

Lappeenrannan kaupunki
Lappeenrannan seurakuntayhtymä

ASEMAKAAVAN MUUTOS YLÄMAAN KIRKKOMÄEN JA KOSKELAN TILALLE

Osallistumis- ja Arviointisuunnitelma

P 12413



15.11.2010
tarkistettu 20.9.2017

SISÄLLYSLUETTELO

1	YLEISTÄ	1
2	SUUNNITTELUALUE	1
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	1
3.1	Rakennettu ympäristö	1
3.2	Luonnon ympäristö	1
3.3	Maanomistus	1
3.4	Kaavoitustilanne.....	2
4	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	4
5	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	4
5.1	Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset (MRL 9 §, MRA 1 §)	4
6	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	4
6.1	Osalliset	4
6.2	Kaavan laatija	5
6.3	Kaavoitusmenettely	5
6.3.1	Vireilletulo	6
6.3.2	Lähtöaineisto.....	6
6.3.3	Aloitusvaihe	6
6.3.4	Luonnosvaihe	6
6.3.5	Ehdotusvaihe	6
6.3.6	Hyväksyminen.....	6
6.3.7	Asemakaavamuutoksen lainvoimaisuus	6
7	PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA.....	7

2\$.9.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ASEMAKAAVAN MUUTOS YLÄMAAN KIRKKOMÄEN JA KOSKELAN TILALLE

1 YLEISTÄ

Lappeenrannan kaupunki on päättänyt laatia Lappeenrannan seurakuntayhtymän aloitteesta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen Ylämaalle, Kirkkomäen tilalle, rek.nro 978-406-10-11 ja Koskelan tilalle, rek.nro 978-406-10-211 sekä tiloille 405-752-10-215, 405-572-10-191, 405-752-10-193, 405-752-10-109 ja 405-752-878-12.

2 SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Ylämaan kirkolla, 34 km Lappeenrannasta etelään. Kirkkomäki-nimisellä tilalla sijaitsee kirkon lisäksi sankarihautausmaa voimassa olevan asemakaavan yleisten kirkollisten rakennusten korttelialueella (Yk).

Koskela-tila sijaitsee kolmella erillisellä määrälalla voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten korttelialueella (Y), puistoalueella (VP) ja osin maa- ja metsätalousalueella (M).

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalue sijaitsee entisen kirkonkylän keskustassa. Ympäristö on rakennettua korttelialueiden rajautuessa pääliikenneväylien Ylämaantien sekä Koskentien – Pappilantien varsille. Kuitenkin viljellyt peltoalueet lomittuvat osaksi kyläkuvaa sekä kirkkomäen että pappilankin osalta.

Kaava-alueen koko on noin 7 ha.

3.2 Luonnon ympäristö

Ylämaa sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella (2b). Suunnittelualue on kulttuurivaikutteista ympäristöä. Kasvillisuus on suhteellisen karua, rehevimmät alueet sijaitsevat Viljoen lähiympäristössä. Ylämaa kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa itäisen Eteläisen rantamaan kaakkoiseen viljelyseutuun¹. Seutu on korkokovaltaan alavaa, mutta mäkistä, karujen kallioiden ja vaihtelevien viljelyalueiden luonnehtimaa. Tunnusomaisia ovat polveilevat purot ja pienet joet, jotka yhdistävät vähälukuisia järviä.

3.3 Maanomistus

Kaavamuuotosalue kuuluu pääosin Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistukseen. Ylämaan palvelukeskus ja Pappilantien kaksi asuinkiinteistöä sekä yhteisomistuksessa oleva myllynkiinteistö ovat yksityisessä omistuksessa.

¹ Ympäristöministeriö 1993: Maisemanhoito. Maisema-aluetyöryhmän mietintö I. – Mietintö 66/1992. Ympäristöministeriö, Ympäristönsuojeluosasto.

2\$.9.2017

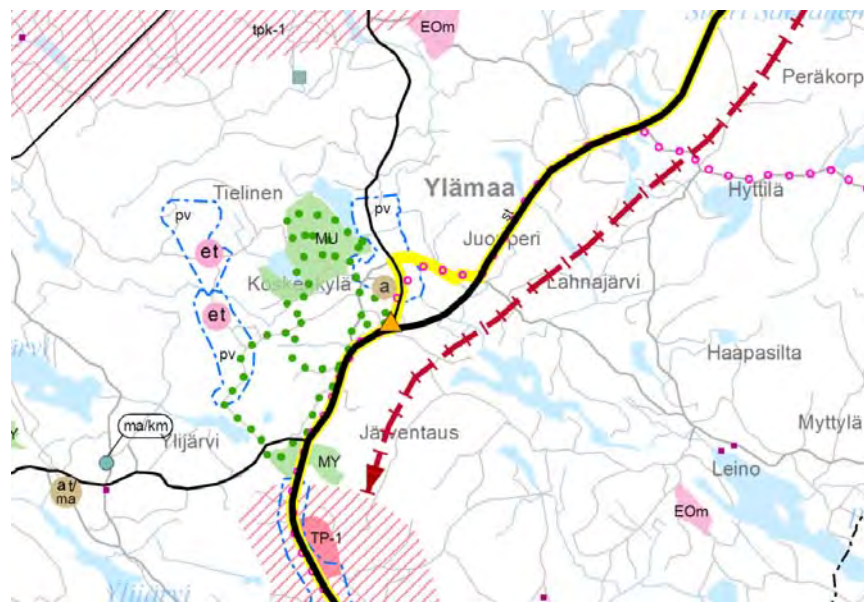
Vanhan pappilan kiinteistö on myös siirtynyt yksityiseen omistukseen 7.5.2010 kaupan myötä.

3.4 Kaavoitustilanne

Etelä-Karjalan maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 21.12.2011. Kaava on nk. kokonaismaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (a).

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.

Asemakaavoitettavalle alueelle ei sijoitu vaihemaakuntakaavan varauksia

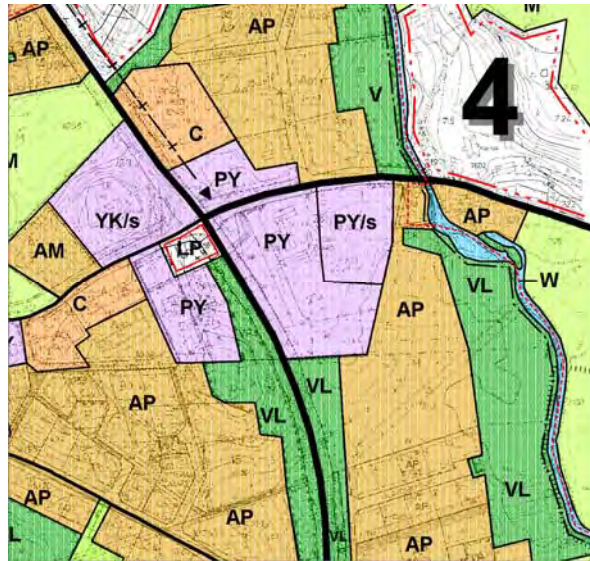


Kuva 1. Ote maakuntakaavayhdistelmästä Etelä-Karjalan liiton karttapalvelimelta

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Ylämaan taajama-alueen yleiskaava. Taajama-alueen yleiskaava on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2005.

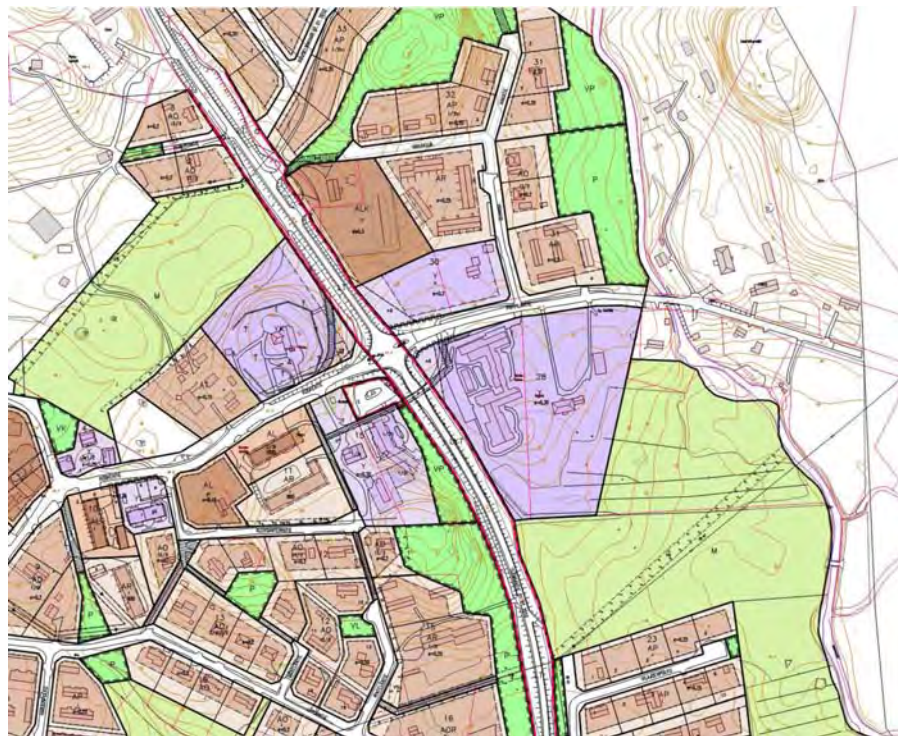
2\$.9.2017



Kuva 2. Ote Ylämaan taajama-alueen yleiskaavasta.

Asemakaava

Ajantasa-asetuksessa kirkon ympäristö on merkitty yleisten kirkollisten rakennusten korttelialueeksi (Yk). Kirkkoa vastapäätä sijaitsevan tilan 10:211 osa on kaavaan merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Pappilan ja palvelukeskuksen alue ovat myös merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Pappilan alueen ja Koskenjoen välinen alue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M). Ylämaantien ja Hakakujan välinen viheralue on merkitty puistoksi (VP).



Kuva 3. Ote ajantasa-asetuksesta.

2\$.9.2017

4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Tarkoitus on ajanmukaistaa asemakaava seurakuntayhtymän mailla ja rajata Kirkkomäen hautausmaa omaksi kortteliksi (EH). Lisäksi kaavassa tutkitaan asumisen mahdollisuuksia pappilan viereisellä Koskenjokeen rajautuvalla maa- ja metsätalousalueelle (M). Pappilantien yleisten rakennusten kortteli-alueen (Y) käyttötarkoitusta tutkitaan.

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä laaditaan maankäyttösopimus lappeenrannan kaupungin kanssa.

5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

5.1 Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset (MRL 9 §, MRA 1 §)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Arvioinnin lähtötietoina käytetään aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia sekä asemakaavaa varten laadittua ympäristöselvitystä. Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla nykyistä ja suunniteltua alueiden käyttöä. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan kansalaisten ja eri sidosryhmien näkemykset ja mielipiteet. Vaikutusten arvioinnista raportoidaan suunnittelutyön eri vaiheessa. Keskeisenä tiedotus- ja palautteenantokanavana käytetään palautelomakkeita kaavan nähtävillä olon yhteydessä.

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamutoksen vaikutukset kohdentuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- ❖ ihmisten elinympäristöön
- ❖ luontoon ja maisemaan
- ❖ kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- ❖ liikenteeseen

6 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

6.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt kuvataan kohdassa *Kaavoitusmenettely*.

Suunnittelussa ovat osallisia ainekin seuraavat viranomaiset ja sidosryhmät

2\$.9.2017

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

VIRANOMAISET JA MUUT TAHOT

- Lappeenrannan kaupungin hallintokunnat – elinvoima ja kaupunkikehitys: kaupunkisuunnittelu, maaomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta ja 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 (ent. Kymen puhelin)

KAAVAN JA KAAVAMUUTOKSEN HAKIJAT

- Lappeenrannan seurakuntayhtymä

6.2 Kaavan laatija

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi, kaupunkisuunnittelu
Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
email. matti.veijovuori@lappeenranta.fi
Villimiehenkatu 1
53100 Lappeenranta

Kaava-asiakirjat laatii:

FCG Finnish Consulting Group
Arkkitehti Mari Seppä
puh. 010 409 5041
email. mari.seppa@fcg.fi
Pyhäjärvenkatu 1
33200 Tampere

6.3 Kaavoitusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62 §). Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Lappeenrannan kaupungin käytännön mukaisesti kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, sekä ilmoitustaululla. Osayleiskaava-asiakirjat asetetaan niin ikään nähtäville kunnan ilmoitustaululle teknisen toimen kaavoituksessa kaupungintalon II krs, osoitteessa Villimiehenkatu 1 sekä sähköisesti (MRA 32 a §) kaupungin internet-sivuilla. Asemakaavatyön suunnitteluvaiheet ja osallistumismahdollisuudet sekä alustava aikataulu kuvataan alla.

2\$.9.2017

6.3.1 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu lehtikuulutuksella sekä osallisille lähetetyillä kirjeillä tammikuussa 2011. Samalla kuulutettiin kaavaluonnosaineiston nähtäville asettaminen.

6.3.2 Lähtöaineisto

- Luontoinventointi, *Luonto- ja maisemaselvitys 26.11.2009*
- Luontoinventoinnin tarkistukset, *Luonto- ja maisemaselvitys 2.5.2011*

6.3.3 Aloitusvaihe

OAS, syyskuu 2010

- Aloituskokous ke 23.6.2010 kaupungintalolla

6.3.4 Luonnosvaihe

Kaavaluonnoksen valmistelu, syys-talvi 2010

Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä aikavälillä 17.1. – 31.1.2011 (MRL 62 § ja MRA 30 §). Osallisilla oli tuolloin mahdollisuus jättää luonnoksesta kirjallinen mielipide. Viranomaisilta, joiden toimialaa suunnittelu koskee, pyydettiin lausunnot.

6.3.5 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen tarkistaminen ehdotukseksi, 2017

Asemakaavaehdotus laaditaan luonnoksesta saadun palautteen pohjalta. Palaute on käsitelty työpölyssä 11.2.2011. Palautteeseen laaditut vastineet ja valmisteltu ehdotus käsitellään Lappeenrannan kaupungilla. Kaavaehdotuksesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 18 §). Kaavaehdotusaineisto on nähtävillä 30 päivän ajan (MRL 65 §, MRA 27 ja 30 §). Osallisilla on tällöin mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Viranomaisilta, joiden toimialaa suunnittelu koskee, pyydetään lausunnot.

6.3.6 Hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 52 §). Tieto lähetetään osallisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §).

6.3.7 Asemakaavamuutoksen lainvoimaisuus

Kaavamuutoksen voimaantulosta ilmoitetaan sanomalehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

2\$.9.2017

7 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan ja täydennetään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa. Mahdolliset huomautukset tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toivotaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Huomautukset tulee toimittaa osoitteella:

Lappeenrannan kaupunki
Kirjaamo
PL 38
53101 Lappeenranta

FCG Finnish Consulting Group Oy

Laatinut: Kimmo Hartikainen
arkkitehti

Tarkistukset: 6/2017 Outi Järvinen, TkK (arkkitehtuuri)
9/2017 Mari Seppä, arkkitehti SAFA YKS-505



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Kaakkois-Suomi

Ympäristö ja luonnonvarat

LAUSUNTO

KASELY/20/07.01/2011

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
tekninen toimi

27.01.2011

31. 01. 2011

30/711/2011

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi / Kirjaamo
PL 38
53101 LAPPEENRANTA

Viite: Lausuntopyyntöne 11.12.2011

Lausunto asemakaavan muutosluonnoksesta, Lappeenranta, Ylämaa, Lahnajärven kylän Kirkkomäki ja Koskelan tila, luonnos päivätty 15.11.2010

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tilan alueella.

Kirkonmäellä kirkon ja hautausmaan alue merkitään hautausmaa-alueeksi (EH). Hautausmaa-alueelle esitetään suojelumerkintää /s (*suojeltava alueen osa*). 1930-luvulla tiilestä rakennettu Ylämaan kirkko ehdotetaan suojeltavaksi merkinnällä sr (*rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus*). Kaavaluonnoksessa esitetään lisäksi asuinrakentamista (AO ja AR) Pappilantien voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) ja vanhan pappilan peltoalueelle. Vanha pappila esitetään suojeltavaksi sr-2 kaavamerkinnällä. Koskenjoen varteen osoitetut puistoalueet on merkitty VL-3 (*Lähivirkistysalue, niitty*) ja VL (*Lähivirkistysalue*). VL-3 alueelle on merkitty luo-1 (*luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ympäristönä säilytettävä alueen osa*).

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Y-vastuualueen Yhdyskunnat ja luonnonvarat -yksikkö on tutustunut kaavaluonnosaineistoon ja ilmoittaa pyydettyinä lausuntonaan omalta osaltaan seuraavaa:

Suunnittelualueelle sijoittuu maakunnallisesti arvokas Ylämaan kirkkorakennus, joka on merkitty I-luokan suojelulla eli *rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai korjaustöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen ja porrashuoneiden taiteellista tai historiallista arvoa*. Suojeluarvoista ja –luokasta johtuen kirkon rakennusalan rajaus tulisi merkitä kaavaan kirkon julkisivuja myötäillen eikä luonnoksen mukaisesti. Vastaavasti vanhan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pappilan rakennusalan rajojen merkintä tulisi tarkistaa, koska kaavaselostuksen mukaan lisärakentaminen rakennuspaikalla on tarkoitus osoittaa vain talousrakennuksille.



Ylämaan pappila on klassistiseen tyyliin rakennettu rakennus ja sen miljöökokonaisuuteen on kuulunut olennaisena osana Pappilantieltä lähtevä koivukuja. Kaavaselostuksessa on tuotu esille, että pappilan pihaympäristö on kokenut suuren muutoksen palvelukeskuksen rakentamisen myötä ja sen tähden pihamiljööille ei ole annettu suojelumerkintää. Aikomuksena on selostuksen mukaan suunnitella piha-alueita uusista lähtökohdista. Yhdyskunnat ja luonnonvarat esittää, että uudissuunnittelussa perinteinen vanha pappilan koivukuja otettaisiin huomioon ja puukujanne ennallistettaisiin. Ennallistaminen voitaisiin ottaa huomioon jatkosuunnittelussa kaavamerkinnöin ja — määräyksin. Lisäksi yksikkö esittää kirkon ja pappilan sr-kaavamääräykseen lisättäväksi lausekkeen, jonka mukaan edellytetään, että rakennusten mahdollisista muutos- tai korjaustöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan I-luokan vedenhankintaan varten tärkeällä pohjavesialueella. Kaavamerkintä pv-1 (*tärkeä tai vedenhankintaa soveltuva pohjavesialue.*) on osoitettu kaavaluonnoksessa suunnittelualueen ulkopuoliselle alueelle. Yhdyskunnat ja luonnonvarat -yksikkö toteaa, että jos pohjavesialueen rajausta noudattaa suunnittelualueen ulkopuolella olevaa rajausta, tiedot pohjavesialueesta tulee sisällyttää kaavan yleismääräysosaan sanallisesti. Pohjavesialuetta koskevassa yleismääräyksessä tulee olla viittaus ao. lakeihin eli ympäristönsuojelulakiin (YSL) 7 §:ään (maaperän pilaamiskielto) sekä 8 §:ään (pohjaveden pilaamiskielto). Lisäksi määräys tulee laajentaa koskemaan myös pohjaveden muuttamista (muuttamiskielto, vesilain 1:18). Kaavaluonnoksessa ollutta määräystä tulee täten tarkistaa ja täydentää.

Luonnoksen mukaiselle *EH/s* korttelialueelle on merkitty pysäköimispaikka *p* ja rakennusala pienelle talousrakennukselle. Osa pysäköimispaikasta ulottuu alueelle, jolla kaavan pohjakartan mukaan sijaitsee osa kirkkoa ympäröivää rakennettua kiviaitaa. Selostuksen mukaan vanhaa kiviaidan osaa aiotaan alueella siirtää ja täydentää uudella kiviaitaosalla.

Yhdyskunnat ja luonnonvarat -yksikkö haluaa tuoda esille, että kirkko- ja hautausmaiden vanhat kivi- ja rauta-aidat katsotaan muinaismuistolain mukaisiksi kiinteiksi muinaisjäänöksiksi ja niiden poistamiseen tai siirtämiseen tarvitaan aina kajoamislupa. Lupaa



haetaan alueelliselta ELY-keskukselta, joka pyytää asiassa lausunnon Museovirastolta ennen päätöksen tekoa.

Muiden luonnoksen kaavamääräysten yksityiskohtien osalta Yhdyskunnat ja luonnonvarat –yksikkö haluaa tuoda julki, että se arvostaa kaavan laatijan pyrkimystä sopeuttaa uudisrakentaminen AO- ja AR –alueilla Ylämaan kirkonkylän miljöökokonaisuuteen antamalla kaavamääräyksissä ohjeita mm. tulevien rakennusten julkisivu- materiaaleista, kattomuodosta ja värityksestä.

Luonto ja ympäristöntila –yksikkö toteaa, että luontoselvitys on tehty epäedulliseen vuodenaikaan marraskuun lopussa, jolloin alueen kasvillisuudesta ja eläimistöstä ei saa riittävää kuvaa ja tietoja. Liito-oravan mahdollinen esiintyminen, erityisesti vanhan pappilan osa-alueella tulisi selvittää kevään aikana.

ELY-keskuksen Liikennevastuualue ilmoittaa, että sillä ei ole kaavaluonnokseen kommentoitavaa.

Alueidenkäyttöpäällikkö


Risto Suikki

Arkkitehti


Tuija Stam

TIEDOKSI

s-postitse

YLU/ Esa Houni, Heidi Rautanen

LYT/ Tuula Tanska

L-vastuualue / Tuomas Talka, Kari Halme, Pertti Asikainen, Kirsi Malin

E-Karjalan museo /Miikka Kurri

FCG / Kimmo Hartikainen



01.02.2011

30/7/2011

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo

Lausuntopyyntö 11.01.2011

ASEMAKAAVAN MUUTOS YLÄMAA

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida pelastuslain 47 §:n kunnalle asettama velvoite huolehtia sammutusveden järjestämisestä alueen pelastustöiden tarpeisiin. Voisi toteuttaa esim. kahdella vesiasemalla.

Lappeenrannassa 01.02.2011


Hannu Pulkkinen
palotarkastaja
Etelä-Karjalan pelastuslaitos





2.2.2011

Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 38
53101 Lappeenranta

03.02.2011
30/7/2011

LAUSUNTO ASEMAKAAVAAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEEN YLÄMAAN KIRKKOMÄEN JA KOSKELAN YM. TILOILLE

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nimiöön ja selostukseen tulee korjata ja lisätä oikein kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöt ja niiden kiinteistötunnukset. Samoin tien nimet tulee korjata ajanmukaisiksi, vaikka ne eivät ole kaavamuutos-alueita (Opintie, Pulsantie).

Uusille asemakaava-alueille on sovittu laadittavaksi sitova tonttijako joko asemakaavan yhteydessä tai erikseen.

Kiinteistötekniiset selvitykset tulee suorittaa etukäteen. Esim. Myllytontintien ja Pappilantien risteyksessä sijaitsevan kiinteistön 405-572-10-109 asemakaavan mukaisen tontin ulottuvuus voisi noudattaa kiinteistön nykyisiä kiinteistörajoja. Nyt Myllytontintien puolelta kiinteistöstä menisi maata katualueeseen ja Pappilantien puolella kiinteistöön tulisi ostaa maata. Samoin korttelissa 30 AR-tonttiin pitäisi ostaa maata AO-tontin omistajalta.

Myllytontintien katualueelle osoitettu istutettava puurivi lienee turha kaavamääräyksissä. Katusuunnitelmassa osoitetaan katu- ja katuviheralueet ja -istutukset. Myllytontintien kääntöpaikka tien eteläpäässä vaikuttaa alimitoitettulta.

Selostuksen kohdassa 5.2.1 Mitoitus mainitaan AO-alueen tehokkuudeksi 0,14, kun kaavakartassa AO-tonttien tehokkuus on 0,25.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosalueella maata omistavan seurakunnan kanssa kaupunki neuvottelee maankäyttösopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Lappeenrannassa 2.2.2011


Kari Hartikainen
kaupungingeodeetti

Tekninen toimi | Kiinteistö- ja mittaus toimi

PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 616 2559

teke.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi



31.1.2011

Diaari

01.02.2011

30/71/2011

Tekninen toimi / Kaavoitus

Viite: Lausuntopyyntö 11.1.2011

RAKENNUSVALVONNAN LAUSUNTO LAHNAJÄRVEN KYLÄN KIRKKOMÄEN JA KOSKELAN TILAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Teknisen toimen kaavoitus valmistelee asemakaavan muutosta Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistamille maille Ylämaan kirkonkylän keskustassa ja niihin rajautuvaan asuinkiinteistöön. Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava seurakuntayhtymän mailla ja rajata Kirkkomäen hautausmaa omaksi EH-kortteliksi. Lisäksi kaavamuutoksella esitetään erotettavaksi vanha pappila ja sen viereinen palvelukeskus omiksi tonteikseen. Lisäksi esitetään muodostettavaksi uusia asuintontteja sekä vanhan pappilan itäpuolelle (7 kpl AO) että Pappilantien pohjoispuolelle (1 kpl AR).

Rakennusvalvonta on tutustunut kaavaluonnokseen, eikä itse kaavan asiasisältöön ole huomautettavaa. AO-tonteilla on kerroslukumerkinnän alleviivauksella osoitettu ehdottomasti käytettävä kerrosluku, minkä selitys tulisi lisätä kaavamääräyksiin. Rakennusvalvonta esittää lisäksi harkittavaksi, että AO-tonteilla edellytettäisiin julkisivumateriaaliksi puuta (kaavamääräys).

RAKENNUSVALVONTA

Mika Sairanen
rakennustarkastaja

2.2.2011

dnro 7-2011

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi/kirjaamo
PL 38
53101 Lappeenranta

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
tekninen toimi

03.02.2011

30/7/2011

Viite lausuntopyyntö 13.1.2011

ASEMAKAAVAN MUUTOS YLÄMAAN KIRKKOMÄEN JA KOSKELAN TILOILLE

Lappeenrannan kaupungin tekninen toimi on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavamuutoksesta. Museo on tutustunut sille lähetettyyn aineistoon ja ilmoittaa seuraavaa.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusperintökohdetta. Arkkitehti Ilmari Launiksen suunnittelema Ylämaan seurakunnan kirkko vuodelta 1931 sekä entinen kirkkoherran pappila vuodelta 1928. Ylämaan kirkon yhteydessä sijaitsee sankarihautausmaa ja kirkkotarhaa rajaa kiviäitä. Pappilan ympäristökokonaisuuteen on klassistisen päärakennuksen lisäksi kuulunut mm. pääjulkisivun puolella koivukujanne sekä avoin viljelymaisema pappilan ympärillä.

Lausuntonaan museo esittää asemakaavamuutoksessa on onnistuttu ohjaamaan pappilan ympäristön täydennysrakentamista rakennusten ulkoasun suunnittelua ohjaavilla kaavamääräyksillä (mm. kattokaltevuus, julkisivumateriaalit, yhtenäisyys). Yleispiirteisesti asemakaavamuutos vaikuttaa toteutuskelpoiselta. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden kaavamerkintöihin- ja määräyksiin museo ehdottaa kuitenkin vielä seuraavia tarkennuksia.

Kirkon ympäristön merkintää ja määräystä olisi selkeyden vuoksi hyvä ohjata muotoon: "EH/s – hautausmaa-alue. Suojeltava alueen osa, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään. Kirkkotarhaa ympäröivää kiviäitä ei saa purkaa." Lisäksi kaavan jatkosuunnittelussa EH-alueella tulee tutkia kirkkotarhaan ulottuvan pysäköintialueen aiheuttamia vaikutuksia kirkkotarhassa ja sankarihautausmaa-alueella, ja tutkia vaihtoehtoisia toteutus- ja mitoitus tapoja. Kulttuuriympäristön kannalta kestävä tavoitteena olisi, ettei nykyistä aitaa tarvitse osittain purkaa ja siirtää, vaan pysäköinti voitaisiin järjestää aidan ulkopuolelle.

Kirkkorakennuksen merkintöjen osalta tulisi tarkentaa kaavakartalle merkitty rakennusala rakennuksen nykyisten seinäpintojen mukaan. Kaavamerkintää voisi kehittää esim. seuraavaan muotoon: SR = "Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. MRL 57§:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa

Museotoimi

sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai sisätilojen taiteellista tai historiallista arvoa.”

Kirkkoherran pappilan rakennusala olisi niin ikään syytä kohdentaa nykyisen rakennuksen seinäpintojen ja olemassa olevien kuistien mukaisena. Koska hyvin säilynyttä pappilaa voi pitää vähintään paikallisesti merkittävänä rakennuksena ja Ylämaan kirkonkylän arvokkaimpiin rakennuksiin kuuluvana, tulisi jatkossa tutkia kaavamerkinnän vaihtamista hieman tiukempaan suojelumerkintään. Tällöin määräyksestä poistettaisiin kohdat ”ei saa purkaa ilman ympäristö- ja rakennuslautakunnan lupaa/ilman pakottavaa syytä”. Näin määräys voisi olla esim. seuraavanlainen: SR-(?) = ”Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. MRL:n 57 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.”

Lisäksi pappilan pihapiiriin on kuulunut näyttävä koivukuja nykyiseltä Pappilantieltä rakennuksen pääsisäänkäynnin eteen. Museo esittää että puukujanteen ennallistamisvaihtoehtoa tutkittaisiin, ja kaavan jatkotyössä sen merkitsemistä asemakaavaan vanhan pihapiirin rakentamista ohjaavana palauttavana toimenpiteenä selvitettäisiin.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnokseen.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO



Päivi Partanen
vs. museotoimenjohtaja



Miikka Kurri
amanuenssi, rakennustutkimus

Tiedoksi: Museovirasto, rakennushistorian osasto
Kaakkois-Suomen ELY-keskus/Tuija Stam

31.1.2011

Tekninen toimi/kirjaamo
PL 38
53101 Lappeenranta

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
tekni. toimi

03.02.2011

30/7/2011

Lahnajärven kylän Kirkkomäen ja Koskelan tilan kaavamuutos

Teknisen toimen palvelutuotannolla ei ole huomautettavaa ko. kaavamuutoksesta.

Tekninen toimi
Palvelutuotanto


Pasi Leimi
tuotantojohtaja



21.1.2011

Kimmo Hartikainen
FCG Finnish Consulting Group Oy
Snellmaninkatu 10
53100 Lappeenranta

Viite: Lausuntopyyntö 11.1.2011

**ASEMAKAAVAN MUUTOS LAPPEENRANNAN SEURAKUNTAYHTYMÄN OMISTAMILLE
MAILLE YLÄMAAN KIRKONKYLÄN KESKUSTASSA**

Asemakaavan muutos koskee Lappeenrannan kaupungin Lahnajärven kylän Kirkkomäen ja Koskelan tilaa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kirkon ja sankarihautaushaan erottaminen omiksi kortteleiksi. Lisäksi Pappilantien yleisten alueiden rakennusten kortteli-alueelle ja pappilanpellon alueelle tulisi asuinalueita. Vanha pappila ja palvelukeskus erotetaan omiksi tonteiksi.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi on tarkastanut kaavamuutoksen ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavamääräyksiin on syytä lisätä maininta radonhaitan torjunnan tarpeellisuudesta. Lisäksi tulisi tarkistaa onko virtaveden nimi Koskenjoki vai Vilajoki.

Kaava-alue on I-luokan pohjavesialuetta ja suunnitellut kiinteistöt on liitettävä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja sen myötä vesihuoltoverkostoihin.

LAPPEENRANNAN SEUDUN YMPÄRISTÖTOIMI

Ilkka Räsänen
Ympäristöjohtaja

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lappeenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 616 4375 ymparistotoi-

mi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

25.1.2011

28. 01. 2011

30/7/11/2011

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi / kaavoitus
Kirjaamo
PL 38
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 11.1.2011

**LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA YLÄMAAN KIRKONMÄEN JA KOSKELAN TI-
LOILLE**

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on muutosalueella liitekartan mukainen sähkön jakeluverkko. Jakeluverkkoa joudutaan muuttamaan ja kaapeloimaan muutosalueella. Tarkempi muutostarve tarkentuu suunnitelmien valmistuttua. Asemakaavan muutoksesta aiheutuvat verkoston muutoskustannukset perimme toteutuneiden kustannusten mukaan.

LAPPEENRANNAN ENERGIAPERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

LIITTEET

verkostokartta

From: NN
Sent: 15. tammikuuta 2011 11:54
To: Hartikainen Kimmo
Subject: RE: LAPPEENRANNAN KAUPUNKI YLÄMAAN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVA (fwd)

Kiitoksia! Tämä viesti pelasti perheemme koko viikonlopun.

AO on ihan oikea merkintä, paikallahan sijaitsee omakotitalo ulkorakennuksineen.

--

Kirjoittelit 15.1.2011 seuraavaa:

> Hei,
> pahoittelen kaavaluonnoksen kiinteistörajan paikkaa -ei ole ollut
> tietoinen tarkoitus poiketa jo muodostetuista tontin rajoista.
> Asia korjaantuu antamallasi palautteella.
> Kaavan luonnosvaihe on ennakkokuulemisvaihe jossa tämän tapaisetkin
> virheet korjataan. Pahoittelen sen aiheuttamaa harmia.
> Korjaamme rajan vahvistettuun paikkaan. Onko AO merkintä sopiva?
> Terv Kimmo H
>
>
> _____
> Kimmo Hartikainen
> suunnittelupäällikkö
> Snellmaninkatu 10, 53100 Lappeenranta Puhelin 010 409 5041, GSM 040
> 550 9447 www.fcg.fi _____
> FCG - Hyvän elämän tekijät

> -----Original Message-----

> From: NN
> Sent: 15. tammikuuta 2011 9:17
> To: Hartikainen Kimmo
> Subject: RE: LAPPEENRANNAN KAUPUNKI YLÄMAAN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVA
> (fwd)

> Hei vielä,

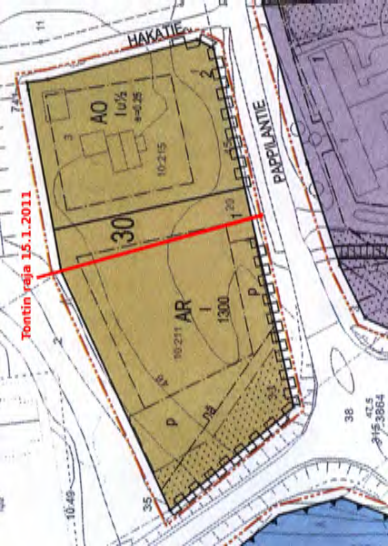
> Palautan tässä samalla mieleen tämän syyskuisen viestinvaihtomme,
> jossa lupailit ilmoitella suunnittelun edistymisestä.

> Pahoittelut siitä, jos tämä viestittelyni tuntuu turhan runsaalta tai
> aggressiiviselta, se ei ole tarkoitus. Olemme aivan järkyttyneitä siitä
> mahdollisuudestakin, että meiltä vietäisiin ensin kaavoittamalla ja
> myöhemmin pakkolunastamalla pihamme paras osa.

> Olen kirjaimellisesti koko aamun tuijottanut vain tuota suunnitelman
> liitteenä ollutta karttaa ja miettinyt sitä, miten Koskelan tilan 80
> hehtaarissa luulisi olevan hyödynnettävää ihan riittävästi ilman, että
> tarvitsee vielä meidän pihastamme hakea lisähyötyä... :(

> T: NN

Fontin reja 15.1.2011



31. 01. 2011

30/7/11/2011

Lappeenrannan kaupungin tekniselle toimelle

Asa: AK-muutos Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelantien
Asian ennakkokuulemiseen liittyen haluamme
tueda esin seuraavat havainnot kaavaluonnosaineistosta

3.1.7. Toinen kappale: "Raitti jatkuu
Pappilantien pohjoispuolta Hakatelalle,
johon se päättyy."
→ Raitti jatkuu Hakaten yli, jatkuen
Pappilantie 6:n kohdalle.

5.2.2.1 AO: "Kaavassa on osoitettu neljä
entispienalojen korttelialuetta
(AO): Vanhan pappilan alueen
itäpuolelle ja Pappilantien pohjois-
puolelle"

→ Tämän jälkeen käsitellään
Vanhan pappilan kiinteistö (joka
kuvataan entispienalojen
korttelialueeksi), 3 AO-alueita
Myllytomintien varrella ja yksi
rakennusala Pappilantien pohjois-
puolella

→ onko yllä siteerattu lause oikein
vai olisiko siihen lisättävä
vanhan pappilan kiinteistön korttelialue

5.2.2.1

"Ympäristön muutos myös laadittuun kaavaan näiden edellyttää pihan-alueiden uudelleen suunnittelua uusista lähtökohdista käsin"

→ Mitä tässä yhteydessä tarkoittaisi "edellyttää"-sana? Ymmärtäisimme, että kaavan laatija on hakemassa enemmänkin "sallii"-sanaa "edellyttämisen" sijaan, joten ~~ehdotamme~~ ehdotamme "edellyttää"-sanan korvaamisesta "sallii"-sanalla tai vastaavalla. Ympäristön kokemasta muutoksesta olemme samaa mieltä kaavan laatijan kanssa.

5.2.2.1

Talousrakennuksen lisärakennusoikeus: Ehdotettu 150 km². Ehdotamme 200 km², jota pidämme kohtuullisena huomioiden mm. asuinkiinteistön rakennusoikeudeksi osoitetun nykyisen rakennusoikeuden:

~~Ehdotettu 150 km². Ehdotamme 200 km², jota pidämme kohtuullisena huomioiden mm. asuinkiinteistön rakennusoikeudeksi osoitetun nykyisen rakennusoikeuden:~~

Yleistä

Kaavaselostuksessa ja kaavakartassa on käytetty katu-/tienimiä jotka ovat vanhentuneita (muutokset tullut kuntaliitoksen myötä); esim. Pulsantie, Opintie.

Lappeenranta, 30.1.2011

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi / Kirjaamo
PL 38
53101 Lappeenranta

LAUSUNTO

20.1.2011

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
tekninen toimi

24. 01. 2011

30/7/2011

Asia: Asemakaavan muutos Ylämaan Kirkkomäellä, kiinteistö [REDACTED]

Viite: puhelinkeskustelu [REDACTED] / Kimmo Hartikainen FCG 17.1.2011

KIINTEISTÖ [REDACTED] YLÄMAAN KIRKONMÄKI [REDACTED]

Hyvä vastaanottaja,

Viitaten em. puhelinkeskusteluun 17.1.2011. tuon esiin seuraavan seikan koskien asemakaavan muutosta Ylämaan Kirkkomäellä ja erityisesti [REDACTED] omistamaa kiinteistöä [REDACTED] Pappilantiellä.

Kyseisen tontin [REDACTED] länsisivu rajautuu uuteen Myllytontintiehen. Tämä uuden tien itä sivu leikkaa kaavaesityksessä osin [REDACTED] tonttia. Sovimme puhelimitse [REDACTED] / Hartikainen, että tuota linjaa voidaan tarkistaa siten, että se ei rasita kyseistä tonttia ja että tontin ala säilyy entisellään.

Tämä tiedoksenne ja toimenpiteitä varten.

Ystävällisesti,

Ylämaa; Asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako

Vastineet valmisteluvaiheen MRA 30 §:n mukaisessa kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Asemakaava ja asemakaavan muutos Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloille, 101 Ylämaa. Asemakaavan ajanmukaistaminen seurakuntayhtymän mailla, Kirkkomäen hautausmaan rajaaminen ja Pappilantien yleisten rakennusten kortteli-alueen käyttötarkoitus sekä asuminen pappilan viereisellä Koskenjokeen rajautuvalla alueella. Luonnos on päivätty 15.11.2010.

Asemakaavan ja tonttijaon muutosluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty ennakkokuulemistä varten nähtävillä 17.1. – 31.1.2011 välisen ajan, jolloin siitä ja osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteitä. Lausunnot pyydettiin jättämään 1.2.2011 mennessä. Lausuntoja saatiin 9 ja mielipiteitä kolme.

Seuraaville sivuille on koottu saadut palautteet. Saadusta palautteesta esitetään lyhennelmät pääkohdittain ja lyhennelmän jälkeen kaavanlaatijan vastineet niihin.

Lausunnot

1 Kaakkois-Suomen ELY-Keskus (31.1.2011, KASELY/20/07.01/2011)

Ympäristövastuualueen Yhdyskunnat ja luonnonvarat –yksikkö

Suunnittelualueelle sijoittuu maakunnallisesti arvokas Ylämaan kirkkorakennus. Kirkon suojeluarvoista ja luokasta johtuen suojelumerkinnän rakennusalan rajaus tulisi merkitä kaavaan julkisivuja myötäillen. Samoin tulisi tarkistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pappilan rajaus.

Lausunnossa esitetään, että Pappilan perinteinen koivukuja ennallistettaisiin pihaluokkien uudissuunnittelussa ja koivukujan säilyttäminen voitaisiin huomioida kaavamerkinnöin ja määräyksin.

Lisäksi kirkon ja pappilan sr-kaavamääräykseen tulisi lisätä lauseke, jonka mukaan edellytetään, että rakennusten mahdollisista muutos- tai korjaustoista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Jos pohjavesialueen kaavamerkintä pv-1 sijoittuu kaava-alueen ulkopuoliselle alueelle, tulee tiedot pohjavesialueesta sisällyttää kaavan yleismääräysosaan. Kaavaluonnoksessa ollutta määräystä tulee täydentää sisältäen viittaukset ao. lakeihin ympäristönsuojelulakiin (YSL) 7§:ään (maaperän pilaamiskielto) sekä 8 §:ään (pohjaveden pilaamiskielto) ja Vesilain 1:18 §:ään (pohjaveden muuttamiskieltoon).

EH/s korttelialueelle esitetty pysäköimispaikka on osoitettu osaksi muinaismuistolaan mukaisiksi kiinteiksi muinaisjäännöksiksi luokitellun kiviaidan paikalle. Aidan poistamiseen tai siirtämiseen tarvitaan kajoamislupa ELY -keskukselta museoviraston lausunnoin.

Yhdyskunnat ja luonnonvarat -yksikkö arvostaa kaavan laatijan pyrkimystä sopeuttaa uudisrakentaminen AO- ja AR-alueilla Ylämaan kirkonkylän miljöökokonaisuuksiin antamalla kaavamääräyksissä ohjeita mm. tulevien rakennusten julkisivumateriaaleista, kattomuodosta ja väriyksestä.

Liito-oravan mahdollinen esiintyminen erityisesti vanhan pappilan alueella tulisi selvittää kevään aikana.

Luonto ja ympäristöntila -yksikkö

Luontoselvitys on tehty epäedulliseen vuodenaikaan marraskuun lopussa, jolloin alueen kasvillisuudesta ja eläimistöä ei saa riittävästi kuvaa ja tietoja. Liito-oravan mahdollinen esiintyminen, erityisesti vanhan pappilan osa-alueella tulisi selvittää kevään aikana.

ELY –keskuksen liikennevastuualue

Ei ole kommentoitavaa kaavaluonnokseen.

Vastine:

Kirkon käyttötarkoituksmerkintää ja osa-alue-rajauksia täsmennetään asemakaavaehdotukseen. Pysäköimispaikan rajaus tarkistetaan niin, ettei se ulotu kiinteäksi muinaisjäännökseksi luokitellun kiviaidan alueelle. Käyttötarkoituksmerkintää täsmennetään niin, että kiviaidan poistamiseen tai siirtämiseen tarvitaan kajoamislupa ELY -keskukselta museoviraston lausunnoin.

Kirkon ja pappilan rakennusalan raja merkitään kaavaan julkisivuja myötäillen. Kirkon aluevarausmerkintään ja suojelurakennusten sr -määräykseen lisätään lauseke: *Muutos- ja korjaustöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Pappilaan johtava koivukuja osoitetaan säilytettävänä/istutettavana puurivinä koko tulotien mitalle.

Sisällytetään tiedot pohjavesialueesta kaavan yleismääräysosaan täydentäen määräykset viittauksilla ympäristönsuojelulakiin (YSL) (maaperän pilaamiskielto ja pohjaveden pilaamiskielto) sekä vesilakiin (pohjaveden muuttamiskieltoon) huomioiden kuitenkin samalla luonnosvaiheen jälkeen tapahtuneiden lakimuutosten aiheuttamat pykälämuutokset.

Luonto- ja maisemaselvitykseen 2.5.2011 sisältyy liito-oravaselvitys, joka tehtiin 28.4.2011.

2 Etelä-Karjalan pelastuslaitos (1.2.2011)

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida pelastuslain 47 §:n kunnalle asettama velvoite sammutusveden järjestämisestä alueen pelastustoimen tarpeisiin. Voisi toteuttaa esim. kahdella vesiasemalla.

Vastine:

Vesiasemien sijoittelua ei ratkaista kaavassa. Kaava-aineistoon ei ole päivitystarpeita palautteen perusteella.

3 Lappeenrannan kaupunki, kiinteistö- ja mittaustoimi (3.2.2011)

Kiinteistötunnukset ja tiennimet on korjattava asianmukaisiksi.

Uusille asemakaava-alueille on sovittu laadittavaksi sitova tonttijako.

Kiinteistörajat kiinteistössä 405-572-10-109 ja korttelissa 30 AR-tontin osalla voisivat noudattaa nykyisiä kiinteistörajoja.

Myllytontintien istutettava puurivi lienee turha kaavamääräyksissä ja tien kääntöpaikka vaikuttaa alimitoitetulle

Selostuksen kohdassa 5.2.1 mainittu AO tehokkuudeksi 0,14, kun taas kaavakartassa vastaava 0,25.

Kaupunki neuvottelee seurakunnan kanssa maankäyttö sopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Vastine:

Kiinteistötunnukset ja tiennimet (Ylämaantie) korjataan asianmukaisiksi. Samoin sitova tonttijako korjataan kaavamerkintöihin. Kiinteistörajat kiinteistössä 405-572-10-109 ja korttelissa 30 AR-tontin osalla tarkistetaan nykyisten kiinteistörajojen mukaisiksi.

Myllytontintien istutettava puurivi poistetaan asemakaavasta ja tien kääntöpaikan mitoitus tarkistetaan.

AO tonttien tehokkuusmerkintä korvataan rakennusoikeusluvulla.

4 Lappeenrannan kaupunki, rakennusvalvonta (1.2.2011)

AO -tonteilla kerrosmerkinnän alleviivauksella esitetty ehdottomasti käytettävä kerrosluvuksi tulisi lisätä kaavamääräyksiin. Lisäksi AO-tonteilla kaavamääräyksessä julkisivumateriaaliksi edellytettäisiin puuta.

Vastine:

Asemakaavan kerrosmerkintä on muutettu enimmäiskerrosluvuksi. AO- ja AR-tonteilla on kaavamääräyksissä julkisivumateriaaliksi edellytetty puuverhoilu.

5 Lappeenrannan kaupunki, museotoimi (3.2.2011)

Etelä-Karjalan museo

Asemakaavamuutoksessa on onnistuttu ohjaamaan pappilan ympäristön täydennysrakentamista rakennusten ulkoasun suunnittelua ohjaavilla kaavamääräyksillä (mm. kattokaltevuus, julkisivumateriaalit, yhtenäisyys). Yleispiirteisesti asemakaavamuutos vaikuttaa toteutuskelpoiselta. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden kaavamerkintöihin ja -määräyksiin museo ehdottaa tarkennuksia.

Kirkon ympäristön merkintä ja määräys tulisi selkeyttää muotoon EH/s-hautausmaa-alue. *Suojeltava alueen osa, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään. Kirkkotarhaa ympäröivää kiviaitaa ei saa purkaa.* Kulttuuriympäristön kannalta kestävä tavoitteena olisi, ettei nykyistä aitaa tarvitse osittain purkaa tai siirtää, vaan pysäköinti voitaisiin järjestää aidan ulkopuolelle.

Kirkkorakennuksen rakennusala tulisi tarkentaa kaavakartalle nykyisten seinäpintojen mukaan. Suojelumerkintä sr esitetään muotoon: *Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. MRL 57§:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai sisätilojen taiteellista tai historiallista arvoa.*

Pappilan rakennusala tulisi tarkentaa kaavakartalle nykyisten seinäpintojen mukaan. Suojelumerkintä sr esitetään muotoon: *Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. MRL 57§:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivuissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Pappilan vanha puukujanteen ennallistamisvaihtoehtoa tulisi tutkia ja se merkitäisiin asemakaavaan rakentamista ohjaavana palautettavana toimenpiteenä.

Vastine:

Kirkon ympäristön merkintä ja määräys tarkistetaan. Hautausmaan käyttötarkoituksimerkintä muutetaan muotoon EH/s-1. *Hautausmaa-alue, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää.* Kirkon käyttötarkoituksimerkintään lisätään: *Kirkkotarhaa ympäröivää kiviaitaa ei saa purkaa.*

Kirkkorakennuksen ja Pappilan rakennusalat tarkennetaan kaavakartalle nykyisten seinälinjojen mukaan.

Kirkon suojelumerkintä (sr-1) muutetaan seuraavaan muotoon: sr-13: 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 pyydetty 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.*

Pappilan suojelumerkintä (sr-2) muutetaan muotoon: sr-12: Suojeltava rakennus. *Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.*

ELY-keskuksen muista asemakaavoista antamien lausuntojen perusteella sr-12- ja sr-13-suojelumääräyksistä on poistettu viittaukset lakipykäliin.

Pappilan vanha puukujanne merkitään asemakaavaan rakentamista ohjaavana palautettavana toimenpiteenä.

6 Lappeenrannan kaupunki, tekninen toimi, palvelutuotanto (3.2.2011)

Ei huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

7 Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (21.1.2011)

Kaavamääräykseen on syytä lisätä maininta radonhaitan torjunnan tarpeellisuu-
desta ja tulisi tarkastaa onko virtaveden nimi Kosken- vai Vilajoki.

Kaava-alue on 1-luokan pohjavesialuetta. Suunnitellut kiinteistöt on liitettävä ve-
sihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja sen myötä vesihuoltoverkostoihin.

Vastine:

Asemakaavan yleismääräykseen lisätään maininta radonhaitan torjunnan tarpeelli-
suudesta sekä määräys: *suunnitellut kiinteistöt on liitettävä vesihuoltoverkostoi-
hin.*

Joen nimistö täsmennetään.

8 Lappeenrannan Energiaverkot Oy (28.1.2011)

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on muutosalueella sähkön jakeluverkko.
Verkkoa joudutaan muuttamaan ja kaapeloimaan suunnittelualueella. Asemakaa-
van muutoksesta aiheutuvat muutuskustannukset perimme toteutuneiden kus-
tannusten mukaan.

Vastine:

Vaikutukset olevaan sähkön jakeluverkkoon lisätään kaavaselostukseen.

Mielipiteet

9 Yksityishenkilö (24.1.2011)

Tulisi noudattaa nykyisiä kiinteistörajoja.

Vastine:

Kiinteistörajat tarkistetaan noudattamaan nykyisiä kiinteistörajoja.

10 Kaksi yksityishenkilöä (30.1.2011)

Selostukseen tulisi korjata kohta 3.1.7: *Raitti jatkuu Pappilantien pohjoispuolella Hakatien yli Pappilantie 6:den kohdalle.* Kohdassa 5.2.2.1 "*Ympäristön suunnittelu myös laadittuun kaavaan nähden edellyttää piha-alueiden uudelleen suunnittelua uusista lähtökohdista käsin*". Sana "edellyttää" tulisi korvata sanalla "sallii". Onko AO- korttelialuekuvaus kohdassa 5.2.2.1 oikein?

Talusrakennuksen lisärakennusoikeuden tulisi 150 kem² sijasta olla 200 kem².

Katunimet Pulsantie, Opintie ovat vanhentuneita.

Vastine:

Selostukseen korjataan kohta 3.1.7: *Raitti jatkuu Pappilantien pohjoispuolella Hakatien yli Pappilantie 6:den kohdalle.* Sana "edellyttää" selostuksen kohdassa 5.2.2.1 korvataan sanalla "sallii". AO- korttelialuekuvaus kohdassa 5.2.2.1 on oikein.

Talusrakennuksen lisärakennusoikeus mahdollistetaan 150 kem² sijasta 200 kem²:iin, jolloin rakennusalan kokonaisrakennusoikeudeksi merkitään 400 kem².

Katunimet Pulsantie ja Opintie poistetaan kaavakartasta. Ne eivät koske vahvistettavaa asemakaavaa. Nykyinen nimi on Ylämaantie.

11 Yksityishenkilö (15.1.2011)

AO-tontin rajojen tulee noudattaa kiinteistörajoja.

Vastine:

Kiinteistörajat tarkistetaan noudattamaan nykyisiä kiinteistörajoja.



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

14.9.2017

23.11.2017

Lappeenrannan kaupunki
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

23.11.2017
531/2017/2017

Viite:

Lappeenrannan kaupungin 31.10.2017 saapunut lausuntopyyntö, joka koske **Lappeenrannan kaupungissa 1: asemakaavaa Lahnajärven kylän tilalle RN:o 10:109 sekä osalle tiloja RN:ot 10:211 ja osalle vesialuetta 876:1 2: asemakaavan muutosta, 101 Ylämaa, kortteli 28 ja osalle kortteleita 1 ja 30 sekä osalle maatalousaluetta (Ylämaan, Kirkkomäen ja Koskelan tilat)**

Sähköposti:

kirjaamo@lappeenranta.fi;
matti.veijovuori@lappeenranta.fi;
elina.moisio@lappeenranta.fi;
maarit.pimia@lappeenranta.fi;
pasi.leimi@lappeenranta.fi;
tuomas.talka@ely-keskus.fi;
maiju.l.holsa@lappeenranta.fi;
kimmo.jarva@lappeenranta.fi;
alina.kujansivu@lappeenranta.fi;
juha.willberg@lappeenranta.fi;
kirjaamo@museovirasto.fi;
sini.saarilahti@lappeenranta.fi;
esa.houni@ely-keskus.fi;
tuija.mustonen@ely-keskus.fi;
erja.monto@ely-keskus.fi;
tula.tanska@ely-keskus.fi;
heidi.rautanen@ely-keskus.fi;
antti.puhalainen@ely-keskus.fi;
jukka.timperi@ely-keskus.fi;

Asia:

Lausunto viitekohdassa mainitusta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheesta

Lausunnon antaja

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
(ELY-keskus)
PL 1041, 45101 Kouvola

Puhelin: 0295 029 000
kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi
Faksi: 05 379 4550

Yhteys henkilö/asian esittelijä: Pekka Kosunen, lakimies
Puhelin: 0295 029 248
Matkapuhelin: 040 831 36 00
pekka.kosunen@ely-keskus.fi

Lausunto

ELY-keskus lausuu sille kuulemist varten toimitettujen asiakirjojen johdosta seuraavaa:

1. Asiakirjat

- Lomakkeen vastaanottotiedot
- Sähköpostilähete (Lausuntopyyntö)
- Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityslautakunnan pöytäkirjan ote § 102 18.10.2017 ja kaupunginhallituksen pöytäkirjan ote § 507 23.10.2017
- Asemakaavaehdotuksen selostus (kaavaehdotus) 20.9.2017 asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloille sekä tonttijaosta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -15.11.2010, tarkistettu 20.9.2017) liitteineen
- Lausunnot ja mielipiteet
- Palauteraportti ja kaavanlaatijan vastineet
- Perus- ja tunnistetiedot – lomakkeet
- Luonto- ja maisemaselvitys
- Karttaliitteitä

2. ELY-keskuksen luonnosvaiheessa 27.1.2011, jolloin asian diaarinumero oli KASELY/20/07.01/2011, antama lausunto

Asian luonnosvaiheessa saama diaarinumero näyttää sen vireille tulo vuoden eli voidaan aivan ykskantaan todeta, että asian käsittely on kestänyt pitkän aikaa

Kaavan laatija on antanut luonnosvaiheen lausunnossa esitettyihin ELY:n kannanottoihin ja huomautuksiin perustellut ja ELY:n esittämiin "vaatimuksia" tyydyttävät vastineet.

3. ELY:n erityisasiantuntijoiden viraston sisäinen kuuleminen

Sen varmistamiseksi, että pitkäköstä käsittelyajasta johtuen asian sisältö ei ole kovin paljon muuttunut, suoritettiin viraston sisäinen melko laaja sähköinen kuuleminen, jossa ELY:n yhdeksältä (9) eri alojen erityisasiantuntijalta pyydettiin kirjallinen lausunto. Heitä pyydettiin lausun-

noissaan tekemään huomautukset/kannanotot, jotka on syytä huomioida tässä lausunnossa.

Määräaika lausuntojen antamisen oli perjantaihin 17.11.2017 asti. Määräaikaan mennessä vastauksia saapui 3 (kolmelta) erityisasiantuntijalta.

4. ELY:n luonnonsuojelubiologi Tuula Tanskan lausunto

Tuula Tanska on lausunnossaan esittänyt seuraavaa:

Alueen luonnonarvot on otettu kaavassa hyvin huomioon: Hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen Koskenjoen suuntaan tulee kiinnittää erityisesti huomiota, jotta ei vaaranneta luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvan kirjojokikorenon elinympäristöä.

5. ELY:n johtavan vesitalousasiantuntijan Esa Hounin lausunto

Esa Houni on lausunnossaan esittänyt seuraavaa:

Kaavaehdotuksen kohdassa "Vesistöt ja pohjavesialueet" on todettu seuraavaa:

"Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä kalliopohjavesialueella (luokka 1). Ylämaan (porakaivot) pohjavesialueen (0597802) kokonaispinta-ala on 1,12 k-m². Kirkonkylän pohjavesialueen vesi on todettu kelpaamattomaksi talousvesikäyttöön I-luokan pohjavesiluokitukselta huolimatta. Vesi sisältää rautaa, mangaania ja fluoridia yli talousvesisuositusrajojen."

Yleisissä kaavamääräyksissä on kyseessä olevaa aluetta koskeva kaavamääräys.

Koska edellä mainitulla pohjavesialueella ei ole yhdyskuntaa palvelevaa vedenottoa toimintaa eikä alueella sijaitsevia porakaivoja ole pidetty käytökunnossa, poistettiin kyseessä oleva pohjavesialue luokitukselta vuonna 2014. Kaavamääräys ja kaavaselostusteksti voidaan poistaa aiheettomana.

6. ELY:n arkkitehti Tuija Mustosen lausunto

Tuija Mustonen on lausunnossaan esittänyt seuraavaa:

Kulttuuriympäristön säilymisen kannalta asemakaavan muutos on parannus nykytilanteeseen. ELY:llä ei ole huomautettavaa eikä aihetta lausua asiasta.

7. Yhteenveto

Ylämaan alue, joka on myös saanut negatiivista ja kielteistäkin huomiota muun muassa lehdistössä yhtenä taantuvana entisistä kuntakeskuksista.

Edellisen johdosta olisi hyvä, jos suunniteltu asemakaava ja kaavan muutos tukisivat keskuksen elävöittämistä sekä auttaisivat sen uuden kasvun ja toiminnollisuuden tielle, mikä turvaisi myös riittävän palvelutarjonnan alueen asukkaille.

Alueidenkäyttöpäällikön
sijainen, ylitarkastaja



Jukka Timperi

Lakimies



Pekka Kosunen

04.12.2017
953/10.02.03.00/2017

Lausunto

04.12.2017

MV/339/05.02.00/2017 1 (2)

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite KASELY/948/2017

Asia **LAPPEENRANTA, Asemakaavan muutos Lahnajärven kylä, tilat Ylämaa, Kirkkomäki ja Koskela**

Lappeenrannan kaupunki on asettanut nähtävillä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloja sekä tonttijakoa.

Asemakaavamuutoksella on muutettu yleisten rakennusten korttelialueiden käyttötarkoituksia lisäämällä 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.

Museovirastoa ei ole kuultu kaavaprosessin yhteydessä, vaikka Museovirasto on kaavaan osallinen arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun osalta. Museovirasto lausuu kaavaehdotuksesta seuraavan:

Kuten kaavaselistuksessa todetaan, alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Kaavaselistuksen mukaan (s. 14) "*Kirkko- ja hautausmaiden vanhat kiviaidat katsotaan kuitenkin muinaismuistolain mukaisiksi kiinteiksi muinaisjäännöksiksi ja niiden siirtämiseen tarvitaan kajoamislupa*". 1900-luvulla rakennettu kiviaita ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, joten ko. virke tulee poistaa kaavaselistuksesta.

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

Yli-intendentti

Petri Halinen

Intendentti

Helena Ranta

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

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: LAPPEENRANTA, Asemakaavan muutos Lahnajärven kylä, tilat
Ylämaa, Kirkkomäki ja Koskela
Asiakirjan päivämäärä: 04.12.2017
Diaarinumero: MV/339/05.02.00/2017
Asiakirjan tunnus / Docid: 135559
Asiakirjan allekirjoittajat: Intendentti, Helena Ranta, Esittelijä, 4.12.2017 10:46:23, C=FI
Yli-intendentti, Petri Halinen, Päättäjä, 4.12.2017 12:14:51, C=FI
Tarkistesumma: opq4lBevM2bHbsWO26g3pCUe/as=

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



3.1.2018

Dnro: 953/10020300/2017

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. (Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tilat)

LYHENNELMÄT MRA 27 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN

Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 2.11. – 4.12.2017. Nähtävillä olo aikana ei saapunut yhtään muistutusta.

LAUSUNNOT:

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (21.11.2017)

Alueen luonnonarvot on otettu kaavassa hyvin huomioon. Hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen Koskenjoen suuntaan tulee kiinnittää erityisesti huomiota, jotta ei vaaranneta luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvan kirjojokikorenon elinympäristöä.

Kulttuuriympäristön säilymisen kannalta asemakaavan muutos on parannus nykytilanteeseen.

Koska suunnittelualueelta on poistettu pohjavesiluokitus vuonna 2014, voidaan kaavamääräys ja kaavaselostusteksti poistaa aiheettomana.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Pohjavesimääräys on poistettu kaavakartasta ja kaavaselostuksesta.

2. Museovirasto (4.12.2017)

Kuten kaavaselostuksessakin todetaan, alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Kaavaselostuksen mukaan (s.14) "Kirkko- ja hautausmaiden vanhat kiviaidat katsotaan kuitenkin muinaismuistolain mukaisiksi kiinteiksi muinaisjäännöksiksi ja niiden siirtämiseen tarvitaan kajoamislupa". 1900-luvulla rakennettu kiviaita ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, joten ko. virke tulee poistaa kaavaselostuksesta.

Vastine: Virke on poistettu kaavaselostuksesta.



17.1.2011

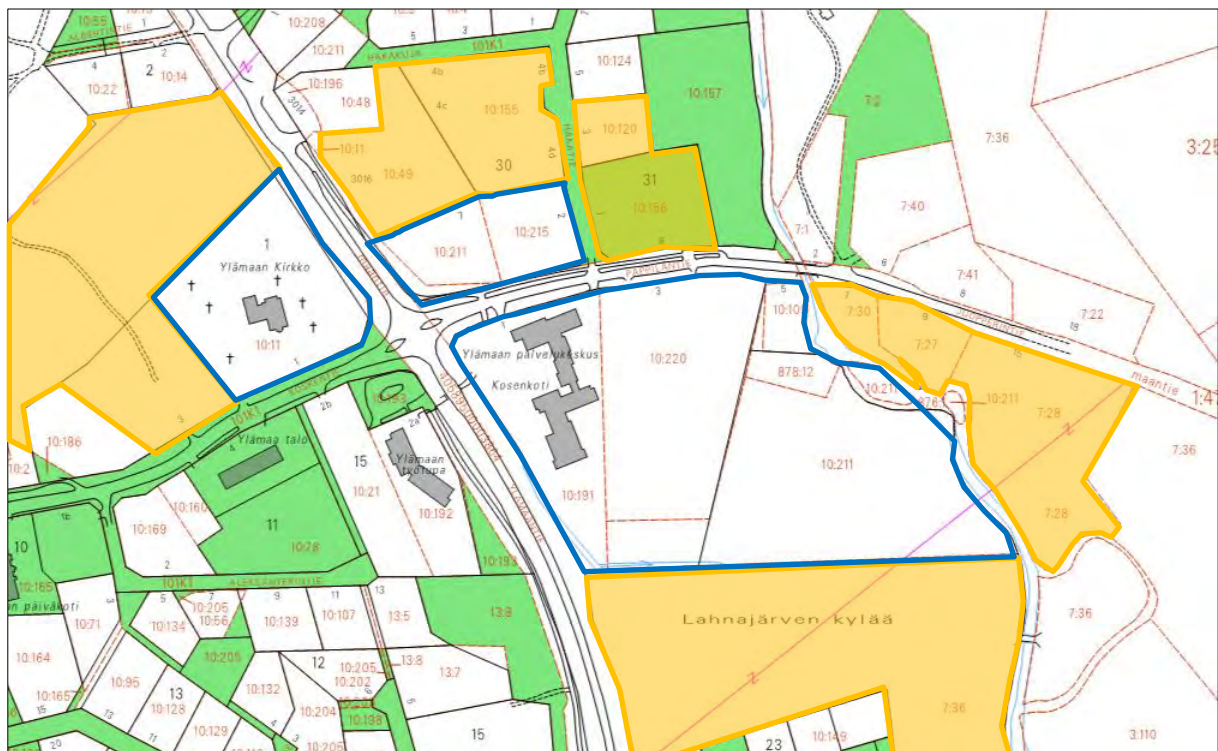
Dnro 30/10.02.03.00/2011

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS YLÄMAAN KIRKKOMÄEN JA KOSKELAN TILOILLE

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse:



Asemakaava-alue



Kaupungin maanomistus



Kirjeitse kuullut kiinteistöt

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikenne
Etelä-Karjalan Liitto
Etelä-Karjalan Museo
Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Kiinteistö- ja mittaustoimi
Palvelutuotanto Yhdyskuntateknikka
Rakennusvalvonta
Lappeenrannan Energia Oy
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
Lappeenrannan Vesi Oy

Fingrid Oyj
Ylämaan Kotiseutuyhdistys ry

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		3.1.2018		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		Asemakaava ja asemakaavan muutos				
		Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloille				
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	RANTA	405 Kunnan kaavatunnus		405K2451		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		13.01.2011		
Kaava-alueen pinta-ala	7,3628	Uusi ak:n pinta-ala		0,4996		
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		6,8632		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
	pituus km	Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenvedo aluevarauksista						
	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Tehokkuus	Pinta-alan	Kerrosalan
	ha	%	k-m ²	e	muut. ha _±	muut.k-m ² _±
Aluevar.						
yhteensä	7,3628	100,0	9334	0,13	+0,5000	-1 079
A yhteensä	3,2302	43,9	5442	0,17	+3,2302	+5 442
P yhteensä						
Y yhteensä	2,2534	30,6	3892	0,17	-2,5130	-75
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3851	18,8			+1,3851	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1932	2,6			+0,1932	
E yhteensä	0,1147	1,6			+0,1147	
S yhteensä						
M yhteensä					-2,0964	
W yhteensä	0,1862	2,5			+0,1862	
Yhteenvedo maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala		Pinta-alan	Kerrosalan
	ha	%	k-m ²		muut. ha _±	muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak.		Suojeltujen rak.		Suojeltujen rak. muutos	
	lkm		k-m ²		lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.	2		710		+2	+710
asemakaava	2		710		+2	+710
muu						

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm			1.3.2018	
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi		Asemakaava ja asemakaavan muutos				
		Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloille				
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus			405K2451	
Hyväksymispvm	405					
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	7,3628	100,0	9 334	0,13	+0,5000	-1 079
A yhteensä	3,2302	43,9	5 442	0,17	+3,2302	+5 442
AO	2,5669	79,5	3 320	0,13	+2,5669	+3 320
AP	0,6633	20,5	2 122	0,32	+0,6633	+2 122
P yhteensä						
Y yhteensä	2,2534	30,6	3 892	0,17	-2,5130	-75
YK/s-2	1,1195	49,7	490	0,04	-0,1147	+490
YS	1,1339	50,3	3 402	0,30	+1,1339	+3 402
Y					-3,5322	-3 967
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3851	18,8			+1,3851	
VL	0,5901	42,6			+0,5901	
VL-3	0,7950	57,4			+0,7950	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1932	2,6			+0,1932	
Kadut	0,1932	100,0			+0,1932	
LT						
E yhteensä	0,1147	1,6			+0,1147	
EH/s-1	0,1147	100,0			+0,1147	
S yhteensä						
M yhteensä					-2,0964	
M					-2,0964	
W yhteensä	0,1862	2,5			+0,1862	
W	0,1862	100,0			+0,1862	

Asemakaavoituksen seuranta					
Asemakaavan tietojen täyttölomake 3/4					
Asemakaavan tunnistetiedot					
Asemakaavan nimi		Asemakaava ja asemakaavan muutos			
		Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloille			
		LAPPEEN-			
Kunta	RANTA	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2451	
Hyväksymispvm					
Maanalaiset tilat					
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.					
<i>maanal. tilat</i>		#DIV/0!			
ma		#DIV/0!			
mav		#DIV/0!			
ma-LPY		#DIV/0!			
ma-LT		#DIV/0!			
		#DIV/0!			

Asemakaavoituksen seuranta				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 4/4				
Asemakaavan tunnistetiedot				
Asemakaavan nimi	Asemakaava ja asemakaavan muutos Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloille			
Kunta	LAPPEENRANTA	Ayk:n kaavatunnus		
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2451	
Hyväksymispvm				
Rakennussuojelu				
	Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos	
	lkm	kerrosala k-m ²	lkm+	kerrosala k-m ² +
Suoj.rak. yht.	2	710	2	710
<i>suojellut rak.</i>				
asemakaava	2	710	2	710
muu				

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ
101 0001 0001P-ALA
11195OSAPINTA-ALA
11195KIINTEISTÖ
572 0010 0011OSA
K

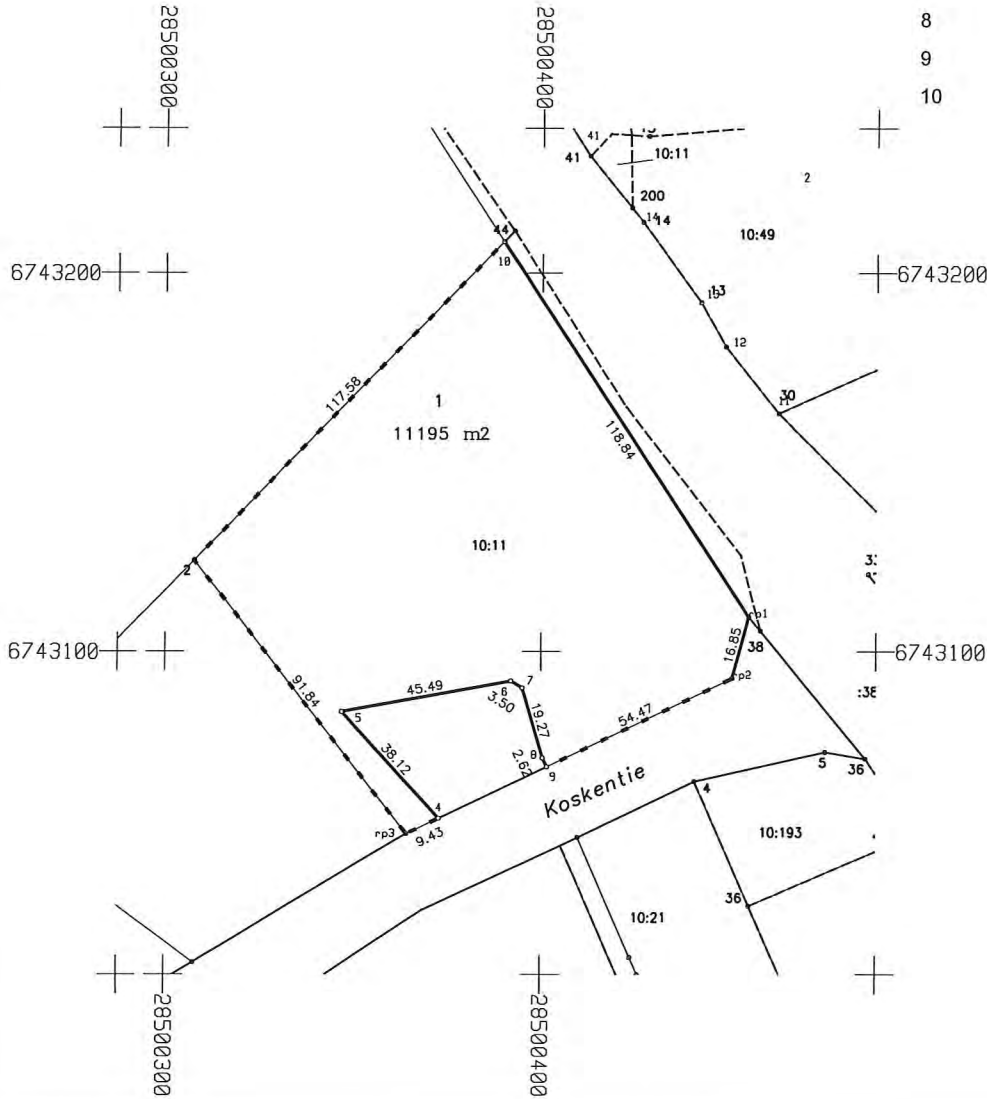
M-ALA

KIINTEISTÖN NIMI
Kirkkomäki

KYLÄ

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
1	6743109.235	28500455.243
2	6743092.975	28500450.826
2	6743124.105	28500307.711
3	6743051.897	28500364.464
4	6743055.946	28500372.976
5	6743084.109	28500347.283
6	6743092.285	28500392.036
7	6743090.415	28500394.992
8	6743071.950	28500400.512
9	6743069.580	28500401.639
10	6743208.378	28500389.710



1:2000

LAPPEENRANTA

Asemakaavan vahvistuspäivä ja numero
2451Koord. järj.
ETRS-GK28Kork. järj.
N2000

Edellinen tonttijako

Karttalehti

Laskenut MT

Pohjakartan hyväksyi
ja tonttijaon laati

Kaupunginosa

101

Piirtänyt

Kortteli

1

Tarkastanut

Kiinteistöinsinööri

Tontti/tontit

1

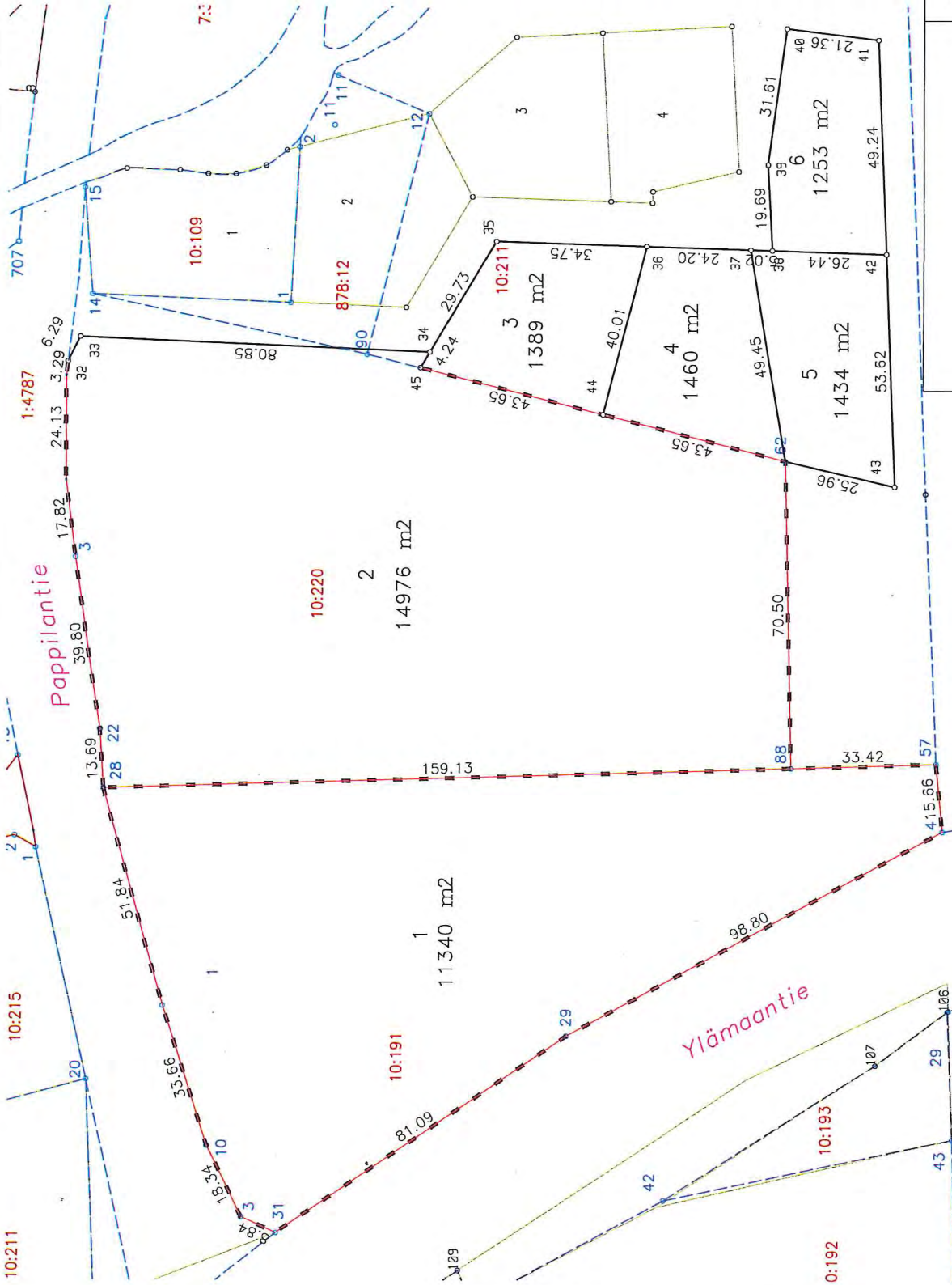
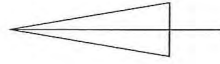
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä

Tj-kartta n:o

-

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	6743115.873	28500563.382
3	6743097.810	28500514.733
3	6743136.195	28500666.402
4	6742935.670	28500603.461
10	6743105.764	28500531.259
22	6743130.563	28500627.008
28	6743129.634	28500613.346
29	6743022.533	28500556.391
31	6743089.768	28500511.061
32	6743138.051	28500711.472
33	6743135.190	28500717.070
34	6743054.409	28500713.696
35	6743039.147	28500739.207
36	6743004.415	28500738.080
37	6742980.224	28500737.295
38	6742975.209	28500737.133
39	6742976.253	28500756.799
40	6742971.922	28500786.110
41	6742950.721	28500785.473
42	6742948.787	28500736.275
43	6742946.681	28500682.702
44	6743014.278	28500699.301
45	6743056.584	28500710.061
57	6742937.173	28500619.046
62	6742971.973	28500688.540
88	6742970.574	28500618.057
95	6743138.464	28500684.078
97	6743138.454	28500708.208



LAPPEENRANTA

Koord. järj. ETRS-GK28 Karttalehti Kork. järj. N2000

Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero 2451

Edellinen tonttijako

KYLÄ

KIINTEISTÖN NIEMI

M-ALA

OSA

KIINTEISTÖ

OSAPINTA-ALA

P-ALA

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	OSAPINTA-ALA	P-ALA	M-ALA	OSA	KIINTEISTÖ	KIINTEISTÖN NIEMI	KYLÄ
101 0028 0001	11340	11340	K	K	572 0010 0191	Palvelukeskus Koskela	KYLÄ
101 0028 0002	14976	14976	K	K	572 0010 0211	Koskela	KYLÄ
101 0028 0003	1389	1389	K	K	572 0010 0220	Vanha Pappila	KYLÄ
101 0028 0004	1460	1460	K	K	572 0878 0012	Yhteinen paista Koskela	KYLÄ
101 0028 0005	1434	1434	K	K	572 0010 0211	Koskela	KYLÄ
101 0028 0006	1253	1253	K	K	572 0010 0211	Koskela	KYLÄ

Pohjakaavan hyväksytyt ja tonttijakoon laati

Laskenut MT

Piirittänyt

Tarkastanut

Kiinteistöinsinööri

28

1-6

Tj-kartta n:o -

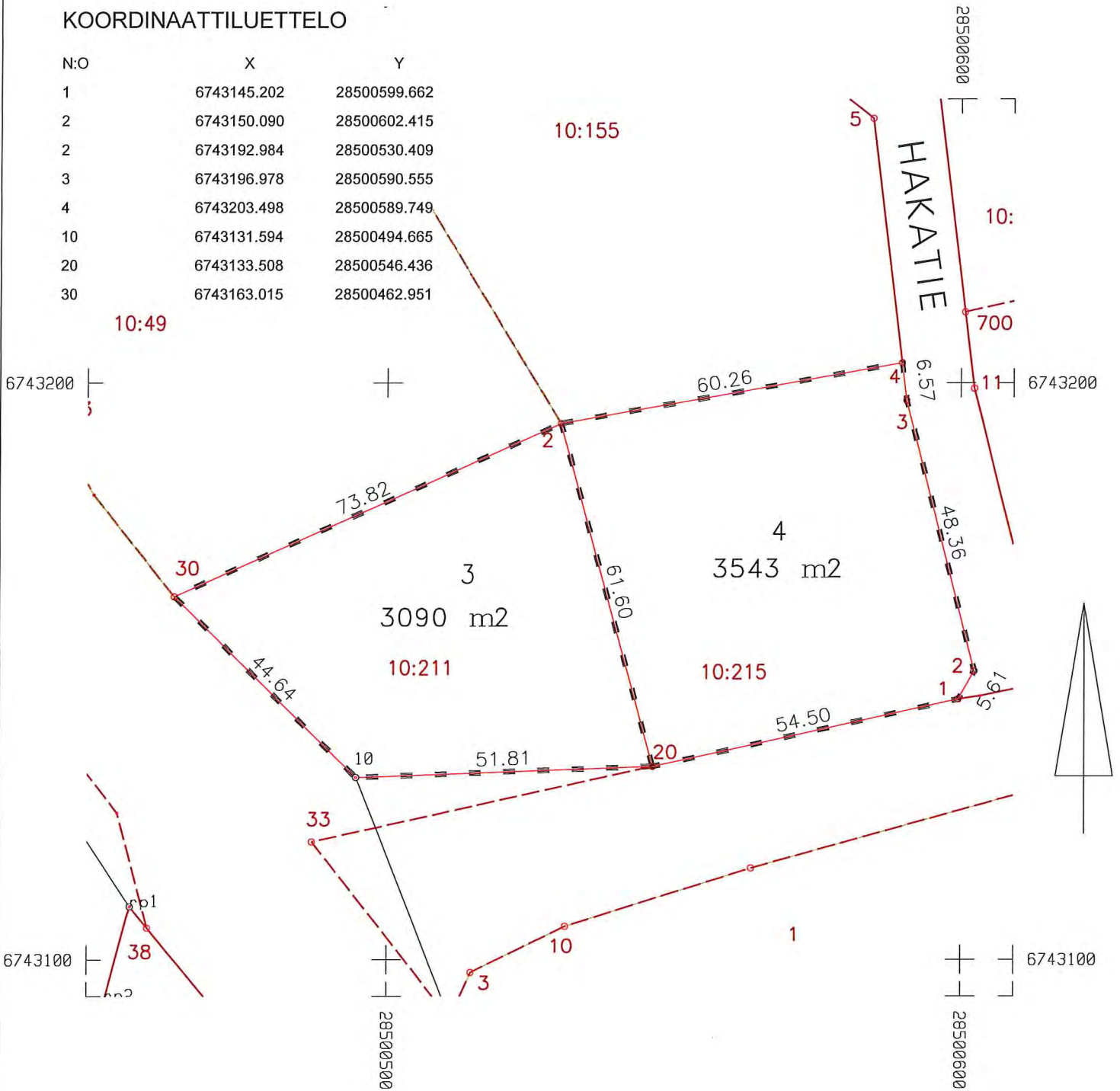
Huomautus: asemakaavan yhteydessä

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
101 0030 0003	3090	3090	572 0010 0211	K		Koskela	
101 0030 0004	3543	3543	572 0010 0215	K		Kanttorila	

KOORDINAATTILUETTELO

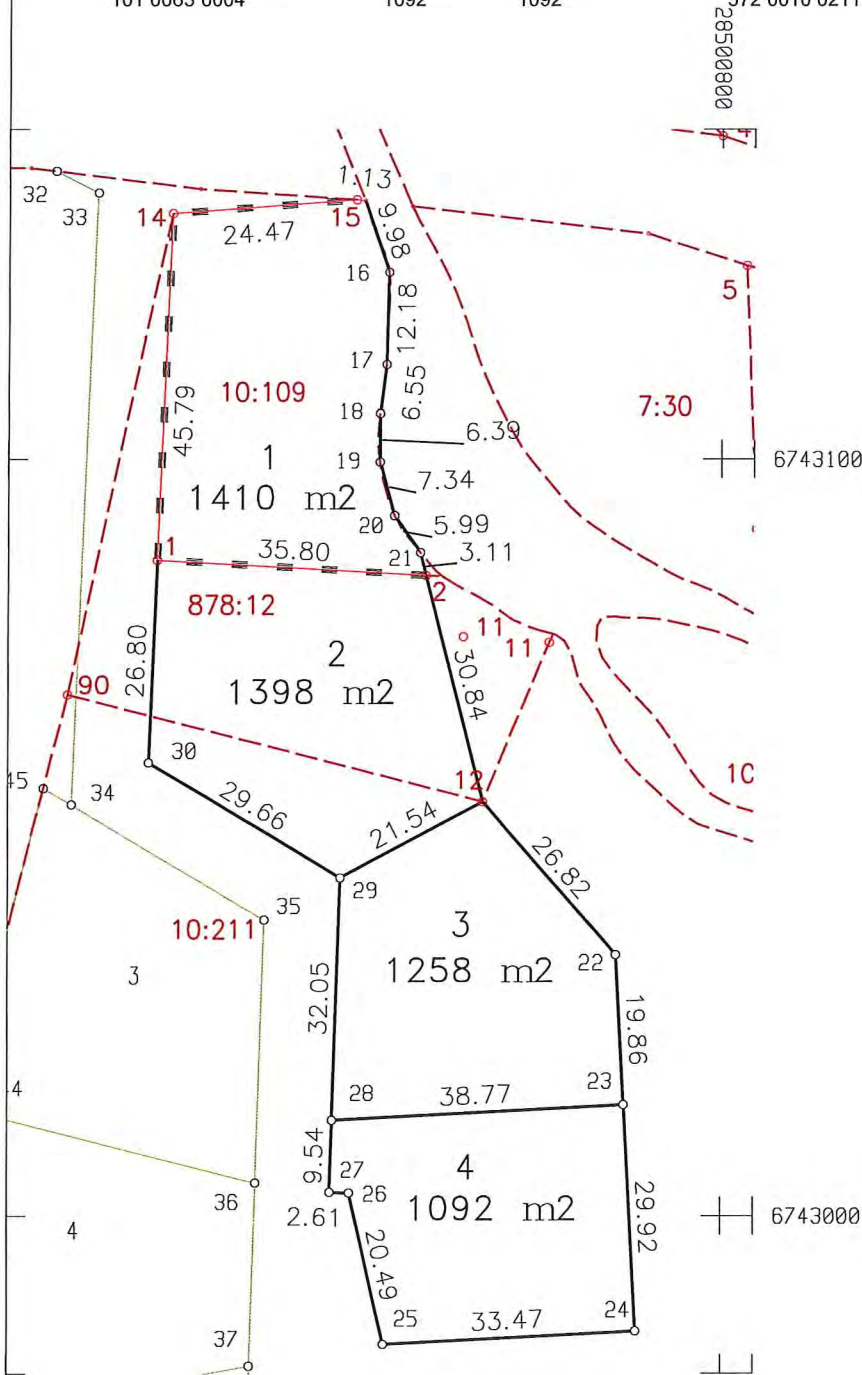
N:O	X	Y
1	6743145.202	28500599.662
2	6743150.090	28500602.415
2	6743192.984	28500530.409
3	6743196.978	28500590.555
4	6743203.498	28500589.749
10	6743131.594	28500494.665
20	6743133.508	28500546.436
30	6743163.015	28500462.951



		1:1000	LAPPEENRANTA	
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero 2451		Koord. järj. ETRS-GK28	Kork. järj. N2000	
Edellinen tonttijako		Karttalehti		
Laskenut MT	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati Kiinteistöinsinööri	Kaupunginosa 101		
Piirtänyt		Kortteli 30		
Tarkastanut		Tontti/tontit 3-4		
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä		Tj-kartta n:o -		

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
101 0063 0001	1410	1410	572 0010 0109	K		Joukola	
101 0063 0002	1398	411	572 0010 0211	K		Koskela	
		987	572 0878 0012	K		Yhteinen palsta	
101 0063 0003	1258	1258	572 0010 0211	K		Koskela	
101 0063 0004	1092	1092	572 0010 0211	K		Koskela	



KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
1	6743086.712	28500725.054
2	6743084.681	28500760.796
4	6743134.141	28500752.487
12	6743054.794	28500768.421
14	6743132.462	28500726.965
15	6743134.270	28500751.365
16	6743124.695	28500755.695
17	6743112.514	28500755.405
18	6743106.020	28500754.570
19	6743099.626	28500754.572
20	6743092.553	28500756.530
21	6743087.690	28500760.028
22	6743034.556	28500786.018
23	6743014.724	28500787.071
24	6742984.844	28500788.657
25	6742983.070	28500755.236
26	6743003.046	28500750.655
27	6743003.131	28500748.044
28	6743012.669	28500748.353
29	6743044.706	28500749.393
30	6743059.936	28500723.936

1:1000

LAPPEENRANTA

Asemakaavan vahvistuspäivä ja numero
2451

Koord. järj.
ETRS-GK28

Kork. järj.
N2000

Edellinen tonttijako

Karttalehti

Laskenut MT

Pohjakartan hyväksyi
ja tonttijaon laati

Kaupunginosa

101

Piirtänyt

Kortteli

63

Tarkastanut

Kiinteistöinsinööri

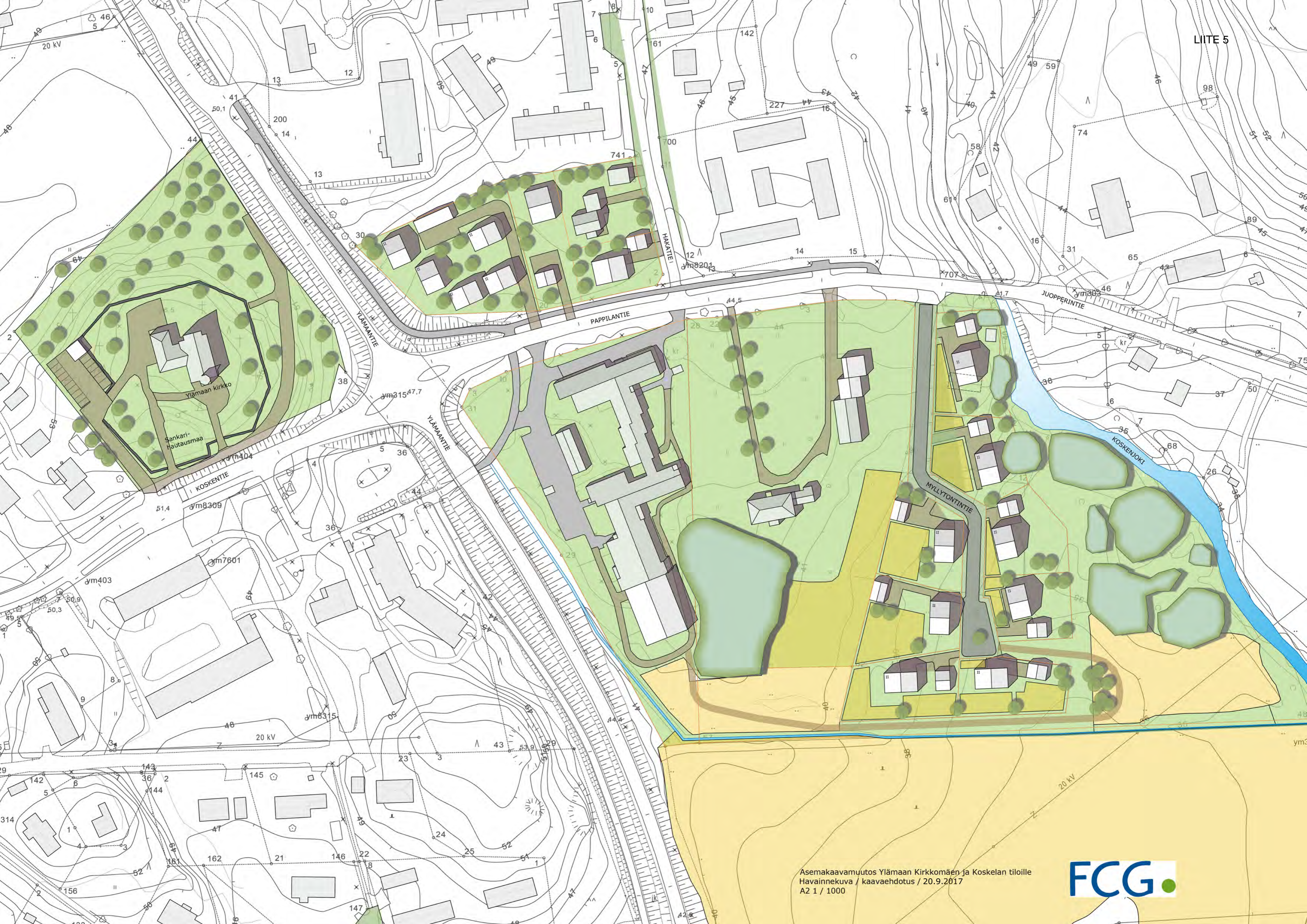
Tontti/tontit

1-4

Hyväksytty asemakaavan yhteydessä

Tj-kartta n:o

-



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Asemakaava ja asemakaavan muutos Ylämaan Kirkkomäen ja Koskelan tiloille

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AP** Asuinpienalojen korttelialue.
- AO** Erillispienalojen korttelialue.
- YS** Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialue.
- YK/s-2** Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jonka kulttuuri-historialliset ominaisuudet tulee säilyttää. Kirkkotarhaa ympäröivää kiviäitää ei saa purkaa. Korjaus ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ennen lupaa koskevan päätöksen antamista.
- VL** Lähivirkistysalue.
- VL-3** Lähivirkistysalue, niitty.
- EH/s-1** Hautausmaa-alue, jonka kulttuurihistorialliset ominaisuudet tulee säilyttää.
- W** Vesialue.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

- Sitova tonttijonon mukainen tontin raja ja numero.
- 101 YLÄMAA**
1 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Korttelin numero.

- MYLLYTONTINTIE**
60 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/2 r** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- u 1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- e=0,30** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Ulkoilureitti.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Pysäköimispaikka.
- Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

sr-13 Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisoon, vesikatton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Korjaus- tai muutostöistä on pyydyttävä museoviranomaisten lausunto. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteelliset ja historiallisesti arvokas luonne ja ominaisuudet säilyvät. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

sr-12 Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteelliset tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

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

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

Suunnitellut kiinteistöt on liitettävä vesihuoltoverkostoihin.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS Kaupunkisuunnittelu

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

TONTTILUAKO
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

HYVÄKSYMISKÄSITTELYYN
Tampereella 20.9.2017, muutettu 3.1.2018

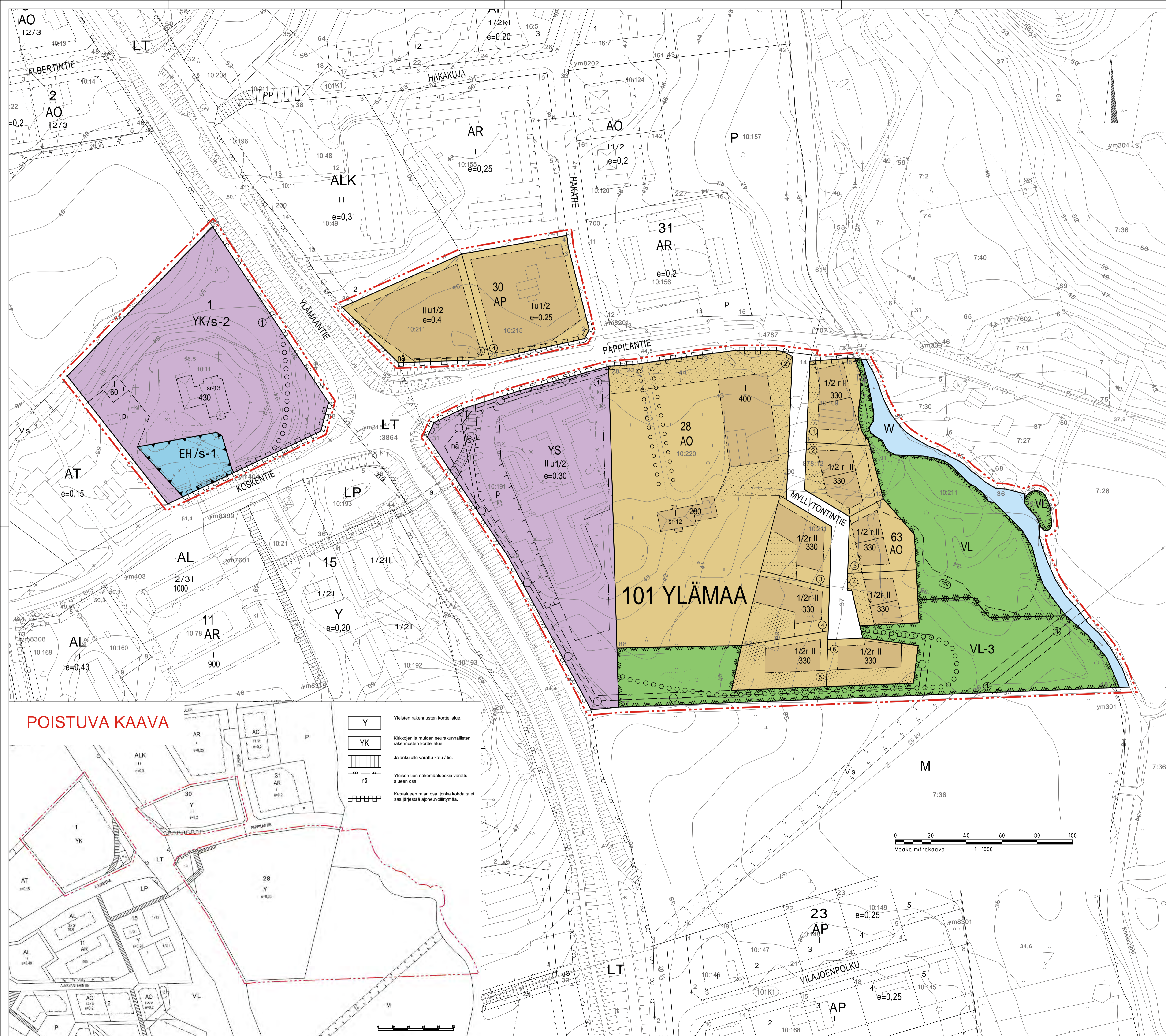
FCG FCG Suunnittelu ja teknikka Oy
Osoite: 34, PL 950
00601 Helsinki
Puh. 0104090
www.fcg.fi

Lappeenrannassa 20.9.2017, muutettu 3.1.2018 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

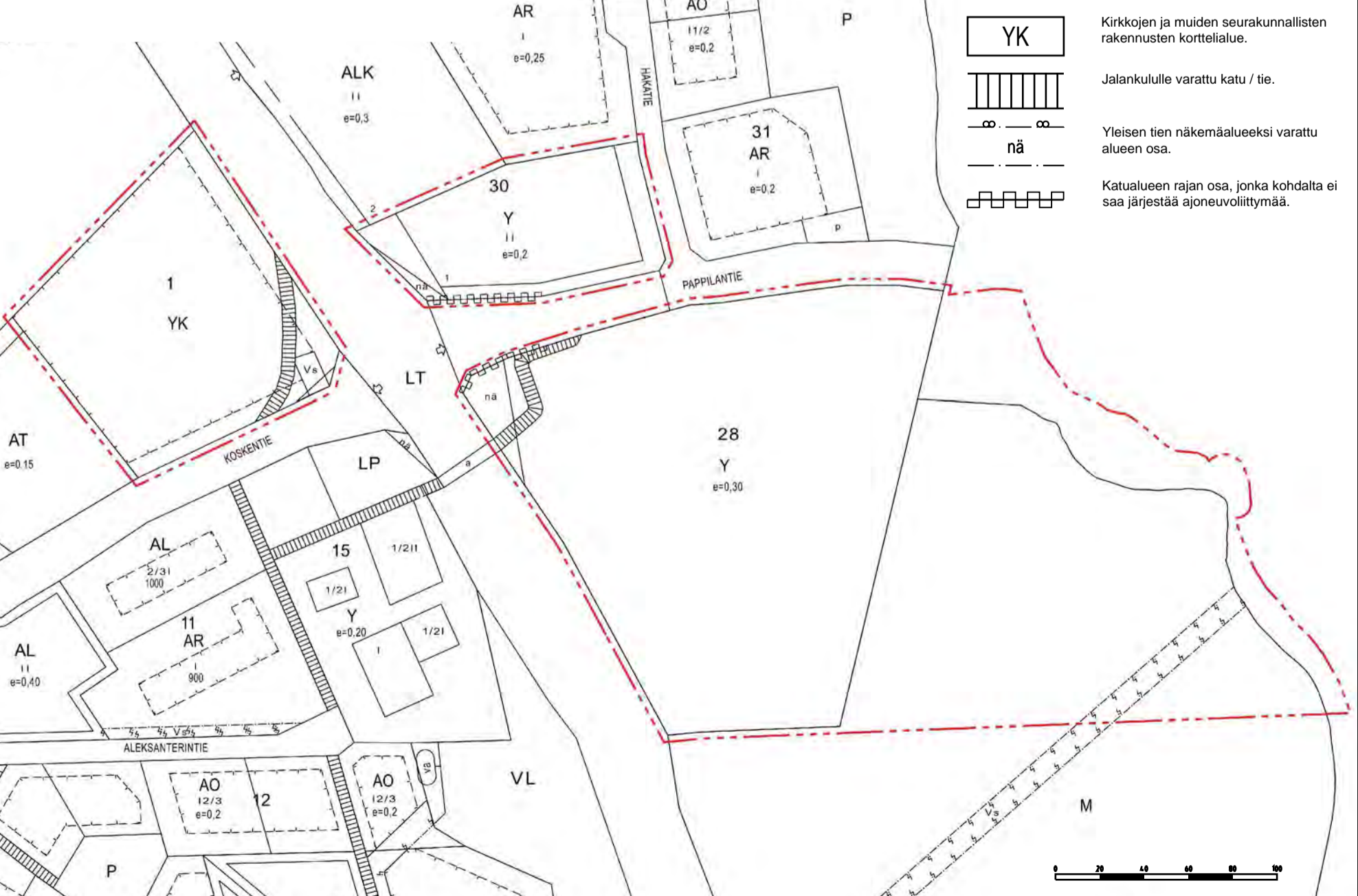
Pohjakartta täyttävä maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 20.9.2017 Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

Vahvistanut Kaupunkikehitysvaltuusto 18.10.2017
KH 23.10.2017
Nähtävillä 2.11. - 4.12.2017
KH
KV
Valmistelijat Teija Patrikka Piirtänyt E. Piippo/J. Alatalo
Mittakaava 1/1000 Työ nro K 2451



POISTUVA KAAVA



FCG Finnish Consulting Group Oy

Lappeenrannan kaupunki

**ASEMAKAAVAN MUUTOS YLÄMAAN KIRKKOMÄEN JA
KOSKELAN TILOILLE**

Luonto- ja maisemaselvitys

-P12413

2.5.2011



2.5.2011

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	1
2	TUTKIMUSMENETELMÄT JA ARVOLUOKITUS	1
2.1	Työn toteuttaminen ja käytetyt tiedonlähteet	1
2.2	Kohteiden arvottaminen	1
2.3	Uhanalaisuusluokitus	2
2.3.1	Lajien uhanalaisuus	2
2.3.2	Luontotyyppien uhanalaisuus	2
3	LUONNON JA MAISEMAN YLEISKUVA	3
3.1	Kasvillisuus ja maisema	3
3.2	Vesiluonto	5
3.3	Eläimistö	5
4	LUONTODIREKTIIVIN LIITTEEN IV(a) LAJIT, LINTUDIREKTIIVILAJIT SEKÄ UHANALAISET JA HARVINAISET LAJIT	6
5	LUONNON- JA MAISEMANSUOJELUN KANNALTA ARVOKKAAT KOHTEET	6
	LÄHTEET	9

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ASEMAKAAVAN MUUTOS YLÄMAAN KIRKKOMÄEN JA KOSKELAN TILOILLE

1 JOHDANTO

Suunnittelualue sijaitsee Ylämaan taajamassa. Tämän työn tavoitteena on laatia kaavoitusta palveleva luonto- ja maisemaselvitys. Työ on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamien sisältövaatimusten mukaisella tarkkuudella (MRL 54 §). Tavoitteena on, että maankäytön suunnittelussa voidaan huomioida luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden luontotyyppien säilyminen sekä kasvillisuudeltaan ja eläimistöltään arvokkaat alueet.

Selvityksen teki FCG Finnish Consulting Group Oy:n Kuopion toimistosta biologi, FM Minna Eskelinen.

2 TUTKIMUSMENETELMÄT JA ARVUOKITUS

2.1 Työn toteuttaminen ja käytetyt tiedonlähteet

Suunnittelualueen luonnonympäristön nykytila selvitettiin maastokäynnillä 26.11.2009. Alueelta selvitettiin kasvillisuuden ja maiseman yleiskuva sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet. Liito-oravaselvitys tehtiin 28.4.2011.

Työ perustuu arvokkaiden luontokohteiden inventointiin, jossa selvitetään mm. luonnonsuojelulain (LSL 29 §), metsälain (Metsäl 10 §) ja vesilain (VL 1 luku 15§ ja 17a §) suojeltujen luontotyyppien esiintyminen alueella. Maastossa alue kuljettiin kävelen. Eri luontotyypeiltä ja arvokkailta luontokohteilta kerättiin tietoa mm. puustosta, lajistosta sekä uhanalaisesta lajistosta. Lisäksi arvioitiin alueiden luonnontilaisuutta. Kasvillisuustyypit määritettiin Toivosen ja Leivon¹ laatiman luokituksen mukaan. Työ ei sisällä linnustonselvitystä.

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista selvitettiin liito-oravan esiintymistä alueella. Maastossa tarkistettiin liito-oravalle soveliaat varttuneet havulehtipuusekametsät Vilajoen rantametsissä. Liito-oravan reviiripuun tunnistaminen tapahtuu papanoiden perusteella. Papanapuiden lisäksi havainnoitiin liito-oravalle sopivia kolopuita ja risupesä. Työssä hyödynnetään myös ilmakuvatulkintaa.

Työn kannalta keskeinen lähde oli Ympäristöhallinnon Herttaympäristötietojärjestelmä (2010). Uhanalaisista lajeista saatiin tietoja Kaakkois-Suomen Ely-keskukselta².

Selvitysalueen sijainti ilmenee arvokohdekartasta, josta ilmenevät luonnonsuojelullisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet.

2.2 Kohteiden arvottaminen

Arvokkaat luontokohteet arvotetaan luontoarvojen perusteella. Kohteiden arvotuskriteereinä käytetään kohteen edustavuutta, luonnontilaisuutta, harvinaisuutta ja uhanalaisuutta, luonnon monimuotoisuutta lajitasolla sekä kohteen toiminnallista merkitystä lajistolle. Metsien luonnontilaisuutta arvioitaessa huomioidaan metsän metsähoidollinen tila, lahoppuujatkuvuus ja lahoppuun määrä sekä elävän puuston rakenne ja puulajisuhteet.

¹ Toivonen & Leivo 1997

² Kaakkois-Suomen Ely-keskus. 2010: Uhanalaisten lajien havaintopaikka- ja havaintotiedot (8.9.2010).

Arvoluokitus pohjautuu seuraavaan jaotukseen: kansainvälisesti arvokkaat kohteet, kansallisesti arvokkaat kohteet, maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kohteet, paikallisesti arvokkaat kohteet sekä muut luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet. Vesilain luontotyypit arvotetaan tapauskohtaisesti.

Kansainvälisesti arvokkaita kohteita ovat Natura 2000 -verkoston alueet, Ramsar -alueet ja kansainvälisesti merkittävät kosteikot ja lintualueet (IBA-alueet).

Kansallisesti arvokkaita kohteita ovat kansallispuistot, luonnonpuistot, suoje-
luohjelmien kohteet, erämaa-alueet, koskiensuojelulain mukaiset vesistöt, valtakunnallisten suoje-
luohjelmien kriteerit täyttävät kohteet, kansallisesti
tärkeät lintuvesialueet (FINIBA-alueet), kohteet, joilla on luonnonsuojelulain
luontotyyppijä (LSL 29§), valtakunnallisesti uhanalaisten lajien esiintymispaikat,
erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat ja muut arvokkaat luonnon-
suojelualueet. Lisäksi kansallisesti arvokkaisiin kohteisiin kuuluvat valtakun-
nallisesti arvokkaat perinnemaisemat ja kulttuurimaisemat.

Maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaita kohteita ovat valtakunnallisissa
suoje-
luohjelmissa maakunnallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteet, seutu- ja
maakuntakaavan suojelualuevaraukset, alueellisesti uhanalaisten lajien esiin-
tymispaikat ja maakunnallisesti/seudullisesti merkittävät muut luontokohteet.

Paikallisesti arvokkaisiin kohteisiin kuuluvat kohteet, joilla on metsälain erityi-
sen tärkeitä elinympäristöjä (MeL 10§), yleis- ja asemakaavojen suojeluvara-
ukset, paikallisesti uhanalaisten ja harvinaisten lajien esiintymispaikat sekä
muut paikallisesti harvinaiset ja edustavat luontokohteet.

Muut luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet ovat kohteita, jotka eivät ole
edellä mainituissa luokissa mutta, jotka ovat luonnon monimuotoisuuden säi-
lymisen kannalta tärkeitä, esimerkiksi suuret yhtenäiset tavanomaisen luon-
non alueet ja ekologiset käytävät. Lisäksi tähän luokkaan kuuluvat luonnon-
muistomerkit.

2.3 Uhanalaisuusluokitus

2.3.1 Lajien uhanalaisuus

Uhanalaisuusluokitus pohjautuu uhanalaisten lajien II seurantatyöryhmän esi-
tykseen, joka on laadittu IUCN:n uusien uhanalaisuusluokkien ja kriteerien
mukaisesti. Tässä mietinnössä määriteltiin kaikille uhanalaisille lajeille uhan-
alaisuus-luokan lisäksi elinympäristötyyppi ja uhkatekijät. Uhanalaisia ovat
äärimmäisen uhanalaiset (CR), erittäin uhanalaiset (EN) ja vaarantuneet (VU)
lajit. Silmälläpidettävät (NT) lajit eivät ole uhanalaisia lajeja.

Alueellisesti uhanalaiset lajit pohjautuvat uuteen uhanalaisuusluokitukseen,
jossa aluejakona käytetään metsäkasvillisuusvyöhykkeitä osa-alueineen (van-
hassa alue-jako pohjautui lääninjakoon). Lajit jaetaan kahteen luokkaan: alu-
eellisesti hävinneet (RE) ja alueellisesti uhanalaiset (RT).

2.3.2 Luontotyyppien uhanalaisuus

Luontotyyppien uhanalaisuusluokitus pohjautuu Suomen luontotyyppien
uhanalaisuusarviointiin³. Arviointi auttaa kohdentamaan suojelua, hoitoa, en-
nallistamista, tutkimusta ja seurantaa tarkoituksenmukaisesti. Uhanalaisuu-
den arvioinnissa Suomi on jaettu kahteen osa-alueeseen. Pohjois-Suomi vas-

³ Raunio ym. 2008a, 2008b

taa pohjoisboreaalista metsäkasvillisuusvyöhykettä ja Etelä-Suomi hemi-, etelä- ja keskiboreaalista vyöhykettä.

Luontotyyppien uhanalaisuuden arvioinnissa käytetyt uhanalaisuusluokat vastaavat pääpiirteissään lajien uhanalaisuustarkastelussa käytettyjä luokkia. Uhanalaisia ovat äärimmäisen uhanalaiset (CR), erittäin uhanalaiset (EN) ja vaarantuneet (VU) luontotyypit. Luontotyypin esiintymisiin tai sen keskeisimpiin laadullisiin piirteisiin kohdistuu äärimmäisen suuri välitön uhka, erittäin suuri uhka lähitulevaisuudessa tai suuri uhka keskipitkällä aikavälillä hävitä tarkastelualueelta. Uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä voi uhata pelkästään laadullinen heikkeneminen. Luontotyyppi on silmälläpidettävä (NT), jos sen esiintymät ovat taantuneet tai se on harvinainen. Säilyvän (LC) luontotyypin esiintymisiin ei kohdistu merkittävää häviämisen uhkaa keskipitkällä aikavälillä. Luontotyyppi kuuluu luokkaan hävinnyt (RE), jos sen kaikki esiintymät ovat hävinneet tarkastelualueelta.

3 LUONNON JA MAISEMAN YLEISKUVA

3.1 Kasvillisuus ja maisema

Ylämaa sijaitsee eteläboreaalaisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella (2b). Suunnittelualue on kulttuurivaikutteista ympäristöä. Kasvillisuus on suhteellisen karua, rehevimmät alueet sijaitsevat Vilajoen lähiympäristössä. Ylämaa kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa itäisen Eteläisen rantamaan kaakkoiseen viljelyseutuun⁴. Seutu on korkokovaltaan alavaa, mutta mäkistä, karujen kallioiden ja vaihtelevien viljelyalueiden luonnehtimaa. Tunnusomaisia ovat polveilevat purot ja pienet joet, jotka yhdistävät vähälukuisia järviä. Suunnittelualue käsittää neljä toisistaan erillistä osa-aluetta (kuva: Arvokkaat luontokohteet) Ylämaan taajama-alueella.

Osa-alue 1 on harvennettua mänty-kuusikangasta. Pääpuulajina on mänty, kasvillisuus on puolukkatyyppin (VT) kuivahkoa kangasta.

Osa-alue 2 käsittää Ylämaan kivikirkon ympäristön, jolla on kulttuurimaisemallista arvoa. Kiviäitä erottaa hoidetun alueen ympäröivistä mäntykankaista. Pohjoisrinteessä puusto on järeää. Kuivahkon kankaan kasvillisuus on kulttuurivaikutteista.

⁴ Ympäristöministeriö 1992



Kuva 1. Entinen pelto on metsittymässä (osa-alue 3).

Osa-alue 3 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.

Osa-alue 4 käsittää Pappilan pihapiirin ja puustomaisen koivikon, peltoalueita sekä Vilajoen rantametsineen. Puustoltaan varttunut joenrantametsä rajaa peltomaisemaa. Lehtipuuvaltaisen metsän vallitsevan latvuskerroksen muodostavat koivu, haapa, kuusi, harmaaleppä ja tervaleppä. Alilkasvoksena ja pensaskerroksessa kasvaa lisäksi tuomea ja vaahteraa. Kasvillisuus on rehevää, osin kulttuurivaikutteista. Käenkaali-mustikkatyypin (OMT) lehtomaiset kankaat vallitsevat. Paikoin, etenkin pellon reunoilla on myös kosteaa lehtoa. Peltomaisemaan vaihtelua tuovat metsäsaarekkeet.



Kuva 2. Vilajoen rantametsät rajaavat peltomaisemaa (osa-alue 4).



Kuva 3. Pappilan pihapiiri.

3.2 Vesiluonto

Vesistöjä, vesistöalueita ja pohjavesialueita koskevia tietoja on saatu mm. ympäristöhallinnon Hertta-ympäristötietojärjestelmästä⁵.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä kalliopohjavesialueella (luokka 1)⁶. Ylämaan (porakaivot) pohjavesialueen (0597802) kokonaispinta-ala on 1,12 km².

Suunnittelualue kuuluu Vuoksen vesienhoitoalueen, Vilajoen vesistöaluseen (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 alaosaan kuormittavat Ylämaan kirkonkylän jätevedet. Maa- ja metsätalouden hajakuormitus on myös huomattavaa.

3.3 Eläimistö

Lintujen lajimäärä on suurin Vilajoen rantametsissä, etenkin lehtipuuvaltaisissa lehdossa. 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.

⁵ Hertta-ympäristötietojärjestelmä 2010; www.ymparisto.fi; www.lappeenranta.fi

⁶ Kajoniemi ym. 2008

4 LUONTODIREKTIIVIN LIITTEEN IV(a) LAJIT, LINTUDIREKTIIVILAJIT SEKÄ UHANALAISET JA HARVINAISET LAJIT

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista suunnittelualueen eläimistöön kuuluu rauhoitettu kirjojokikorento, ja alueella on liito-oravalle soveliaista metsää⁷. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty (LSL 49 §)⁸.

Kirjojokikorento (Ophiogomphus cecilia) on rauhoitettu, harvinainen, melko vähälukuinen, itäinen sudenkorentolaji, joka viihtyy virtavesissä⁹. Kirjojokikorento esiintyy paikallisesti purojen ja pienten jokien virtapaikoissa, toisinaan myös savipohjaisten jokien äärellä, useimmiten nopeasti virtaavilla paikoilla. Lajin voi havaita myös kauempana vesistöistä. Toukka elää rantapenkassa sekä sora- ja hiekkapohjilla osittain pohjaan kaivautuneena.

Suppeahkojen elinympäristövaatimuksiensa takia kirjojokikorento on paikoittainen ja puuttuu useimmista likaantuneista ja sameista puroista. Suomessa kirjojokikorenon levinneisyys painottuu itään. Laji on runsain Kaakkois- ja Keski-Suomessa. Lajin esiintyminen Suomessa on paikoittaista ja laikuttaista lähinnä sopivien elinympäristöjen puutteen takia. Selvitysalueella kirjojokikorento kuuluu Vilajoen eläimistöön.

Liito-oravalle (Pteromys volans) soveliaita ovat jokea reunustavat metsät, joissa kasvaa järeitä haapoja, koivua sekä harvakseltaan kuusta. Liito-oravametsissä on tyypillisesti eri-ikäistä puustoa ja useita eri latvuserroksia. Elinympäristövaatimuksia ovat sopiva pesäkolo, muutama pesää suojaava kuusi sekä lähellä kasvavat lehtipuut. Kaava-alueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta. Lähin tiedossa oleva liito-oravan elinalue sijaitsee noin 500 metriä suunnittelualueesta etelään, jonne kaava-alueelta on latvusyhteys joen-reunuspuustoa myöten.

5 LUONNON- JA MAISEMANSUOJELUN KANNALTA ARVOKKAAT KOHTEET

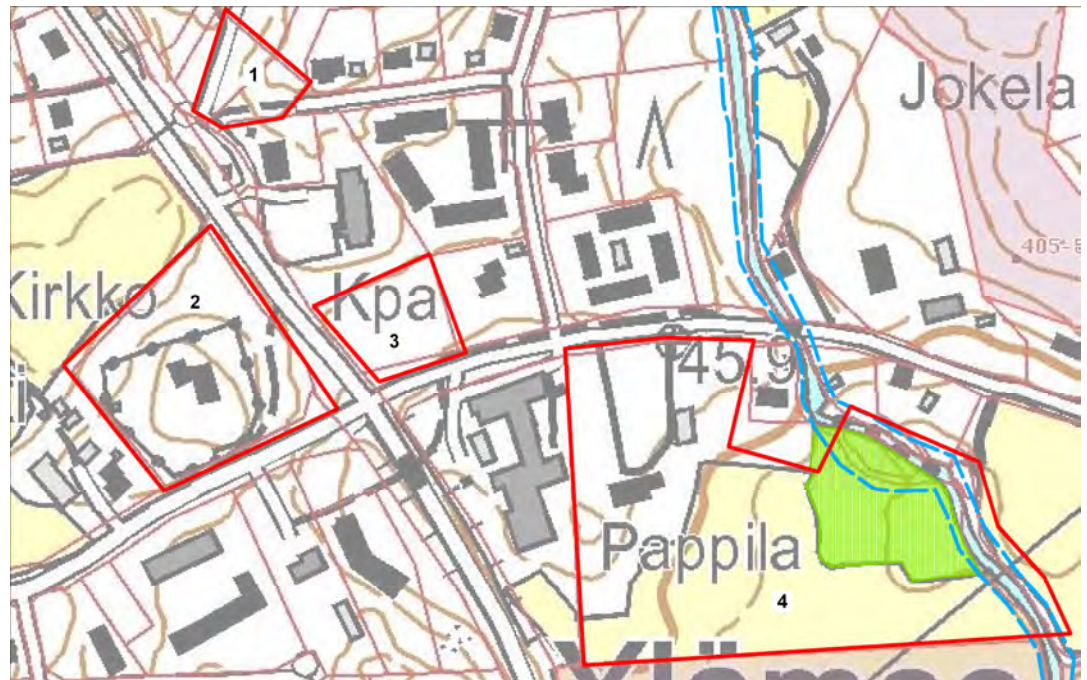
Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000 -alueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojelulain (LSL 29 §) tai vesilain (VL 1 luku 17a §¹⁰) suojeltuja luontotyyppisiä. Vilajoki on luonnonmaisemallisesti arvokas kohde. Kirkon ja papilan ympäristöillä on kulttuurimaisemallista arvoa.

⁷ Kaakkois-Suomen Ely-keskus. 2010: Uhanalaisten lajien havaintopaikka- ja havaintotiedot (8.9.2010).

⁸ Luonnonsuojelulaki (20.12.1996/1096); Luonnonsuojeluasetus (14.2.1997/160)

⁹ www.sudenkorento.fi; Ilmonen ym. 2001

¹⁰ Vesilaki (264/1961)



Kuva 4. Ylämaan kirkonkylän asemakaavan osa-alueet (1-4) ja arvokohteet: Vilajoki sininen katkoviiva, Vilajoen rantametsät ja lehto vihreä rasteri.

Luonnonsuojelullisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimman alueen muodostaa Vilajoki lähiympäristöineen. Kohde on paikallisesti arvokas ja sillä on myös maisemallista arvoa. Aluetta rajaa padon alapuolinen koskijakso.

Suunnittelualueeseen kuuluva Vilajoen osa on harvinaisen kirjojokikorenon elinympäristöä. Laji on luontodirektiivin liitteen IV(a) laji. Pappilan peltojen ja joen välinen rantametsä on pääosin järeäpuustoista, lehtipuuvaltaista sekametsää. Latvus on monikerroksinen ja puusto eri-ikäistä. Vallitsevan latvuserroksen muodostavat koivu, kuusi, tervaleppä ja harmaaleppä. Seassa kasvaa järeitä haapoja. Alikasvoksen muodostavat harmaaleppä ja vaahtera. Tiheä pensaskerros on vaahteran valtaama. Pystylahopuuna on koivua. Kasvillisuus on käenkaali-mustikkatyyppin (OMT) lehtomaista kangasta, kulttuurivaiikutteisuutta on havaittavissa. Kohteen länsireunassa peltoon rajoittuen on kostea lehtopainanne, jonka kasvillisuus vaihtelee hiirenporrasvaltaisesta sarniaistyyppin lehdosta (AthFT) käenkaali-mesiangervotyyppin (OFIT) suurruoho-lehtoon. Kenttäkerroksen tyyppisiä lajeja ovat soreahiirenporras, metsäalvejuuri, mesiangervo, ojakellukka, käenkaali ja vuohenputki. Varttuneen puuston muodostavat tervaleppä, harmaaleppä, koivu ja tuomi.

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaisissa kielletty (LSL 49 §). Rehevät lehtolaikut ovat paikallisesti arvokkaita, metsälain (Metsäl 10.2 §¹¹) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Suomen luontotyyppien uhanalaisuuskäytännössä kosteat runsasravinteiset lehdot on vaarantunut (VU) ja kosteat keskirasvinteiset lehdot silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi¹².

¹¹ Metsälaki (12.12.1996/1093); Metsäasetus (20.12.1996/1200)

¹² Raunio, A., Schulman, A. & Kontula, T. (toim.). 2008: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. – Suomen ympäristö 8. Suomen ympäristökeskus.



Kuva 5. Vilajoen rantametsä on lehtipuuvaltainen ja kasvillisuudeltaan rehevä. Joki on kirjojokikorenon elinympäristöä. Koskijaksolla on maisemallista arvoa.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:

Timo Leskinen
Aluepäällikkö, DI

Laatinut:

Minna Eskelinen
Biologi, FM

LÄHTEET

Britschgi, R. ja Gustafsson, J. (toim.) 1996: Suomen luokitetut pohjavesialueet. - Suomen ympäristö 55.

Ilmonen, J., Rytteri, T. & Alanen, A. (toim.) 2001: Luontodirektiivin kasvit ja selkärangattomat eläimet. Suomen Natura 2000 -ehdotuksen luonnontieteellinen arviointi. - Suomen ympäristö 510. Suomen ympäristökeskus.

Kaakkois-Suomen Ely-keskus. 2010: Uhanalaisten lajien havaintopaikka- ja havaintotiedot (8.9.2010).

Kajoniemi, M., Eskelinen, A., Keskitalo, K., Rajamäki, R., Rautanen, H., Sahala, L., Sääksniemi, E., Timperi, J., Tossavainen, J., Vallius, P. & Vuokko, J. 2008: Pohjavesien suojelun ja kiviaines-huollon yhteensovittaminen - Etelä-Karjalan loppuraportti. - Kaakkois-Suomen ympäristökeskuk-sen raportteja 2/2008.

Kuusipalo, J. 1996: Suomen metsätyypit. - 144 s. Kirjayhtymä Oy, Rauma.

Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. - Metsälehti Kustanus Tapio, Helsinki.

Rassi, P., Alanen, A., Kanerva, T. & Mannerkoski, I. (toim.) 2001: Suomen lajien uhanalaisuus 2000. - Ympäristöministeriö, Helsinki, 432 s. Uhanalaisten lajien II seurantatyöryhmä.

Raunio, A., Schulman, A. & Kontula, T. (toim.) 2008a: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus - Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. - Suomen ympäristö 8/2008. Suomen ympäristökeskus.

Raunio, A., Schulman, A. & Kontula, T. (toim.) 2008b: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus - Osa 2: Luontotyyppien kuvaukset. - Suomen ympäristö 8/2008. Suomen ympäristökeskus.

Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004: Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. - Suomen ympäristö 742. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -kaavoituksessa, YVA -menettelyssä ja Natura -arvioinnissa. - Ympäristöopas 109. Suomen ympäristökeskus.

Toivonen, H. & Leivo, A. 1997: Kasvillisuuskartoituksessa käytettävä kasvillisuus- ja kasvupaikkaluokitus. Kokeiluversio. - Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Sarja A; 14.

Väisänen, R. A., Lammi, E. & Koskimies, P. 1998: Muuttuva pesimälinnusto. - 567 s. Otava, Keuruu.

Ympäristöministeriö 1992: Maisemanhoito. Maisema-alue työryhmän mietintö I. - Mietintö 66/1992. Ympäristöministeriö, Ympäristönsuojeluosasto.

Internet-sivut

www.finlex.fi

www.gsf.fi

www.ymparisto.fi

www.lappeenranta.fi