että olemassa olevaa jalkapallon nurmikenttääkin voidaan jatkossa kehittää.

Ammattikoulun lämmitettävän jalkapallon nurmikentän mahdollinen laajentaminen sekä kentän mahdollinen kattaminen tulevaisuudessa hallilla tulee siis tarvittaessa jatkossa tehdä vastaavasti mahdolliseksi. Tämä tarkoittaisi esim. vieressä olevan tielinjauksen muuttamista ja osoittamalla urheilukentän laajennukselle ja/tai kattamiselle kaavallisesti tilaa.

Liikuntatoimi

Ilkka Oksman
liikuntatoimenjohtaja

Liikuntatoimi

26.10.2015

27 -10- 2015

1070/10.02.03.00/2015

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 22.10.2015

LAUSUNTO SAIMAAN AMMATTIOPISTON ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSESTA SEKÄ KAUPUNGINOSAN RAJAN MUUTOKSESTA

6 Taikinämäki, osa Vesitorninpuistoa
8 Lepola, kortteli 4 (osa), virkistysalueet

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä asemakaavan, tonttijaon kaupunginosan rajan muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY



Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

*Wirta
tulevaisuuteen*



LAUSUNTO

LAPPEENRANTA 1 (1) KAUPUNKI
Kirjaamo

26.10.2015

26.10.2015
1070/10.02.03.00/2015

Lappeenrannan Kaupunki
Tekto / kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausuntopyyntönnä 22.10.2015

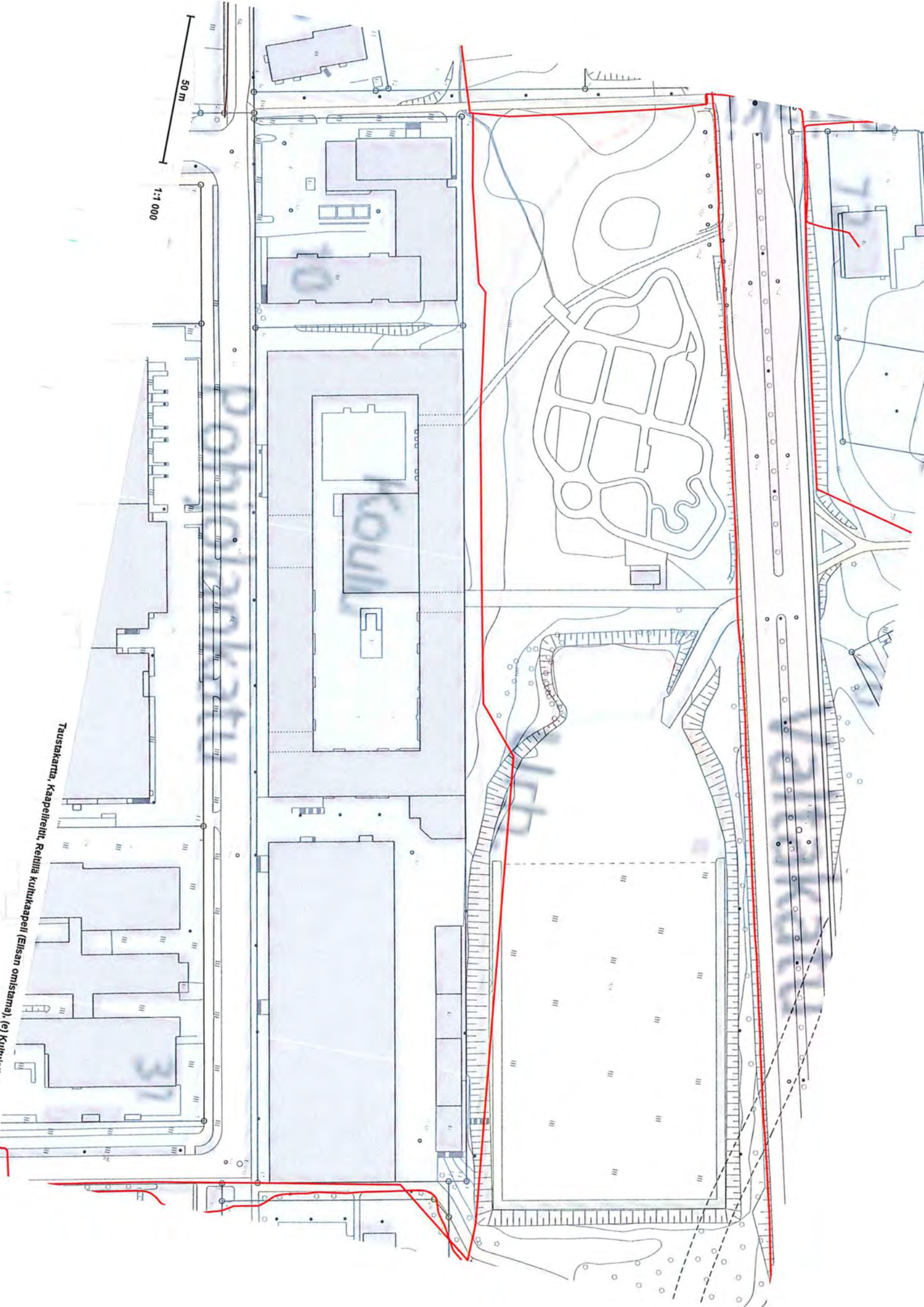
**SAIMAAN AMMATTIOPISTO
ASEMAKAAVAN, TONTTIJAON JA KAUPUNGINOSAN RAJAN MUUTOS**
6 Taikinämäki, osa Vesitorninpuistoa
8 Lepola, kortteli 4 (osa), virkistysalueet

Elisa Oyj ilmoittaa lausuntonaan, että Elisa Oyj:n omistamia kaapeleita ja suojaputkia sijaitsee hankealueella. Nämä kaapelit ja suojaputket, niiden siirrot ja siirrosta aiheutuvat kustannukset tulee huomioida rakennustöitä suunniteltaessa ja toteuttaessa.

Toni Martiskainen
Projektipäällikkö

Lisätietoja Toni Martiskainen,
puhelin 050 5062 025
toni.martiskainen@elisa.fi

Liite: Laitekartta A3 1:1000





2.12.2015

Dnro: 1070/10020300/2015

Asemakaavan, tonttijaon ja kaupunginosan rajan muutos 8 Lepola, kortteli 4 (osa), virkistysalueet, 6 Taikinmäki, osa Vesitorninpuistoa (Saimaan ammattiopiston alue)

LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN

Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 26.10. – 13.11.2015.

LAUSUNNOT:

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus

Asemakaavamuutoksen luonnos on huolella laadittu ja asia on perusteltu asemakaavaselostuksessa hyvin.

Muuttuva asemakaava on laadittu ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa. Nykysäädösten pohjalta rakennusoikeuteen kuuluvaksi voidaan laskea tiloja, joita aiemmin ei ole tarvinnut huomioida. Onhan rakennusoikeuden laskentatavan muutos huomioitu asemakaavan muutoksessa ja rakennusoikeutta annettu riittävästi?

ELY -keskuksella ei ole huomauttamista asemakaavan luonnoksesta.

Vastine:

Rakennusoikeuden määrä on tarkistettu voimassa olevan laskentatavan mukaisesti.

2. Etelä-Karjalan liitto

a) Kaavan laadinnassa on otettu hyvin huomioon opistoalueen kehittäminen kokonaisuutena. Jatkosuunnittelussa on hyvä ottaa huomioon ammattiopistolle kulkevat turvalliset polkupyöräreitit keskustan ja Lauritsalan välillä sekä varata riittävät mopojen ja polkupyörien pysäköintikatokset opiston piha-alueen tuntumaan.

b) Liitto pyytää korjaamaan vaihekaava 1:n vahvistumisen päivämäärän, joka on 19.10.2015.

Vastine:

a) OK. b) Vaihekaava 1:n vahvistuspäivämäärä on korjattu kaavaselostukseen.

3. Museovirasto

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, kuten on jo 5.9.2015 pidettyyn viranomaisneuvotteluun lähetetyssä sähköpostissa todettu.

4. Etelä-Karjalan museo

Ei huomautettavaa.

5. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Ei huomautettavaa.

6. Tekninen toimi: Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

7. Tekninen toimi: Kiinteistö- ja mittaustoimi

Korttelin 4 tontti 5 (nykyinen koulurakennus) on Etelä-Karjalan koulutuskuntayhtymän omistuksessa. Jos tälle tontille tulee asemakaavamuutoksessa lisää rakennusoikeutta, kiinteistö- ja mittaustoimi neuvottelee samanaikaisesti kaavaprosessin kanssa kiinteistön omistajan kanssa maankäyttösopimuksesta ja mahdollisista korvauksista. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä.

Saimaan ammattiopiston laajennusosan alueen kaupunki myy tai vuokraa Etelä-Karjalan koulutuskuntayhtymälle. Autopaikkojen korttelialueesta LPA-2 tehdään vuokra- ja/tai rasitesopimukset

Vastine: Asemakaavamuutos lisää rakennusoikeutta nykyisen koulurakennuksen tontin osalta. Kiinteistö- ja mittaustoimi valmistelee kaavaprosessin aikana kiinteistön omistajan kanssa maankäyttösopimuksen ja sopii maankäyttökorvauksesta. Maankäyttösopimus tehdään ennen kaavamuutoksen lopullista hyväksymiskäsittelyä.

8. Tekninen toimi: Kadut ja ympäristö

Tulee varmistaa pysäköintipaikkojen riittävyys varsinkin, kun kentällä on jokin tapahtuma ja tarvittaessa ryhtyä toimiin uusien pysäköintipaikkojen rakentamiseen.

Vastine: Tekonurmen länsipuolisille LPA-2- ja VP-alueille on mahdollista sijoittaa noin 90 pysyvää autopaikkaa, minkä lisäksi Sampon laajennusosan huoltopihaa voidaan käyttää paikoitukseen kouluajan ulkopuolella. Lisäksi LPA-2-alueen linja-autopaikkojen tilalle voidaan turnausten ulkopuolella sijoittaa noin 16 henkilöauto-paikkaa. Kaavaratkaisussa on siten maksimoitu tekonurmen yhteydessä sijaitsevien autopaikkojen määrä. Nykytilanteeseen nähden autopaikkamäärä ei pienene, koska pysäköintialueen pienenemisestä huolimatta alue muuttuu nykyistä suorakulmaisemmaksi ja jaetaan pysäköintiruutuihin (Lausunnossa ei ole esitetty muutoksia asemakaavaan).

9. Liikuntatoimi:

- a) Sampon uuden rakennuksen vuoksi parkkialuetta pitää muuttaa. Muutoksesta huolimatta pysäköintipaikat edelleenkin riittää kentän ilta- ja viikonloppukäyttöä varten bussipaikat mukaan lukien. Parkkialueen muutuskustannukset tulee sisällyttää laajennushankkeen kustannuksiin aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.
- b) Omana asianaan ammattiopiston on osoitettava riittävät välituntipiha lisäntyvän opiskelijamäärän tarpeisiin. Kaupungin ja opiston yhteistyönä on myös erikseen tutkittava, että oppilaitokselle on olemassa alueella riittävästi pysäköintipaikkoja opiskelijoille ja henkilökunnalle, koska näiden pysäköintiä tapahtuu jatkuvasti uimahalli-urheilutalon asiakkaille tarkoitetuille paikoille.
- c) Jos nyt valmistelussa oleva kaavamuutos toteutetaan, on liikuntatoimen mielestä perusteltua edellyttää myös sitä, että olemassa olevaa jalkapallon nurmikenttääkin voidaan jatkossa kehittää. Ammattikoulun lämmitettävän jalkapallon nurmikentän mahdollinen laajentaminen sekä kentän mahdollinen kattaminen tulevaisuudessa hallilla tulee siis tarvittaessa jatkossa tehdä vastaavasti mahdolliseksi. Tämä tarkoittaisi esim. vieressä olevan tielinjauksen muuttamista ja osoittamalla urheilukentän laajennukselle ja/tai kattamiselle kaavallisesti tilaa.

Vastine:

- a) Parkkialueen muutuskustannukset sisällytetään laajennushankkeen kustannuksiin aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Asemakaavassa ei oteta kantaa kustannusten jakoon.
- b) Ammattiopiston opiskelijoille ei osoiteta erillisiä välituntihoja. Oppituntien väliajoilla voi oleskella rakennuksen sisätiloissa, tontin piha-alueilla tai tontin ulkopuolella.

Paikoitukseen ovat ammattiopiston tontin ulkopuolella vapaasti käytettävissä Pohjolankadun molemmissa päissä sijaitsevat yleiset pysäköintialueet. Yhdessä opiston omien pysäköintipaikkojen kanssa yleiset pysäköintialueet tyydyttävät suhteellisen hyvin opiston tarpeet. Uimahallin ja urheilutalon tontin pysäköintipaikat on sen sijaan varattu uimahallin ja urheilutalon käyttäjille. Näillä paikoilla pysäköinti on ajallisesti rajoitettua ja sitä valvotaan kaupungin toimesta.
- c) Kaavaratkaisu ei estä kentän laajentamista ja mahdollista kattamista myöhemässä vaiheessa. Kuten lausunnossa todetaan, tämä tarkoittaisi esim. viereisen Valtakadun linjauksen muuttamista ja urheilukentän laajennusta pohjoiseen ja itään. Nämä suunnitelmat sijoittuvat pidemmälle tulevaisuuteen ja edellyttävät aikanaan asemakaavan muuttamista.

10. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Ei huomautettavaa.

11. Elisa Oyj

Elisa Oyj:n omistamia kaapeleita ja suojaputkia sijaitsee hankealueella. Nämä kaapelit ja suojaputket, niiden siirrot ja siirrosta aiheutuvat kustannukset tulee huomioida rakennustöitä suunniteltaessa ja toteuttaessa.

Vastine: Elisa Oyj:n kanssa on todettu, että lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Sampon laajennusosan alle jäävät kaapelit siirrettäneen Valtakadun katualueelle (Puhelinkeskustelu Matti Veijovuori/ Toni Martiskainen 2.12.2015). Verkoston muutoksista aiheutuvista kustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

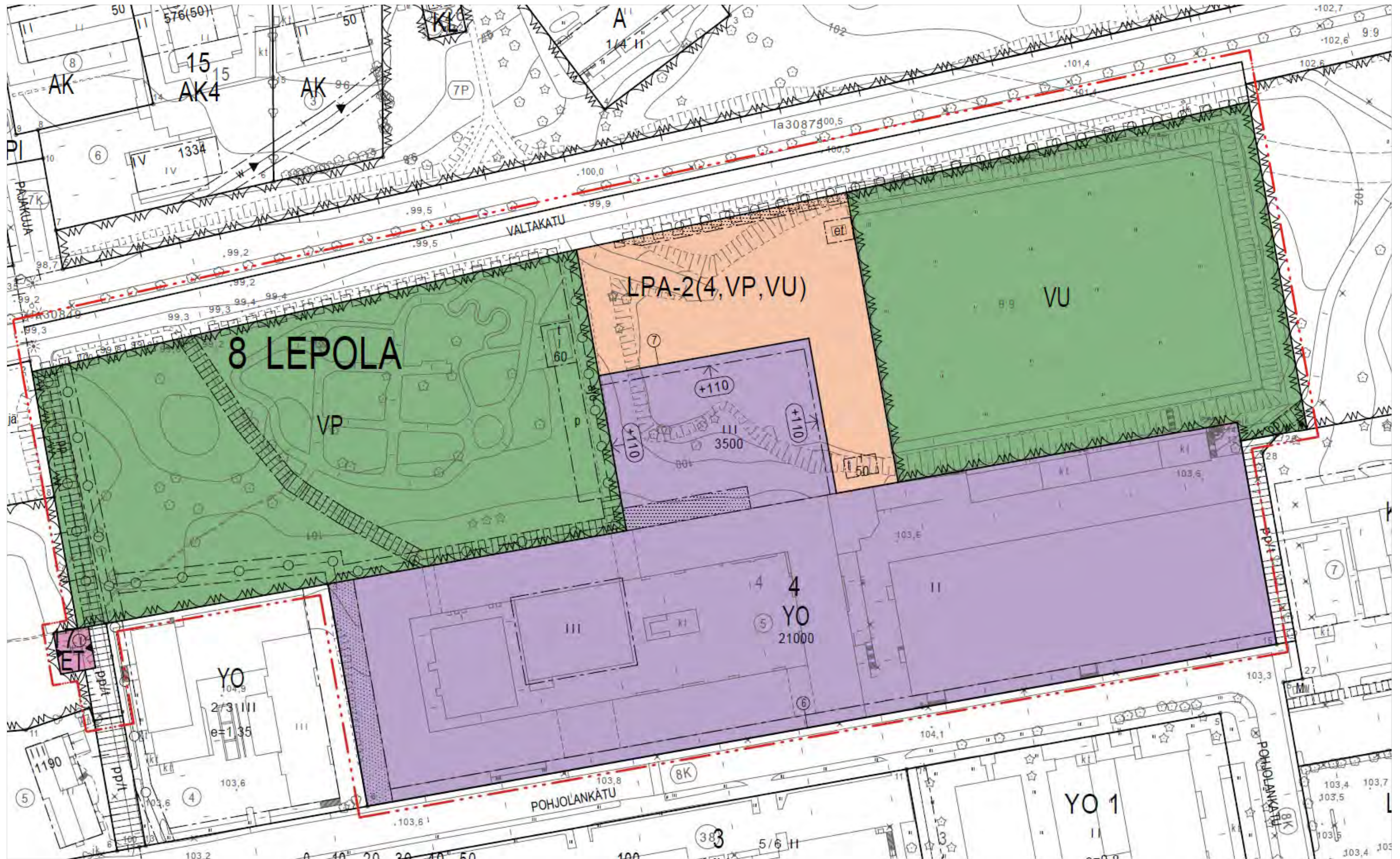
LAUSUNNOT PYYDETTIIN MYÖS:

1. TeliaSonera Oyj
2. Etelä-Karjalan pelastuslaitos

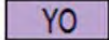
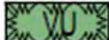
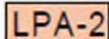
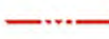
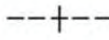
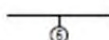
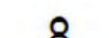
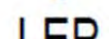
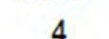
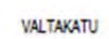
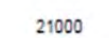
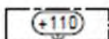
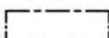
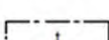
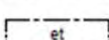
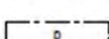
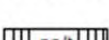
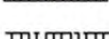
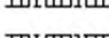
Tekninen toimi, kaavoitus

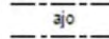
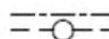
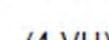
Matti Veijovuori

kaavoitusarkkitehti



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille.
	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 tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.
	Pysäköimispaikka.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Säilytettävä puurivi.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Jalankululle varattu alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

	Ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Suluissa olevat numerot ja kirjaintunnukset osoittavat kortellit ja alueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Yleiset määräykset:

Rakennukset tulee julkisivumateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

YO-alueella rakennusten tekniset tilat tulee sijoittaa vähintään 5 metriä räystäslinjasta sisäänvedettyinä.

VP-alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivähykkeellä. YO-rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää aluepelastuslaitoksen lausunto.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa.

Autopaikkamääräys: YO-alueet 1 ap / 100 k-m²

LPA-2-alueen autopaikkojen osoittamisesta korttelin 4 sekä VU- ja VP-alueiden kesken tulee sopia erillisellä sopimuksella ennen alueen käyttöön ottoa.

Tämän asemakaavan alueelle laadittu tonttijako on sitova.

 LAPPEENRANNAN KAUPUNKI TEKNINEN TOIMI Kaavoitus	
ASEMAKAAVAN-, TONTTIJAON- JA KAUPUNGINOSAN RAJAN MUUTOS 8 Lepola, kortteli 4 (osa), virkistysalueet. 6 Taikinamäki, osa Vesitornin puistoa. Muodostuu: 8 Lepola, kortteli 4, tontit 6 ja 7, kortteli 17, virkistys- ja katualueet.	
Lappeenrannassa 23.10.2015 Erkki Jouhki, kaupunginarkkitehti	
Pohjakaartia täydennettiin maankäyttö- ja rakennuslain 333/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 21.10.2015 Riitta Puurinen, kaupungingeodeetti	
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK25 Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut LUONNOS 23.10.2015	Teki Kri Nähtäville Kv Vahvistettu MV/ Pöytäkirja JV Mittakaava 1:1000 Työ nro K2550



4.9.2015

Muistiosta on poistettu ne kohdat, jotka eivät liity Saimaan ammattiopiston asemakaavan muutokseen.

ASEMAKAAVOJA KOSKEVA VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL 66 §, MRA 26 §)

Aika	Perjantai 4.9.2015 klo 10.00–14.15
Paikka	Lappeenrannan kaupungintalo, Villimiehenkatu 1, 2. kerros, Teknisen lautakunnan kokoushuone
Osallistujat:	<u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus:</u> Harri Kuivalainen, alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola, ylitarkastaja Tuomas Talka, liikennejärjestelmä asiantuntija (poistui klo 10.40) Hannu Moilanen, liikenne -vastuualue (poistui klo 10.40) <u>Etelä-Karjalan liitto:</u> Marjo Wallenius, aluesuunnittelujohtaja (poistui klo 12.30) <u>Etelä-Karjalan museo:</u> Laura Hesso, rakennustutkija <u>Lappeenrannan kaupunki:</u> Jussi Salo, tekninen johtaja Marjo Saukkonen, yleiskaava-arkkitehti Maarit Pimiä, asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori, kaavoitusarkkitehti Niina Seppäläinen, kaavasuunnittelija Päivi Salminen, vs. rakennustarkastaja Timo Kalevirta, suunnittelupäällikkö <u>Lappeenrannan seudun ympäristötoimi:</u> Maritta Arokivi, terveystarkastaja (poistui klo 12.30) <u>Etelä-Karjalan pelastuslaitos</u> Jani Kanerva, riskienhallintapäällikkö

Paikalle oli kutsuttu myös Museoviraston, Liikenneviraston ja Lappeenrannan energiaverkkojen edustajat. Museoviraston ennakoon toimittamat kommentit käytiin läpi kokouksessa.

1. KOKOUKSEN AVAUS

Jussi Salo avasi kokouksen ja toivotti osallistujat tervetulleiksi. Puheenjohtajaksi valittiin Jussi Salo ja sihteeriksi Niina Seppäläinen. Osallistujat esittäytyivät.

Tekninen toimi | Kaavoitus

PL 11, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161

kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

2. NORDKALKIN JA PAROCIN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS (aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu)

3. PALLON PÄIVÄKODIN TONTIN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS (aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu)

4. SAIMAAN AMMATTIOPISTON (SAMPO) KOULUALUEEN LAAJEN- NUS (aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu)

Kaavoituksen lähtökohdat ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Matti Veijovuori esitteli asemakaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdat. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ammattiopiston laajentaminen. Ammattiopiston tilat siirtyvät Tukkipadulta keskustaan. Molemmiin puolin suunnittelualuetta on arboretum. Keväällä 2014 alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Maakuntakaavassa alueen läpi kulkee Salpalinjamerkintä. Merkintä kuitenkin osoittaa yleisesti salpalinjan kulkua, eikä tällä kohdalla ole salpalinjan rakenteita. Keskustajaman osayleiskaavaluonnosta tarkennetaan laajennuksen osalta. Kaavamuutosalueella on noin 90 parkkipaikkaa ja lisäksi bussipaikkoja hiekkatekonurmen käyttäjien tarpeisiin. Suunniteltu rakennus sijoittuu hiekkakentälle, mutta joitakin puita joudutaan kaatamaan. Kaadetut puut korvataan rakennusten väliin istutettavalla puustolla.

Viranomaisten näkemyksiä alueen suunnittelusta

Perttola: Kaupungin yhtenä tavoitteena on ollut yhtenäinen vihervyöhyke liikenneympyrältä sairaalaan kevyelle liikenteelle, onko tämä edelleen voimassa?

Salonen: Puistossa kulkee kevyenliikenteen väyliä, jotka haarautuvat kentän molemmin puolin.

Pimiä: Toisella puolen Valtakatua kulkee arboretumissa hyvät polut.

Salonen: Kaavamuutoksen myötä alueen pysäköinti jäsenöityy ja parantuu. Alueella jo olemassa olevan hiekkatekonurmi katkaisee yhtenäisen alueen.

Salminen: Kaavassa pitäisi määrätä pysäköintipaikkojen ns. vuorottaiskäyttö –velvoitteesta, jolloin samaa ruutua voisi ”myydä” useammalle kiinteistölle (ilta- ja päiväkäyttö).

Kanerva: Pelastuskaluston tarpeet on huomioitava pysäköimisalueilla.

Museovirasto ilmoitti kirjallisesti, että sillä ei ole todettavaa rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

5. RAUHAN SATAMA-ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS (aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu)

6. AINONKATU 29, ASEMAKAAVAMUUTOS (ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu)

7. ENTISEN KAUPUNGINTEATTERIN ASEMAKAAVAMUUTOS (aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu)

8. Muut asiat

Keskusteltiin asemakaavatyön yhteydessä laadittavien rakennusta koskevien selvitysten laajuudesta ja tarkkuudesta.

Rakennushistoriaselvitykset

Sovittiin, että asemakaavan yhteydessä tehdään perusselvitykset, minkä pohjalta asemakaava laaditaan. Tarkempi selvitys tulee laatia, jos kaavalla ratkaistaan rakennuksen suojelu eikä tavoitetilä ole selkeä. Rakennuksen yksityiskohdat inventoidaan, jos rakennus on merkittävä osa kaupunkiympäristöä ja rakennus on tarkoitus purkaa. Purkutilanteessa olisi hyvä dokumentoida rakennukset kunnolla.

Kaavassa voidaan määrätä, että ennen purkuluvan myöntämistä on laadittava rakennushistoriaselvitys, jonka tarkkuuden museoviranomainen määrittää. Selvityksen laatiminen on kiinteistönomistajan vastuulla. Selvitys on toimitettava joko lupavalmistelun aikana, ennen purkutyön aloittamista tai ennen uudisrakentamisen aloituskokousta.

MRL:n mukainen purkulausunto pyydetään alueellisesti ELY-viranomaiselta. Asemakaavadokumenteissa todetaan, että rakennus puretaan. Viime kädessä museo ilmoittaa, onko rakennuksessa suojeltavia arvoja, vaikkei kohde olisi kaavalla suojeltu.

Meluselvitykset

Erillisen meluselvityksen tekeminen on tapauskohtaista. Mikäli maastonmuodot ja liikennemäärät ovat samat kuin vastaavassa kohteessa, esim. naapuritontilla, ei erillistä meluselvitystä välttämättä tarvitse tehdä ja voidaan nojautua jo tehtyihin selvityksiin sekä Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluntorjuntaohjelmaan ja meluselvitykseen.

MRL 9 § mukaan kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

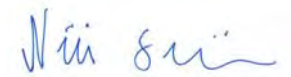
Etelä-Karjalan keskussairaalan alueen poikkeamishakemus

Kokoukset ELY-keskuksen kanssa

9. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14.15.

Muistion laati



Jakelu:

Osallistujat

Lappeenrannan kaupunki:

Erkki Jouhki

Riitta Puurtinen

Pasi Leimi

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi:

Ilkka Räsänen

Lappeenrannan energiaverkot:

John Ville

Väisänen Sami

Kylliäinen Ami

Jouni Horppu

Museovirasto

Katja Vuoristo

Liikennevirasto

Seppo Mikkonen

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm 25.11.2015				
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi	8 Lepola, osa kortteliä 4, virkistysalueet. 6 Taikinämäki, osa Vesitorninpuistoa.					
	Muodostuu: 8 Lepola, kortteli 4, tontit 6 ja 7, kortteli 17, virkistys- ja katualueet.					
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2560			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	24.10.2015			
Kaava-alueen pinta-ala	6,05	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	6,05			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta Muut	Lomarak.paikkojen lkm 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	6,0461	100,0	24610	0,41	-0,0000	+4 523
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	2,3334	38,6	24500	1,05	+0,3247	+4 413
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,6923	44,5	60	0,00	-0,8095	+60
R yhteensä						
L yhteensä	1,0061	16,6	50	0,00	+0,4705	+50
E yhteensä	0,0143	0,2			+0,0143	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm±	k-m ² ±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot		
Asemakaavan nimi	8 Lepola, osa kortteliä 4, virkistysalueet. 6 Taikinämäki, osa Vesitorninpuistoa. Muodostuu: 8 Lepola, kortteli 4, tontit 6 ja 7, kortteli 17, virkistys- ja katualueet. LAPPEEN-	
Kunta	RANTA	Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus 405K2560
Hyväksymispvm		

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	6,0461	100,0	24 610	0,41	-0,0000	+4 523
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	2,3334	38,6	24 500	1,05	+0,3247	+4 413
YO	2,3334	100,0	24 500	1,05	+0,3247	+4 413
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,6923	44,5	60	0,00	-0,8095	+60
VP	1,4706	54,6	60	0,00	-2,0312	+60
VU	1,2217	45,4			+1,2217	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0061	16,6	50	0,00	+0,4705	+50
Kadut	0,5356	53,2				
Kev.liik.kadut	0,0217	2,2			+0,0217	
LPA	0,4488	44,6	50	0,01	+0,4488	+50
E yhteensä	0,0143	0,2			+0,0143	
ET	0,0143	100,0			+0,0143	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
W						

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ
008 0017 0001P-ALA
143OSAPINTA-ALA
100
43KIINTEISTÖ
006 9903 0000
438 0009 0009OSA
K
K

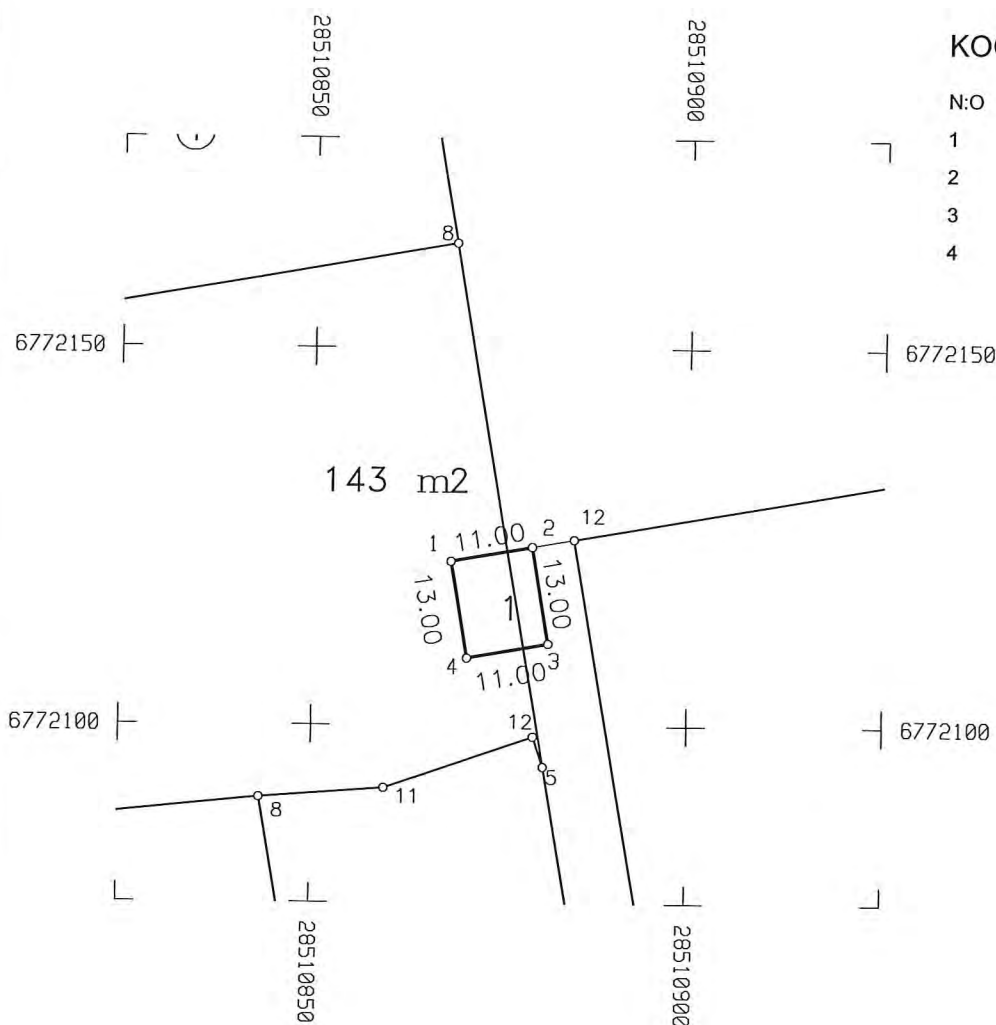
M-ALA

KIINTEISTÖN NIMI
Taikinmäen pui
Lappeela

KYLÄ

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
1	6772121.747	28510868.433
2	6772123.673	28510879.263
3	6772110.874	28510881.539
4	6772108.948	28510870.709



1:1000

LAPPEENRANTA

Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero
2560

Koord. järj.

ETRS-GK28

Kork.järj.

N2000

Edellinen tonttijako

Karttalehti

Laskenut MT

Pohjakartan hyväksyi
ja tonttijaon laati

Kaupunginosa

8 LEPOLA

Piirtänyt

Kortteli

17

Tarkastanut

Kiinteistöinsinööri

Riitta Puurtinen

Tontti/tontit

1

kaupungeingeodeetti hyväksynyt

Tj-kartta n:o

-

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
008 0004 0006	23334	20087	008 0004 0005	K			
		3247	438 0009 0009	K		Lappeela	
008 0004 0007	4488	4488	438 0009 0009	K		Lappeela	

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
3	6772136.920	28510953.744
6	6772068.000	28510966.002
12	6772181.264	28511237.321
14	6772187.164	28511236.272
15	6772118.245	28511248.530
16	6772153.415	28511046.497
17	6772201.657	28511037.917
18	6772213.259	28511103.152
19	6772165.016	28511111.732
20	6772240.810	28511030.955
21	6772258.631	28511114.889
22	6772168.430	28511130.930



1:2000		LAPPEENRANTA	
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero 2560		Koord. järj. ETRS-GK28	Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako		Karttalehti	
Laskenut MT	Kaupunginosa 8 LEPOLA		
Piirtänyt	Kortteli 4		
Tarkastanut	Tontti/tontit 6-7		
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä		Tj-kartta n:o -	