

LAPPEENRANNAN SEURAKUNTAYHTYMÄ

Asemakaava ja asemakaavamuutos Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloille sekä tonttijako

Asemakaavan selostus



Patriikka Teija / Seppä Mari

20.9.2017

muutettu 3.1.2018

Sisällysluettelo

1	PERUS JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaavan tarkoitus	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaavamuutos ja asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Luonnonympäristö	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	10
3.1.3	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Maakuntakaava	16
3.2.2	Yleiskaava	17
3.2.3	Asemakaava	17
3.2.4	Rakennusjärjestys	19
3.2.5	Kiinteistörekisteri	19
3.2.6	Pohjakartta	19
3.2.7	Rakennuskiellot	19
3.2.8	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Suunnittelun tarve	20
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.2.1	Osalliset	20
4.2.2	Vireilletulo	20
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3	Asemakaavan tavoitteet	20
4.3.1	Asemakaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	21
4.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	21
4.5.1	Asemakaavaluonnoksen kuvaus	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.2	Mitoitus	24
5.3	Palvelut	25

Patriikka Teija / Seppä Mari

20.9.2017

muutettu 3.1.2018

5.4	Aluevaraukset	25
5.4.1	Korttelialueet	25
5.4.2	Muut alueet	27
5.5	Asemakaavamerkinnot ja määräykset	27
5.6	Kaavan vaikutukset.....	28
5.7	Vaikutusten lievennyskeinot ja jatkosuunnitteluohjeet	31
5.8	Ympäristön häiriötekijät.....	31
5.9	Nimistö	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	32

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. MRA 30§:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet

- MRA 30§:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
- Kaavanlaatijan vastineet MRA 30§:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- MRA 27§:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee)
- karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse

3. Asemakaavan seurantalomakkeet

4. Tonttikartat

5. Havainnekuva

6. Asemakaavakartta (3.1.2018)

7. Luonto- ja maisemaselvitys; Asemakaavan muutos Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloilla, 2.5.2011. Finnish Consulting Group Oy

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lappeenrannan kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma; Ylämaa, päivitys 2009, 10.12.2009, Finnish Consulting Group
- Lappeenrannan kaupungin karttapalvelu <http://kartta.lappeenranta.fi/ims/>
- <http://www.paikkatietoikkuna.fi/web/fi/kartta>
- Ylämaantien (mt3864) kevyen liikenteen järjestelyt välillä Harjuntie – Kuuselankaari, Lappeenranta, tiesuunnitelmaesite, Kaakkois-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- KIOSKI-tietokanta

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Asemakaava ja asemakaavamuutos Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloille sekä tonttijako

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

ASEMAKAAVA

752 Lahnajärven kylän tilalle R:No 10:109 sekä osalle tiloja 10:211, 878:12 ja osalle vesialuetta 876:1

ASEMAKAAVAN MUUTOS

101 YLÄMAA
Kortteli 28 ja osalle kortteleita 1 ja 30 sekä osalle maatalousaluetta

MUODOSTUU

101 YLÄMAA
Kortteli 1 tontti 1, kortteli 28 tontit 1-6, kortteli 30 tontit 3 ja 4, kortteli 63 tontit 1-4 ja hautausmaa-, lähivirkistys-, katu- ja vesialueet

TONTTIJAKO

752 Lahnajärven kylän osalle tilaa R:No 10:11
MUODOSTUU 101 YLÄMAA kortteli 1 tontti 1

752 Lahnajärven kylän tilalle R:No 10:215 ja osalle tilaa 10:211
MUODOSTUU 101 YLÄMAA kortteli 30 tontit 3 ja 4

752 Lahnajärven kylän tilalle R:No 10:191 ja osalle tiloja 10:220, 10:211 ja 878:12
MUODOSTUU 101 YLÄMAA kortteli 28 tontit 1-6

752 Lahnajärven kylän tilalle R:No 10:109 ja osalle tiloja 878:12 ja 10:211
MUODOSTUU 101 YLÄMAA kortteli 63 tontit 1-4

Kaavan nimi:

Asemakaava ja asemakaavan muutos Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloille

Kaavan laatija:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Mari Seppä, arkkitehti SAFA, YKS/505
Teija Patrikka, arkkitehti SAFA, YKS/253
Kimmo Hartikainen, arkkitehti, luonnosvaihe

Vireilletulosta ilmoitettu: 13.1.2011

Kaavaselostus liittyy 20.9.2017 päivättyyn kaavakarttaan.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

1.1 Kaava-alueen sijainti



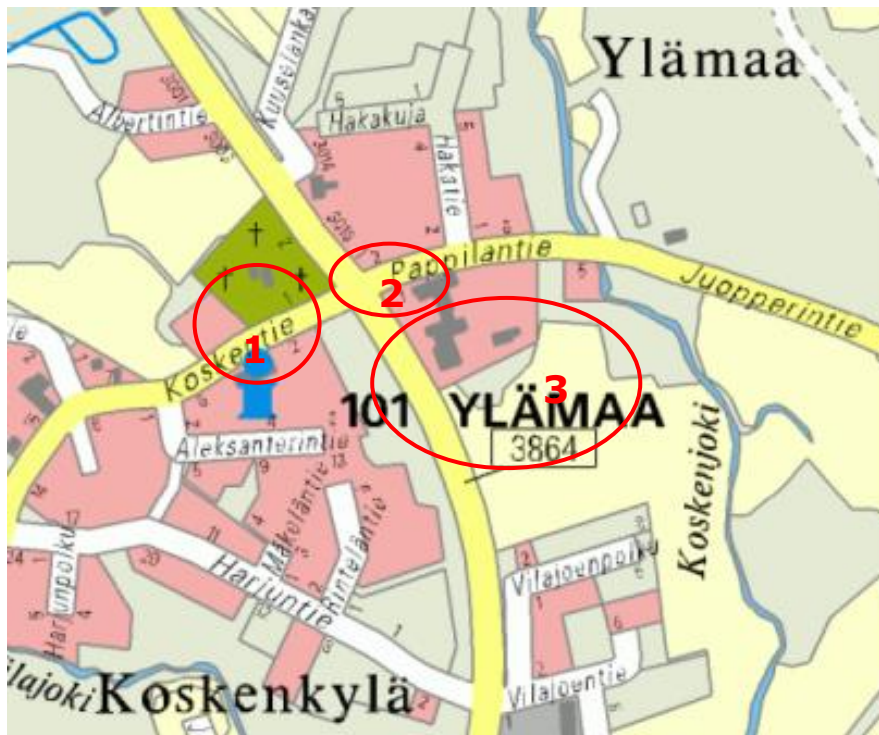
Kolmesta osa-alueesta koostuva kaava-alue sijaitsee Ylämaan taajamassa, 34 kilometriä Lappeenrannasta etelään Ylämaan-, Kosken- ja Pappilanteiden liittymän ympärillä. Kaava-alueen itäosassa virtaa Koskenjoki. Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,4 ha.

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti, osa-alueet punattu. Karttapohja Lappeenrannan kaupungin karttapalvelu.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on ajanmukaistaa voimassa oleva asemakaava Lappeenrannan seurakuntayhtymän maa-alueella. Kirkkomäen alueella erotetaan sankarihautausmaa erilliseksi hautausmaa-alueeksi (Osa-alue 1). Kaavassa tutkitaan asumisen mahdollisuuksia Pappilantien yleisten rakennusten korttelialueella (osa-alue 2) ja vanhan pappilan pelto-alueella (osa-alue 3). Kaavan yhteydessä esitetään sitova tonttijako. Alueelle osoitetaan lähivirkistysalueet ja turvataan paikalliset luonnon arvokohteet.

Kuva 2. Osa-alueet.



20.9.2017
muutettu 3.1.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Lappeenrannan seurakuntayhtymä teki esityksen Ylämaan Kirkkomäki ja Koskela tilojen asemakaavan muuttamisesta. Ylämaan kunnanhallitus käsitteli asian 23.11.2009 § 301. Kuntaliitoksen myötä kaavoitusvastuu siirtyi Lappeenrannan kaupungille. Seurakuntayhtymä valitsi FCG:n kaavoittajakonsultiksi suunnittelutarjouksen 3.6.2010 perusteella. Suunnittelutarjouksen hyväksyi Lappeenrannan kaavoituspäällikkö viranhaltijapäätöksellä 4.6.2010.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 17.1. – 31.1.2011. Luonnoksesta saatiin yhdeksän lausuntoa ja kolme mielipidettä. Palautteisiin on laadittu vastineet (Liite 2). Kaavasuunnitelmaa on muokattu saadun palautteen pohjalta.

Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtävälle MRA 27 §:n mukaisesti 2.11.-4.12.2017. Ehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa, ei muistutuksia. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa tarkistettiin vähäisesti.

Kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi tammikuussa 2018.

2.2 Asemakaavamuutos ja asemakaava

Asemakaavamuutoksella on muutettu yleisten rakennusten korttelialueiden käyttötarkoituksia lisäten alueelle asumista. Rakennuksille on annettu suojelumääräyksiä. Vanhan pappilan ja Koskenjoen väliselle alueelle on suunniteltu uusi katu, Myllytontintie. Koskenjoen rantaan ja kaava-alueen eteläosaan on osoitettu lähivirkistysalueita. Rannan lähivirkistysalueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Asemakaavamuutoksen mahdollistama kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan mahdollistama. Vähenneminen johtuu pääasiassa vanhan pappila-alueen tonttitehokkuuden pienenemisestä ja perustuu kulttuuriympäristön säilyttämistavoitteisiin.

Kirkkomäki on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK /s-2) sekä hautausmaa-alue (EH/s-1). Kirkkorakennusten korttelialueelle on osoitettu talousrakennuksen rakennusala ja pysäköimispaikka. Kirkko on suojeltu sr-13 -määräyksellä ja sille on merkitty rakennusoikeudeksi 430 k-m².

Pappilantien pohjoispuolella korttelin 30 eteläosassa on nykyisen asemakaavan yleisten rakennusten korttelialue muutettu asuinkäyttöön asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jolle on muodostettu tontit 1 ja 4. Ylämaantien liikennealueeseen rajoittuvan tontin 1 tonttitehokkuudeksi on esitetty e=0.4 ja Hakatiehen rajoittuvan tontin 4 tehokkuudeksi e=0.25. Nykyisessä asemakaavassa alue on yhtenä tonttina, jonka tehokkuusluku on 0.2. Rakennusoikeutta on nostettu.

Pappilantien eteläpuolella korttelissa 28 on nykyisen asemakaavan yleisten rakennusten korttelialuetta muutettu osin asutokäyttöön. Vanhan pappilan kiinteistölle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Vanhalle pappilarakennukselle on esitetty suojelumääräykset sr-12 -merkinnällä ja sen pihapiiriin on merkitty uudisrakentamismahdollisuutta talousrakennuksen rakennusalalle.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Korttelissa 28 Kosenkodin kiinteistö on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS), joka muodostaa tontin 1. YS-korttelialueen tonttitehokkuusluku on voimassa olevan asemakaavan mukainen $e=0.3$. Kosenkodin kiinteistön eteläosasta on osoitettu ulkoilureitti Koskenjoen rantaan.

Uuden kadun – Myllytontintien - molemmin puolin on osoitettu uusia erillispientalotontteja yhteensä kahdeksan kappaletta kahdelle erillispientalokorttelialueelle (AO). Näistä yhdellä on nykyisin rakennus. Rakennusoikeus on kullakin tontilla 330 k-m².

Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 9334 k-m², josta uusille pientalotontteille on osoitettu 2640 k-m². Uutta asemakaavaa muodostavat osa Myllytontintien alkupäästä, korttelin 63 tontti 1, Koskenjoen vesialue sekä sen itäpuolella osoitettu pieni VL-alue.

Tonttijako on sitova.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman ja tonttien tultua merkityksi tonttirekisteriin.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

3 LÄHTÖKOHDAT

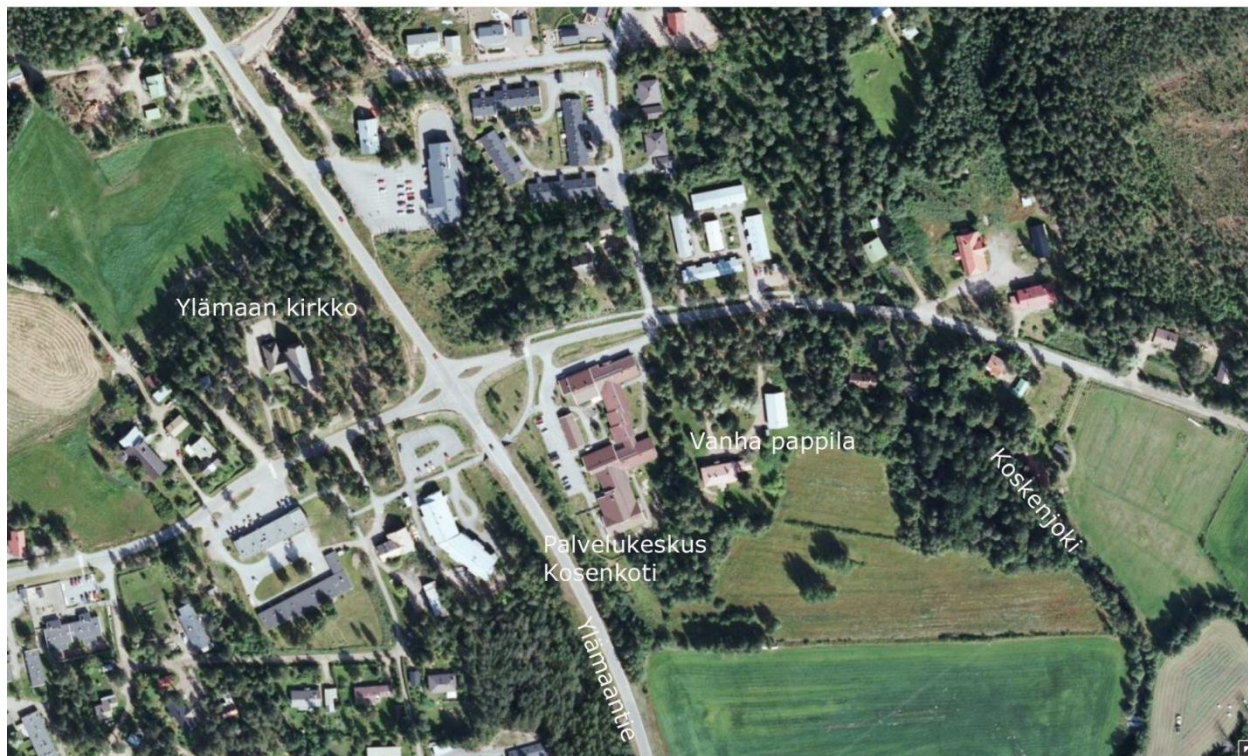
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Ylämaan kirkonkylän taajama sijaitsee Vaalimaan tien varrella. Sieltä on matkaa Lappeenrantaan noin 35 km ja Vaalimaalle noin 30 km. Alueelta on linnunteitse noin 9 km matka rajavyöhykkeelle.

Kaava-alue on Ylämaan taajaman rakennettua kulttuuriympäristöä. Alue sijaitsee keskeisesti Ylämaantien (yhdystie 3864 Tapavainola-Ylämaa), Koskentien ja Pappilantien liittymän tuntumassa. Mäen laelle sijoittuva kirkko on Ylämaan taajaman merkittävin julkinen rakennus. Pappilantien varrella toimii Ylämaan Kosenkotiyhdistyksen ylläpitämä asumis-, hoiva- ja kuntoutuspalveluja tuottava Kosenkoti. Kaava-alueen eteläosan maiseman luonnetta määrittää vahvasti Koskenjoen varrelle levittäytyvä viljelyaukea. Koskenjoen ranta on luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti tärkeä luontoalue.

Kuva 3. Keskeiset kohteet merkittynä ilmakuvalle, ilmakekuva v. 2009, (Lappeenrannan kaupungin karttapalvelu).



3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueelta on tehty luontoselvitys ja liito-orvaselvitys, jotka on koottu samaan raporttiin (FCG Finnish Consulting Group Oy 2.5.2011). Raportissa on käsitelty myös maisema-arvoja. Pääosa seuraavista tiedoista on koottu tästä raportista.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Kasvillisuus ja maisema

Ylämaa kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa itäisen Eteläisen rantamaan kaakkoiseen viljelyseutuun. Seutu on korkokovaltaan alavaa, mutta mä- kistä, karujen kallioiden ja vaihtelevien viljelyalueiden luonnehtimaa. Tunnus- omaisia ovat polveilevat purot ja pienet joet, jotka yhdistävät vähälukuisia järviä.

Ylämaa sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Järvi-Suomen kasvi- maantieteellisellä alueella. Kaava-alue on kulttuurivaikutteista ympäristöä, jonka kasvillisuus on suhteellisen karua. Rehevimmät alueet sijaitsevat Koskenjoen lä- hiympäristössä.

Viljellyt peltoalueet lomittuvat osaksi sekä kirkkomäen että pappilan taajamaku- vaa.

Osa-alue 1 käsittää Ylämaan kirkon ympäristön, jolla on kulttuurimaisemallista arvoa. Kiviaita erottaa hoidetun alueen ympäröivistä mäntykankaista. Pohjoisrin- teessä puusto on järeää. Kuivahkon kankaan kasvillisuus on kulttuurivaikutteista.

Osa-alue 2 on rakennetun ympäristön ja teiden rajaama entinen peltokuvio, jolla kasvaa harmaaleppää, koivua ja männyn taimia. Kenttäkerros on heinävaltainen. Alueen itäosassa on mäntymetsikkö ja eteläreunassa kasvaa muutamia mäntyjä. Alueen itäosassa sijaitsee asuinpientalo.

Osa-alue 3 käsittää vanhan pappilan pihapiirin puistomaisine koivikoineen, pelto- alueet ja Koskenjoen rantametsineen. Puustoltaan varttunut joenrantametsä rajaa peltomaisemaa. Pappilan peltojen ja joen välinen rantametsä on pääosin jä- reäpuustoista, lehtipuuvaltaista sekametsää. Latvus on monikerroksinen ja puusto eri-ikäistä. Vallitsevan latvuserroksen muodostavat koivu, kuusi, tervaleppä ja harmaaleppä. Seassa kasvaa järeitä haapoja. Alikasvoksen muodostavat har- maaleppä ja vaahtera. Tiheä pensaskerros on vaahteran valtaama. Pystylaho- puuna on koivua. Kasvillisuus on käenkaali-mustikkatyyppin (OMT) lehtomaista kangasta, kulttuurivaikutteisuutta on havaittavissa. Paikoin, etenkin pellon reu- noilla on myös kosteaa lehtoa. Kohteen länsireunassa peltoon rajoittuen on kostea lehtopainanne, jonka kasvillisuus vaihtelee hiirenporrasvaltaisesta saniaistyyppin lehdosta (AthFT) käenkaali-mesiangervotyyppin (OFIT) suurruoholehtoon. Kenttä- kerroksen tyypillisiä lajeja ovat soreahiirenporras, metsäalvejuuri, mesiangervo, ojakellukka, käenkaali ja vuohenputki. Varttuneen puuston muodostavat terva- leppä, harmaaleppä, koivu ja tuomi. Peltomaisemaan vaihtelua tuovat metsäsa- rekkeet. Koskenjoki on luonnonmaisemallisesti arvokas kohde. Aluetta rajaa pa- don alapuolinen koskijakso. Pappilan ympäristöillä on kulttuurimaisemallista ar- voa.

Pinnanmuodostus ja maaperä

Merkittävä osa kaava-alueesta on pinnanmuodoltaan loivasti kohti Koskenjokea viettävää peltomaata. Koskenjoen uoma on kapeahko ja korkeusasemat sen ran- nalla ovat noin tasolla +33 - + 34 m (N2000). Vanha pappila ja Kosenkoti sijoit- tuvat noin tasoille + 42 - 43 m (N2000). Kirkko sijoittuu lähimaisemassa kor- keimmalle mäen laelle noin tasolle + 56 (N2000).

Ylämaa sijaitsee Viipurin rapakivimassiivilla, joka on suurin Etelä -Suomen rapa- kivialueista. Kallioperä on rapakivigraniittia, jolle on ominaista korkea fluoripitoi- suus. Pohjaveteen liukenee maa- ja kallioperästä fluoridia.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Radon

Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 becquereliä kuutiometrissä (Bq/m³). Säteilyturvakeskuksen mittausten mukaan eniten enimmäisarvojen ylityksiä esiintyy Kymenlaakson, Päijät-Hämeen, Pirkanmaan, Etelä-Karjalan, Kanta-Hämeen sekä entisen Itä-Uudenmaan maakunnissa. Säteilyturvakeskuksen Ylämaan postinumeralueella tekemissä mittauksissa pientaloasuntojen radonpitoisuuden keskiarvo oli 303 Bq/m³.

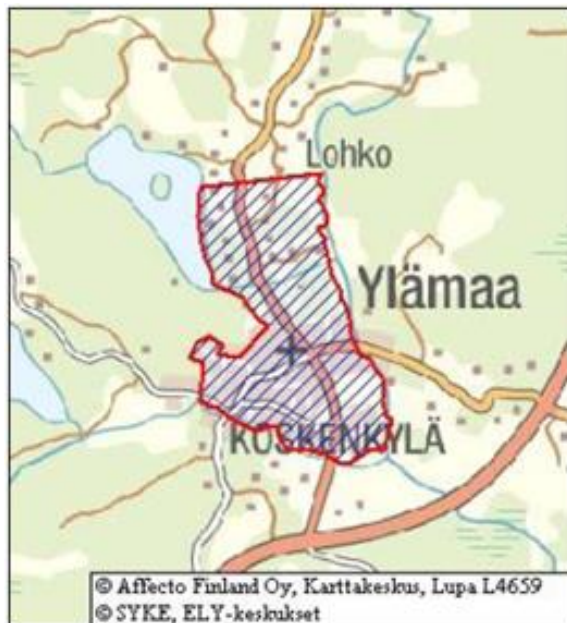
Vesistöt ja pohjavesialueet

Kaava-alue kuuluu Vuoksen vesienhoitoalueen, Vilajoen vesistöalueeseen (08) Koskenjoen-Kieronjoen alueeseen (08.002). Vilajoen vesistö saa alkunsa Salpausselän eteläpuolisilta suoalueilta Lappeenrannan länsiosissa. Varsinainen joki alkaa Korppinen-järvestä Kieronjoki-nimisenä ja siihen yhtyy Pentinjoki. Vilajoeksi muuttuneena se virtaa Ylämaan kirkonkylän kautta, jonka kohdalla jokeen yhtyy lännestä jokihaara Harattalanjoki-Pyörteenjoki- Marjukkainjoki. Tämän jälkeen joki virtaa Lahnajärveen ja siitä edelleen Pukalusjärveen.

Vilajoen ekologinen tila on tyydyttävä. Joen yläosaan kohdistuu turvetuotantokuormitusta, ja alaosa kuormittavat Ylämaan kirkonkylän jätevedet. Maa- ja metsätalouden hajakuormitus on myös huomattavaa.

Suunnittelualue sijaitsi aiemmin vedenhankintaa varten tärkeällä kalliopohjavesialueella (luokka 1). Ylämaan (porakaivot) pohjavesialueen (0597802) kokonaispinta-ala oli 1,12 km². Koska edellä mainitulla pohjavesialueella ei ole yhdyskuntaa palvelevaa vedenottoa toimintaa eikä alueella sijaitsevia porakaivoja ole pidetty käyttökunnossa, poistettiin kyseessä oleva pohjavesialue luokitukselta vuonna 2014.

Kuva 6. Lakanneen pohjavesialueen raja.



20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Eläimistö

Lintujen lajimäärä on suurin Koskenjoen rantametsissä, etenkin lehtipuuvaltaisissa lehdoissa. Pesimälinnustoon kuuluvat mm. peippo, talitiainen, räkättirastas ja käpytikka. Lahopuuta on runsaasti, joten metsä on kolopesijöiden suosiossa. Vilajoessa on luontainen purotaimenkanta. Lisäksi joen kalastoon kuuluvat mm. ahven, hauki, siika ja säynävä.

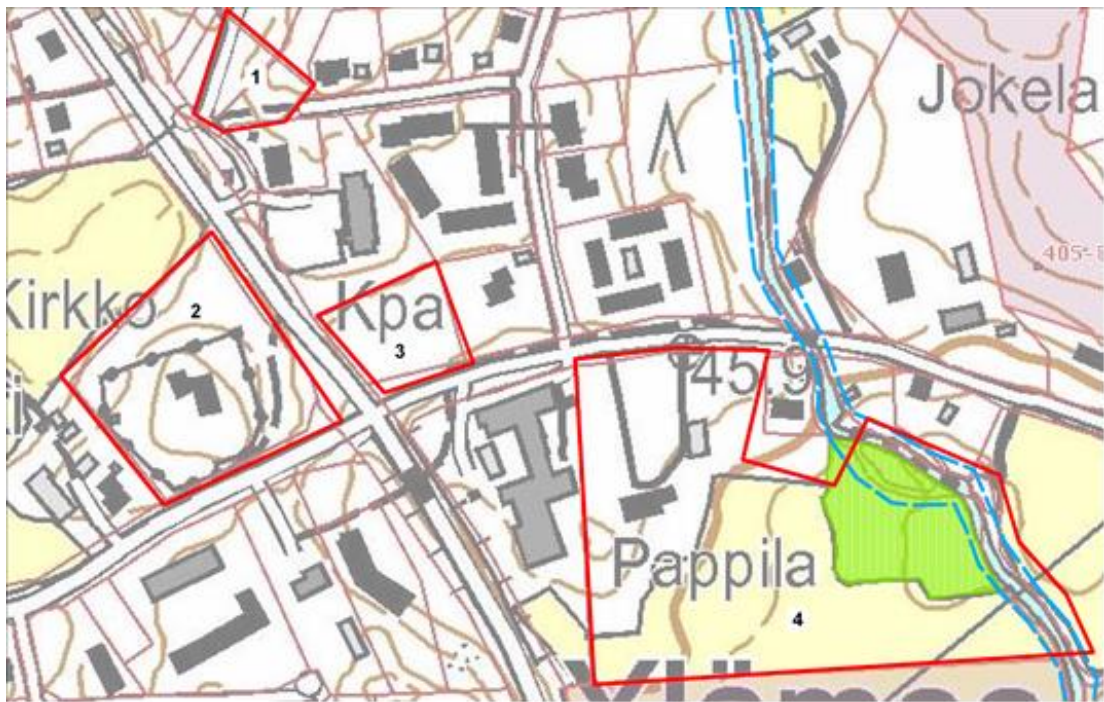
Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista kaava-alueen eläimistöön kuuluu rauhoitettu kirjojokikorento. Kirjojokikorento on harvinainen, melko vähälukuinen itäinen sudenkorentolaji, joka viihtyy virtavesissä. Kirjojokikorento esiintyy paikallisesti purojen ja pienten jokien virtapaikoissa. Lajin voi havaita myös kauempana vesistöistä. Toukka elää rantapenkassa sekä sora- ja hiekkapohjilla osittain pohjaan kaivautuneena. Selvitysalueella kirjojokikorento kuuluu Vilajoen eläimistöön.

Liito-oravalle soveliasta elinympäristöä ovat jokea reunustavat metsät, mutta kaava-alueella lajista ei tehty havaintoja erillisessä liito-oravaselvityksessä (28.4.2011). Lähin tiedossa oleva liito-oravan elinalue sijaitsee noin 500 metriä suunnittelualueesta etelään, jonne kaava-alueelta on latvussyhteys joenreunuspuustoa myöten.

Arvokkaat luontokohteet

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000-alueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojelulain (LSL 29 §) tai vesilain (VL 1 luku 17a §) suojeltuja luontotyyppisiä.

Kuva 7. Luontoselvityksen osa-alueet (1-4) ja arvokohteet: Vilajoki (= Koskenjoki) sininen katkoviiva, Vilajoen rantametsät ja lehto vihreä rasteri. Kaavan osa-alueita ovat kuvan alueet 2,3 ja 4, jotka vastaavat kaavan osa-alueita 1,2 ja 3.



Luonnonsuojelullisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimman alueen muodostaa Koskenjoki lähiympäristöineen. Kohde on paikallisesti arvokas

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

ja sillä on myös maisemallista arvoa. Koskenjoki on luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainittu kirjojokikorenon elinympäristöä. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty (LSL 49 §).

Rehevät lehtolaikut ovat paikallisesti arvokkaita, metsälain (Metsäl 10.2 §11) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Suomen luontotyyppien uhanalaisluokituksessa kosteat runsasravinteiset lehdot on vaarantunut (VU) ja kosteat keskirasvinteiset lehdot silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Entinen Ylämaan kunta koostui useista erikokoisista kylistä, joista Kirkonkylä eli Lahnajärvi oli Ylämaan keskus. Entisen Ylämaan kunnan keskustaajama muodostaa suhteellisen kiinteän asutuskokonaisuuden. Vaalimaantie (tie 387) pohjoispuolelle sijoittuvan taajaman keskeisiä liikenneväyliä ovat Vaalimaantiehen päistään liittyvä Kolikkoinmäen-, Kosken-, Pappilan ja Juopperinteiden muodostama kehä sekä sen halkaiseva pohjois-eteläsuuntainen Ylämaantie. Taajaman asutus sijoittuu pientaloihin.

Väestö

Ylämaan väestömäärä on vuosien saatossa laskenut. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2009 lopulla koko Ylämaan kunnan asukasmäärä oli noin 1400 asukasta. Ylämaan kunta liittyi osaksi Lappeenrannan kaupunkia v. 2010 alusta. Ylämaan postinumeroalueen väestömäärä v. 2013 oli 979 ja väestön keski-ikä 49 v. (Tilastokeskus)

Asuminen

Kirkonkylän asutus on rakentunut suuremmissa määrin vasta 1970 – 80 -luvulla. Ylämaan postinumeroalueella oli vuonna 2014 asuntoja 531 kpl ja ne kaikki olivat pientaloasuntoja. Asuntojen keskipinta-ala oli 93,3 k-m². (Tilastokeskus)

Kaava-alueella on kaksi vakituisesti asuttua rakennusta sekä Kosenkodin palvelukeskus, jossa on 11 palveluasuntoa ja 22-paikkainen ryhmäkoti.

Palvelut

Ylämaan taajamasta löytyvät mm. seuraavat palvelut: päivittäistavarakauppa, päiväkotiki, alakoulu, kirjasto, apteekki. Korttelissa 30, välittömästi kaava-alueen vieressä, sijaitsee päivittäistavarakauppa. Asiamiesposti on noin 1,3 km päässä Jalokivikylässä. Ylämaa-talolla, entisellä kunnantalolla, on matkailupalveluita. Ylämaan terveysasema suljettiin 2014 alusta ja palveluja järjestetään sekä liikkuvasti että Sammonlahden ja Armilan terveysasemilla.

Kaava-alueella Ylämaan kirkko toimii Lappeen seurakunnan yhtenä kirkkona, jonka yhteydessä on myös seurakuntasali. Kaava-alueen Kosenkoti tarjoaa sosiaali- ja terveysalan palveluita ja sen allasosastolla ja kuntosalissa on myös yleisövuoroja.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Tilastokeskuksen mukaan Ylämaan postinumeroalueella oli v. 2013 työpaikkoja 260 kpl, joista alkutuotannon toimialalla 42, jalostuksen 112 ja palvelun toimialalla 106. Ylämaan elinkeinotoiminnan erityispiirre on korukivi spektroliitin louhinta. Spektroliitti on sekä määrältään että liikevaihdoltaan merkittävin Suomesta louhittava korukivi. Spektroliitin louhinta alkoi 1950-luvulla ja ensimmäinen jalokivihioimo aloitti Ylämaalla vuonna 1973. Ylämaalla on Jalokivikylä, useita jalokivihioimoja sekä kultasepän ja hopeasepän paja.

Kaava-alueella on terveys- ja sosiaalialan työpaikkoja Kosenkodissa.

Virkistys

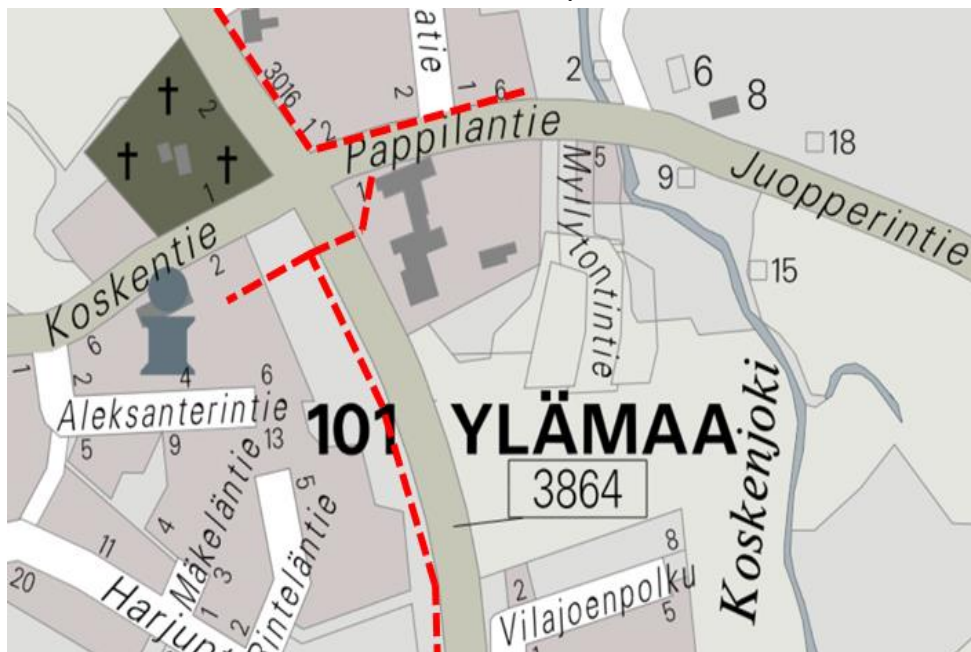
Ylämaan taajamassa on virkistyskäyttöä varten ulkoilupaikkoja mm. urheilukenttä ja pallokenttä sekä uimaranta. Kirstanvuorella on liikuntareitti. Yksi pidemmistä hiihtoreiteistä kulkee kaava-alueen eteläpuolelta.

Liikenne

Ylämaan merkittävin liikenneyhteys on Vaalimaantie (seututie 387), joka kulkee keskustaaajaman eteläpuolitse 1973 valmistunutta tielinjausta pitkin. Yhdystie 3864 Tapavainola – Ylämaa, johtaa keskustaaajaman läpi pohjois-etelä suunnassa ja jatkuu Pulsantienä keskustaaajamasta pohjoiseen.

Ylämaantien keskimääräinen liikennemäärä oli v. 2015 ollut 872 moottori-ajoneuvoa/vrk, joista raskasta liikennettä 30 ajon/vrk. Liikennemäärä oli pienentynyt 8 % (78 ajon/vrk) vuodesta 2012. Pappilantiellä ja Juopperintiellä on vuodelta 2015 liikennemääräkartassa vain keskimääräinen 145 ajon/vrk. Tälläkin tieosalla liikenne on pienentynyt, tosin vain 3 % (5 ajon/vrk). Em. teiden liikennemäärän laskevan suunnan voi muuttaa vain merkittävä uusi maankäyttö.

Kuva 8. Jalankulku- ja pyörätie Ylämaantien vierellä. (Huom. Myllytontintie kaavaluonnoksen mukaisena kartassa.)



20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Ylämaantien länsipuolelle välille Harjuntie – Koskentie on rakennettu jalankulku- ja pyörätie. Se alittaa Ylämaantien tunnelissa ja jatkuu Pappilantien pohjoispuolella itään Pappilantie 6 kohdalle sekä Ylämaantien suuntaisena sen itäpuolella Kuuselankaarelle asti. Kevyenliikenteen raitti yhdistää palvelukeskuksen kolmea toimipistettä. Kirkkomäen yli kulkee myös Koskentieltä Pulsantielle ulkoilureitti.

Ylämaalla ei ole Lappeenrannan kaupungin suunnittelemaa julkisen liikenteen paikallisliikennettä, mutta alue kuuluu lähiliikennejärjestelmän piiriin. Lähiliikenne toimii viikolla. Lisäksi käytössä on yhtenä viikonpäivänä kutsutaksi.

Rakennetun ympäristön arvokohteet

Ylämaan kirkko on valmistunut vuonna 1931. Rakennus on ns. päätytornillinen pitkäkirkko, julkisivumateriaalina punatiili. Kirkon on suunnitellut arkkitehti Ilmari Launis. Kirkko on maakunnallisesti arvokas. Vuonna 1986 valmistuneessa laajennusosassa sijaitsevat seurakuntasali, keittiö ja kerhotilat. Seurakuntasalissa on istumapaikkoja 45 henkilölle. Kirkkotarhassa sijaitsevalle sankarihautausmaalle on haudattu 117 sankarivainajaa. Kirkon pääoven edustalla on taiteilija Mikko Hovin suunnittelema muistomerkki. Kirkkotarhaa reunustaa kiviaita, joka tehty talokootyönä ns. patteritöiden (I maailmansodan varustukset) aikaisesta kivimateriaalista. Kirkkotarhan portit on suunnitellut August Hovi Hovin kylästä. Kirkkomäellä on myös sorapintainen pysäköintialue, huoltorakennus ja –katos.

Kuva 9. Kuvayhdiste: Ylämaan kirkko, sankarihautausmaa ja huoltorakennus.



Ylämaan entinen kirkkoherran pappila on rakennettu vuonna 1928 ja laajennettu vuonna 1962 rakentamalla itäpäätyyn kirkkoherranviraston tilat. Aumakattoinen vaakaponttilaudoituksella vuorattu hirsinen asuinrakennus on tehty 20-luvun klassismin henkeen. Rakennuksen kerrosala on noin 275 m². Yksityisomistukseen 2010 siirtynyt rakennus on asuinkäytössä. Pappilan pihapiirissä on myös talousrakennus, jonka kerrosala on noin 200 m². Pappilan ympäristökokonaisuuteen on kuulunut mm. pääjulkisivun puolella koivukujanne sekä avoin viljelymaisema pappilan ympärillä. Pappilan pihaympäristö on kokenut suuren muutoksen aikanaan palvelukeskuksen rakentamisen myötä. Hyvin säilynyt pappila on Etelä-Kar-

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

jalan museon mukaan vähintään paikallisesti merkittävä rakennus ja kuuluu Ylämaan kirkonkylän arvokkaimpiin rakennuksiin.

Kuva 10. Vasemmalla Ylämaan pappila noin v.1950 – 55 tuntemattoman valokuvaajan kuvaamana; lähde

https://museot.finna.fi/Record/musketti_lprmuseot.M40%3AKUVKVV612%3A32

Kuva 11. Oikealla pappila v. 2010.



Kaava-alueen muut rakennukset

Osa-alueella 2 osoitteessa Pappilantie 4 sijaitsee asuinkäytössä oleva 50-luvun asuinrakennus. Tontin eteläosassa on hedelmäpuita.

Kuva 12.

Asuinrakennus Pappilantie 4.



Ylämaan Palvelukeskus Kosenkodissa Pappilantie 1:ssä sijaitsee 11 palveluasuntoa, 22-paikkainen ryhmäkotij, ravintola, allasosasto ja kuntosali. Kosenkodin eri yksiköitä yhdistää kevyenliikenteen raitti. Rakennusten kerrosala on 2314 m². Rakennukset ovat valmistuneet 1988.

Pappilantie 5 sijaitsevassa rakennuksessa ei asuta vakituisesti.

Kuva 13.

Pappilantie 5.



20.9.2017
muutettu 3.1.2018

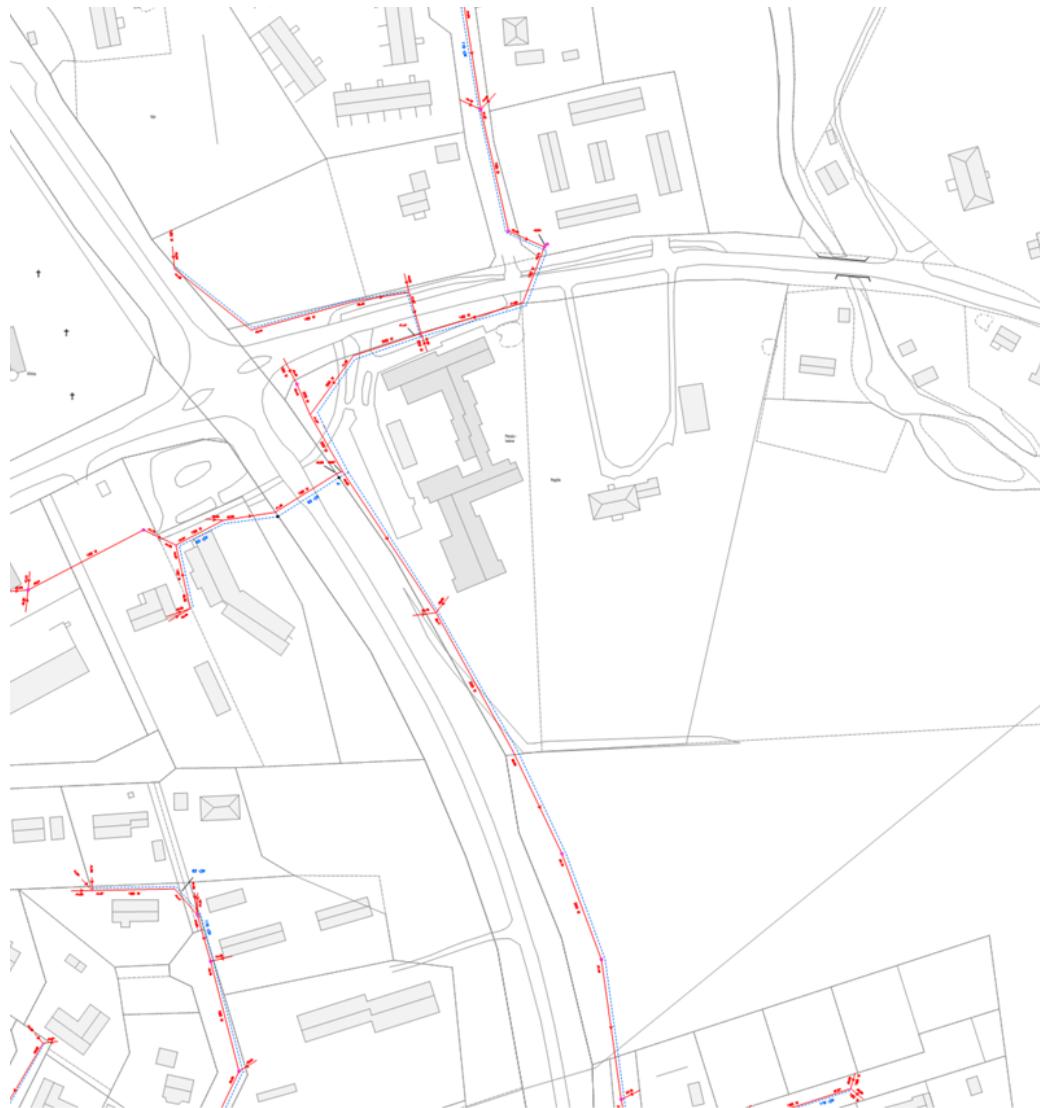
Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue kattaa keskustaajaman asemakaava-alueen, jonne on rakennettu kunnallinen puhtaanveden ja jätevedenverkosto. Ylämaalla ei ole hulevesiverkostoa ja hulevedet johdetaan ojia pitkin maastoon. Runkolinjat sijaitsevat kaava-alueen länsireunalla Ylämaantien suuntaisina sekä Kosenkodin kiinteistön pohjoislaidalla.

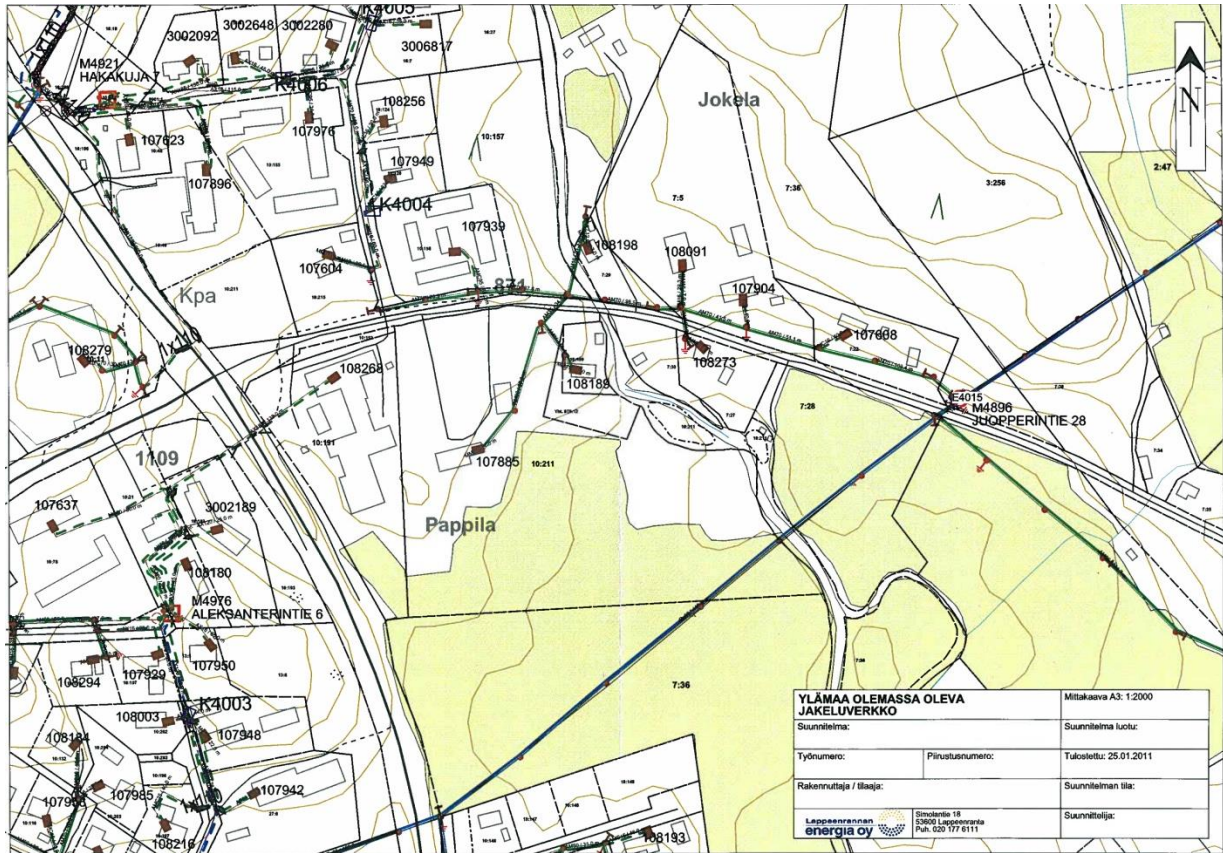
Kuva 14. Nykyiset vesihuollon putkilinjat.



Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on alueella sähkön jakeluverkko. Kaava-alueen kaakkoisnurkan kautta kulkee 20 kV:n ilmajohto.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

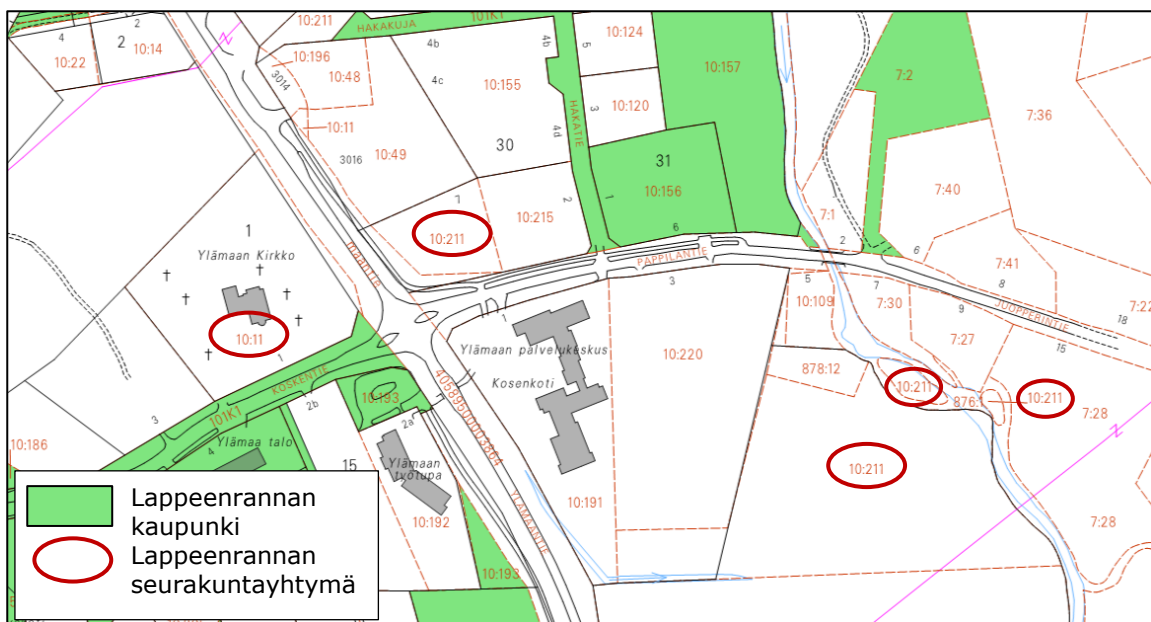
Kuva 15. Energian jakeluverkko; lähde Lappeenrannan Energia Oy.



3.1.3 Maanomistus

Pääosa kaava-alueesta on Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistuksessa. Muut osat ovat yksityisomistuksessa, "myllykiinteistö" on yhteisomistuksessa. Vanhan pappilan kiinteistö 10:220 on siirtynyt yksityiseen omistukseen 7.5.2010 kaupan myötä.

Kuva 16. Maanomistus.



20.9.2017
muutettu 3.1.2018

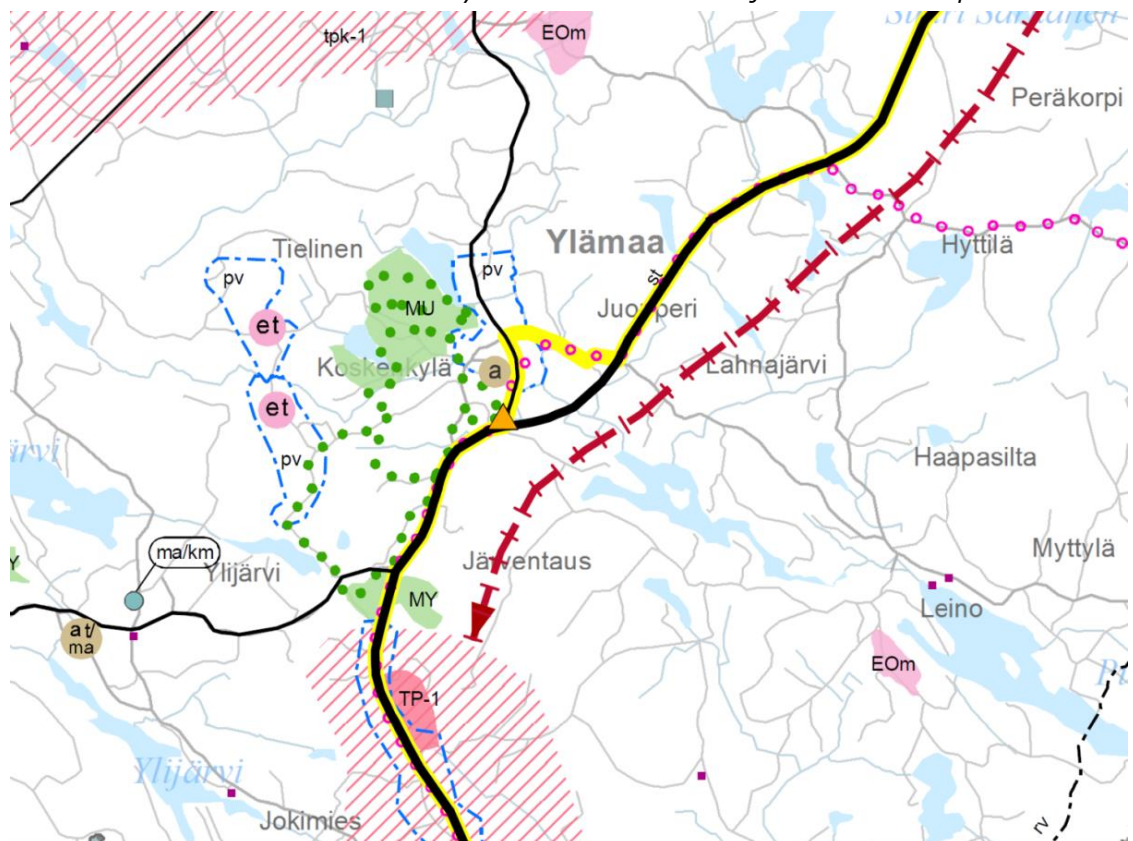
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 21.12.2011. Kaava on nk. kokonaismaakuntakaava.

Etelä-Karjalan liiton alueelle on vahvistettu myös 1. vaihemaakuntakaava YM 19.10.2015. Vaihemaakuntakaava käsittelee kaupan sijoittumista, keskusverkkoa, elinkeinoelämän ja kilpailukyvyn vahvistamista sekä matkailua ja liikennettä. Suunnittelualueella ei ole 1. vaihemaakuntakaavan varauksia.

Kuva 17. Ote maakuntakaavayhdistelmästä Etelä-Karjalan liiton karttapalvelimelta.



Ylämaan taajama-alueen sijainti on osoitettu taajamatoimintojen alueena kohde-merkinnällä, johon liittyy suunnittelumääräys: *alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, tasapainoisen taajamakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.* Ylämaantie on osoitettu yhdystienä ja Koskentiestä etelään keltaisella *kehitettävän matkailu- ja maisematien* merkinnällä samoin kuin Juoperin- ja Pappilantiet. Ylämaan pohjavesialue on osoitettu maakuntakaavassa. Kaava-alueen eteläpuolitse on esitetty polkupyöräreitti Kalavanmäki – Väkevä – Ylämaan kk - Hyvättilä, jota koskee suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä sekä erityisesti turvattava E-10 reitin maakunnallinen ja ylimaakunnallinen jatkuvuus. Reittisuunnittelussa on pyrittävä hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia sekä maakunnassa olevia arvokkaita luonto-, maisema- ja kulttuurinähtävyyksiä sekä alueen palveluja ja ottamaan huomioon alueen asutus sekä maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on hu-*

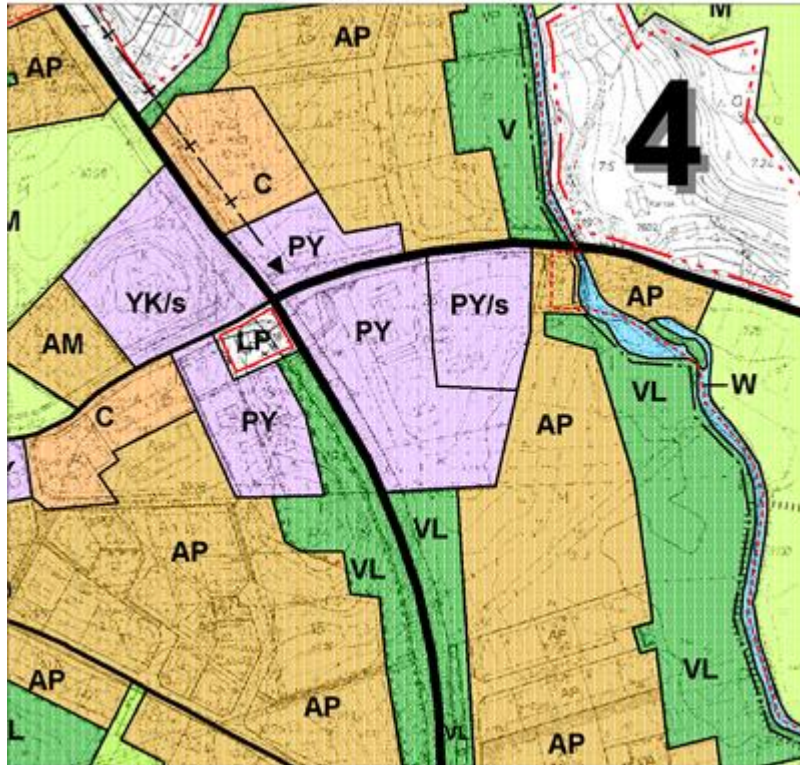
20.9.2017
muutettu 3.1.2018

lehdittava siitä, että reitit sovitetään alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta.

3.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueita koskee Ylämaan taajama-alueen yleiskaava. Taajama-alueen yleiskaava on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2005.

Kuva 18. Ote Ylämaan taajama-alueen yleiskaavasta.



Yleiskaavaavassa osa-alue 1 on kirkollisten rakennusten aluetta, jonka ympäristöllä on erityisiä suojelutarpeita (YK/s). Osa-alue 2 on palvelun ja hallinnon aluetta (PY). Osa-alue 3 on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi (PY), erillispientalojen alueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja vesialueeksi (W). Pappilan alueelle on merkitty erityisiä suojelutarpeita (PY/s). Pappilan peltoalueet Pappilantien kiinteistöön RN:o 10:109 asti on merkitty erillispientalojen alueeksi (AP) sekä Koskenjoen ranta-alue sisältäen myllyn yhteisalueen lähivirkistysalueeksi (VL). AP alue on osoitettu yhtenäisenä eteläpuolisen asuinalueen kanssa.

3.2.3 Asemakaava

Kirkonkylän asemakaava-alue käsittää ydinkeskustan ja kaavassa on varauksia mm. kaupallisille palveluille, asumiselle, virkistykselle, liikenteelle ja vähäisessä määrin myös pienteollisuudelle.

Alueella voimassa olevien asemakaavojen kaavatunnukset ovat 405-978/4, 405-2518 ja 405-978/21.

Osa-alueella 1 (Kirkonmäki) on voimassa Ensimmäinen asemakaava (405-978/4), joka on tullut lainvoimaiseksi 10.7.1979. Siinä kirkon ympäristö on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena (YK). Korttelialue-

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

een kaakkoiskulmaan on rajattu voimansiirtoalueen osa-alue (vs). Kaavamääräyksen mukaan tulee osoittaa vähintään 1 autopaikka liikehuoneistojen ja niihin verrattavien kerrosalan 35 m² kohti.

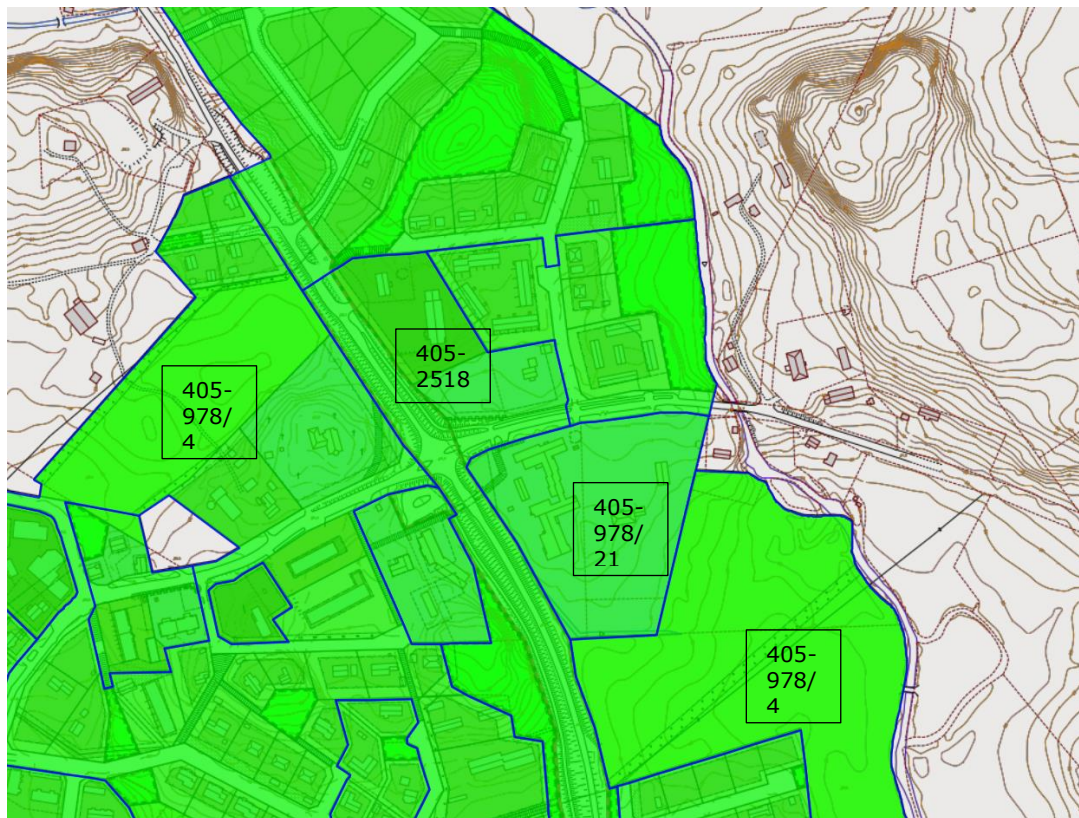
Osa-alueella 2 kirkkoa vastapäätä korttelin 30 eteläosassa on voimassa asemakaavan muutos (405-2518), joka on saanut lainvoiman 17.1.2014. Kaava-alue on siinä osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jonka rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla e=0.2. Suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkoja on varattava 1 ap/ 100 k-m².

Osa-alueen 3 korttelissa 28 (Kosenkodin ja vanhan pappilan alue) on voimassa 20.3.1997 lainvoiman saanut asemakaavamuuutos (405-978/21). Siinä Pappilan ja palvelukeskuksen alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), joka on tarkoitettu lähinnä kunnan ja seurakunnan sosiaalipalvelun käyttöön esim. vanhusten asuin- ja palvelutiloiksi. Korttelialueen tehokkuusluku on e=0.30. Korttelialueen luoteiskulman läpi kulkee ohjeellinen kevyelle liikenteelle varattu alueen osa. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka / 150 k-m².

Osa-alueen 3 Pappilan ja Koskenjoen välisellä alueella on myös voimassa Ensimmäinen asemakaava (405-978/4), jossa alue on osoitettu maatalousalueena (M), jonka läpi kulkee voimansiirtoaluerasite.

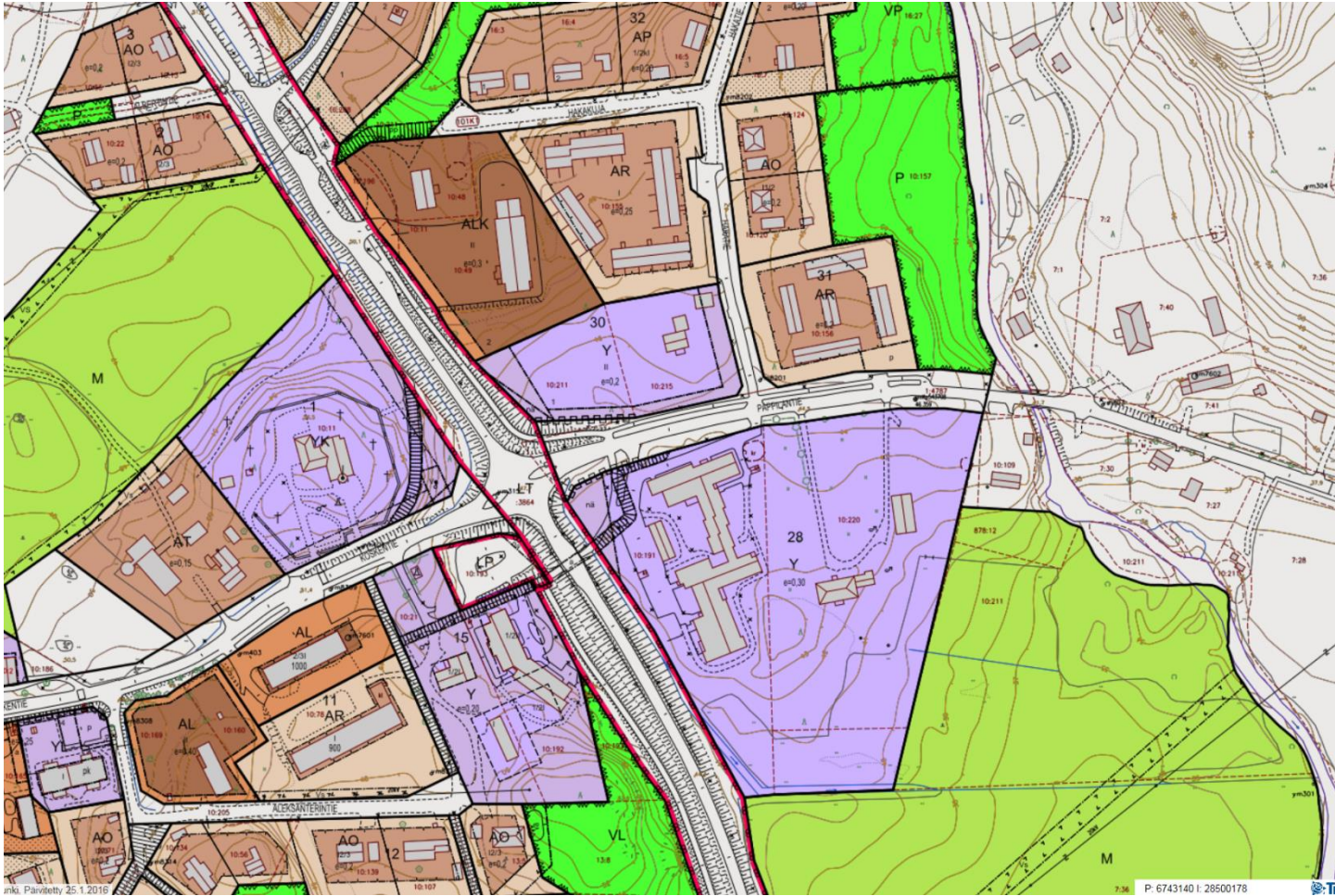
Kiinteistöjä 10:109 ja osia kiinteistöistä 10:211 sekä Koskenjoen vesialueesta ei ole asemakaavoitettu.

Kuva 19. Voimassa olevien asemakaavojen rajaukset, Lappeenrannan karttapalvelu.



20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Kuva 20. Ote ajantasa-asemakaavasta, Lappeenrannan karttapalvelu.



3.2.4 Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

3.2.5 Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

3.2.6 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Alueella on tehty tarkistusmittauksia syksyllä 2015 ja kaavaehdotuksessa on käytetty tarkistettua pohjakarttaa.

3.2.7 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

- kuntaliitos 23.2.2010 Ylämaan ja Lappeenrannan kunnanvaltuustot

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle Lappeenrannan seurakuntayhtymän aloitteesta. Hautaus-toimilaki edellyttää hautausmaiden muodostamista erillisiksi kiinteistöiksi ja kirkkomaan asemakaavaa halutaan muuttaa tätä varten. Nykyisen asemakaavan toteuttamattomille yleisten rakennusten aluevarauksille ei ole syntynyt tarvetta ja niiden muuttamista asuinkäyttöön halutaan tutkia. Seurakuntayhtymä on myynyt vanhan pappilan asuinkäyttöön 7.5.2010 ja kaavaa halutaan myös tältä osin muuttaa vastaamaan nykyistä käyttöä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- Asukkaat ja maanomistajat
- Kylätoimikunnat ja alueen yhdistykset
- Ylämaan kyläyhdistys

VIRANOMAISET JA MUUT TAHOT

- Lappeenrannan kaupungin hallintokunnat – elinvoima ja kaupunkikehitys: kaupunkisuunnittelu, maaomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta ja Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Liikenne ja infrastruktuuri
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Lappeenrannan Energia Oy
- Fingrid Oyj
- Sonera
- Elisa Oyj (entinen Kymen puhelin)

KAAVAN JA KAAVAMUUTOKSEN HAKIJAT

- Lappeenrannan seurakuntayhtymä

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 13.1.2011 sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 17.1. – 31.1.2011. Luonnoksesta saatiin yhdeksän lausuntoa ja kolme mielipidettä. Kaavamääräyksiä täsmennettiin mm. radonhaitan ja rakennusten suojelumerkintöjen osalta.

Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 2.11.-4.12.2017. Ehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa, ei muistutuksia. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa tarkistettiin vähäisesti mm. katualueen rajauksen osalta.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi helmikuussa 2018.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kirkkomäki-tilalla tavoitteena on erottaa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) erillinen hautausmaa-alue (EH). Koskela-tilalla tavoitteena on muuttaa yleisten rakennusten korttelialue (Y) asuinpientalojen korttelialueeksi sekä muuttaa Ylämaan vanhustentaloyhdistys ry:n omistama palvelukeskuksen yleisten rakennusten kortteli-alue (Y) sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Kaavassa on myös mukana yksityisessä omistuksessa oleva Vanha pappila, Pappilantien asuinkiinteistöt 10:215 ja 10:109 sekä yhteisomistuksessa oleva myllyn kiinteistö, Yht. 878:12, jotka halutaan osoittaa asuinpientalojen korttelialueeksi.

4.3.1 Asemakaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Tulevaisuudessa kaava-alueen on kaavailtu yleiskaavassa esitettyyn tapaan yhdistyvän eteläiseen pientaloalueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty mahdollisuus yhdistää kaavamuutosalue kadulla eteläpuolen asuinalueeseen on haluttu säilyttää. Luonnoksen esilläolon jälkeisessä jatkosuunnittelussa on painotettu uuden asuntokadun mitoittamista niin, että kääntyminen eteenpäin ajaen on mahdollista.

Kaavasuunnittelun myötä on yhtenä tavoitteena korostunut myös suunnitelman joustavuus. Vanhan pappilan ympäristössä on tavoitteena toteuttaa kulttuurimaisemaan sopeutuvaa pientaloympäristöä ja turvata alueen paikalliset luontoarvot.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Ylämaan kunnanhallitus 23.11.2009 § 301, kaava-aloitteen hyväksyminen.
- Lappeenrannan kaupungin kaavoituspäällikkö, viranhaltijapäätös 4.6.2010, suunnittelutarjouksen hyväksyminen
- Lappeenrannan seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto hyväksyi kaavaluonnoksen 23.11.2010 ja yhteinen kirkkovaltuusto 14.12.2010
- Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 18.10.2017 ja kaupunginhallitus 23.10.2017.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Nähtävillä ollut kaavaluonnos on päivätty 15.11.2010. Luonnoksessa Kirkkomäen alue oli osoitettu hautausmaa-alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (EH/s). Kirkkorakennus oli merkitty sr -suojelumerkinnällä ja kirkkomäelle oli esitetty pieni pysäköintialue sekä uuden talousrakennuksen paikka.

Osa-alueen 2 länsiosaan oli osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialue (AR), jolle oli esitetty rakennusoikeutta yksikerroksiseen rakentamiseen 1300 k-m². Korttelinosan laidoille oli osoitettu pysäköimispaikat. Osa-alueen itäosa oli osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) rakentamistehokkuudella $e=0,25$.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Osa-alueella 3 pääosa Ylämaan palvelukeskus Koskenkodin kiinteistöstä oli osoitettu sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS) sisältäen enintään I-kerroksisen rakennusalan tonttitehokkuusluvulla $e=0,30$, paikoitusalueet ja istutettavat tontinosat. Eteläosa kiinteistöstä oli osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Vanhan pappilan kiinteistö oli osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Vanha pappilarakennus oli merkitty sr-2 suojelumerkinnällä. Pappilan talousrakennukselle oli osoitettu oma lisärakentamisen mahdollistava rakennusala.

Vanhan pappilan alueen itäpuolelle oli muodostettu uuden Myllytontintien varteen kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO), joihin oli sijoitettu ohjeellisella tonttijaolla kahdeksan erillispientalotonttia. Rakennusoikeus oli esitetty tehokkuusluvulla $e=0,25$, vastaten keskimäärin 300 k-m² rakennusoikeutta tonttia kohden. Rakennusten suurimpana kerroslukuna oli esitetty 1/2r I u 1/2, mikä mahdollistaa rinneratkaisut.

Kaava-alueen eteläreunan peltoalueet oli osoitettu lähivirkistysalueina VL-3, jotka oli määritelty niityiksi näkymien ja avoimen maisemarakenteen säilyttämiseksi. Koskenjoen rantametsät oli osoitettu lähivirkistysalueena (VL), jolle oli osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ympäristö (luo-1).

Kuva 21. Nähtävillä ollut 15.11.2010 päivätty kaavaluonnoskartta.



Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa mm. tekninen toimi piti Myllytontintien kääntöpaikkaa alimitoitettuna ja esitti katualuetta yleensäkin korjattavan mm. ta-salevyiseksi. Kaavaehdotusta laadittaessa päätettiin Myllytontintien katuratkaisua tarkistaa.

Kaavaehdotusta laadittaessa tutkittiin kaavan toteuttamismahdollisuuksia illustraatioiden avulla. Todettiin, että korttelin 30 AR-korttelialueen toteuttaminen esitetyllä rakennusoikeuden määrällä ja enimmäiskerrosluvulla I on hankalaa. II-kerroksisten rivitaloasuntojen kysyntä voi olla heikkoa.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Kuva 22. Havainnekuva korttelin 30 AR- ja AO-korttelinosista. Läntisen rivitalon pohjoispääty II-kerroksinen.



Kaavaehdotukseen korttelialue on esitetty AP-korttelinosana, jolle voidaan sijoittaa esimerkiksi hallinnanjakosopimuksen avulla II-kerroksisten pientalojen yhtiö.

Kuva 23. Havainnekuva, jossa korttelin 30 Ylämaantien kulmauksessa yhtiömuotoinen II-kerroksinen asuinpientaloryhmä.

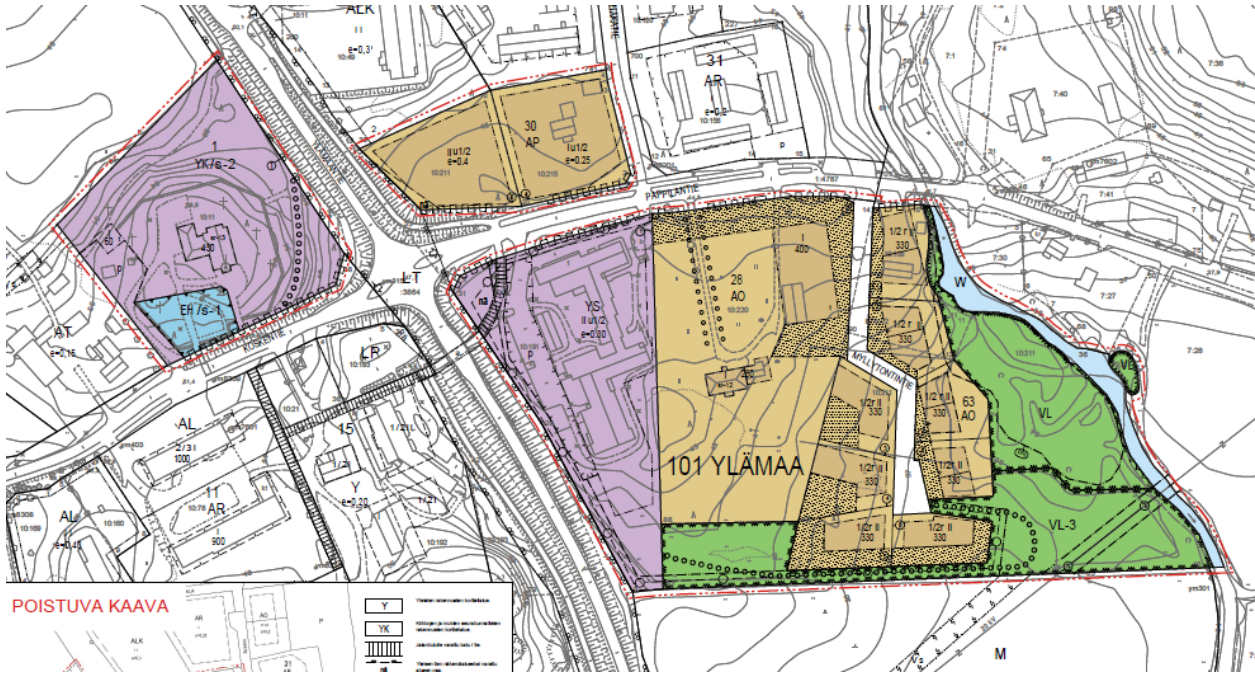


Ehdotusvaiheessa kaava-alueeseen otettiin mukaan Koskenjoen itäpuolinen osa tilasta 10:211, ja kaavaan on lisätty myös Koskenjoen vesialue.

Luonnokseen verrattuna Kirkonmäen kaavaratkaisua on tarkistettu siten, että kirkon alue on voimassa olevan asemakaavan tapaan osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena (YK/s-1) ja pelkästään sankarihautausmaa hautausmaa-alueena (EH/s-1). Kaavaehdotuksessa on huomioitu Koskenkodin käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittaminen ja YS-korttelialuetta on sen takia laajennettu vastaamaan ko. kiinteistön rajoja. Myös kerroslukua on tästä syystä luonnokseen verrattuna muutettu.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kaavakartta (3.1.2018)

5.1 Kaavan rakenne

Kaava sijoittaa uusia pientalokorttelialueita Koskenjoen ja vanhan pappilan välille sekä Ylämaan keskeisen risteyksen tuntumaan lähelle nykyisiä kaupan palveluita.

Kaavassa muodostuvaa uutta korttelia 63 palvelee uusi katu; Myllytontintie. Pappilantie ja Koskentie toimivat muiden korttelialueiden liikenneyhteyksinä.

5.2 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala ha	Kerrosala	Tehokkuus
AO	2,5669	3320	
AP	0,6633	2122	0.4 / 0.25
YK/s2	1,1195	490	
YS	1,1339	3402	0,3
EH	0,1147		
VL	0,5901		
VL-3	0,7950		
W	0,1862		
kadut	0,1932		
yht.	7,3628	9334	

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

Asumisen kerrosalaa yhteensä 5442 k-m²

Yleisten rakennusten kerrosalaa yhteensä 3892 k-m²

Lähivirkistysaluetta yhteensä 1,38 ha.

Kerrosalasta on uusille pientalotonteille osoitettu 2640 k-m².

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa noin 10 400 k-m². Kaavamuutoksessa tapahtuva kerrosalan vähennys johtuu pääasiassa Vanhan pappila-alueen tontti-tehokkuuden pienentämisestä. Pienentäminen perustuu kulttuuriympäristön säilyttämistavoitteeseen.

Kaavamääräysten mukaisesti tulee autopaikkoja rakentaa seuraavasti:

AP-korttelialueella: 1 ap/asunto
AO-korttelialueella: 2 ap / asunto
YS-korttelialueella: 1 ap / 150 k-m²
YK-korttelialueella: 1 ap / 35 k-m²

5.3 Palvelut

Kaava mahdollistaa nykyisten sosiaali- ja terveystalveluiden sekä seurakunnan palveluiden toiminnan alueella jatkossa.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Pappilantien pohjoispuolella korttelin 30 eteläosassa on nykyisen asemakaavan yleisten rakennusten korttelialue muutettu asuinkäyttöön asuinpientalojen korttelialueena (AP), jolle on muodostettu tontit 1 ja 4. Asuinpientalojen korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Joustava käyttötarkoitus parantaa korttelinosan toteuttamiskelpoisuutta muuttuvissa asuntokysyntätilanteissa. Ylämaantien liikennealueeseen rajoittuvan tontin 1 tonttitehokkuudeksi on esitetty $e=0.4$ ja Hakatiehen rajoittuvan tontin 4 tehokkuudeksi $e=0.25$. Rakennusoikeutta on molemmilla tonteilla nostettu: 1 tontilla 618 k-m² ja 4 tontilla 177 k-m². Tontit sijoittuvat keskeiseen risteykseen, josta on lyhyet etäisyydet kyläkeskustan palveluihin. Lisärakennusoikeuksien avulla voidaan tonteille muodostaa suojaisia pihvoja.

Yleisillä määräyksillä on ohjattu AP-korttelialueen rakentamistapaa: *Asuinpientalojen korttelialueilla katon muodon, kaltevuuden ja värisävyn tulee olla kortteleittain sama. Julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleasävyistä puuverhoilua.*

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Yleismääräyksen mukaan *erillispientalojen korttelialueella tontille saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä tarvittavat talousrakennukset*. Erillispientalojen korttelialuetta on osoitettu Vanhan pappilan sekä sen ja Koskenjoen väliselle alueelle kortteleihin 28 ja 63. Erillispientalot jatkavat luontevasti lähiympäristön asuntorakentamista.

Yksityiskäyttöön siirtynyt vanhan pappilan kiinteistö on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Pieni osa kiinteistöstä sijoittuu uuden kadun katualueelle. Van-

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

halle pappilarakennukselle on esitetty suojelumääräykset sr-12 –merkinnällä. Pappilan pääovelle johtava puukujanne on osoitettu säilytettävänä/istutettavana puurivinä. Pappilan pihapiiriin on merkitty uudisrakentamismahdollisuutta talousrakennuksen rakennusosalalle.

Pappilan lisäksi Myllytontintien varteen on muodostettu sitovalla tonttijaolla kahdeksan erillispientalotonttia, joiden tonttikoot vaihtelevat 1092 – 1460 m² välillä. Rakennusoikeus on kullakin tontilla 330 k-m².

Korttelissa 63 Myllytontintien itäpuolella rakennukset on ohjattu sijoittumaan tonteille linjaan ja pääty kadulle päin. Sijoittamisella on haluttu luoda etäisyyttä pappilaan, avata näkymiä katu ympäristöstä joelle sekä edistää etupuutarhojen syntymistä. Osalle tontteja ulottuu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän osa-alueen merkintä, joka sijoittuu pääosin Koskenjoen rantametsään osoitetulle lähivirkistysalueelle. Istutettava alueen osa -merkintöjen avulla tavoitellaan pihaille puutarhamaisia osia ja luodaan rakennettua maisemaa pehmentäviä reunoja pappilan peltomaisemaan päin.

AO-korttelialueen rakentamistapaa on ohjattu samalla yleismääräyksellä kuin AP-korttelialueita: *Erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueilla katon muodon, kaltevuuden ja värisävyn tulee olla kortteleittain sama. Julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleasävyistä puuverhoilua.*

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. (YS)

Kosenkodin kiinteistö korttelissa 28 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena. Tonttitehokkuus on esitetty samana kuin voimassa olevassa kaavassa (e=0.30). Kaavaluonnokseen verrattuna korttelialue on eteläosasta suurennettu ja korttelialueen enimmäiskerroslukua nostettu I:stä II:een. Tarkoituksena on ollut pitää Kosenkodin kiinteistön rakennusoikeus entisellään ja mahdollistaa nykyisen käyttämättömän rakennusoikeuden rakentaminen. Lähivirkistysalueen kautta Kosenkodin pihalta muodostuu hyvä ulkoiluyhteys joenrantaan. YS-korttelinosan luoteisnurkkaan on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa toteutetun kevyen liikenteen reitin mukaisesti. Yleisen tien liittymän näkemäalue on myös edelleen sijoitettu korttelialueelle.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. (YK /s-2)

Kirkkomäelle on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK /s-2), jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Käyttötarkoituksen yhteydessä on annettu suojelua koskevia määräyksiä: *Kirkkotarhaa ympäröivää kiviaitaa ei saa purkaa. Korjaus ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ennen lupaa koskevan päätöksen antamista.* Kirkkorakennusten korttelialueelle on rakennusaloina osoitettu kirkon ja talousrakennuksen paikat sekä pysäköimispaikka. Kirkko on suojeltu sr-13 –määräyksellä seuraavasti: *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.*

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

5.4.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Koskenjoen rantametsikkö on osoitettu lähivirkistysalueena. Rantametsikön arvokas luontoalue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen osa-aluemerkinnällä, joka sijoittuu pääosin VL-alueelle.

Lähivirkistysalue, niitty (VL-3)

Kaava-alueen nykyisiä viljelykäytössä olevia pelloja ja avoimia alueita on osoitettu kaavamerkinnällä, lähivirkistysalue, niitty (VL-3). Kulttuurimaisemassa on tärkeää ylläpitää avointa maisematilaa. VL-3 alue yhdistää Kosenkodin pihamaan ja joen ranta-alueet toisiinsa. Alueen kautta on myös osoitettu vesihuollon johtolinja, joka osaltaan edistää alueen avoimuutta.

Hautausmaa-alue, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää (EH/s-1)

Sankarihautausmaa on osoitettu ominaispiirteiltään säilytettävänä hautausmaa-alueena (EH/s-1).

Kadut

Myllytontintie on noin 170 m mittainen asuntokatu, jonka polveileva linjaus pyrkii avaamaan liikkujalle kiinnostavia näkymiä pappilan uuteen pientaloympäristöön. Linjauksella pyritään myös pienentämään ajonopeuksia. Katu on päättävä katu, mutta sitä on tulevaisuudessa mahdollisuus kaavamuutoksen kautta jatkaa kohti Vilajoentietä ja / tai -polkua VL-3 alueen kautta.

Vesialue (W)

Koskenjoki on osoitettu vesialueena pohjakartan *rantaviiva*-tason mukaisesti konstruoituna.

5.5 Asemakaavamerkinntät ja määräykset

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä erillispientalojen asuntojen lukumäärästä, pientalojen rakentamistavasta, radonhaitan ehkäisystä, vesihuoltoverkostoon liittymisestä sekä autopaikkamääräistä. Yleiset määräykset ovat seuraavat:

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Erillispientalojen korttelialueella tontille saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä tarvittavat talousrakennukset.

Erillispientalojen ja asuinpienalojen korttelialueilla katon muodon, kaltevuuden ja värisävyn tulee olla kortteleittain sama. Julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleasävyistä puuverhoilua.

Suunnitellut kiinteistöt on liitettävä vesihuoltoverkostoihin.

Autopaikkamääräykset on esitetty edellä kohdassa 5.2. Mitoitus.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

5.6 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona.

Seuraavassa taulukkotarkastelussa on osa-alueittain arvioitu asemakaavan vaikutuksia. Taulukon väripohjalla on suuntaa-antavasti esitetty painottuvatko vaikutukset kielteiseen (punainen) vai myönteiseen suuntaan (vihreä). Suhteellisen neutraalit ja toisaalta moniulotteiset tai arvovalintoihin liittyvät vaikutuskokonaisuudet on esitetty vaaleanruskealla pohjalla.

VAIKUTUS OSA-ALUE	ARVIO
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<p>Kaavamuuotos lisää asuntorakentamisen mahdollisuuksia Ylämaan kirkonkylällä. Asumisessa yhdistyvät keskeinen sijainti pienen kylän kulttuurimaisemassa sekä luonnonläheisyys, mikä tarjoaa hyvät lähtökohdat miellyttävälle asuinympäristölle.</p> <p>Kaava mahdollistaa 5442 k-m² asumista. Tämän arvioidaan mahdollistavan maksimissaan noin 40 uutta asuntoa ja noin 85 uutta asukasta.</p> <p>Nykyiset asukkaat saattavat kokea jonkin verran rakennustyön aikaista häiriintymistä.</p> <p>Kaavamuuotos mahdollistaa alueen nykyisten toimintojen jatkumisen alueella. Kaavan toteuttaminen kokonaisuudessaan saattaa kuitenkin lopettaa peltoviljelyn VL-3 alueella</p> <p>Kaavan toteuttaminen mahdollistaa jatkossa joenranta-alueen käyttöä virkistykseen, mikä osaltaan parantaa ihmisten elinoloja. Uudet reitit lisäävät toteutuessaan myös alueen nykyisten asukkaiden, esimerkiksi palvelukeskuksen asukkaiden, arkiliikunnan mahdollisuuksia</p> <p>Rakennusalat on sijoitettu korkeusasemiin, joilla ne eivät saatavissa olevan tiedon mukaan ole tulva-alttiita.</p> <p>Ylämaantien liikennemäärät korttelin 30 tuntumassa ovat tietojen mukaan niin pienet, ettei liikenteestä ole asumiselle haittaa.</p> <p>Kaavan pohjaveden suojelua ja radonhaitan torjumista koskevilla määräyksillä on torjuttu mahdolliset alueen maankäytöstä aiheutuvat terveyshaitat.</p>
Maa- ja kallioperä	<p>Rakentaminen muuttaa pysyvästi alueen maaperää. Maastoa joudutaan korttelissa 63 jonkun verran muokkaamaan. Pientalojen perustaminen savialueelle saattaa vaatia massan vaihtoja tai paalutuksia. Maaperään kohdistuu negatiivisia vaikutuksia.</p>
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	<p>Asemakaavassa on veloitettu kiinteistöt liittymään vesihuoltoverkostoon, jolloin pohja- tai pintavesien suojelulle on hyvät edellytykset.</p> <p>Rakentaminen lisää hulevesiä muun muassa rakennettaessa kasvavan vettä läpäisemättömän pinnan määrän lisääntymisen kautta. Pientalotonteilla vettä läpäisemättömien pintojen määrä säilyy suhteellisen pienenä; kaa-</p>

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

	<p>vassa on myös istutettavien alueiden osia runsaasti. Maanpinnan päällystäminen muuttaa alueen vesitasapainoa ja esim. hulevesien valuntahuiput vahvistuvat. Hulevesien johtaminen tulee suunnitella asianmukaisella tavalla. Valtaosa alueelle satavasta vedestä ohjautuu pintavetenä kohti Koskenjokea. Kaava-alueen tie- ja paikoitusalueilta kertyvät hulevedet voidaan ohjata öljynerotuskaivojen kautta avo-ojiin. Muutoin vedet (esimerkiksi kattovedet) voidaan ohjata maastoon, jossa osa vedestä voi imeytyä pohjavedeksi.</p> <p>Pienilmastoon vaikuttaa nykyisen kasvillisuuden vähentyminen. Kaavassa on varauksia istutettaviksi alueen osiksi, jotka osaltaan voivat parantavat pienilmastoa.</p>
Ilmasto	<p>Asutuksen kaavoittaminen täydentämään jo rakennettua ympäristöä vaikuttaa epäsuorasti ilmastomuutoksen hidastamiseen. Asukasmäärän lisääntyminen kyläkeskuksessa saattaa lisätä paikallisten palveluiden kysyntää ja edesauttaa paikallisten palveluiden säilymistä kylällä. Tämä vähentää liikkumistarvetta. Myös asuinympäristön viihtyisyys ja virikkeisyys voivat vähentää liikkumistarvetta ja sitä kautta hiilidioksidipäästöjä.</p>
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	<p>Alueilla ei ole todettu sellaisia erityisiä luonnonarvoja, jotka vaarantuisivat asemakaavamuutoksella. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimman alueen muodostaa Koskenjoki lähiympäristöineen. Koskenjoen metsä-alueella luonnon alueen osamerkinnällä on turvattu paikallisesti arvokkaan luonnonympäristön säilyminen. Pelto- ja metsämaisema sekä luonnonvarainen kasvillisuus katoavat korttelialueilta alueen rakentuessa. Rakennettavat alueet muuttavat pysyvästi alueen luonnonympäristöä. Nykyisen luonnonympäristön väistyminen köyhdyttää luonnon monimuotoisuutta vain paikallisesti. Kielteiset luontovaikutukset jäävät vähäisiksi.</p>
Luonnonvarat	<p>Korttelialueilla toteutettavien maansiirtotöiden tuottama maa-ainesta voidaan käyttää alueen maanrakennustöissä.</p>
Luonto ja luonnonympäristö	<p>Kaava ei hävitä sellaisia tiedossa olevia luonnonympäristöjä, joilla olisi paikallista laajempaa arvoa.</p>
Luonnonsuojelu, vaikutukset Natura-alueisiin	<p>Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000 -alueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojelulain (LSL 29 §) tai vesilain (VL 1 luku 17a §10) suojeltuja luontotyyppisiä.</p> <p>Luonnonsuojelullisesti arvokkaimman alueen muodostaa Koskenjoki lähiympäristöineen. Kohde on paikallisesti arvokas.</p> <p>Koskenjoen osa on harvinaisen kirjojokikorenon elinympäristöä. Laji on luontodirektiivin liitteen IV(a) laji, joka viihtyy virtavesissä. Kirjojokikorento esiintyy purojen ja pienten jokien virtapaikoissa, toisinaan myös savi-pohjaisten jokien äärellä, useimmiten nopeasti virtaavilla paikoilla.</p> <p>Toukka elää rantapenkassa sekä sora- ja hiekkapohjilla osittain pohjaan kaivautuneena. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty (LSL 49 §).</p>

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

	<p>Aluevarausmerkinnöillä on edesautettu kirjojokikorenon elinympäristön säilymistä. Kaavan toteuttaminen ei vaadi tai edellytä jokeen kohdistuvia toimenpiteitä. Ulkoilureitin toteuttaminen ohjaisi ihmisten liikkumista ja parantaisi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän luo-alueen olosuhteita.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenne	<p>Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteseen. Toteuttaminen täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asumisen lisääminen entiseen kuntakeskukseen lisää paikallisten palveluiden kysyntää, minkä voi katsoa eheyttävän yhdyskuntarakennetta.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalous, tekninen huolto	<p>Kaavan toteuttamisen myötä kunnalle syntyy kuluja kadun ja muun kunnallistekniikan rakentamisesta Kaava-alueelle rakennettavien putkien suunnittelu ja kustannusarvio voidaan tehdä hankkeen tarkentuessa. Tuloja kunnalle syntyy verotulojen kasvusta.</p> <p>Kaavaratkaisu tukeutuu oleviin energiahuollon verkostoihin. Alueella olevaa Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n jakeluverkkoa joudutaan muuttamaan ja kaapeloimaan. Muutoksesta aiheutuvat kustannukset peritään toteutuneiden kustannusten mukaan.</p> <p>Alueen vedenjakelusta ja jätevesiviemäroinnistä vastaa Lappeenrannan Vesi Oy, jonka verkostoon alueen vesihuolto tulee tukeutumaan.</p>
Yhdyskuntatalous, taloudelliset vaikutukset	<p>Taajama-alueen laajentuminen vetovoimaisella tontti-tarjonnalla tuo Ylämaalle uusia asukkaita ja tukee siten paikallisten palveluiden ja vireän taajamatoiminnan säilymistä.</p>
Liikenne ja liikkuminen	<p>Kaavoitettavan alueen voi liittää hyvin nykyiseen katuverkkoon. Olemassa oleville kaduille eikä niiden nykyisiin liittymiin tarvita lisätoimia uuden maan-käytön tuottaman liikenteen vuoksi.</p> <p>Asemakaavan toteutumisen liikennetuotto on 160 -190 ajon/vrk. Kevyttä liikennettä uusi maankäyttö tuottaa 30 - 40 kevyen liikenteen yksikköä/vrk. Arvioitu uusi enimmäisasukasmäärä ei aiheuta merkittävästi uutta työpaikka- tai asiointiliikennettä. Sekä Pappilantiellä että Ylämaantiellä on kapasiteettia ottaa vastaan uuden maankäytön liikenne.</p> <p>Sekä liikenneonnettomuusmittarilla että omakohtaisen kokemuksen mittarilla mitaten uusi maankäyttö ei vaikuta liikenteen liikenneturvalliseen toimintaan.</p> <p>Kaava-alueen sisälle on järjestettävissä turvallinen ulkoilureitti, joka palvelisi turvallisena ja viihtyisänä ulkoilureittinä palvelukodin asukkaille jopa niin, että risteämiset autoliikenteen kanssa jäisivät kokonaan pois.</p>
Taajamakuva ja maisema	<p>Maisema tarkasteltuna pappilan eteläpuolelta tulee muuttumaan merkittävästi korttelin 63 rakentamisen myötä. Kortteli asettuu maisemassa pappilan päärakennusta alemmaksi ja saa sen rinnalla maisemassa alisteisen aseman. Istutuksilla uusi rakennuskanta sitoutetaan maisemakuvaan. Kaavan ohjeistuksella pyritään yhtenäiseen ja korkeatasoiseen pientaloryhmään.</p> <p>Korttelin 30 eteläosan rakentaminen todennäköisesti</p>

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

	<p>parantaisi Ylämaantien, Pappilantien ja Koskentien risteysalueen taajamakuva. Alue on tällä hetkellä kesken-eräisen näköinen ja osin pensoittuva.</p> <p>Kaavamuutos ei koske Kosken- ja Pappilanteiden katu- aluetta. Näiden teiden varrella on muutamia kookkaita maisemapuita, jotka ovat paikalliselle katumaisemalle luonteenomaisia ja joiden säilyminen olisi tärkeää.</p> <p>Kaavan toteuttamisella ei ole sellaisia maisemavaikutuk- sia, jotka vaarantaisivat paikallisesti arvokkaan pappilan kulttuurimaiseman. Tärkeä merkitys on jatkossa sillä, miten Koskenjoen rantapuusto kehittyy. Verrattuna voimassa olevan asemakaavan toteuttamiseen, jolloin vanhan pappilan kiinteistölle voitaisiin lisärakentaa noin 4000 k-m², aiheuttaa kaavamuutoksen toteuttaminen vanhan pappilan kiinteistöllä huomattavasti pienemmän lähiympäristömuutoksen.</p>
Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	<p>Kulttuuriperinnön säilyttäminen on mahdollista kaavan toteuttamisen myötä. Osa alueen vanhoista asuin- ja talousrakennuksista tullaan uuden maankäytön myötä purkamaan. Purkamisessa ei kuitenkaan menetetä merkittäviä arvoja.</p> <p>Voimassa oleva asemakaava ei suojele alueen raken- nuksia, kun kaavamuutos taas suojelee sekä kirkon että pappilarakennuksen.</p>

5.7 Vaikutusten lievennyskeinot ja jatkosuunnitteluohjeet

Ulkoilureitin toteuttaminen ohjaisi ihmisten liikkumista ja parantaisi siten luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän luo-alueen olosuhteita. Ulkoilureitti myös lisäisi nykyisten asukkaiden toimintamahdollisuuksia lähiympäristössään.

Koskenjoen rantapuuston säilymisellä on merkitystä esimerkiksi lähialueiden liito- oraville.

5.8 Ympäristön häiriötekijät

Ylämaantien liikenteen ei arvioida aiheuttavan haittaa nykyiselle Koskenkodin toiminnalle tai asumiselle.

5.9 Nimistö

Uuden kadun nimi Myllytontintie perustuu alueen yhteisomistusalueen historiaan.

20.9.2017
muutettu 3.1.2018

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu havainnekuva, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman ja tonttien tultua merkityksi tonttirekisteriin.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Hyväksynyt:

Arja Sippola
kaupunkikehitysjohtaja, arkkitehti SAFA YKS/256

Laatinut:

Teija Patriikka
suunnittelupäällikkö
arkkitehti SAFA YKS/253

Mari Seppä
Projektipäällikkö
arkkitehti SAFA YKS/505

YHTEYSTIEDOT:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

kaupunkikehitysjohtaja Arja Sippola, arkkitehti SAFA YKS/256
puh. 044 748 0315
arja.sippola@fcg.fi

arkkitehti Mari Seppä
puh. 050 5760386
mari.seppa@fcg.fi

Lappeenrannan kaupunki Elinvoima ja kaupunkikehitys / Kaupunkisuunnittelu

kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745
maarit.pimia@lappeenranta.fi

kaavoitusarkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
matti.veijovuori@lappeenranta.fi