



27.3.2019

LPR/1158/10.02.03.00/2018

ASEMAKAAVAN MUUTOS 202 LINTUKANGAS, kortteli 378 ja 377 sekä katualuetta (Keskuskatu 2-6)**KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
Kaavaluonnos 6.9.2018 oli nähtävillä 20.9.–12.10.2018****LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

- a) *Olemassa olevan vajaakäyttöisen rakennuskannan muuttaminen toiseen tarkoitukseen ja uuteen käyttöön mahdollistaa rakennuksen elinkaaren pitenemisen ja toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain tavoitetta kestäväen kehityksen ja luonnonvarojen säästämisen edistämistä. Asuntojen kaavoittaminen keskustatoimintojen alueelle on yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta perusteltua.*
- b) *Vajaakäyttöisten liiketilojen muuttaminen asuintiloiksi on yleinen ilmiö, jonka keskeisiä suunnittelukysymyksiä maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta ovat tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen lisäksi asuinympäristön terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys sekä elinympäristön esteettinen tasapaino.*
- c) *Kaavaluonnoksessa on määräys katon oleskelualueen vähimmäispinta-alasta asuntoa kohden. Laajat kattopinnat saattavat antaa oleskelun ohella mahdollisuuksia myös esimerkiksi viherrakentamiseen ja hulevesien hallintaan sekä aurinkoenergian tuottamiseen. Jatkosuunnittelussa esitetään vielä harkittavaksi myös ulko-oleskelutilan viihtyisyyttä ja kattoalueen monipuolista käyttöä edistäviä määräyksiä.*
- d) *Alueen rakennuskanta on valmistunut 1970–80-luvun vaihteessa ja ovat osa Lappeenrannan modernin ajan rakennuskantaa, jota ei ole kattavasti inventoitu. Sotien jälkeisen aikakauden rakennuskanta 1950-luvulta lähtien on kiihtyvällä tahdilla muutosten ja korjausten kohteena. Tulevia kaavamuutoksia varten ELY-keskus pitää tärkeänä modernin aikakauden rakennuskannan edustavimpien esimerkkien ja kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien inventointia kuntien alueilla.*

Vastine:

- a) OK.
- b) OK.
- c) *Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty ”Kattopintojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ulko-oleskelutilan viihtyvyyteen.”*

- d) Lappeenrannan kaupunki on käynnistämässä modernin arkkitehtuurin inventointia, aluksi ydinkeskustan alueella. Joutsenon taajamassa modernin arkkitehtuurin arvoja selvitetään tarvittavin osin kunkin kaavatyön yhteydessä. Taajamakohtainen inventointi voidaan laatia myöhemmin osana taajaman yleiskaavan päivitystä.

2. Etelä-Karjalan liitto

- a) *Kaava-asiakirjoissa on otettu hyvin huomioon voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteet sekä selvitetty laajasti alueen ympäristöön liittyviä asioita, kuten esimerkiksi meluasiat.*
- b) *Etelä-Karjalan liiton mielestä on hyvin ajankohtaista mahdollistaa Joutsenon keskusta-alueen ympäristön sekä toimintojen kehittäminen. Liikenne ja -pysäköintijärjestelyissä olisi hyvä ottaa huomioon Etelä-Karjalan polkupyöräilyn teemareittihankkeen tarpeet, jossa parhaillaan etsitään sopivia paikkoja reitistön opastauluille.*
- c) *Suunnitelmassa olisi hyvä varata pyöräilyn infopiste, johon tarvittavat opasteet ja pyöräilyyn liittyvät telineet sekä muut mahdolliset pyöräilyä tukevat palvelut voidaan sijoittaa.*

Vastine:

- a) OK.
- b) Reitistön opastauluja voidaan tarvittaessa sijoittaa kaavamuuotosalueelle esimerkiksi kirjaston tontille.
- c) Asemakaava mahdollistaa myös infopisteen sijoittamisen esimerkiksi kirjaston tontille.

3. Etelä-Karjalan museo

Kirjastorakennuksen osalta museo katsoo, että kaavaan on hyvä lisätä yleinen määräys rakennuksen dokumentoinnista ennen purkua. Molemmat rakennukset edustavat omaa aikakauttaan ja Joutsenon kunnan keskustan julkista palvelu- ja liikerakentamista 1970–80-luvuilta. Kirjastorakennus edustaa kunnan julkista rakennuttamistoimintaa ja kirjastorakennukset edustavat sotien jälkeistä julkista arkkitehtuuria. Tämän ja kaupunkikuvan muutosten vuoksi dokumentointi on tärkeää

Vastine: Kaavaratkaisun lähtökohtana on kirjastorakennuksen säilyttäminen eikä sen suhteen ole purkamissuunnitelmia. Asemakaavamääräyksiin on kuitenkin lisätty: ”Korttelissa 377 tontilla 5 sijaitsevaa kirjastorakennusta ei saa purkaa ennen kuin rakennuksesta on laadittu Etelä-Karjalan museon hyväksymä inventointi.”

4. Museovirasto

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.

Vastine: OK.

5. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Maaomaisuuden hallinta

- a) *Kaupunki tarkistaa Keskuskatu 4:n liike- ja toimistorakennuksen vuokrasopimusta uusien pysäköintialueiden osalta, kun asemakaavamuutos on saavuttanut lainvoiman.*
- b) *Keskuskadulta ajoyhteyttä liike- ja asuintonteille tarvitsevat tahot sopivat ajoyhteyden kunnossapidosta erillisellä sopimuksella. Tässä on mukana myös kaavamuutosalueen ulkopuolisia tontteja.*

Vastine: OK.

6. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kadut ja ympäristö

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

7. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

8. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Rakennuksen katolla sijaitsevien teknisten laitteiden aiheuttama melu oleskelualueella ei saa ylittää 55 dB(A)päivällä ja 50 dB(A) melun äänestäminen luonnehuomioiden. Melutaso asuntojen sisällä ei saa ylittää asumisterveysasetuksen toimenpiderajoja LAeq 35 dB päivällä ja LAeq 30 dB yöllä. Melun toimenpiderajat tulee ottaa huomioon asuntojen ikkunoiden ja ilmanvaihto- ym. venttiilien ääneneristävyysvaatimuksissa. Kattoterassilla sijaitsevat oleskelualueet on suojattava teknisin rakentein. Tätä koskeva määräys tulee sisällyttää kaavaan.

Vastine: Kaavaan on lisätty seuraavat yleiset määräykset: "Melutaso asuntojen sisällä ei saa ylittää asumisterveysasetuksen toimenpiderajoja LAeq 35 dB päivällä ja LAeq 30 dB yöllä. Melun toimenpiderajat tulee ottaa huomioon asuntojen ikkunoiden ja ilmanvaihto- ym. venttiilien ääneneristävyysvaatimuksissa. Kattoterassilla sijaitsevat oleskelualueet on suojattava teknisin rakentein."

9. Hyvinvointi ja sivistystoimi, Kulttuuritoimi

Asemakaavaselostuksen mukaan muutoksilla ei tule olemaan kielteisiä vaikutuksia muutosalueella sijaitsevan Joutsenon kirjaston toimintaan. Kulttuuritoimella ei ole täten huomautettavaa asiaan.

Vastine: OK.

10. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on alueella liitekarttojen mukaisesti sähkönjakelu- ja vesihuoltoverkkoa. Kyseiset verkot tarvitsevat liitekarttojen mukaisille alueille asianmukaiset rasitteet. Sähkönjakeluverkon kaapeleita ei ole tällä hetkellä kartoitettu, joten liitekartan sijainnit ovat suuntaa antavia. Mikäli olemassa oleville verkoille joudutaan tekemään muutoksia, perimme muutoksista aiheutuvat kustannukset. Lappeenrannan energiaverkoilla ei ole muuta lausuttavaa.

Vastine: Kaavakarttaan on lisätty liitekarttojen mukaiset johtorasitteet. Kaavakarttaan tehdyt täydennykset on tarkistettu yhdessä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kanssa.

11. Elisa Oyj

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Vastine: OK.

12. Telia Finland Oyj

Alueella on Telian infraa, mutta jos rakentamista ei juuri tapahdu niin kaavamuutos ei siihen vaikuta.

Vastine: OK.

13. Joutsenon kotiseutuyhdistys ry

Joutsenon Kotiseutuyhdistyksellä ei ole huomautettavaa vireillä olevaan Keskuskatu 2-4:n asemakaavan muutokseen.

Pidämme myönteisenä, että asuin- ja liiketilojen tarve kartoitetaan kysynnän mukaiseksi ennen uudisrakentamista. Tyhjät asunnot tai liiketilat antavat negatiivisen kuvan Joutsenon keskustaaajaman kehityksestä. Muutosalueeseen kuuluva Joutsenon kirjasto on tärkeä asukkaiden yhteinen tila, ja sen mahdollisimman vaivaton käyttö ja helppo saavutettavuus tulee huomioida liikenne- ja ratkaisuja tehtäessä.

Liikenteen kannalta ongelmallisen Markkinatorin, vastapäisen liikekiinteistön parkkipaikan ja Keskuskadun risteyksen liikennejärjestelyjä tulee selkeyttää niin, että parkkipaikan ja Markkinatori-kadun etuajo-oikeudet on selvästi merkitty.

Myrsky-patsas on Joutsenon lähihistorian merkittävä muistomerkki. Sen ympäristö tulee säilyttää muistomerkin arvolle kuuluvassa tilassa. Joutsenon keskus-

taajamassa on vireillä ja hyväksytty useita hautausmaahan rajoittuvia kaavaratkaisuja. Kotiseutuyhdistys pitää tärkeänä, että kaavoituksessa huomioidaan ihmisten tarve käydä haudoilla hiljentyvässä ja muistelemassa edesmenneitä omaisia ja kunnioittamassa menneiden sukupolvien muistoa.

Vastine: OK.

MIELIPITEET

Mielipide 1

- a) Asemakaavaselostuksen kappaleessa 6.3.5 on arvioitu kaavan vaikutuksia joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin seuraavasti: "Kaavassa on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaiset kevyen liikenteen yhteydet tontin läpi, josta ne edelleen jatkuvat Joutsenon keskustan kevyen liikenteen verkostoon" Kaavaluonnoskartassa on kuitenkin merkitty tontin läpi kulkevat kevyen liikenteen yhteydet merkinnällä "Yleiselle jalankululle varattu alueen osa". Kaavaselostus ja kaavaluonnoskartta ovat tältä osin ristiriidassa keskenään, sillä kevyt liikenne tarkoittaa yleensä sekä kävelyä että pyöräilyä.
- b) Reittien jatkuvuuden vuoksi on perusteltua määrätä, että tontin läpi kulkevat kevyen liikenteen yhteydet ovat myös pyöräilijöiden käytettävissä. Kaavaluonnoskartan merkintä on muutettava muotoon "Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa".

Vastine:

- a) Kaavaselostusta on tarkennettu niin, että yleiselle jalankululle varatusta alueenosasta ei käytetä tekstissä termiä *kevyenliikenteen yhteys*.
- b) Tontin sisäiset yleiselle jalankululle tarkoitetut alueet on tarkoituksenmukaista säilyttää jalankululle tarkoitettuina alueina. Tonttien ympärillä on kaikissa ilmansuunnissa kattava ja toimiva kevyen liikenteen verkosto. Asemakaavaselostuksen kappaleessa 3.1.3 on kuva, jossa on esitetty kevyenliikenteen reitit suunnittelualueen ympärillä.

Mielipide 2 Asunto oy Joutsenen Joutsenlinna II

- a) Kaavamuutoksessa on esitetty että Ostoskatu siirtyy pois kaupungin katuverkosta ajoyhteydeksi jonka ylläpitovastuu siirtyy maan vuokraajalle. Ostoskadun ja vuokra-alueen kautta on ollut liittymä Ostoskuja 5 kiinteistöön. Tällä osuudella on kaksisuuntainen liikenne talon pihasta Ostoskujalle. Pysäköintialueen rakentamisen jälkeen on jossain määrin ollut epäselvyyttä siitä onko ajoyhteys yksi vai kaksisuuntainen.
- b) Asunto Oy Joutsenon Joutsenlinna II hallitus toteaa asiasta seuraavaa: Kulkuyhteys Keskuskadulta talon tontille tulee säilyttää kaksisuuntaisena. Ja alueen kunnossapito vastuu ei saa lisääntyä taloyhtiön vastuulle. Joten esitämme kaa-

vaan merkittäväksi riittävän leveä kaksisuuntainen ajoyhteys Asunto Oy Joutsenon Joutsenlinna II tontille rasiustienä, jonka ylläpito on tulevaisuudessa Keskuskatu 4 tontin vuokraajalla/omistajalla.

Vastine:

- a) Merkitään tiedoksi.
- b) Asunto Oy Joutsenon Joutsenlinnaan johtava ajoyhteys on kaavassa leveydeltään noin 6-7 metriä. Kyseinen leveys on riittävä kaksisuuntaiselle ajoradalle. Kaava ei ote kantaa onko ajorata yksi- vai kaksisuuntainen. Kuten Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan maaomaisuuden hallinta on lausunnossaan todennut, Keskuskadulta ajoyhteyttä liike- ja asuintonteille tarvitsevat tahot sopivat ajoyhteyden kunnossapidosta erillisellä sopimuksella. Tässä on mukana myös kaavamuutosalueen ulkopuolisia tontteja.

Mielipide 3 Asunto Oy Kalervonkodon mielipide

Asunto Oy Kalervonkoto, Kalervontie 4 hyväksyy Keskuskadun 2-4 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon.

Vastine: OK.