



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



KOIVIKONKATU 1 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Asemakaavaselostus

20.6.2022



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

Diaarinro LPR/1908/10.02.03.00/2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI**KOIVIKONKATU 1, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS****ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 20.6.2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA****KAAVANRO K2698****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot****Asemakaavan muutos** 39 Hartikkala kortteli 48, tontti 4 ja osa puistoaluetta**Muodostuu** 39 Hartikkala kortteli 48, tontti 5**Tonttijaon muutos** 39 Hartikkala kortteli 48, tontti 4 ja osa puistoaluetta**Muodostuu** 39 Hartikkala kortteli 48, tontti 5

Kaavan laatija Kaavasuunnittelija Sivi Ihalainen
 puh. 040 650 1221
 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
 puh. 040 660 5662
 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
 puh. 040 653 0745
 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 16.5. – 6.6.2022

Hyväksytty KV __.__.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Hartikkalan kaupunginosassa noin 5 kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta itään. Suunnittelu koskee Koivikonkadun varressa sijaitsevaa pientalotonttia (Koivikonkatu 1) ja osaa tontin koillispuolella sijaitsevasta asemakaavan mukaisesta puistoalueesta. Kaavamuutosalue on kooltaan 911 m². Suunnittelualueen sijainti ja rajaus näkyvät alla olevassa kuvassa.



Kuva 1 Kaavamuutosalueen sijainti opaskartassa

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Koivikonkatu 1, asemakaavamuutos

Kaavan tarkoitus Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa Koivikonkatu 1:n tontin rajoja ja mahdollistaa tontin laajentaminen viereisen puistoalueen suuntaan.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Rakennettu ympäristö	7
3.1.3	Liikennejärjestelyt	10
3.1.4	Luonnonympäristö ja maisema	11
3.1.5	Pohjavesi	12
3.1.6	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	12
3.1.7	Väestö ja työpaikat	12
3.1.8	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	12
3.1.9	Yhdyskuntatekniikka	14
3.1.10	Maanomistus	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	19
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3	Suunnitteluvaiheet	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne	21
5.1.1	Mitoitus	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.3.1	Korttelialueet	21
5.4	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät	22
5.6	Luonnonympäristö	22
5.7	Kulttuuriympäristö	22
5.8	Kaavamerkinnät ja -määräykset	22
5.9	Nimistö	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	24
6.1	Ekologiset vaikutukset	24
6.1.1	Vaikutukset maisemaan	24
6.1.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään	25
6.1.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	25
6.1.4	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	25
6.2	Taloudelliset vaikutukset	26
6.2.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	26
6.2.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	26
6.3	Liikenteelliset vaikutukset	26

6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon	26
6.3.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	26
6.3.3	Vaikutukset liikennemeluun	27
6.3.4	Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin	28
6.3.5	Vaikutukset pysäköintiratkaisuihin	28
6.4	Sosiaaliset vaikutukset	28
6.4.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	28
6.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	28
6.4.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	29
6.5	Kulttuuriset vaikutukset	29
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	29
6.5.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	29
6.5.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan	30
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin	30
6.5.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	30
6.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	30
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	31
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	31
7.2	Kaavan hyväksyminen	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnekuva 20.6.2022
3. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa (16.5. – 6.6.2022) saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskarta 13.5.2022
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastineet. (lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, mikäli lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Tonttijakokartta
6. Kaavamuutoshakemus 26.9.2018
7. Asemakaavakartta 20.6.2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2018 Koivikonkatu 1:n kiinteistönhaltijan (vuokralaisen) aloitteesta. Suunnittelun aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alustava asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen perustuu kiinteistönhaltijan jättämään kaavamuu-
tosaloitteeseen. Kaavamuutos sisältyy kaupunginhallituksen 7.12.2021 hyväksymään kaa-
voitusohjelmaan vuosille 2022–2024, kohde 81 Koivikonkatu 1.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa
18.5.2022 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä
16.5. – 6.6.2022 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnit-
telussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla
oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Lausuntoja saapui kahdeksan (8) kappaletta.
Mielipiteitä ei saapunut.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mieli-
piteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotus
käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa, jonka jälkeen se pidetään MRA
27 §:n mukaisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tar-
kistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kau-
punkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja lopullisesti hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oi-
keuden päätökseen voi hakea muutosta valittamalla, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää
valitusluvan (MRL 188 §).

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toi-
mialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella laajennetaan olemassa olevaa *erillispientalojen korttelialueen*
(AO) tonttia nykyiselle *puistoalueelle* (VP) päin. Samalla päivitetään tontin asemakaava-
määräyksiä mm. yleisten määräysten osalta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hartikkalan kaupunginosa sijoittuu viiden kilometrin päähän Lappeenrannan keskustasta itään. Kaupunginosa on pientalovaltainen. Alueen rakennuskanta on rakentunut 1970-luvulta lähtien. Lähimmät palvelut sijaitsevat Lauritsalassa noin 1,5 kilometrin päässä.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu omakotitalotontti (Koivikonkatu 1) ja osa viereisestä puistoalueesta. Kaavamuutosalueen koko on yhteensä 911 m².



Kuva 2 Kaavamuutosalueen aluerajaus viistoilmakuvassa

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta

Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön rakennuskanta on omakotitalovaltaista. Suunnittelualueen omakotitalo on valmistunut vuonna 1993. Matalaharjakattoisen rakennuksen kerrosluku on 1 ja se on kooltaan 147 kerros-m². Lisäksi tontilla on 38 kerros-m²:n laajuinen autotalli- ja varastorakennus. Molemmat rakennukset ovat vaaleatiilisiä ja katemateriaalina on ruskea tiili. Pihan toimintoja ja pihanurmikkoa on laajennettu puistoalueelle eli koilliseen päin noin neljän metrin matkalta.



Kuva 3 Koivikonkatu 1 kesällä 2019

Suunnittelun kohteena oleva tontti sijaitsee Koivikonkadun ja Hartikkalankadun kulmauksessa. Tontille liitytään Koivikonkadun puolelta, mutta tontilla on lisäksi epävirallinen tonttiliittymä Hartikkalankadun puolelta. Liittymä johtaa tontille puistoalueen läpi.



Kuva 4 Kuvassa Hartikkalankadun puoleinen epävirallinen liittymä tontille



Kuva 5 Koivikonkatu 1 ortoilmakuvassa (Lappeenrannan kaupunki, 2018)

Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta

Koivikonkadun muut omakotitalot (Koivikonkatu 2-6) ovat rakentuneet vuosien 1992-1998 välillä. Kaikki rakennukset ovat yksikerroksisia ja niissä on loiva harjakatto. Koivikonkadun kuudesta omakotitalosta neljä on tiilivuorattuja ja kaksi puuvuorattuja. Hartikkalankadun vastakkaisella puolella, kaavamuutosalueen naapurina on vuonna 2004 rakennettu niin ikään yksikerroksinen tiiliverhottu omakotitalo.

3.1.3 Liikennejärjestelyt

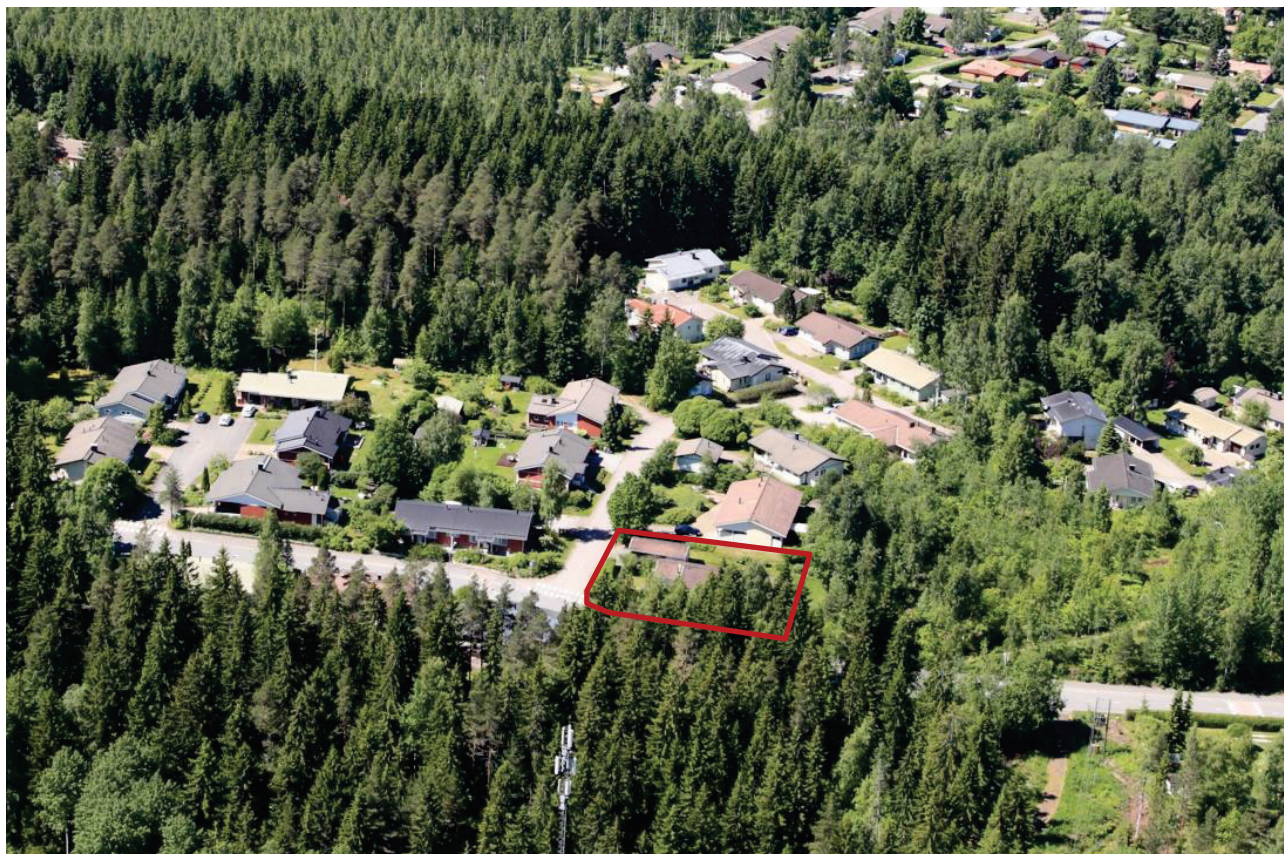
Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Koivikonkatu on päällystetty ja valaistu tonttikatu ja sen itäpuolella kulkeva Hartikkalankatu päällystetty ja valaistu kokoojakatu. Molempien katujen nopeusrajoitus on 40 km/h. Koivikonkadun ajoradan leveys on 5 metriä. Hartikkalankadun ajorata on 7 metriä leveä ja sen länsipuolella kulkee 3 metriä leveä reunakivellinen kevyenliikenteen väylä, joka on osa pyöräilyn aluereittiä. Hartikkalankadulta on epävirallinen liittymä puistoalueen läpi Koivikonkatu 1:n tontille.



Kuva 6 Hartikkalankatu ja sen länsipuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä. Vasemmalla kuvassa kaavamuutosalueeseen kuuluva tontti Koivikonkatu 1, maaliskuu 2021

Suunnittelualueen lähin paikallisliikenteen pysäkki sijaitsee 350 metrin päässä Karjalantiellä pohjoisessa. Valtatie 6 sijaitsee 200 metrin päässä suunnittelualueesta kaakkoon.

3.1.4 Luonnonympäristö ja maisema



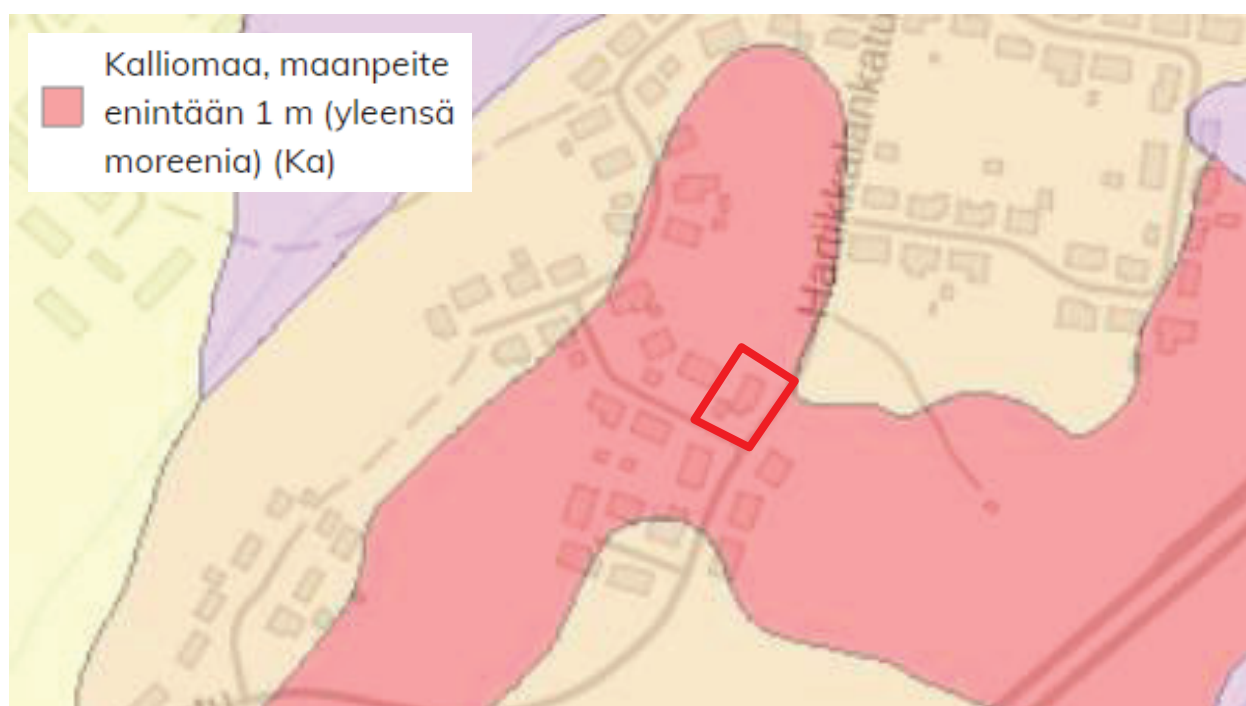
Kuva 7 Viistoilmakuva alueesta, suunnittelualue osoitettu kuvassa punaisella (Lappeenranta kaupunki 2017)

Suunnittelualue on rakennettua tonttiympäristöä. Kaavamuutosalueeseen kuuluva osa puistoalueesta on myös tontin käytössä ja siinä kasvaa nurmikkoa ja pihakasveja. Epävirallisen tonttiliittymän kohdalla on sepeliä. Kaavamuutosalueen rajalla kasvaa isokokoisia lehti- ja havupuita. Tontilla on Hartikkalankadun puolella ja osittain Koivikonkadun puolella pensasaita. Suunnittelualueen koillispuolella on lähivirkistyskäytössä oleva metsäinen puistoalue, jossa kasvaa vapaasti puita. Puistoalue rajautuu idässä Hartikkalankatuun ja lännessä Kuusikonkatuun sekä omakotitalotontteihin. Puistoalueen koko on noin 0,9 ha.

Selvitysalueella ei todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai muita uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista eikä luontodirektiivin IV-liitteen lajeista, eikä niitä havaittu maastokäynnillä.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän alapuoliselle alueelle, jonka piirteet ovat pääasiassa kallioperän korkokuvan määräämät. Aluetta luonnehtivat kallio-moreeniselänteet sekä niiden väliset hienompien maalajien alueet. Maaperäkartan mukaan suunnittelualue on kallio-maata, jossa maanpeite on enintään 1 metri ja yleensä moreenia. Kallioalueiden lomassa vuorottelevat moreenimaat. Kallioperä on rapakivigraniittia.

Suunnittelualueen maasto on hyvin tasaista. Maanpinnan korkeus on suunnittelualueen länsikulmassa +87,5 mpy ja itäkulmassa +86 mpy.



Kuva 8 Ote Maaperäkartasta, Maankamara-karttapalvelusta (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>)

Maisemaltaan alue on melko tasaista omakotitaloaluetta. Hartikkalan omakotitalovaltaisella alueella on taloryhmittymien välissä selviä puistoalueita, jotka ovat tyypillisesti metsää.

3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on 400 metrin päässä lännessä sijaitseva Huhtiniemen pohjavesialue, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E). (paikkatietoikkuna.fi)

3.1.6 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaisjäännösrekisterin mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä (<http://kyppi.fi/>). Suunnittelualueen rakennuskantaa ei ole todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

3.1.7 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee yhden perheen omakotitalo. Hartikkalan kaupunginosa on omakotitalovaltaista asuinalueita. Pajarilan teollisuusalue sijaitsee noin 600 metrin päässä lounaassa ja Lauritsalan aluekeskus 1,5 km päässä luoteessa.

3.1.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

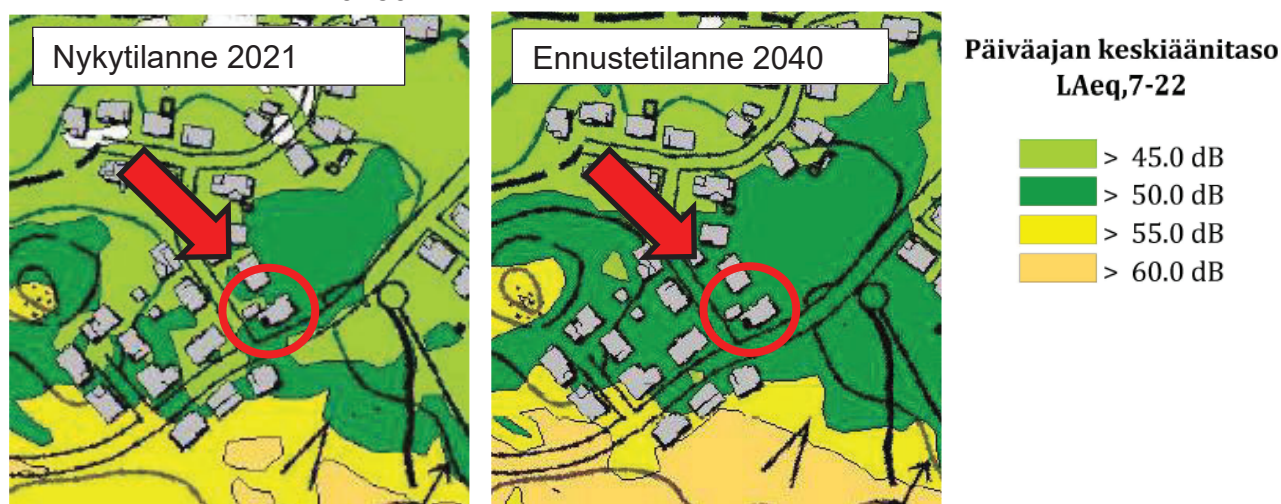
Pilaantuneet maat

MATTI-tietokannan mukaan alueella ei ole PIMA- kohteita. Lähin PIMA-kohde on 0,5 km päässä luoteessa sijaitseva PIMA-kohde (öljyvahinko).

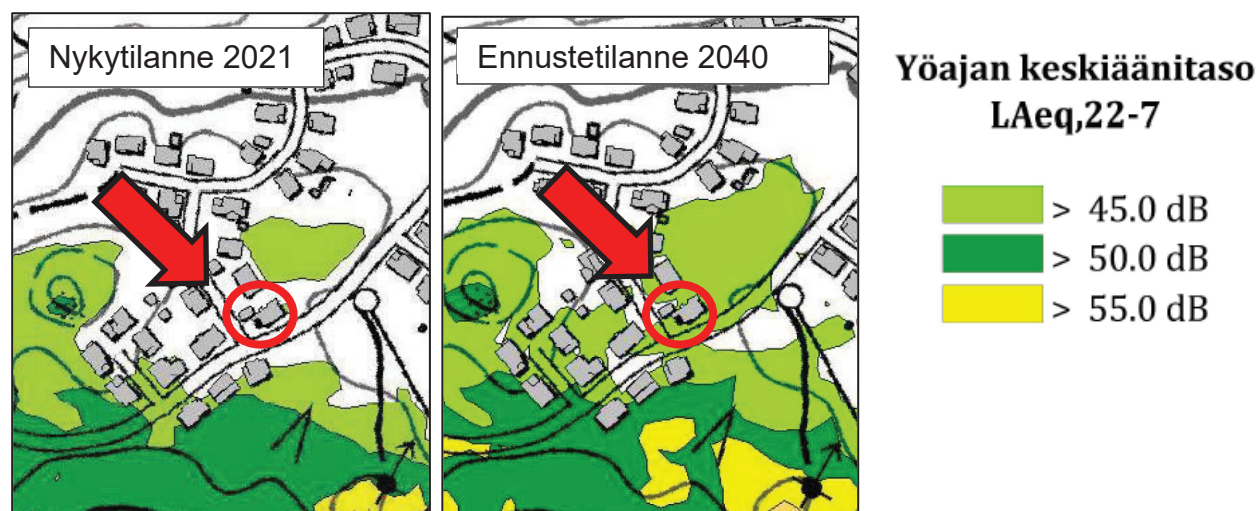
Liikennemelu

Lappeenrannan keskustaajamaan on laadittu meluselvityksen päivitys (WSP, 2021), jossa on laadittu laskennallinen meluennuste katu-, tie- ja raideliikenteen aiheuttamista melutasoista nykytilanteen ja liikenne-ennusteen 2040 mukaisilla liikennemäärillä. Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella on 200 metrin päässä Valtatie 6 ja kilometrin päässä luoteessa Karjalan rata.

Meluselvityksen päivityksessä suunnittelualueen nykytilan päiväajan keskiäänitasot vaihtelevat välillä 45–55 dB. Ennustetilanteessa 2040 päiväajan keskiäänitaso vaihtelee välillä 50–55 dB. Yöajan keskiäänitaso alueella vaihtelee nykytilanteessa välillä 0–45 dB ja ennustetilanteessa välillä 0–50 dB.



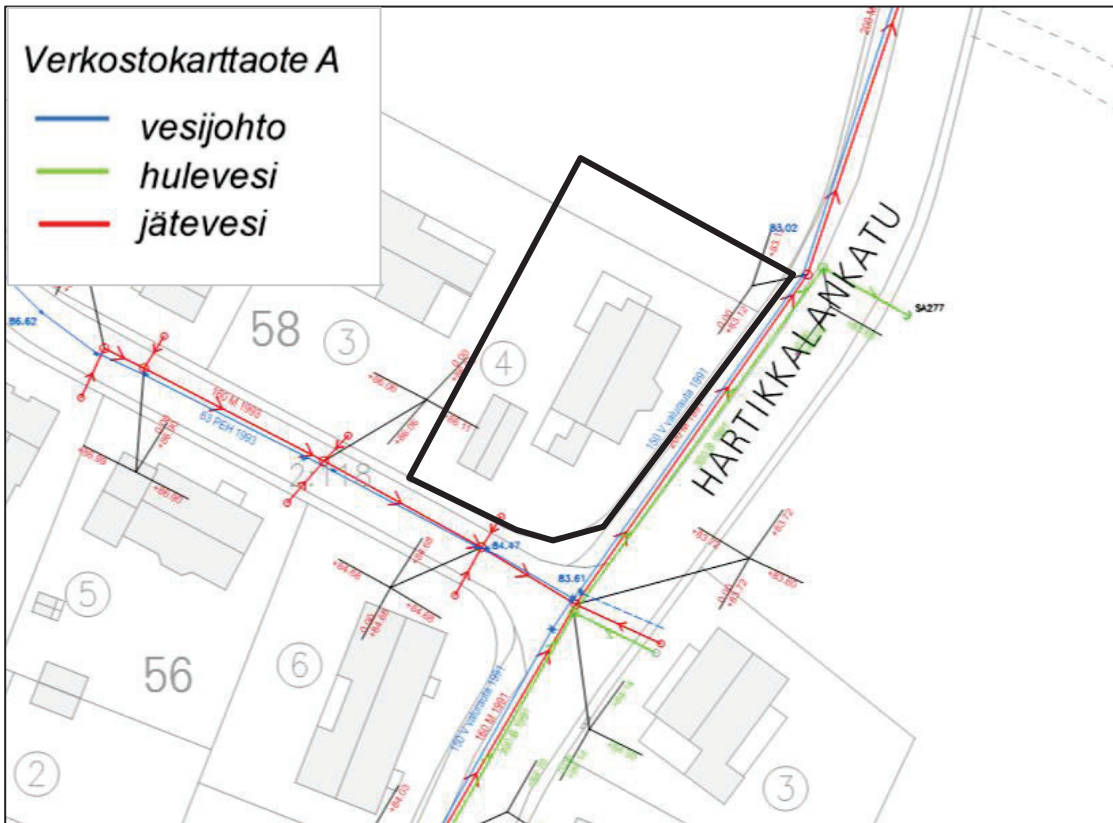
Kuva 9 Kaavamuutosalueen päivämelu nykytilanteessa (vasen) ja ennustetilanteessa 2040 (oikea) (Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys)



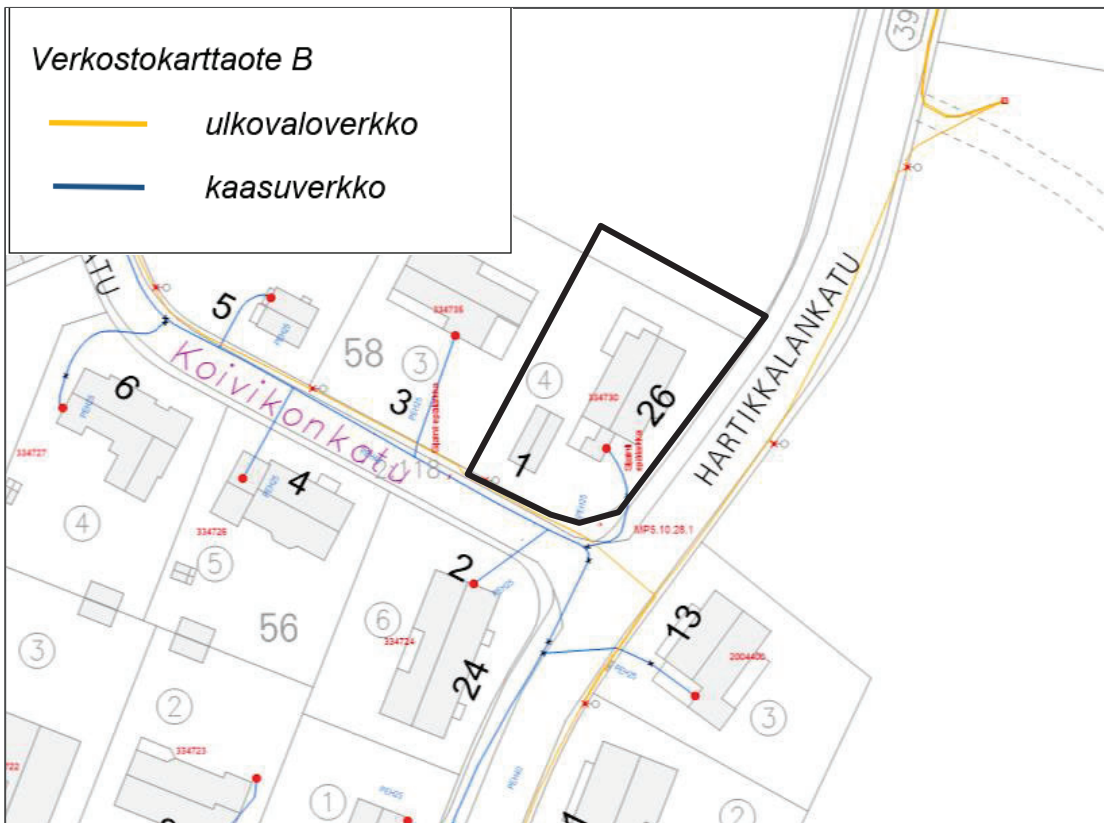
Kuva 10 Kaavamuutosalueen yömelu nykytilanteessa (vasen) ja ennustetilanteessa 2040 (oikea) (Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys)

3.1.9 Yhdyskuntatekniikka

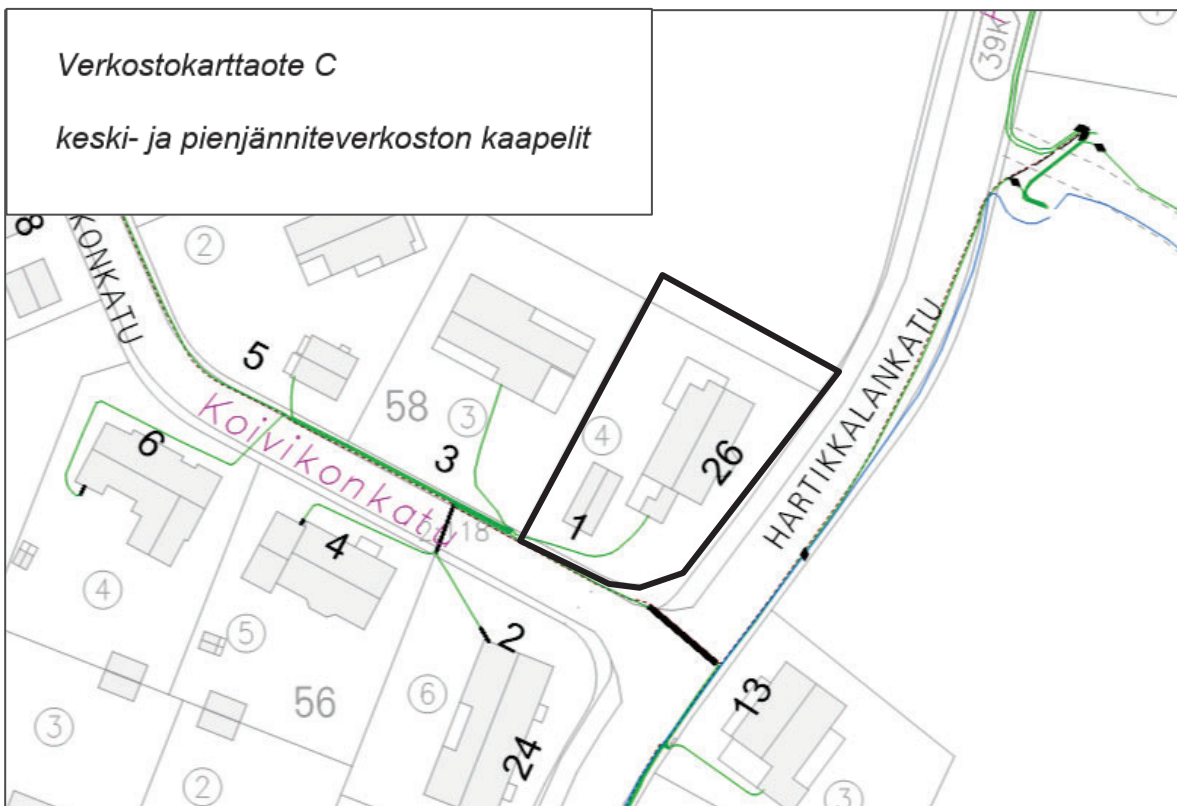
Alueen yhdyskuntatekniset verkostot (vesihuolto, kaukolämpö ja sähkö- sekä tietoliikennekaapelit) kulkevat pääosin katualueilla alla olevien verkostokarttojen mukaisesti. Vesi- ja jätevesiverkostot kulkevat Koivikonkadulla ja Hartikkalankadulla. Lisäksi Hartikkalankadulla on hulevesiverkosto. Kaupungin karttapalvelun verkostokartan mukaan tonttia ei ole liitetty kaupungin hulevesiverkostoon. Hartikkalan ja Koivikonkadulla kulkevat kuvien mukaisesti myös ulkovaloverkko, kaasuverkko sekä pienjännite- ja keskijänniteverkostot. Koivikonkatu 1:n tontilla on liittymä kaasuverkkoon.



Kuva 11 Vesihuoltoverkostot suunnittelualueella. Vesi- ja jätevesijohdot kulkevat Koivikonkadulla ja Hartikkalankadulla. Hulevesiverkosto kulkee Hartikkalankadulla



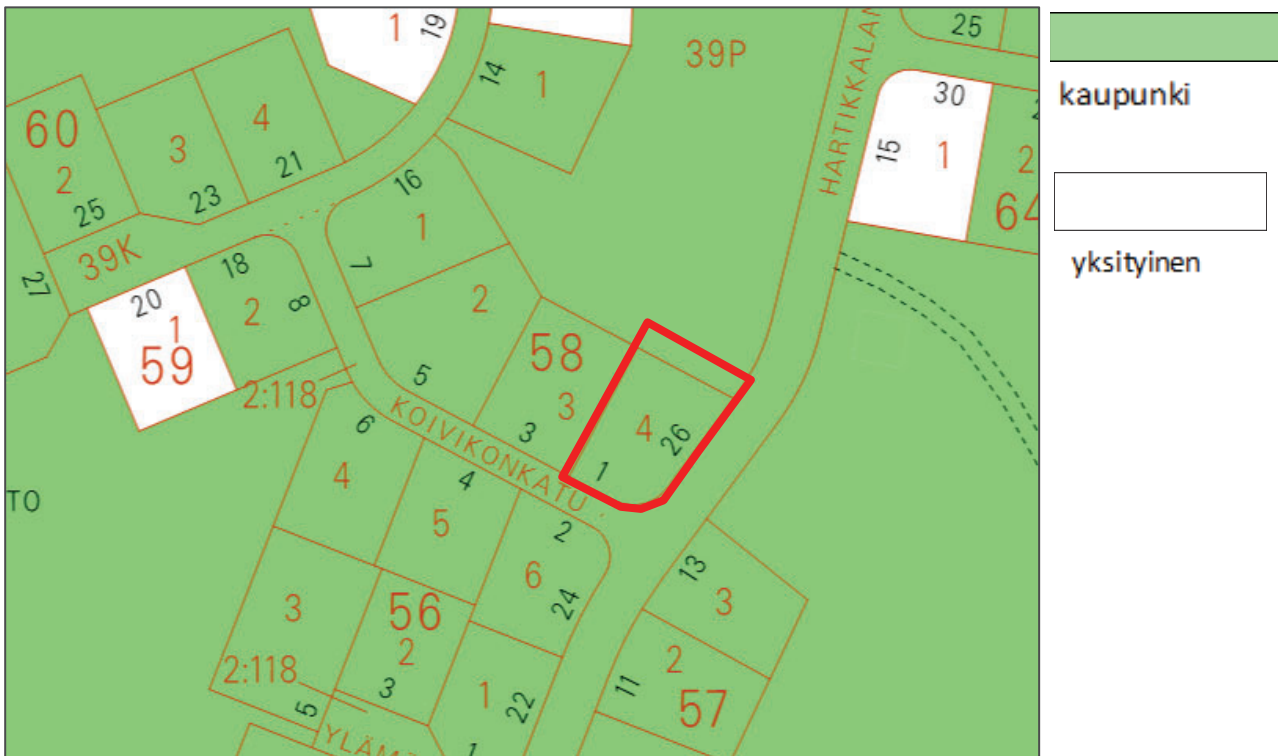
Kuva 12 Kaasuverkko kulkee Koivikonkadulla ja Hartikkalankadulla suunnittelualueen eteläpuolella



Kuva 13 Sähkökaapelit alueen ympäristössä. Sähkökaapelit kulkevat Koivikonkadulla ja Hartikkalankadulla

3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Lappeenrannan kaupungin omistuksessa. Kaupunki vuokraa Koivikonkatu 1:n tonttia yksityiselle.



Kuva 14 Ote kaupungin maanomistuskartasta.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihemaakavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Kaavamuutosalueella ei ole vaihemaakuntakaavan varauksia.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu *taajamatoimintojen alueena (A)*. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkisty- ja puistoalueet.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu *kasvukeskusalueen laatukäytäväalueeseen* (ruskea raja + Ik). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käytötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän

sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan *laatukäytävän* yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähialueisiin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.



Kuva 15 Ote maakuntakaavan ja vaihekuntakaavan epävirallisesta yhdistelmästä

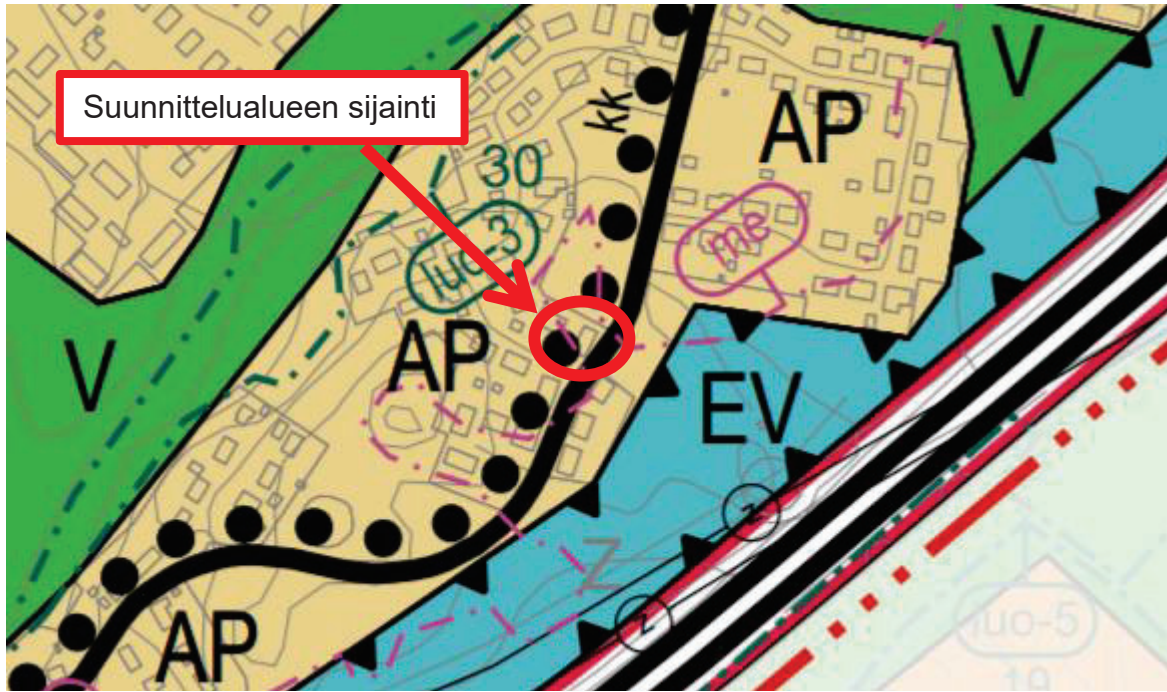
Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan kasvukeskusalueen *laatukäytävän* (lk) merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) kasvukeskusalueen *laatukäytävän* aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Suunnittelualue sijoittuu myös *kaupunki-/ taajamarakenteen* kehittämisen kohdealueen *rajalle*, joka on osoitettu punaisella ympyrällä (**kk**). Merkinnällä osoitetaan *laatukäytävän* taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan *laatukäytävän* keskuk-sien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/ taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen

ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.11.2017 hyväksytty **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 itäinen osa-alue**.



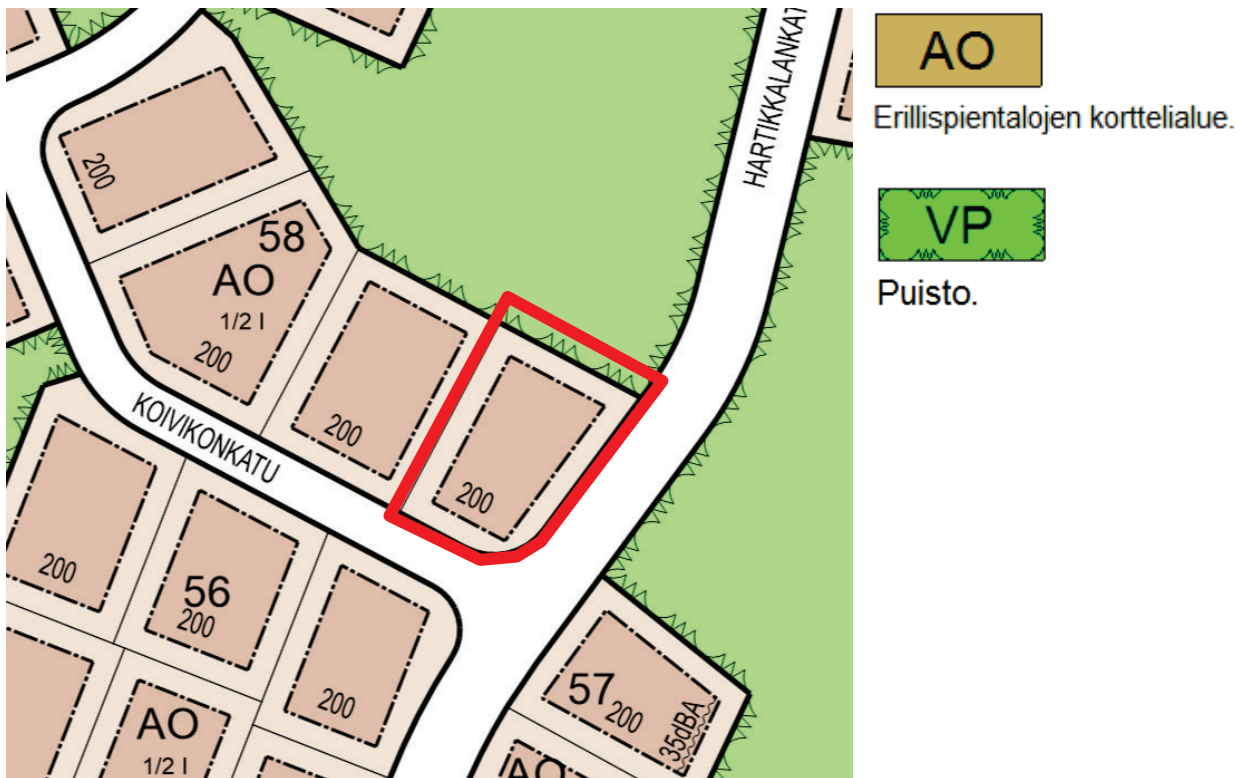
Kuva 16 Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavasta 2030, itäinen osa-alue

Osayleiskaavassa suunnittelualue on *pientalovaltaista asuntoaluetta (AP)*. Suunnittelualueelle kohdistuu myös *meluntorjuntatarve (me)*. Alueella on ympäristömelusta aiheutuva *selvitystarve*, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväkainen melu ylittää alueella 55 dB.

Kaava-alueen itäpuolella kulkeva Hartikkalankatu on merkitty kaavaan *kokoojakaduksi*, ja sen länsireunalle on osoitettu *kevyen liikenteen reitti*.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Kaupunginvaltuuston 28.10.1985 hyväksymä asemakaava. Suunnittelualue on kaavassa *erillispientalojen korttelialuetta (AO)* ja *puistoa (VP)*. Koivikonkatu 1:n tontin rakennusoikeus on 200 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I, jossa *roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun, murtoluku sen edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi*. Kaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa erillisen talousrakennuksen rakennusalojen ulkopuolelle. Katettua autosäilytyspaikkaa ei saa sijoittaa 5 (viittä) metriä lähemmäksi kadunpuoleista tontin rajaa, mikäli ajo tontille tapahtuu suoraan kadulta.



Kuva 17 Ote ajantasa-asetmakaavasta

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Koivikonkatu 1:n kiinteistönomistajan (vuokraoikeuden haltijan) aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on jätetty 26.9.2018. Hakemuksella haetaan tontin laajentamista rajapyykkien 5 ja 6 suuntaisesti neljä metriä Lappeenrannan kaupungin virkistysalueen suuntaan. Hakija toivoo saavansa neljän metrin levyisen alueen käyttöönsä luvanvaraisesti, niin että tontin käytettävyys ei kärsisi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

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

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt loppuvuodesta 2020. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja havainnekuva.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä 14.5.2022 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62§:n ja 63 §:n mukaisesti 16.5.2022 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 16.5. – 6.6.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavasta saapui kahdeksan lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan alkuperäisenä tavoitteena on mahdollistaa tontin laajentaminen koilliseen kaupungin omistamalle puistoalueelle.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on mahdollistaa tontin laajentaminen hakemuksen mukaisesti. Lappeenranta 2037 -strategian tavoitteisiin kuuluu, että edetään kohti toimivaa ja tiivistä kaupunkirakennetta. Kehitämme koko kaupungin viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa suunnittelualue on muutettu kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavamuutosalue käsittää yhden sitovan tonttijaon mukaisen tontin.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 911 m². Asemakaavamuutoksella on muodostettu yksi sitovan tonttijaon mukainen tontti, jolle on osoitettu yksi rakennusala. Rakennusoikeus kaavassa ei muutu nykyisestä.

- Erillispientalojen korttelialue. (AO) 911 m², rakennusoikeutta 200 kerrosalaneliömetriä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä.

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue. (AO)

Korttelin 58 sitova tontti 5 on osoitettu erillispientalojen korttelialueena. Tontin rakennusoikeus on 200 kerrosalaneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on I u 1/2. Tontille on osoitettu yksi rakennusala. Tonttia on kaavamuutoksessa laajennettu neljä metriä lähivirkistyskäytössä olevalle puistoalueelle päin. Tontin rakennusala on vastaavasti laajennettu 4 metriä puistoalueelle päin. Tontin katujen puoleiset reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi. Tontin Hartikkalankadun ja Koivikonkadun puoleiseen tontinkulmaan on osoitettu näkemäalue, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella. Hartikkalankadun puoleinen tontin raja on merkitty katualueen rajan osana, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleisten määräysten mukaan rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Katettua autosäilytyspaikkaa ei saa sijoittaa viittä

(5) metriä lähemmäksi kadunpuoleista tontinrajaa. Autopaikkoja on varattava vähintään: 2 ap/ asunto.

5.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualueen asuinrakennus on liitetty olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon. Kaupungin karttapalvelun verkostokartan mukaan tonttia ei kuitenkaan ole liitetty kaupungin hulevesiverkostoon. Hulevesien hallinnan osalta tulee noudattaa Lappeenrannan hulevesien hallinnan ohjelman periaatteita, joiden mukaan hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä ja imeyttää tontilla, mikäli tämä on maaperän puolesta mahdollista.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelupäätös 2021–2025:n mukaan tällä hetkellä riskiluokka III-alueelle. Tämä tarkoittaa, että ensimmäinen yksikkö on onnettomuuspaikalla 20 minuutin kuluessa hälytyksen vastaanottamisesta (lähde: www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyyden varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Kaavamuutosalueella ei ole tontteja, joiden rakennusoikeuden mukainen kerrosala ylittäisi 1200 kerros-m², joten alueelle ei ole tarpeen rakentaa tonttikohtaisia väestönsuojia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei lisää ympäristön häiriötekijöitä. Alueelle ei voi kaavamuutoksen mukaan sijoittua ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa.

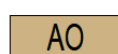
5.6 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Kaavassa tontin kadun puoleiset reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi, jollaisia ne pääosin nykyisinkin ovat. Kaavassa on yleinen määräys: *Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee säilyttää luonnonmukaisena tai istuttaa puin ja pensain.*

5.7 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistotietoa aineistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Asemakaavan suunnittelualueella ei ole myöskään rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset



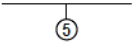
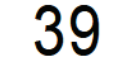
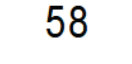
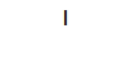
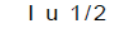
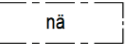
Erillispientalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron edessä jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
	Istutettavan alueen osa.
	Tontin osa, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Katettua autosäilytyspaikkaa ei saa sijoittaa viittä (5) metriä lähemmäksi kadunpuoleista tontinrajaa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti.

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

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa/ asunto

Alueelle tehty tonttijako on sitova.

5.9 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä selostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä.

Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen päivitys. Ramboll 4.6.2021.
- Lappeenrannan liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Matti Keränen 31.1.2021)
- Lappeenrannan kaupunki: Itäosan osayleiskaavan luontoselvitys (Pöyry, 2016)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset
2. Taloudelliset vaikutukset
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkikuvalliset vaikutukset)
6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

6.1 Ekologiset vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutosalue sijoittuu keskelle jo rakennettua asuinalueutta. Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, joten kaavaratkaisulla ei ole niihin vaikutusta. Kerrosluku on I u ½ (aiemmin ½ k I). Kaavamuutos mahdollistaa siis aiempaa korkeamman rakentamisen, toisaalta mahdollisuus sijoittaa kellarikerrokseen kerrosalaan kuuluvia tiloja poistuu, sillä tontti on tasainen ja rinneratkaisu olisi vaikea toteuttaa. Nykyisellään tontilla on jo harjakattoinen rakennus, joten vaikutus on melko vähäinen. Rakennusoikeus kaavassa ei nouse. Alueen kaupunkikuvan perustekijät ja yleisilme säilyvät entisellään ja kaavan mahdollistama massoittelu sopeutuu hyvin alueen yleiskuvaan. Alueen muutokset ovat pienialaisia ja ne kohdistuvat Koivikonkatu 1 tontin koillisosaan, joka laajenee hieman asemakaavan mukaiselle puistoalueelle. Laajen-

nusalue on kuitenkin jo nyt piha-aluetta, joten tältäkin osin muutos nykytilanteeseen on vähäinen. Jatkossa asukkaat voivat luvanvaraisesti käyttää aluetta ja esimerkiksi istuttaa uudelle tontinosalle puita ja kasveja tai poistaa nykyisiä.

6.1.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavamuutosalueen kallioperä on kallioperäkartan mukaan rapakivigraniittia. Maaperä on maaperäkartan mukaan kalliomaata, jossa maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia). Kaavamuutoksen myötä alueelle ei osoiteta uutta rakentamista, ainoastaan rakennusalueen rajaa siirretään 4 metriä koilliseen päin.

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia maaperään tai kallioperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Alueen maaperässä voi esiintyä radonkaasua. Asemakaavamääräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuva radon on huomioitava rakennussuunnittelussa.

6.1.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue koostuu rakennetusta tonttiympäristöstä. Kaavamuutosalueeseen kuuluva osa lähivirkistyskäytössä olevasta puistosta on jo otettu pihatoimintojen käyttöön. Alueella on nurmikkoa, pihakasveja ja sepeliä. Kaavamuutosalueen rajalla kasvaa isokokoisia lehti- ja havupuita. Suunnittelualueella ei ole todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, vesilain (2 luku 11 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia luontotyyppisiä eikä muitakaan luontokohteita.

Alueen kasvillisuudella on lähinnä kaupunkikuvallista arvoa, mutta se ei sisällä erityisesti säilytettäviä luontoarvoja. Nykyiset istutetut alueet on osoitettu kaavamuutoksessa istutettaviksi alueen osiksi, mikä turvaa niiden säilymisen sellaisenaan jatkossakin. Nykyinen kasvillisuus tonttialueeksi muutettavalla puistoalueella saattaa muuttua, kun alue liitetään tonttialueisiin. Tällöin asukkaat saavat istuttaa ja muokata tontin osan mieleisekseen, vaikka alue on jo nyt piha-aluetta.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Kokonaisuutena kaavan toteutumisella ei ole kielteistä vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin.

6.1.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on 400 metrin päässä lännessä sijaitseva Huhtiniemen pohjavesialue, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E). (paikkatietoikkuna.fi)

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa puistoaluetta muutetaan tonttialueeksi, joten pinnoitettavan alueen voi katsoa kaavassa vähäisessä määrin lisääntyvän.

Hulevesien eli sade-, sulamis- tai perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa naapuritontille tai katualueelle (pintavaluntana) tai muille yleisille alueille. Hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesijärjestelmään tai imeyttää omalla kiinteistöllä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pätevän suunnittelijan laatima, hulevesien imeyttämistä tai hulevesijärjestelmään liittämistä koskeva suunnitelma. Milloin tontin luonnollista korkeutta muutetaan tai tontilla suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua alueella edellyttävät muutokset toimenpidelupaa. Tontin omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan, ettei toimenpiteistä aiheudu haittaa naapuritonteille, katualueelle tai muille yleisille alueille. (Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys)

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Rakennusoikeus kaavassa ei nouse. Lappeenrannan kaupunki saa tontista lisää vuokratuloja, kun tontin koko kasvaa. Tontin vuokralainen voi myös halutessaan lunastaa uuden muodostuneen tontin itselleen.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueen ympärillä. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta siirtämään tai muuttamaan. Kaavan toteuttaminen ei edellytä myöskään energiaverkkoon liittyviä investointeja. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta välittömiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Asemakaava ei aiheuta muutoksia katuverkkoon eikä muuhun liikenneverkkoon.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuihin eikä jalankulku- ja pyörävyliin. Kaavamuutoksen toteutuminen ei aiheuta muutoksia alueen liikennemääriin.

Asemakaavamuutoksessa Hartikkalankadun ja Koivikonkadun puoleiseen tontin kulmaan on kaavaan lisätty *näkemäalue (nä)*, eli *tontin osa, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella*. Nykytilanteessa tontin kulmassa kasvaa korkea pensas, joka osittain ulottuu katualueelle. Pensasaitaa ja muuta näkemäalueelle osuvaa kasvillisuutta tulee tontin kulmasta mataloittaa, jolloin risteysalueen näkyvyys autoilijoille ja kevyelle liikenteelle paranevat. Näin ollen liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus paranevat.

Hartikkalankadun puolelle on kaavaan merkitty *katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää*. Kaavan myötä tontille ei saa enää järjestää liittymää Hartikkalankadun puolelta ja jatkossa tulee käyttää ainoastaan Koivikonkadun puoleista tonttiliittymää.

Mikäli ajoneuvoliittymä osoitettaisiin Hartikkalankadun puolelta sijaitisi se näkemiltään heikossa paikassa loivassa sisäkaarteessa, jossa ajo lisäksi tapahtuu kadun reunassa sijaitsevan kevyenliikenteenväylän yli. Lisäksi tontti sijaitsee katua korkeammalla ja tontin rajalla näkyvyyttä heikentää korkea pensasaita.

Kaavamuutoksessa ajoneuvoliittymän järjestämisen kieltäminen Hartikkalankadun puolelta lisää liikenneturvallisuutta ja liikenteen toimivuutta.

6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun

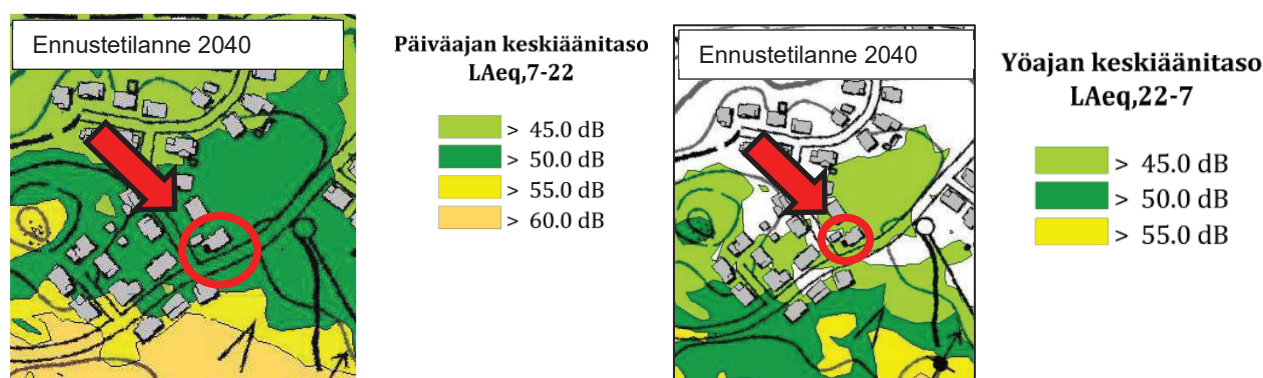
Asemakaavamuutoksen myötä liikenne alueella ei lisäännä, joten vaikutuksia liikennemeluun ei ole.

Valtatie 6:n ja raideliikenteen melu

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla yöohjearvo on kuitenkin 45 dB.

Lappeenrannan keskustaajamalle on laadittu meluselvityksen päivitys (WSP Finland Oy 2021), jossa on laadittu laskennallinen meluennuste katu-, tie- ja raideliikenteen aiheuttamista melutasoista nykytilanteen ja liikenne-ennusteen 2040 mukaisilla liikennemäärillä. Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella on 200 metrin päässä Valtatie 6 ja pohjoispuolella Karjalan rata.

Ennusteessa suunnittelualueen nykytilan päivääjän keskiäänitasot vaihtelevat välillä 45–55 dB. Ennustetilanteessa 2040 päivääjän keskiäänitaso vaihtelee välillä 50–55 dB. Yöajan keskiäänitaso alueella vaihtelee nykytilanteessa välillä 0–50 dB, kuten myös ennustetilanteessa. Kaavamuutosalueen päivä- ja yöaikaisten keskiäänitasot pysyvät siis ennusteen mukaan kaikilta osin ohjearvojen sisällä.



Kuva 18 Kaavamuutosalueen päivä- ja yömelutasot ennustetilanteessa 2040 (Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys)

Voimassa olevaan yleiskaavaan (13.11.2017 hyväksytty Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 itäinen osa-alue) kaavamuutosalueelle on merkitty meluntorjuntatarve (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Yleiskaavaa varten tehtyjen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55 dB. Koska Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivityksen mukaan (WSP 2021) päiväaikainen melu ei kuitenkaan ylitä 55 dB:n rajaa, meluntorjunnalle ei ole tarvetta.

6.3.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteeseen eikä kevyen liikenteen yhteyksiin.

6.3.5 Vaikutukset pysäköintiratkaisuihin

Kaavan kaavamääräyksissä on määrätty seuraavasti: *Autopaikkoja on varattava vähintään: 2 autopaikkaa/ asunto.*

Voimassa olevassa kaavassa autopaikoista AO-tonteilla ei ole määräystä. Nykytilanteessa tontilla on autotalli ja sen vieressä tilaa auton säilytyspaikalle, eli vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna ei autopaikkojen lukumäärän osalta ole.

Kaavamuutoksen myötä tonttiliittymä ei voi enää järjestää Hartikkalankadun puolelta. Tämä saattaa vaikuttaa auton säilytysmahdollisuuksiin tontin koillisosassa.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Lähimmät palvelut sijaitsevat Lauritsalassa noin 1,5 kilometrin päässä. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta palveluiden saatavuuteen.

6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tontin muodostuminen kaavan mukaisesti luo edellytykset viihtyisän ja entistä toimivamman tontin muodostumiselle. Kaavamuutoksessa tonttia laajennetaan 4 metriä koilliseen puisto-

alueelle. Näin ollen tontti saa enemmän tilaa pihan toiminnoille ja istutuksille. Tontin toiminnot ovat jo laajentuneet kyseiselle alueelle, eli käytännössä muutokset ovat vähäisiä. Asemakaavamuutos vakiinnuttaa nykyisen tilanteen. Asemakaavamuutoksen myötä tontin toimivuus ja viihtyisyys paranevat, mikä parantaa asukkaiden viihtyvyyttä ja asuinmukavuutta tontilla.

Kaavamuutoksesta saattaa koitua asukkaalle vaivaa, kun asukkaan tulee siirtää/mataloittaa kasveja uuden näkemäalueen kohdalla, jossa näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella. Asukas ei myöskään jatkossa saa käyttää tonttiliittymänä Hartikkalankadun puoleista tonttiliittymää. Asukkaan tulee jatkossa käyttää ainoastaan Koivikonkadun puoleista tonttiliittymää, mikä saattaa aiheuttaa uudelleenjärjestelyitä tontilla. Lisäksi Koivikonkadun ja Hartikkalan puoleisille tontin sivuille on lisätty istutettavat alueen osat. Asukkaan tulee pitää istutettuina nämä alueet.

Kaavamuutoksen vaikutusten ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön voidaan katsoa kokonaisuutena olevan minimaalisia.

6.4.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksessa puistoaluetta muutetaan 106 m²:n osalta tonttialueeksi, kun omakotitalotonttia laajennetaan koilliseen puistoalueelle

Virkistysalueelle muodostuneet yleiset polut sijoittuvat muualle kuin alueelle, johon tonttia nyt ollaan laajentamassa. Tontin laajentamisesta ei ole virkistysten kannalta haittaa, sillä alue on käytännössä jo nyt tonttialueena, joten muutokset virkistysalueiden pinta-alan ovat minimaalisia.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutoksen myötä alueen asukasluku ei kasva. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutoksessa omakotitalotontin rakennusoikeus pysyy ennallaan. Tontin asuinrakennuksen kerrosluvuksi on osoitettu lu¹/₂ (aiemmin ¹/₂ k I). Kaavamuutos mahdollistaa siis aiempaa korkeamman rakentamisen. Nykyisellään tontilla on harjakattoinen rakennus, joten vaikutus on melko vähäinen. Tontin eteläosassa rakennusalan rajaa on pienennetty uuden näkemäalueen tieltä noin 4 m² verran. Tontin koillisosassa on sen sijaan rakennusala kasvatettu siirtämällä rakennusalan rajaa 4 metriä tontin laajenemissuuntaan eli koilliseen päin. Tontin koillisosassa tontille tulee noin 70 m² verran uutta rakennusala. Jatkossa tontille voi siis sijoittaa rakennuksia hieman isommalle alueella kuin aikaisemmin.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta suunnittelualueen ulkopuolisiin rakennuksiin ja rakenteisiin.

6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Tontin asuinrakennuksen kerrosluvuksi on osoitettu I u ½ (aiemmin ½ k I). Kaavamuutos mahdollistaa siis aiempaa korkeamman rakentamisen, toisaalta mahdollisuus sijoittaa kellarikerrokseen kerrosalaan kuuluvia tiloja poistuu, sillä tontti on tasainen ja rinneratkaisu olisi vaikea toteuttaa. Nykyisellään tontilla on harjakattoinen rakennus, joten vaikutus on melko vähäinen ja kaavan mahdollistama massoittelu sopeutuu hyvin ympäröivän alueen kaupunkikuvaan. Rakennusoikeus kaavassa pysyy ennallaan. Koska asemakaava vakiinnuttaa nykyisen toteutuneen tilanteen, vaikutuksia kaupunkikuvaan ei käytännössä ole.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueelta ei myöskään ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Kaavamuutoksella ei ole rakennettuun kulttuuriympäristöön tai kiinteisiin muinaisjäänneksiin kohdistuvia vaikutuksia.

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueena (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka mukainen asemakaavaratkaisu myöskin on.

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutos on laadittu siten, että se toteuttaa uusia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

”Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.”

Kaava-alue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytykset säilyvät ennallaan.

Tehokas liikennejärjestelmä

”Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikenne- ja palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.”

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat kaavamuutosalueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon eikä edellytä nykyisen liikenneverkon laajentamista.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

”Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.”

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on saanut lainvoiman. Tontin haltija voi lunastaa uuden tontinosan itselleen.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti kaupunkikehityslautakunta

Lappeenrannassa 20.6.2022

Sivi Ihalainen, kaavasuunnittelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti