



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



# VÄLIKATU 10

## ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS  
EHDOTUS 27.10.2022

LPR/434/10.02.03.00/2021

## **ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS**

31 PARKKARILA kortteli 11 tontti 14. (**Välikatu 10**)

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE LOKAKUUN 27. PÄIVÄNÄ 2022  
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA**

**KAAVANRO K2768**

### **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

#### **1.1 Tunnistetiedot**

**Asemakaavan ja tonttijaon muutos:**

31 PARKKARILA kortteli 11 tontti 14

**Muodostuu:**

31 PARKKARILA kortteli 11 tontit 20 ja 21

**Tonttijaon muutos:**

31 PARKKARILA kortteli 11 tontti 14

**Muodostuu:**

31 PARKKARILA kortteli 11 tontit 20 ja 21

**Kaavanlaatija**

Kaavavalmisteliija Kaisa Koponen

puh. 040 681 9494

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori

puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä

puh. 040 653 0745

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

**Vireille tulo**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 1.9. – 23.9.2022.

**Hyväksytty**

KV\_\_\_.2022

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee vajaan kahden kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta itään Parkkarilan kaupunginosassa. Suunnittelu koskee Välikadun varressa sijaitsevaa pientalotonttia. Tontti on kooltaan n. 1239 m<sup>2</sup>. Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualueen likimääräinen aluerajaus ja sijainti.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus, suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

**Kaavan nimi** Välikatu 10 asemakaavan ja tonttijaon muutos

**Kaavan tarkoitus** Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan tontin jakaminen ja lisärakentaminen.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|          |                                                                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                                           | <b>2</b>  |
| 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 .....                                                   | 6         |
| 1.6      | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista<br>7 |           |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ.....</b>                                                                         | <b>8</b>  |
| 2.1      | Kaavaprosessin vaiheet.....                                                                     | 8         |
| 2.2      | Asemakaava .....                                                                                | 8         |
| 2.3      | Asemakaavan toteuttaminen .....                                                                 | 8         |
| <b>3</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                                                        | <b>9</b>  |
| 3.1      | Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                                         | 9         |
| 3.1.1    | Alueen yleiskuvaus ja rakentumisen historiaa.....                                               | 9         |
| 3.1.1    | Luonnonympäristö ja maisema.....                                                                | 9         |
| 3.1.2    | Rakennettu ympäristö .....                                                                      | 11        |
| 3.1.1    | Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset.....                                | 16        |
| 3.1.2    | Liikenneverkko .....                                                                            | 17        |
| 3.1.3    | Väestö, työpaikat ja palvelut.....                                                              | 22        |
| 3.1.4    | Ympäristön häiriö- ja riskitekijät .....                                                        | 22        |
| 3.1.5    | Maanomistus .....                                                                               | 24        |
| 3.2      | Suunnittelutilanne .....                                                                        | 25        |
| 3.3      | Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset .....                                               | 29        |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                                   | <b>29</b> |
| 4.1      | Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset .....                                 | 29        |
| 4.2      | Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet .....                                           | 29        |
| 4.3      | Suunnitteluvaiheet .....                                                                        | 30        |
| 4.4      | Asemakaavan tavoitteet.....                                                                     | 30        |
| 4.5      | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....                                                            | 31        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>                                                                  | <b>33</b> |

|          |                                                                                             |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1      | Kaavan rakenne.....                                                                         | 33        |
| 5.1.1    | Mitoitus .....                                                                              | 33        |
| 5.2      | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                 | 33        |
| 5.3      | Aluevaraukset .....                                                                         | 33        |
| 5.3.1    | Korttelialueet.....                                                                         | 33        |
| 5.3.2    | Tonttijako.....                                                                             | 35        |
| 5.3.3    | Yhdyskuntatekninen huolto ja väestösuojelu.....                                             | 35        |
| 5.4      | Ympäristön häiriötekijät.....                                                               | 35        |
| 5.5      | Kaavamerkinnät ja –määräykset .....                                                         | 36        |
| 5.6      | Nimistö .....                                                                               | 37        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....</b>                                           | <b>38</b> |
| 6.1      | Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....                                         | 38        |
| 6.2      | Ekologiset vaikutukset .....                                                                | 38        |
| 6.2.1    | Vaikutukset maisemaan.....                                                                  | 38        |
| 6.2.2    | Vaikutukset maa- ja kallioperään.....                                                       | 39        |
| 6.2.3    | Vaikutukset luonnonympäristöön.....                                                         | 40        |
| 6.2.4    | Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen .....                                                     | 40        |
| 6.3      | Taloudelliset vaikutukset.....                                                              | 41        |
| 6.3.1    | Aluetaloudelliset vaikutukset .....                                                         | 41        |
| 6.3.2    | Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin .....                                         | 41        |
| 6.4      | Liikenteelliset vaikutukset .....                                                           | 42        |
| 6.4.1    | Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.....       | 42        |
| 6.4.2    | Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen .....       | 42        |
| 6.4.3    | Vaikutukset liikennemeluun.....                                                             | 43        |
| 6.4.4    | Vaikutukset pysäköintiin.....                                                               | 44        |
| 6.5      | Sosiaaliset vaikutukset.....                                                                | 44        |
| 6.5.1    | Vaikutukset palvelujen saatavuuteen.....                                                    | 44        |
| 6.5.2    | Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön.....                                     | 44        |
| 6.5.3    | Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin .....                                 | 44        |
| 6.6      | Kulttuuriset vaikutukset .....                                                              | 44        |
| 6.6.1    | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....                                                    | 44        |
| 6.6.2    | Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ..... | 45        |

|          |                                                                                      |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.6.3    | Vaikutukset kaupunkikuvaan.....                                                      | 45        |
| 6.6.4    | Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänöksiin<br>46 |           |
| 6.6.5    | Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....                            | 47        |
| 6.7      | Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen .....                      | 47        |
| <b>7</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....</b>                                                | <b>49</b> |
| 7.1      | Toteuttaminen ja ajoitus.....                                                        | 49        |
| 7.2      | Kaavan hyväksyminen .....                                                            | 49        |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen:
  - a) Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse.
  - b) MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
  - c) Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
  - d) Kaavaluonnoskartta
  - e) *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/ tai muistutuksia tulee)*
3. Asemakaavan muutoshakemus
4. Asemakaavan tilastolomakkeet
5. Tonttijakokartta
6. Havainnepiirros
7. Asemakaavakartta ehdotus 27.10.2022

## **1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

- Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland 2016)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 17.12.2020)
- Kioski -kulttuuriympäristötietokanta
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat. (Kaija Kiiveri-Hakkarainen, 2006)
- Lauritsalan kauppalan historia. (Riskä Leena, 1996)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt keväällä 2022 yksityisen maanomistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustavia luonnosvaihtoehtoja.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 31.8.2022 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 1.9. – 23.9.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Lausuntoja jätettiin yksitoista (11) kappaletta. Mielipiteitä ei saapunut.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuinalueen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen jakamalla erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti kahdeksi tontiksi. Samalla päivitetään ja tarkennetaan voimassa olevan asemakaavan merkintöjä ja määryksiä.

Suunnittelualue käsittää kaksi erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia, joiden molempien rakennusoikeus on 180 kerros-m<sup>2</sup>. Tonteille ajo tapahtuu Välikadulta tonttien ulkoreunoja myöten. Suunnittelualueen uudisrakennusten kerrosluku on lu1/2 - lu3/4.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakentumisen historiaa

Parkkarilan kaupunginosa rajoittuu idässä, Lauritsalantien pohjoispuolella, Asettajanpolkuun ja eteläpuolella Rajakatuun, etelässä alueen reuna kulkee Reunakatua ja Harapaistentietä pitkin, lännessä raja kulkee voimalinjan mukaisesti kääntyen Rullatielle, pohjoisessa kaupunginosaa reunustaa Kaukaankatu.

Parkkarila on Lappeen pitäjään, vuodesta 1932 Lauritsalan kauppalaan ja vuodesta 1966 Lappeenrannan kaupunkiin kuulunut asuinalue. Parkkarilan tilan maille syntyi vuosien 1891–1914 välillä Kaukaan teollisuusalue. Kaupunginosa on entisen Lauritsalan kauppalan vanhimpia työväen asuinalueita. Parkkarila sai nimensä alueella sijainneesta Parkkarilan (vanh. Barkkarila) tilasta, jonka Kaukas osti tehtaidensa ja tuotantolaitostensa rakentamista varten. Kaukas ja Parkkarila vahvistettiin Lauritsalan kauppalan osien nimiksi vuoden 1941 asemakaavassa.

Alueen ensimmäisen asemakaava oli Birger Brunilan ja W.G.Palmqvistin käsialaa. Ensimmäinen asemakaava käsitti kauppalan alueesta Parkkarilan kylän etupuolen, Luukkalan, Tirilän, Lapveden ja Hartikkalan kylien pohjoisosat sekä Lauritsalan kylän länsipuolen. Sisäministeriö vahvisti kaavan tammikuussa 1941. Suunnitellusta kaavasta 42 % käsitti asuntotontteja. Kaava oli enimmäkseen laajaa, matalaa asuntoaluetta ja ainoastaan kauppalan keskusosiin oli mahdollista rakentaa jopa kolmikerroksisia kivitaloja. Vahvistettu kaava määritteli sekä rakennusten kerrosluvun että suuruuden suhteessa tonttiin. Asuinrakennuksen pinta-ala määriteltiin enimmillään 250 m<sup>2</sup>:ksi ja kaksikerrokseksi. Kaavaa täydennettiin rakennusjärjestyksellä vuonna 1947.

Sodan jälkeinen kiihtyvä rakentaminen aiheutti paineita kaavoitukselle Lappeenrannan ja Lauritsalan alueelle. Asemakaavoitukselle suuntaviivoja antavan yleiskaavan suunnittelu annettiin Olli Kiviselle vuonna 1950. Lauritsalan kauppala koskeva yleissuunnitelma hyväksyttiin vuonna 1956. Ilmeeltään Lauritsala säilyi koko kauppalana olon ajan pientaloalueena. Vanhimmat asutusalueet ovat entisen Lauritsalantien varrella Lauritsalan kartanon lähistöllä, tehtaen ympäristössä Parkkarilassa sekä Tirilän ja Hakalin pohjoisosissa.

Parkkarilan erityisen arvokkaana rakennuksena voi mainita v. 1950 valmistuneen Kaukaan koulun, joka sijaitsee noin 450 metrin päässä suunnittelualueesta itään. Koulu edustaa aikansa hienoa modernistista kouluarkkitehtuuria ja joka valmistui 1948–50 Martta Martikainen-Ypyän, Ragnar Ypyän ja Veikko Malmion suunnittelemana.

Suunnittelualueesta lounaaseen, noin 300 metrin päässä, sijaitsee Ilmari Wirkkalan suunnittelema Lepolan hautausmaa, joka rakennettiin vuosina 1937–1938.

##### 3.1.1 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman alueelle. Kaavamuutosalueen ympäristö on tasaista ja maanpinnan korkeus olemassa olevan rakennuksen kohdalla on +104,0 metriä mpy (meren pinnan yläpuolella).

Alueen kallioperä on rapakivigraniittia ja päämaalajina on hiekkamoreeni (lähde gtkdata.gtk.fi/maankamara/). Kallio on syvällä maakerrosten alla eikä tule miltään osin suunnittelualueella esiin.

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Tontti rajautuu Välikadun reunaa lukuun ottamatta kaikilta sivuiltaan naapuritontteihin. Tontin länsireunalla kasvaa kookas, vanha kuusi sekä muutamia nuorempia pihlajia ja syreenipensas. Tontin kadun puoleisella reunalla kasvaa kaksi kookasta vaahteraa. Itse piha on suurimmaksi osaksi avointa nurmikkoa, jossa on muutamia pensaita.

Eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä sijaitseva kaavamuutosalue kuuluu kasvi-maantieteellisessä aluejaossa Järvi-Suomeen. Suunnittelualue sijoittuu Hounijoen vesistöalueelle.

Alueella esiintyy todennäköisesti melko vähän eläimiä kaupunkimaisen sijainnin vuoksi. Suunnittelualueella ei ole yleiskaavan luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).



*Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueesta. Kuvassa näkyy tontin reunoilla olevia kookkaampia puita, pihan pensaita sekä tonttia reunustava pensasaita. (C) 2018 Blom*

#### 3.1.1.1 Pohjavedet

Kaakkois-Suomen pohjavesialueet on luokiteltu uudelleen ja pohjavesialueiden rajaukset tarkistettu. Luokitus perustuu vuonna 2015 uudistettuun lakiin vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004).

Pohjavesialueet rajataan geologisina kokonaisuuksina saatavilla olevan hydrogeologisen tiedon perusteella. Pohjavesialueet luokitellaan vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden ja suojelutarpeen perusteella luokkiin 1, 2, 1E, 2E tai E. 1-luokkaan kuuluvat alueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä, ja joiden vettä käytetään tai on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan tai talousvetenä yli 10 m<sup>3</sup>/vrk tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin. 2-luokkaan kuuluvat muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat alueet, jotka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksien perusteella soveltuvat 1-luokan mukaiseen käyttöön. Uutena tarkistuksen yhteydessä on otettu mukaan luokitukseen muun lainsäädännön nojalla suojellut, suoraan pohjavedestä riippuvaiset, luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset, merkittävät pintavesi- ja maaekosysteemit, joiden perusteella pohjavesialue saa lisämerkinnän E.

Lappeenrannan kaupungin alueella on tarkistettu 23 nykyistä pohjavesialuetta ja käyty läpi myös aiemmin luokituksessa olleet, poistetut pohjavesialueet. Selvityksessä on käyty tarkemmin läpi kaikki Lappeenrannan pohjavesialueet, niiden muutokset ja tiedot hydrogeologiasta. Pohjavesialueiden kartoilla on esitetty pohjavesialueiden rajaukset ja muutokset rajauksissa. Tutkimusraportissa kuvataan pohjavedestä riippuvaisen ekosysteemien tarkastelu Lappeenrannan alueella. Lisäksi erillisessä tutkimusraportissa kuvataan Lappeenrannan keskustan alueella tehdyt tutkimukset.

Uuden luokituksen mukaan kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan alueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

- Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Parkkarilan kaupunginosa on pääosin pientalovaltaista asuinalueita. Kaupunkikuvaselvityksen mukaan alue on sorapintaisine teineen ja vanhoine puutaloineen sympaattisen pienimittakaavaista. Se on ”luonteeltaan enemmän arkinen ja askeettinen kuin juhla ja ylellinen”. Tunnelma on kuitenkin viihtyisä. Alueen pohjoisreunassa, Lauritsalantien pohjoispuolella, on pienkerrostaloilla rakennettu alue, joka on kaupunkikuvallisesti hieman jäsentymätön ja sekava. Kaukaankadun varressa on muutamia alueen alkuperäistä rakennuskantaa edustavia hienoja puutaloja.

Alueen vanha rakennuskanta on keskittynyt Välikadun pohjois-/koillispuolelle, jossa on varsin homogeeninen 1920–30-luvuilla syntynyt asuinalue, esimerkkinä Parkkarilankadun talot. Välikadun eteläpuolella on aluksi 1940–50-lukujen puolitoistakerroksista tyyppitalorakentamista, alueen eteläisimmät talot ovat 1960-luvulta. 1950-luvun asemakaavamuutoksen yhteydessä kaavamuutosalueen eteläosaan kaavoitettiin joukko amerikkalaisen nk. radburn-periaatteen mukaisia pussikatuja; Kisakadun varren Kiripolku, Vetopolku ja Kiitopolku. Matalat yksikerroksiset rakennukset on keskitetty pieneen ryhmään kadunpätkän varteen. Asuntojen etupihat on sisällytetty katualueeseen siten, että katutilasta tulee puistomainen.

Suunnittelualueen ympäristön asuinrakennukset ovat suurelta osin 1940- tai 1950-luvulla rakennettuja. Arkkitehtuuriltaan ne ovat yksinkertaisia, mutta sopusuhtaisia.

Asuinrakennukset ovat kaupunginosalle tyypillisiä puolitoistakerroksisia kellarillisia omakotitaloja. Talot ovat ominaispiirteiltään korkeasokkelisia, satulakattoisia sekä lautavuorattuja tai rapattuja julkisivuiltaan. Pihoilla sijaitsee päärakennuksen lisäksi vähintään yksi talousrakennus. Päärakennukset sijaitsevat yleensä kadun reunassa ja piharakennukset tontin perällä, usein kiinni tontin rajassa. Sisäänkäynti rakennuksiin on sisäpihan puolelta. Välikadun tonttikoot vaihtelevat noin 900–1400 m<sup>2</sup>:n välillä.

Välikadun katutila on selvärajainen ja väljätkö. Rakennukset sijoittuvat lähelle Välikadun puoleista tontinrajaa. Alueen ilme on vihreä, koska siellä on paljon pitkään kasvaneita istutuksia, pensasaitoja ja kookkaita puita.



Kuva 3. Katunäkymä Välikadulta.



Kuva 4. Ilmakuva vuodelta 1946. Välikadun etelän puoleiset rakennukset ovat rakentuneet. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella ympyrällä. © Maanmittauslaitos.

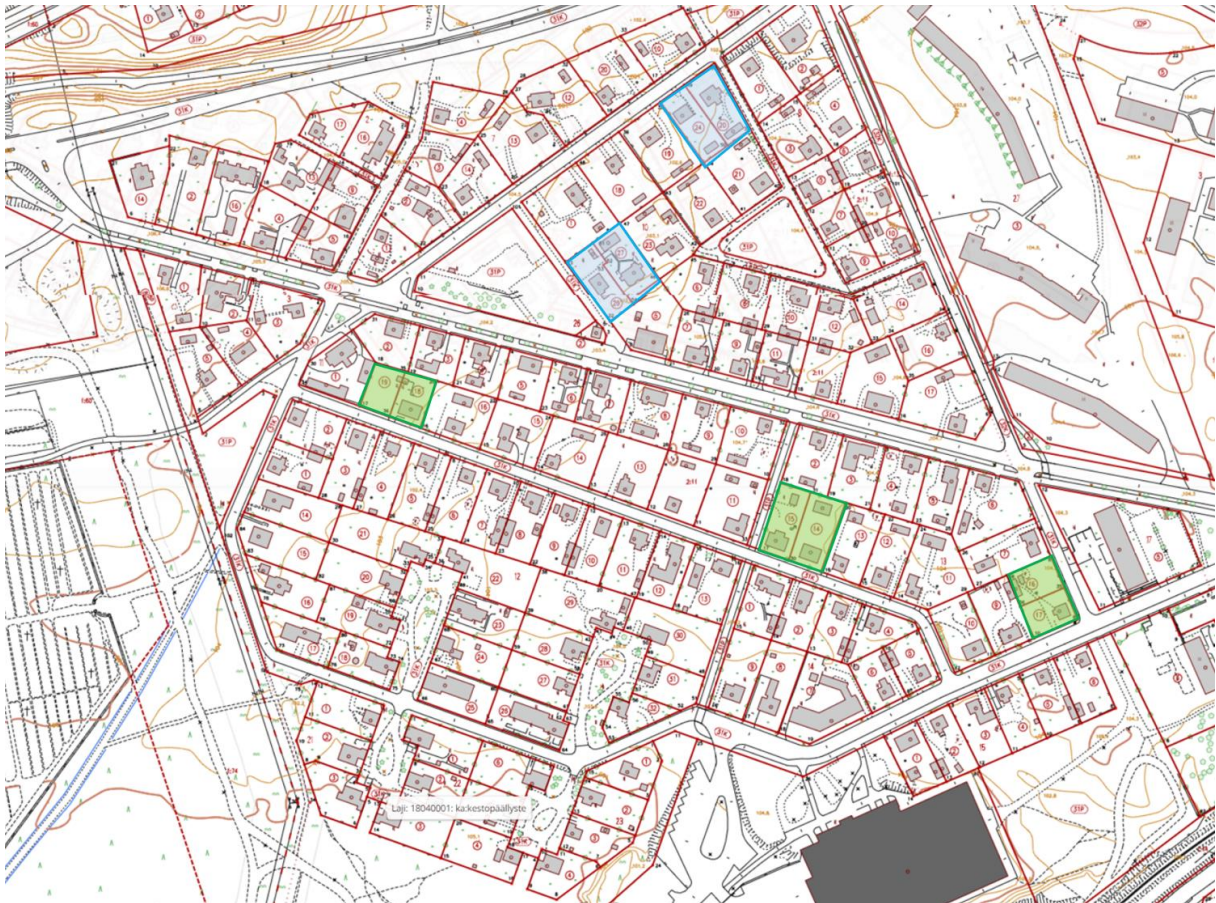


*Kuva 5. Ilmakuva vuodelta 1970. Parkkarilan omakotitaloalue on rakentunut ja on jo hyvin pitkälti saman näköinen kuin nykypäivänä. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella ympyrällä. © Maanmittauslaitos.*



*Kuva 6. Ilmakuva vuodelta 2020. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella ympyrällä. © Maanmittauslaitos.*

Parkkarilan pientaloalue on säilynyt melko muuttumattomana sen jälkeen, kun se 1940–60-luvuilla rakentui. Alueella on kuitenkin tehty muutamia pientalotonttien tonttijakoja. Välikadun länsipäässä oleva tontti jaettiin kahdeksi tontiksi vuonna 2011 asemakaavamuutoksella. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee kaksi tonttia, jotka jaettiin niin ikään kahdeksi tontiksi vuonna 2001 asemakaavamuutoksella, kun koko korttelin asemakaavaa päivitettiin. Parkkarilankadun pohjoispuolella Raijanraitilla ja Henrikinkadulla on tehty kaksi tontinjakoa erillisellä tontinjoalla vuosina 1996 ja 2018.



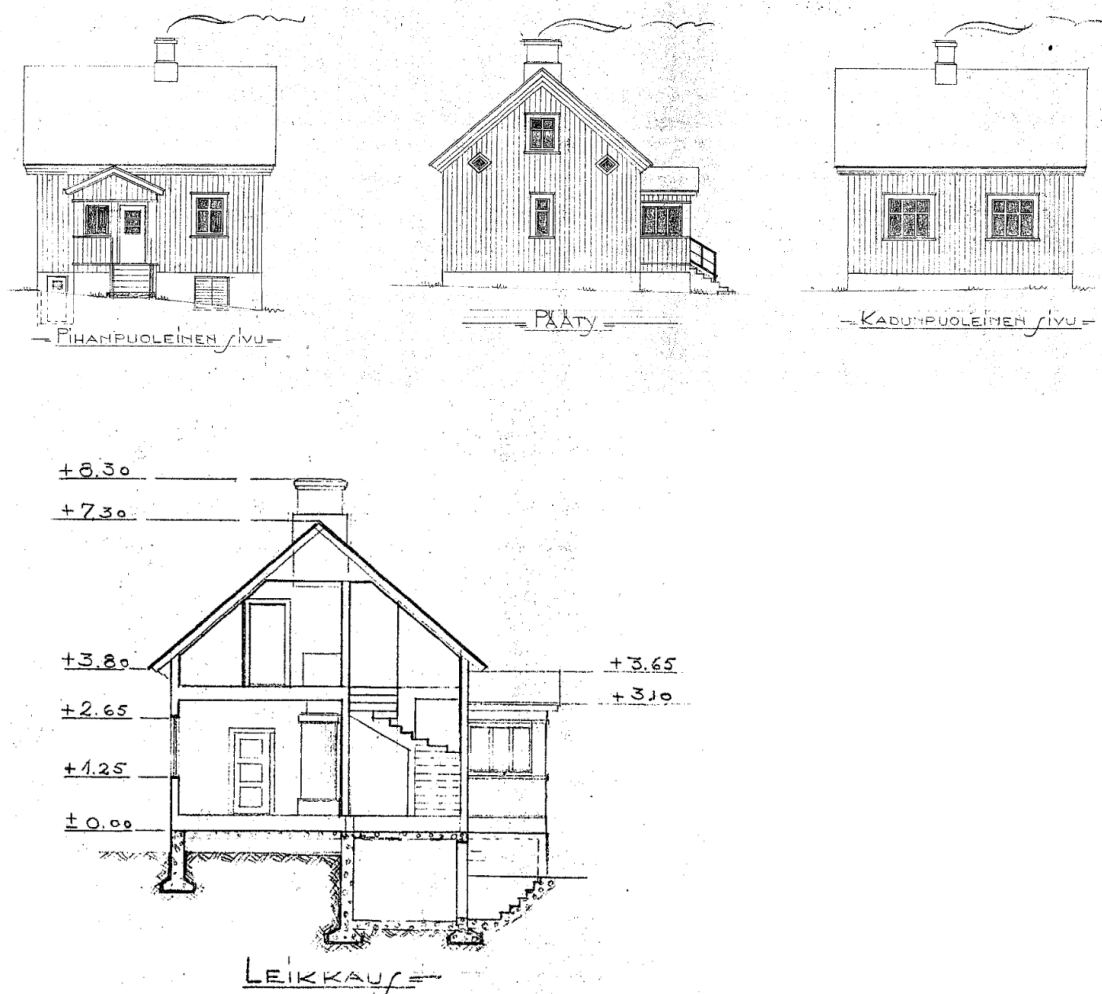
Kuva 7. Parkkarilan pientaloalueella tehtyt tonttien jakamiset. Vihreällä merkittynä tontit, joissa jako tehty asemakaavalla ja sinisellä tontit, jotka ovat jaettu erillisellä tontinjoalla.

- Rakennuskanta

Suunnittelualueella oleva asuinrakennus on valmistunut vuonna 1939. Rakennuksen kerrosala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan 80 kerros-m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on 1½ kerrosta sekä kellarikerros. Asuinrakennus on julkisivultaan vaaleaa mineriittilevyä, siinä on betoninen perustus ja konesaumatus pelistä tehty harjakatto. Rakennuksen ikkunat ovat yksiosaiset ja niissä on tumman ruskeat ikkunapuitteet.

Asuinrakennus on rakennettu lähelle Välikadun puoleista tontin rajaa ja käynti rakennukseen on sisäpihan puolelta, rungosta ulkonevan lasikuistin kautta.

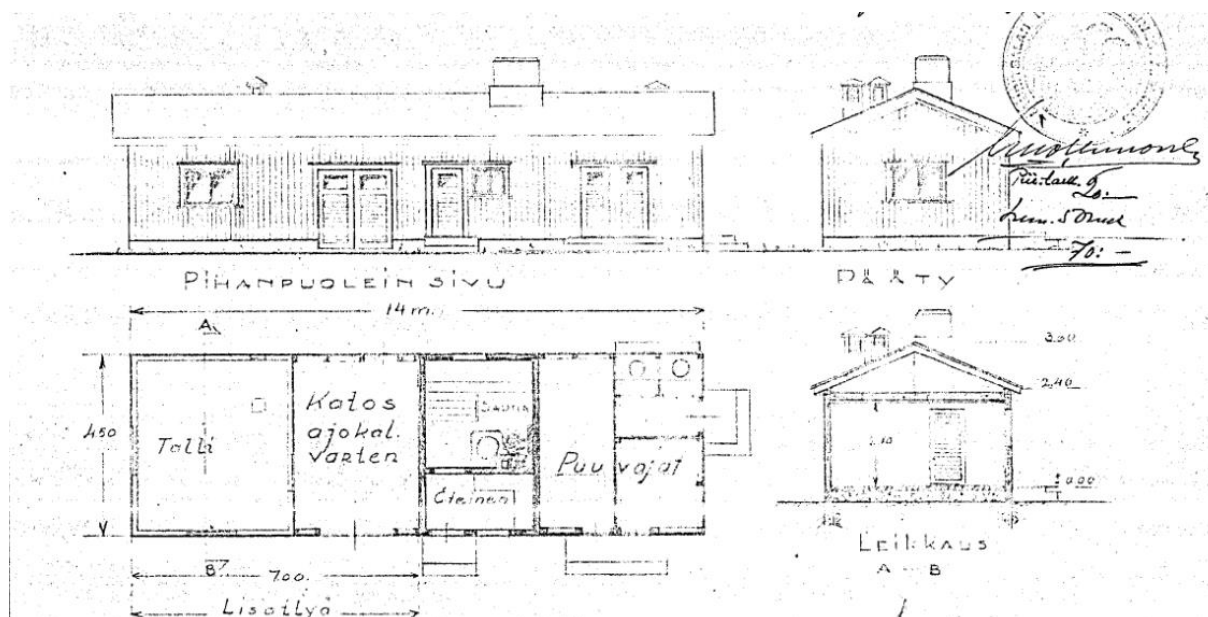
Tontin takaosassa, lähellä pohjoisen puoleista tontin rajaa, on talousrakennus, jonka kerrosala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan 58 kerros-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksessa on punaiseksi maalattu pystylautavuoraus, peltinen harjakatto ja valkoiset ikkunapuitteet.



Kuva 8. Suunnittelualueen olemassa olevan asuinrakennuksen rakennuslupakuvia vuodelta 1939.



Kuva 9. Kuvassa vasemmalla suunnittelualueen olemassa oleva asuinrakennus Välikadulta päin. Kuvassa näkyy tontin kadun puoleisen reunan kaksi kookasta vaahteraa. Oikealla olevassa kuvassa tontin takaosassa sijaitseva talousrakennus.



Kuva 10. Suunnittelalueen olemassa olevan talousrakennuksen rakennuslupakuvia vuodelta 1946.

### 3.1.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

#### - Valtakunnalliset kohteet

Suunnittelualueesta koilliseen sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohde, Kaukaan teollisuusympäristö sekä Kanavansuun ja Mälkiän asuntoalueet. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, johon liittyy sekä teollisuushistorian ja rakenteiden historian kannalta merkittäviä arvoja/ RKY 2009.

#### - Maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueen itäpuolella on vuonna 1950 rakennettu Kaukaan koulu sekä vuonna 1949 rakennettu asuinkerrostalo. Koulu ja asuinkerrostalo on arvioitu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 keskusta-alueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy 2014) paikallisesti, mahdollisesti maakunnallisesti merkittäväksi kouluksi ja asuinkerrostaloksi jälleenrakennuskaudelta.

#### - Paikalliset kohteet

Suunnittelualue kuuluu Parkkarilan pientaloalueeseen, joka on keskusta-alueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy 2014) arvioitu paikallisesti merkittäväksi laajaksi 1920–30-luvun ja jälleenrakennuskauden pientaloalueeksi. Parkkarila on entisen Lauritsalan kauppalan vanhimpia työväen asuinalueita. Alueen vanhimmat asuinrakennukset ovat 1920-luvulta, valtaosa 1930-luvulta tai sotien jälkeiseltä ajalta.

Suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee kolmen kivikerrostalon ryhmä, joka on edellä mainitussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä arvioitu paikallisesti merkittäväksi kerrostaloalueeksi 1950- ja 1960-luvulta.



*Kuva 11. Parkkarilan lamellikerrostaloja. Lähde: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy 2014)*

Alueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <https://www.kyppi.fi>, 2.2.2022).

### 3.1.2 Liikenneverkko

Välikatu on yhteydessä pääkatutasoiseen Lauritsalantiehen Parkkarilankadun ja Rullatien kautta.

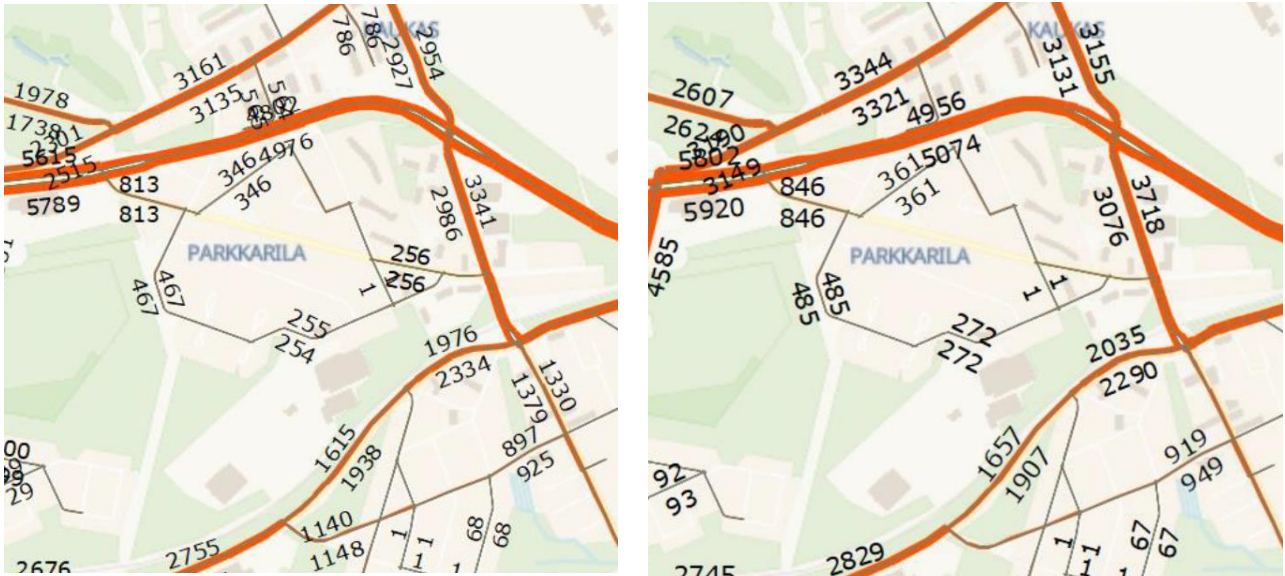
Parkkarilankatu on 7 metriä leveä, asfaltoitu ja valaistu yksiajoratainen tonttikatu, jonka eteläpuolella on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Rullatie ja Välikatu ovat 6 metriä leveitä, asfaltoituja ja valaistuja yksiajorataisia tonttikatuja. Nopeusrajoitus alueen kaduilla on 40 km/h.

Suunnittelualueen lähiympäristön pysäköinti on järjestetty kiinteistökohtaisesti tonttien piha-alueilla.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2020 liikenne-ennusteen vuodelle 2040 (WSP 2020) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2020. Liikenne-ennusteessa ei ole tarkasteltu Välikadun liikennettä.

Liikennemäärä Parkkarilankadulla, Lauritsalantien puoleisessa päässä, on nykytilanteessa 1626 ajoneuvoa/vrk. Parkkarilankadun liikenteen on ennustettu kasvavan 1692 ajoneuvoon/vrk vuonna 2040.

Rullatien, jota pitkin saavutaan suunnittelualueelle, liikennemäärät ovat nykytilanteessa 934 ajoneuvoa/vrk ja liikenteen on ennustettu kasvavan 970 ajoneuvoon/vrk vuonna 2040.

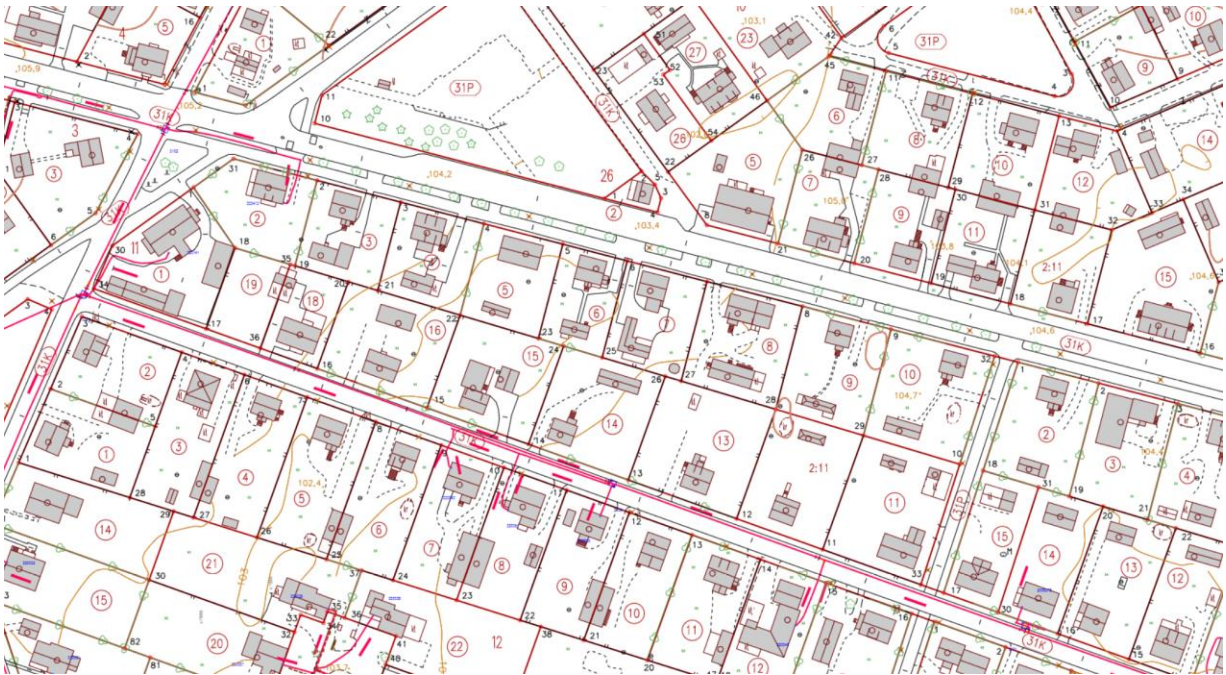


Kuva 12. Vasemmalla ote kuvasta vuorokausiliikenne 2020 (ajon/vrk) ja oikealla vuorokausiliikenne 2040 (ajon/vrk) (WSP 2020).

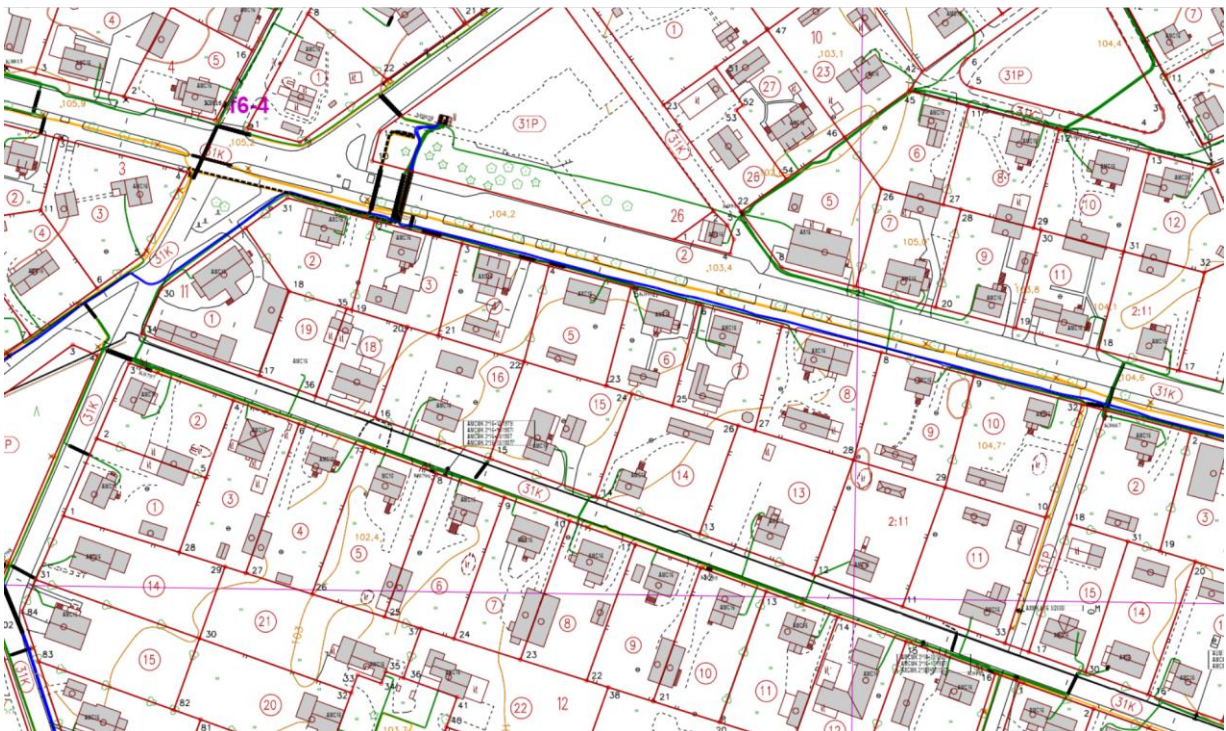
Suunnittelualuetta lähin paikallisliikenteen pysäkki on Jäähallin edessä Kisakadulla noin 370 metrin etäisyydellä Välikadusta kaakkoon. Kyseisen pysäkin kautta kulkevat Lappeenrannan paikallisliikenteen linjat 1011 (Yliopisto-Keskusta-Jäähalli) sekä 1012 (Kivisalmi-Keskusta-Jäähalli).

- Yhdyskuntatekninen huolto

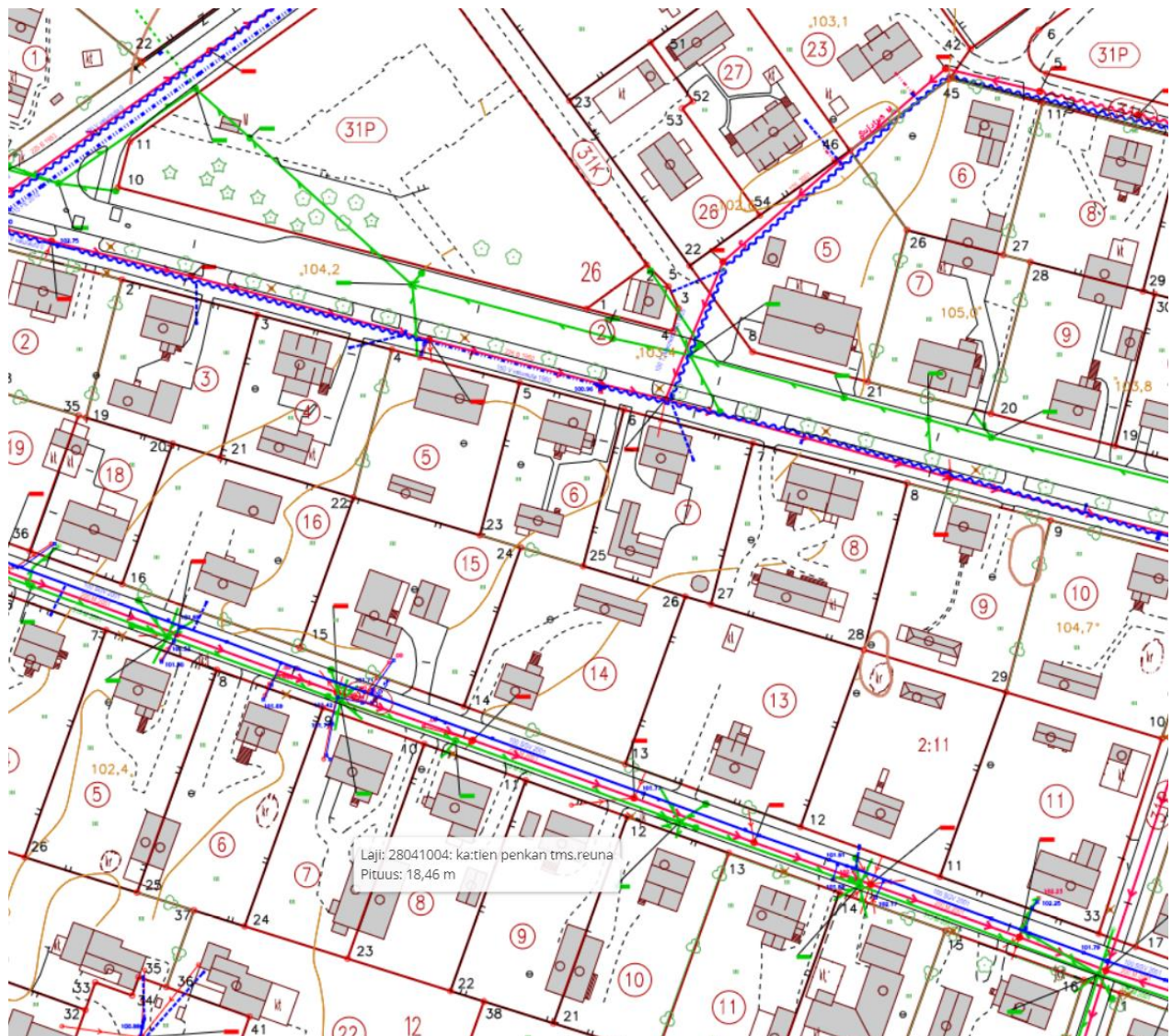
Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat pääosin katualueille. Suunnittelualan eteläpuolen katualueella kulkee kaukolämpölinja, pienjännitekaapeleita sekä vesijohto, hulevesiviemäri ja jätevesiviemäri. Oheisissa kuvissa on esitetty alueen käytössä olevat yhdyskuntatekniset verkostot.



Kuva 13. Kuvassa suunnittelualueen kaukolämpöverkosto (punaiset viivat). (Trimble Locus Cloud 2.2.2022).



Kuva 14. Kuvassa keski- ja pienjänniteverkon kaapelit (siniset ja vihreät viivat) sekä ulkova-loverkkoo (keltaiset viivat). (Trimble Locus Cloud 2.2.2022).



Kuva 15 Suunnittelualan vesihuoltoverkostot. Sinisellä on merkitty vesijohto, vihreällä hulevesi-putket ja punaisella jätevesiverkosto. (Trimble Locus Cloud 2.2.2022)

### Hulevedet

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala on laadittanut yhteistyössä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kanssa hulevesien hallinnan ohjelman, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyi 7.4.2021. Hulevesien hallinnan ohjelman tavoitteena ja tärkeysjärjestyksellä pyritään ennen kaikkea ehkäisemään hulevesistä aiheutuvia ongelmia, kuten tulvavaurioita ja vesistöjen likaantumista sekä ylläpitämään luontaista veden kiertokulkua, kuten pohjavesien muodostumista. Samalla pyritään mahdollisuuksien mukaan kustannustehokkaaseen hulevesien hallintaan.

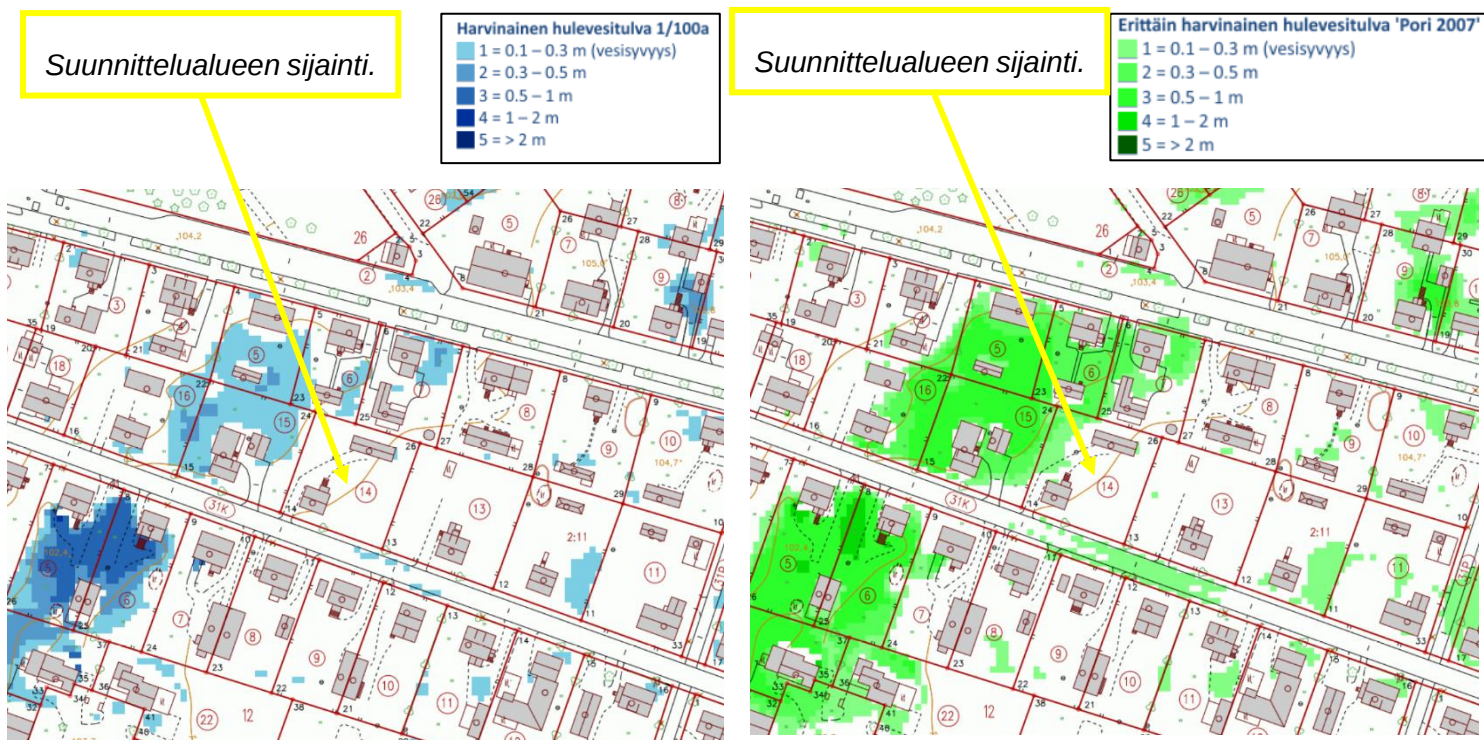
Ilmastonmuutoksen myötä sademäärät kasvavat ja rankkasateet voimistuvat. Sade- ja sulamisvesien aiheuttamat hulevesitulvat lisääntyvät. Suomen Ympäristökeskus SYKE on kehittänyt laserkeilaukseen perustuvasta korkeusmallista hulevesitulvista kartat taajama- ja asemakaavoitetuille alueille, mitkä auttavat arvioimaan sade- ja sulamisvesistä aiheutuvat tulvariskit entistä paremmin. Tulvakartta kertoo tulvaveden alle jäävät alueet ja veden syvyyden kahdella sadetapahtumalla; tilastollisesti kerran 100

vuodessa toistuvalla erittäin rankalla sateella sekä tätäkin paljon harvinaisemmalla rankkasateella, jollainen kuitenkin koettiin Porissa vuonna 2007.

Tulvakarttojen mukaan harvinaisen hulevesitulvan aikana suunnittelualueen piha-alueella olevan talousrakennuksen itäpuolen päädyssä on pieni alue, jossa on mahdollisuus hulevesitulvaan. Erittäin harvinaisen hulevesitulvan aikana suunnittelualueen piharakennuksen itäpäädyn lisäksi myös tontin luoteiskulmassa on mahdollisuus hulevesitulvaan.

Virtausreittikartan mukaan tulvavedet virtaavat suunnittelualueen eteläpuolella olevaa Välikatua ja tonttiliittymää pitkin suunnittelualueen tontille.

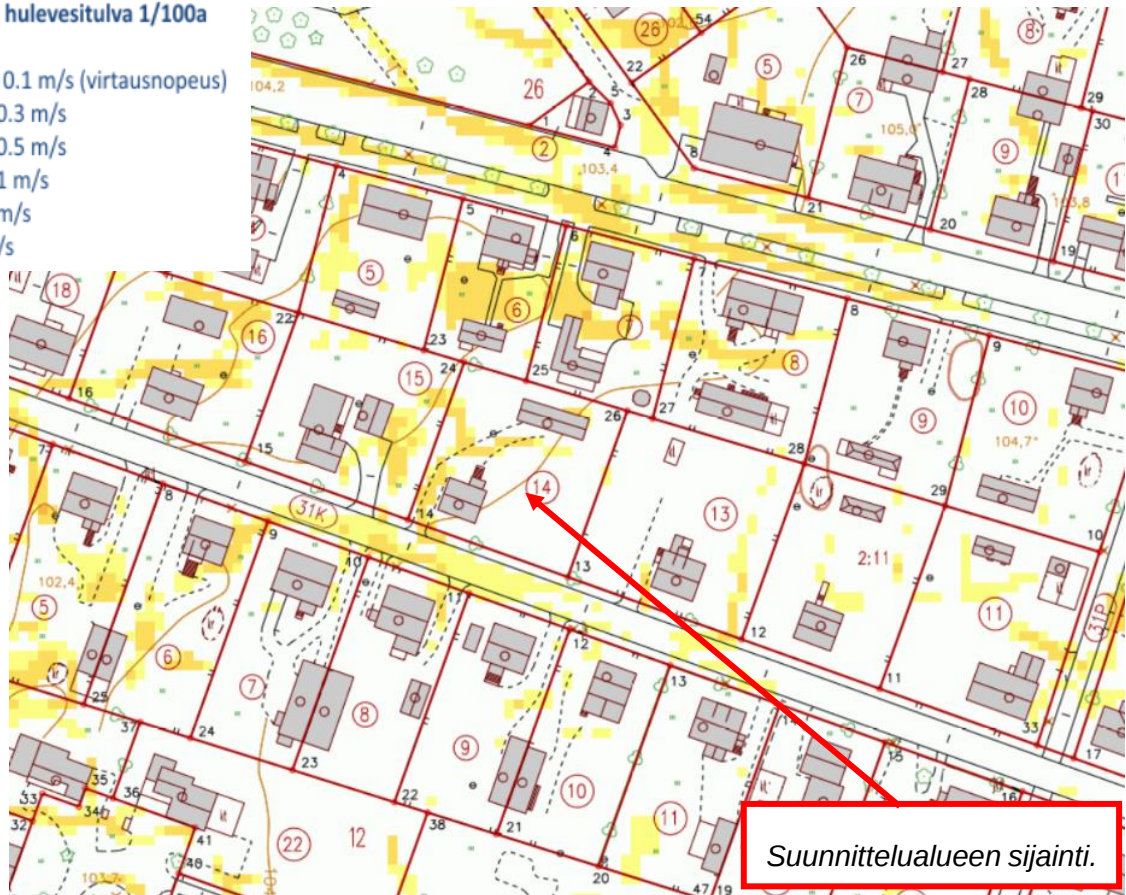
Oheisissa kuvissa on otteet SYKE:n hulevesitulvakartoista ja virtausreiteistä suunnittelualueen ympäristössä.



Kuva 16 Vasemmalla karttaote harvinaisesta, kerran 100 vuodessa toistuvan hulevesitulvan kartasta ja oikealla erittäin harvinaisen hulevesitulvan kartasta suunnittelualueen ympäristössä (Trimble Locus Cloud 3.2.2022).

Harvinainen hulevesitulva 1/100a  
virtausreitit

- 0 = 0.03 - 0.1 m/s (virtausnopeus)
- 1 = 0.1 - 0.3 m/s
- 2 = 0.3 - 0.5 m/s
- 3 = 0.5 - 1 m/s
- 4 = 1 - 2 m/s
- 5 = > 2 m/s



Kuva 17 Karttaote hulevesitulvien virtausreiteistä suunnittelualueen ympäristössä  
(Trimble Locus Cloud 3.2.2022)

### 3.1.3 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Parkkarilan kaupunginosassa, jossa asuu n. 700 asukasta. Itse suunnittelualueella asuu tällä hetkellä yksi perhe. Palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan sekä Lauritsalan aluekeskukseen. Lähin päivittäistavarakauppa on runsaat 800 metriä suunnittelualueesta koilliseen, Standardskjöldinkadulla. Samalla kadulla sijaitsee R-kioski 650 metrin päässä suunnittelualueesta.

Päiväkoti sijaitsee noin kilometrin päässä Kaukaalla, Kaukaan alakoulu noin 600 metrin ja Lauritsalan yläkoulu noin 3 km päässä suunnittelualueesta.

Kirjasto ja terveysasema on sekä Lauritsalassa että keskustassa. Etelä-Karjalan keskussairaala sijaitsee n. 1,3 km päässä suunnittelualueesta.

Kisapuiston jäähalli ja tekojäärata sijaitsevat n. 300 metriä suunnittelualueesta etelään.

### 3.1.4 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

- Seveso

Suunnittelualue sijaitsee Kaukaan tehdasaluetta ympäröivällä Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Tehtaat kuuluvat ns. Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) soveltamis-

alaan. Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten osalta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes määrittelee laitokselle konsultointivyöhykkeen. Kaukaan osalta vyöhykkeen laajuus on 2 km. Konsultointivyöhyke muodostetaan laitoksen riskeistä yleisesti tiedossa olevien arvioiden perusteella. Vyöhyke ei suoraan sovellu suojavyöhykkeeksi, mutta sen alueella kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan postinumeroalueella 53200 on radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 182 becquereliä kuutiometrissä. Alueella on mitattu 200 Bq/m<sup>3</sup>:n ylityksiä 32 %:ssa kohteista ja 300 Bq/m<sup>3</sup>:n ylityksiä 19 %:ssa kohteista. STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saa olla enintään 200 Bq/m<sup>3</sup>. ([http://www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi\\_FI/radon-postinumeroalueittain/](http://www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi_FI/radon-postinumeroalueittain/) 25.10.2021).

- Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 3)

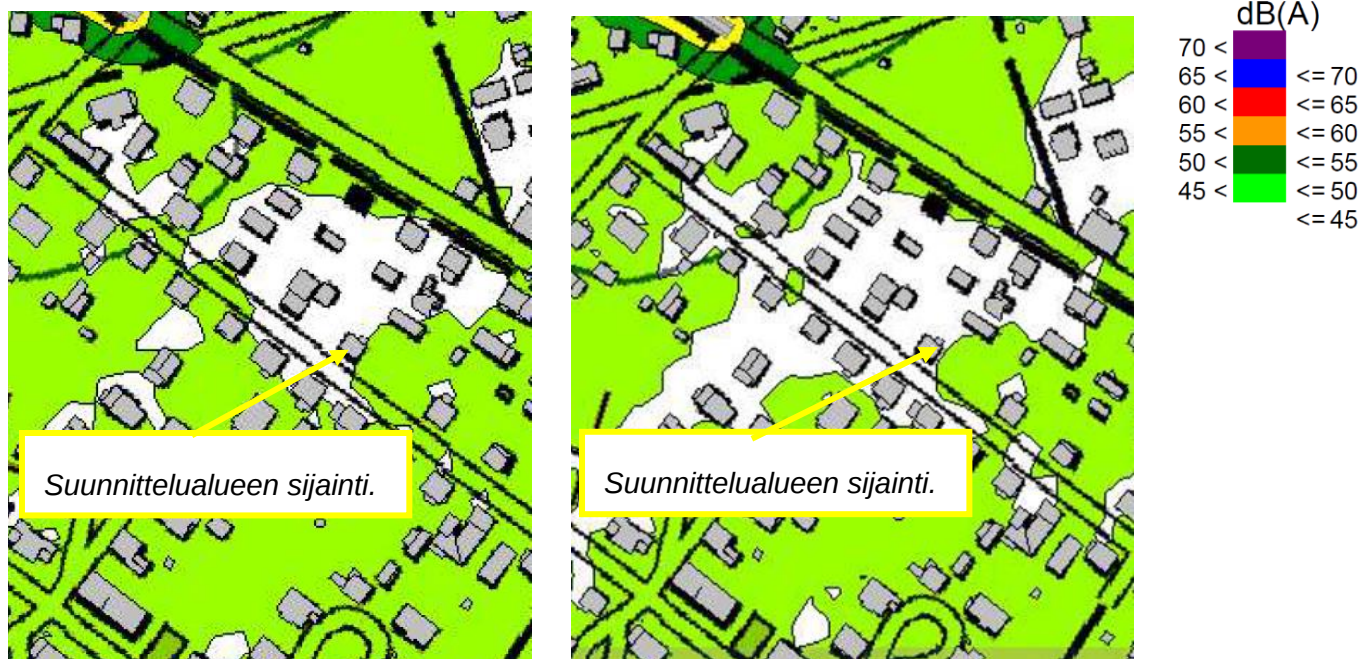
- Melu

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Oy), jossa on käsitelty melun perustilaa selvitysalueella sekä melulle altistuvien kohteiden määriä. Liikenne-ennuste on päivitetty vuonna 2021 ja meluselvitys vastaavasti sen pohjalta. Selvityksessä Lappeenrannan keskustaaajaman katuliikenteen meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

Seuraavissa kuvissa on otteet Lappeenrannan keskustaaajaman meluselvityksen (WSP Finland 2021) kartoista päivä- ja yöajan keskiäänitasoista, nykytilanne v. 2021 ja ennustetilanne v. 2040.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). VNp 993/92 mukaisesti ulkona, asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melun ohjearvoksi on annettu päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB (Uusilla alueilla yömelun ohjearvona käytetään 45 dB).

Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa osalle kaavamuutosaluetta kohdistuu päivällä 45–50 dB:n melutaso ja osalle alle 45 dB:n melutaso. Selvityksen mukaan nykytilanteessa yön aikainen melutaso on likimain sama kuin päivällä.

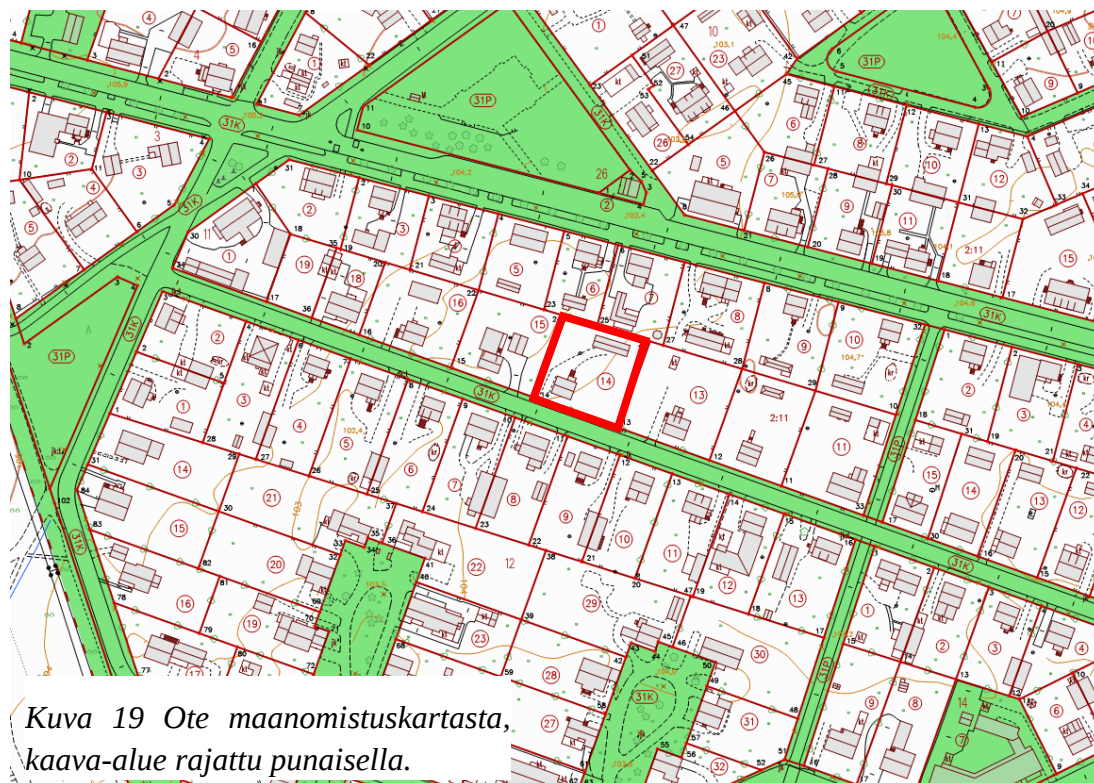


Kuva 18. Vasemmalla nykytilanteen v. 2021 päiväajan keskiäänitasot ja oikealla nykytilanteen yöajan keskiäänitasot. (Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys 2021).

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat viheralueet sekä kadut omistaa Lappeenrannan kaupunki. Alueella olevat kaikki tontit ovat yksityishenkilöiden omistuksessa.

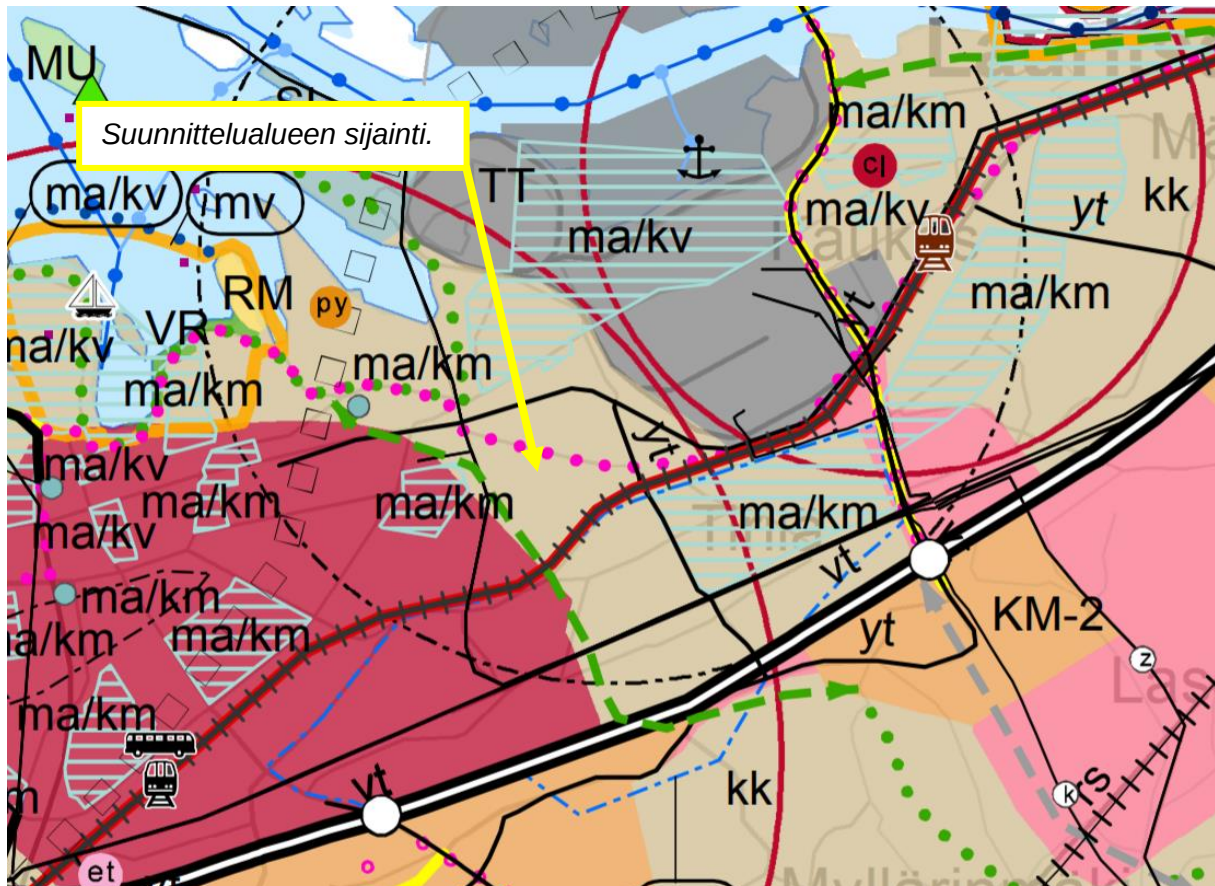
Kaupungin maanomistus on esitetty alla olevassa kuvassa vihreällä ja valkoisella on merkitty yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Suunnittelualueen raja on merkitty punaisella.



### 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 vahvisti sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.



Kuva 20 Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkartasta

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

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskeiseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

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

Suunnittelualue kuuluu *konsultointivyöhykkeelle* (sev). Merkinnällä osoitetaan Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Sev-aluerajaus on ohjeellinen ja se tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Suunnittelumääräyksen mukaan vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden, päiväkotien tai koulujen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Etelä-Karjalan Pelastuslaitoksen viranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon lainsäädännön tai muiden viranomaisten toimesta tehtävät konsultointialueiden mahdolliset muutokset

Suunnittelualue kuuluu myös *kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeeseen* (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

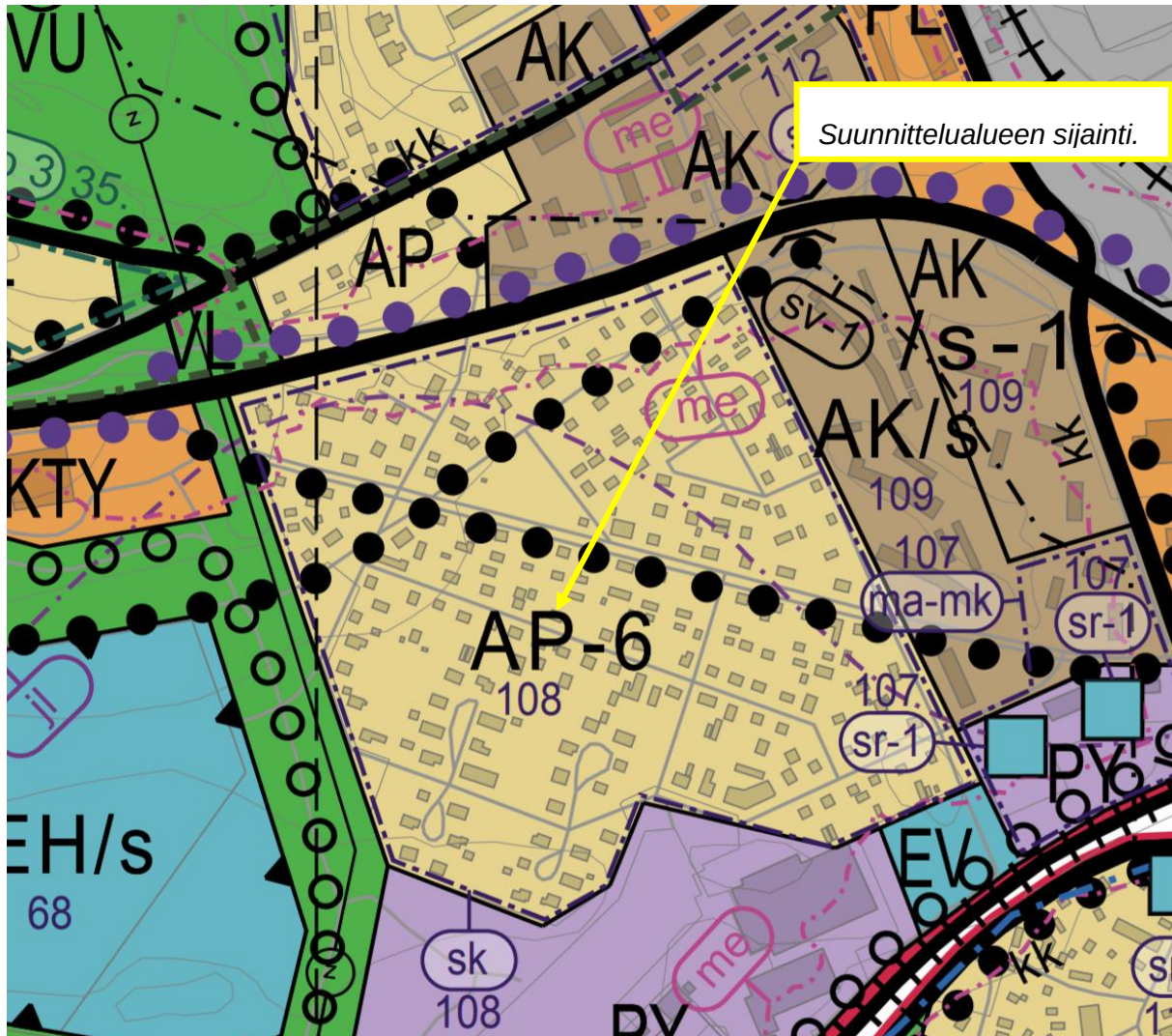
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee *kevyen liikenteen laaturaitti* (pinkki palloviiva). Merkinnällä osoitetaan keskeiset työssäkäyntialueen kehitettävät kevyen liikenteen väylät.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee *viheryhteystarve/ekologinen käytävä*. Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia yhteystarpeita. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoihin ja asumiseen liittyviä rajoituksia.

Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivitystyön. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017 ja joka on saanut lainvoiman 17.8.2018. Yleiskaava toimii asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona.



Kuva 21 Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu *pientalovaltaiseen asuntoalueeseen* (AP-6). Merkinnällä määrätään, että alueelle voidaan sijoittaa uudis- ja täydennysrakentamista siten, että alueen katutilan ja nykyisen rakennuskannan sekä miljööön luonne ja mittakaava eivät merkittävästi muutu.

Parkkarilan pientaloalue on yleiskaavassa merkitty *kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittäväksi alueeksi tai kohteeksi* (sk, kohdenumero 108). Paikallisesti merkittävä alue tai kohde, jolla on kaupunkikuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavassa tai muun tarkem-

man suunnittelun yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä mu-seoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

Kaava-alueen pohjoispuolelle Parkkarilankadulle on osayleiskaavassa merkitty *ke-vyen liikenteen reitti* (musta palloviiva). Niin ikään kaava-alueen pohjoispuolelle on merkitty violetilla katkoviivalla *joukkoliikennevyöhyke* – merkintä (jl). Vyöhyke osoittaa kilpailutasoisen joukkoliikenteen palvelutason alueet. Alueella on varmistettava suju-vien ja turvallisten kävely-yhteyksien toteuttamismahdollisuus pysäkeille. Pysäkkien ympäristöön on asemakaavoituksen ja tarkemman suunnittelun yhteydessä varattava tilaa korkealuokkaisille pyörien pysäköintimahdollisuuksille sekä mahdollisen liityntä- ja syöttöliikenteen toteuttamiseen.

- Asemakaava

Asemakaavamuutoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.2.2001 hyväk-symä asemakaava.

Suunnittelualue on asemakaavassa *erillispientalojen korttelialuetta* (AO). Rakennusoi-keus on 250 kerros-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on 1 u 1/2. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, katto-kaltevuuuden tai muun määräyksen. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Kuva 22 Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.

Asemakaavan yleismääräyksillä ohjataan rakentamista. Tontin päärakennuksen harjan suunta tulee olla kadun suuntainen. Autotallit ja katokset on rakennettava päärakennuksesta erillisinä rakennuksina ja ne on sijoitettava pihan takaosan rakennusalaan kiinni. Autopaikkoja on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

- Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020.

- Asemakaavan pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain § 323/ 11.4.2014 vaatimukset.

### 3.3 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu seuraavia luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä: Luontoselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava (Pöyry Finland 2016), Kaupunkikuvaselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013), Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustan osayleiskaava (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013). Suunnittelualuetta on myös tarkastelu seuraavissa melu- ja liikenneselvityksissä: Lappeenrannan keskustaajaman alueen melu- selvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021) ja Lappeenrannan liikenne ennusteen tarkennus 15.10.2021.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset

Yksityinen maanomistaja on hakenut suunnittelualueen asemakaavan muuttamista 5.3.2021. Hakemuksessa pyydetään jakamaan nykyinen AO-tontti kahdeksi tontiksi. Tarkoituksena on purkaa tontilla olevat rakennukset ja rakentaa tilalle uudisrakennukset. Kaavamuutoshakemus on selostuksen liitteenä 3.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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

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

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelu Winikissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla [www.lappeenranta.fi/Kaavoitus](http://www.lappeenranta.fi/Kaavoitus) > *Nähtävillä olevat kaavat*.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä.

### 4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2022. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alustava asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa lehdessä 31.8.2022 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 1.9.2022 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 1.9. – 23.9.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin eri toimialoilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavasta saapui yksitoista lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa mahdollisten lausuntojen sekä muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunkikehityslautakuntaan lopullisesti 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 kaupunkisuunnittelussa.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa nykyisen tontin jakaminen kahdeksi tontiksi sekä mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen purkamalla vanhat rakennukset ja rakentamalla uudisrakennukset uusille tonteille.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2037- strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja panostetaan maanhankintaan yhdyskuntarakenteen sisältä. Tavoitteena on vaalia rakennettua kulttuuriympäristöä ja hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa. Kaavoituksen ratkaisuilla turvataan puhdas Saimaa ja muut vesistöt ja säilytetään vesistöjen virkistyskäyttö hulevesien laadun hallinnan avulla. Hulevesien hallintamenetelmiä monipuolistetaan ja lisätään luonnonmukaisia sekä syntypaikalla toteutettavia ratkaisuja, jotka edistävät luonnon ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelussa tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.

Suunnittelussa on huolehdittava siitä, että rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksen alustavassa luonnosvaiheessa tutkittiin erilaisia massoittelevaihtoehtoja ja piharatkaisuja. Suunnittelun lähtökohtana oli selvittää, miten yhdestä tontista saadaan muodostettua kaksi toteuttamiskelpoista ja toiminnoiltaan käytännöllistä tonttia. Alustavissa luonnoksissa on tutkittu muun muassa rakennusmassojen, oleskelupihojen sekä tonttiliittymien sijoittelua.

Kaikissa kolmessa vaihtoehdossa tontti 14 oli jaettu kahdeksi uudeksi omakotitalontiksi. Tonttikohmainen rakennusoikeus oli 180 kerros-m<sup>2</sup> ja asuinrakennukset toteutettava puolitoistakerroksisina, jolloin ne istuvat Parkkarilan alueen ja Välikadun miljööseen.



Kuva 23. Alustava kaavaluonnos (vas.) ja havainnekuva (oik) vaihtoehdosta 1.

Vaihtoehdossa 1 molemmilla tonteilla oli omat erilliset rakennusalat. Mikäli rakennusalojen etäisyys toisistaan olisi ollut 8 metriä, olisi rakennettava ala jäänyt huomattavan kapeaksi. Tästä syystä rakennusalojen rajat oli merkitty muilta osin neljän metrin päähän tontin rajoista, mutta tonttien keskellä olevasta tontinrajasta kahden metrin päähän. Tällöin paloturvallisuudesta tulee huolehtia rakennusvaiheessa palomurein. Tonttien ajoneuvoliittymät on merkitty tonttien reunoille ja muulle osalle kadunpuoleista tontin reunaa on merkitty ajoneuvoliittymäkielto.



Kuva 24. Alustava kaavaluonnos (vas.) ja havainnekuva (oik.) vaihtoehdosta 2.

Vaihtoehto 2 oli muuten samanlainen ensimmäisen kanssa, paitsi että ajoneuvoliittymäkielto on merkitty tonttien reunoille, joka ohjaa järjestämään tonteille yhden yhteisen ajoneuvoliittymän. Autotallit sijoittuisivat vaihtoehdossa tontin takaosaan. Tämä ratkaisu säilyttäisi tonteilla enemmän istutettavaa aluetta. Version heikkoutena pidettiin sitä, ettei ole varmuutta, tulevatko rakennukset rakentumaan samanaikaisesti, jolloin yhteinen ajoneuvoliittymä olisi saattanut aiheuttaa hankaluuksia rakennusvaiheessa.



Kuva 25. Alustava kaavaluonnos (vas.) ja havainnekuva (oik.) vaihtoehdosta 3.

Vaihtoehdossa 3 rakennusalarajat ulottuvat tonttien väliselle rajalle saakka. Tämä vaihtoehto mahdollistaa asuinrakennusten yhdistämisen toisiinsa esimerkiksi autokatoilla ja tonteilla olisi yksi yhteinen ajoneuvoliittymä. Liikenneturvallisuuden kannalta olisi kuitenkin parempi, että ajoneuvojen säilytyspaikat sijaitsisivat tonttien takaosassa eikä suoraan kadulle peruuttamista tapahdu. Asemakaavatyötä on jatkettu ensimmäisen ja kolmannen vaihtoehdon yhdistelmän pohjalta. Jatkotyön aikana on tonttien ajoneuvoliittymien ja pysäköintipaikkojen sijaintia ja sijoittelua täsmennetty.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialueen (AO) tontilla mahdollistetaan nykyisen tontin jakaminen kahdeksi tontiksi. Lisäksi kaavamuutos mahdollistaa uudisrakentamisen uudelle tontille sekä nykyisen rakennuksen säilyttämisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella huomioiden naapuritonttien asettamat rajoitukset uudisrakennusten sijainneille.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 1239 m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksella tontti on jaettu kahdeksi tontiksi, joille kummallekin on osoitettu rakennusoikeutta 180 kerros- m<sup>2</sup>. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 360 kerros-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 110 kerros-m<sup>2</sup>:llä voimassa olevaan kaavaan verrattuna, mikä johtuu lisärakentamisen mahdollistamisesta. Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen yhdyskuntarakenteen tiivistäminen jakamalla olemassa oleva tontti kahdeksi tontiksi. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakennuksen rakentamisen uudelle tontille sekä nykyisen rakennuksen säilyttämisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella.

Asemakaavamuutokseen on sisällytetty rakentamistapaa koskevia yleismääräyksiä ympäristöltään laadukkaana lopputuloksen aikaansaamiseksi. Suunnittelualueella ympäröivien asuinrakennusten hallitsevana julkisivumateriaalina on peittomaalattu puuverhous. Uudisrakennuksen sovittamiseksi ympäristöönsä asemakaavassa on määrätty julkisivujen päämateriaaliksi peittomaalattu puu. Myös kattokaltevuusmääräyksellä pyritään siihen, että rakennukset sopeutuvat ympäristöönsä. Kaavaratkaisussa noudatetaan alueen alkuperäistä rakennustapaa määräämällä uusien rakennusten sisäänkäynnit sisäpihan puolelle ja sijoittamalla rakennukset samaan linjaan suunnittelualueella ympäröivien rakennusten kanssa. Lisäksi on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa, jotta alueen vehreä ilme säilyy.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luontoarvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää siten kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Suunnittelualue käsittää kaksi *erillispientalojen korttelialueen* (AO) tonttia. Tonttien rakennusoikeus on 180 krs-m<sup>2</sup> ja kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus 360 kerros-m<sup>2</sup>.

Uusien tonttien rakennusalojen rajat yhdistyvät tonttien välisellä rajalla. Tämä mahdollistaa uudisrakennusten monipuolisen sijoittelun. Mikäli uudisrakennukset rakennetaan 8:aa metriä lähemmäs toisiaan, täytyy niiden paloturvallisuudesta huolehtia rakentamisen yhteydessä. Tonttien rakennusalarajojen etäisyys tontin muihin sivuihin on 4 metriä. Tonteilla olevat rakennusalarajat mahdollistavat myös talousrakennuksen/ autokatoksen rakentamisen tonteille. Jos kadunpuoleiset rakennusmassat rakennetaan toisiinsa kiinni, niin yhtenäinen julkisivupinta ei saa olla yli 12 metriä. Toisiinsa kytketyt rakennusmassat tulee liittää toisiinsa nivelosalla.

Tonteille ajo tapahtuu Välikadulta tonttien ulkoreunoja myöten. Muutoin tontin Välikadun puoleiselle rajalle on merkitty liikenneturvallisuussyistä ajoliittymäkielto.

Suunnittelualueen uudisrakennusten kerrosluku on lu1/2 - lu3/4. Alleviivattu luku osoittaa asuinrakennuksissa ehdottomasti vähintään käytettävän kerrosluvun. Talossa on siis oltava vähintään puolitoista kerrosta, mutta ullakkokerroksen pinta-ala saa olla enintään  $\frac{3}{4}$  pääkerroksen pinta-alasta. Ullakkokerroksen rakentaminen on perusteltua tontin pienen koon takia ja uudisrakentamisen sovittamiseksi kaupunkikuvallisesti ympäröivään rakennuskantaan.

Uudisrakennuksen sovittamiseksi ympäristöönsä asemakaavassa on määrätty, että asuinrakennuksen julkisivujen materiaalina tulee olla peittomaalattu puu ja asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1,5–1:2. Kaavaratkaisussa noudatetaan alueen alkuperäistä rakennustapaa määräämällä uusien rakennusten sisäänkäynnit sisäpihan puolelle ja sijoittamalla rakennukset rakennettaviksi Välikadun puoleiseen rakennusalarajaan kiinni.

Koska Parkkarilan pientaloalue on yleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittäväksi alueeksi, tulee rakennushankkeesta pyytää museoviranomaisen ja kaupunkikuvatyöryhmän lausunto rakennuslupavaiheessa.

Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa sekä tontit tulee kadun puolelta rajata pensasaidalla.

*Yleisten määräysten mukaan kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seuraamuksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.*

Kaavan yleisten määräysten mukaan Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää omalla tontilla. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

Autopaikkoja on varattava tonteille kaksi autopaikka asuntoa kohden. Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 polkupyöräpaikka/ 50 kerros-m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Tonttijako

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijaon muutos 31 Parkkarila, kortteliin 11 tontille 14. Tonttijaolla muodostuu 31 Parkkarila, korttelin 11 tontit 20 ja 21. Tonttijako on sitova. Tonttijakokartta selostuksen liitteenä 5.

### 5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestösuojelu

Uudisrakennukset tulee liittää alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Suunnittelualue on tällä hetkellä saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta 10 minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde: [www.ekpelastuslaitos.fi](http://www.ekpelastuslaitos.fi)). Alueen toteutus-suunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

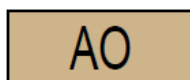
Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei edellytä väestönsuojan rakentamista.

Tonttien hulevesiratkaisut ratkaistaan tonttikohtaisesti rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Alueen käyttötarkoitus pysyy ennallaan eikä alueelle sijoitu ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa.

## 5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset



Erillispientalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

31

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PAR

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

11

Korttelin numero.

180

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 1/2

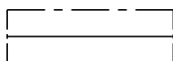
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I u 1/2-I u 3/4

Alleviivattu luku osoittaa asuinrakennuksissa ehdottomasti vähintään käytettävän kerrosluvun.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1,5–1:2.

Asuinrakennuksen sisäänkäynti tulee sijoittaa sisäpihan puolelle.

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua puuta.

Jos kadunpuoleiset rakennusmassat rakennetaan toisiinsa kiinni, niin yhtenäinen julkisivupinta ei saa olla yli 12 metriä. Toisiinsa kytketyt rakennusmassat tulee liittää toisiinsa nivelosalla.

Kaava-alue kuuluu kaupunkikuvallisesti merkittävään pientaloalueeseen. Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee huomioida alueen ominaispiirteet. Aluetta koskevista rakennus- ja toimenpideluvista tulee pyytää museoviranomaisen ja kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

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

Tontti tulee kadun puolelta rajata pensasaidalla.

Kaava-alue kuuluu 1 E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää omalla tontilla. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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 2 autopaikkaa/ asunto

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 polkupyöräpaikka/ 50 kerros-m<sup>2</sup>.

Tämän asemakaavan alueella on sitova tonttijako.

## 5.6 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

### 6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntatalouteen. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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

- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

### 6.2 Ekologiset vaikutukset

#### 6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on otettu rakentamisen piiriin 1940-luvulla, joten alkuperäinen luonnonmaisema on muuttunut jo kyseisenä aikana. Koska korttelialueilla ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä eikä alueelle kohdistu maankäytöllisiä muutoksia, ei kaavalla ole luonnonmaisemaan kohdistuvia vaikutuksia.

Suunniteltu rakentaminen muuttaa jossain määrin lähimaisemaa Välikadun suunnalta tarkasteltuna, koska tontin suuria puita kadun varressa ei todennäköisesti ole mahdollista säilyttää uudisrakentamisen takia. Kaivaminen puiden läheisyydessä vahingoittaa lisäksi juuristoa, jolloin puiden säilymisedellytykset heikkenevät.

Kaukomaisemassa muutokset ovat vähäisiä ja maisematilaa rajaavana elementtinä säilyy jatkossakin naapuritonttien pihapuusto. Suurin muutos tapahtuu lähimaisemassa lähinaapureiden pihalta ja Välikadun suunnalta katsottuna.

Kaavaratkaisu turvaa maiseman peruspiirteiden säilymisen. Asemakaavamääräyksillä on ohjattu uudisrakentamisen sopeutumista ympäröivään rakennuskantaan. Asemakaavan määräyksillä on pyritty myös säilyttämään perinteinen ja tyypillinen rakennusten sijoittuminen tontilla ohjaamalla rakentamaan kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni. Näin alueen kaupunkikuvan perustekijät ja yleisilme säilyvät entisellään. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakennusten rakentamisen myös toisiinsa kiinni. Kaavan yleismääräysten mukaan rakennettaessa kadunpuoleiset rakennusmassat toisiinsa kiinni, ei yhtenäinen julkisivupinta saa olla yli 12 metriä. Toisiinsa kytketyt rakennusmassat tulee liittää toisiinsa nivelosalla. Näin turvataan uudisrakennusten sulautuminen ympäristön rakeisuuteen eivätkä uudisrakennukset muodosta ympäristöstä poikkeavaa pitkää julkisivumassaa.

Asemakaavan mahdollistama talousrakennusten rakentaminen sijoittuu tonttien takasiin, jossa niiden vaikutus maisemaan on vähäinen.

Kaavamääräyksen mukaan rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa sekä tontit tulee kadun puolelta rajata pensasaidalla.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta.

### 6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Asemakaavan mukainen rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on ollut rakentamisen piirissä jo pitkään. Suunnittelualue on korttelialueiden osalta jo rakennettua ympäristöä, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu ainakin 1940-luvulta lähtien talojen ja katujen rakentamisen yhteydessä. Kaavamuutos mahdollistaa kahden uudisrakennuksen rakentamisen tonttien Välikadun puoleiseen reunaan sekä esimerkiksi talousrakennusten rakentamisen tontin muulle osalle. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei tule muuttamaan maastoa merkittävästi, sillä uudisrakentaminen sijoittuu tasamaalle eikä rakentaminen siten edellytä merkittävää maanpinnan muokkaamista.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

Alueen maaperässä voi esiintyä radonkaasua. Asemakaavamääräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia.

### 6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella on nykyisin asuinrakennus sekä tontin takaosassa talousrakennus. Asuinrakennusta ympäröi nurmipintainen piha-alue, jossa on joitain pensaita. Tontin etelälaitaan katualueen reunaan sekä itäreunaan on istutettu pensasaita. Tontin lännen puoleisella rajalla on muutama kookkaampi kuusipuu sekä tontin etureunassa kaksi isompaa lehtipuu. Pohjoisreunalla on puita ja pensaita. Tontilla ei ole alkupe-  
räiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta eikä eläimistöä.

Lappeenrannan kaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutoksella siten ole niiden osalta vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä (Kontula & Raunio 2018).

Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle.

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen, koska rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on ollut pitkään rakennettuna. Sen sijaan lisärakentamisen osoittamista jo rakennetulle kaupunkialueelle voidaan pitää kaupunkikokonaisuuden kannalta luonnon monimuotoisuutta säilyttävänä, sillä se vähentää tarvetta ottaa uusia luonnontilaisempia alueita rakentamisen piiriin. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Kokonaisuutena kaavan toteutumisella ei ole kielteistä vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin.

### 6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunnittelualue sijaitsee Hounijoen vesistöalueella. Rakentaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä rakennukset liitetään viemäriverkkoon. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin.

Kaakkois-Suomen pohjavesialueet on luokiteltu uudelleen ja pohjavesialueiden rajaukset on tarkistettu. Luokitus perustuu vuonna 2015 uudistettuun lakiin vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004). Uuden luokituksen mukaan kaavamuutosalue sijoittuu 1E-luokan alueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta.

Hulevedet: Ilmastomuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä. Siten ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia.

Suunnittelualueen lounaiskulmalla sekä nykyisen talousrakennuksen itäpuolen päädyssä on hulevesitulvakartan mukaan mahdollisia hulevesitulva-alueita. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää omalla tontilla. Hulevesisuunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa. Kaavassa ei määrätä hulevesien käsittelyn teknistä ratkaisua, vaan se ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä. Rakennettu ja pinnoitettu alue kasvaa hiukan uudisrakentamisen ja pihojen rakentamisen myötä ja tämä vähentää sadeveden imeytymistä pohjavedeksi. Muutoksen ei kuitenkaan voida katsoa olevan merkittävä eikä tulvavaaran sitä kautta arvioida merkittävästi kasvavan.

### **6.3 Taloudelliset vaikutukset**

#### **6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset**

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2037 -strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja panostetaan maanhankintaan yhdyskuntarakenteen sisältä. Tavoitteena on vaalia rakennettua kulttuuriympäristöä ja hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa. Kaavoituksen ratkaisulla turvataan puhdas Saimaa ja muut vesistöt ja säilytetään vesistöjen virkistyskäyttö hulevesien laadun hallinnan avulla. Hulevesien hallintamenetelmiä monipuolistetaan ja lisätään luonnonmukaisia sekä syntypaikalla toteutettavia ratkaisuja, jotka edistävät luonnon ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää pientaloasumisen määrää vähäisesti. Kaava mahdollistaa tontin jakamisen kahdeksi tontiksi ja uudisrakentamisen uudelle tontille sekä nykyisen rakennuksen säilyttämisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella. Lisärakentamisen toteutuminen tehostaa myös olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkoston hyödyntämistä.

Alueen maaperä on hiekkaa eli se on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Alueella ei ole erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä. Asuinrakentamisen kustannuksista vastaa kaavamuutoksen hakija.

#### **6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin**

Kaavamuutosalue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tontteja palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueella ja sen ympärillä alueilla. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta kaavamuutoksen toteutumisen myötä siirtämään tai muuttamaan.

## 6.4 Liikenteelliset vaikutukset

### 6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, eikä se aiheuta tältä osin muutoksia. Kaavalla ei ole myöskään vaikutusta olemassa oleviin jalankulku- ja pyöräilyväyliin eikä Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin ja pysäkkeihin. Tonttien ajoneuvoliittymät sijoittuvat Välikadulle tonttien ulkoreunoille.

### 6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkuvyöhykkeeseen, joka ulottuu 1–2 km:n säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkuvyöhykkeen sisällä etäisyydet ovat lyhyitä ja suuri osa matkoista tehdään kävellen.

Asumisen matkatuotosluku on Lappeenrannan keskustan jalankulkuvyöhykkeellä 1,92 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,9 matkaa. Suunnittelualueelle muodostuu kodit kahdelle perheelle. Alueen liikennetuotokseksi voidaan sitten arvioida noin 7 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykytilaennusteen mukaan vuonna 2020 liikennemäärä Parkkarilankadulla, Lauritsalantien puoleisessa päässä, on 1626 ajoneuvoa/vrk. Parkkarilankadun liikenteen on ennustettu kasvavan 1692 ajoneuvoon/vrk vuonna 2040. Rullatien, jota pitkin saavutaan suunnittelualueelle, liikennemäärät ovat nykytilanteessa 934 ajoneuvoa/vrk ja liikenteen on ennustettu kasvavan 970 ajoneuvoon/vrk vuonna 2040.

Kaavamuutos ei lisää merkittävästi liikennettä verrattuna voimassa olevaan asema-kaavaan, lisäystä on ainoastaan yhden uuden asuintontin liikennetuotoksen verran. Näin ollen ennustettu liikenteen kasvu on lähes kokonaan seurausta suunnittelualan ulkopuolelle sijoittuvasta maankäytöstä.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi alueen liikennemääriin eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään vaikutusta katujen liikenneturvallisuuteen. Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Kaavamuutoksen myötä Välikadulle tulee yksi uusi tonttiliittymä. Tonteille ajo tapahtuu Välikadulta tonttien ulkoreunoja myöten. Muutoin tonttien Välikadun puoleiselle rajalle on merkitty liikenneturvallisuussyistä ajoliittymäkielto, millä on ehkäisty käytännössä myös suoraan tontilta kadulle peruuttaminen.

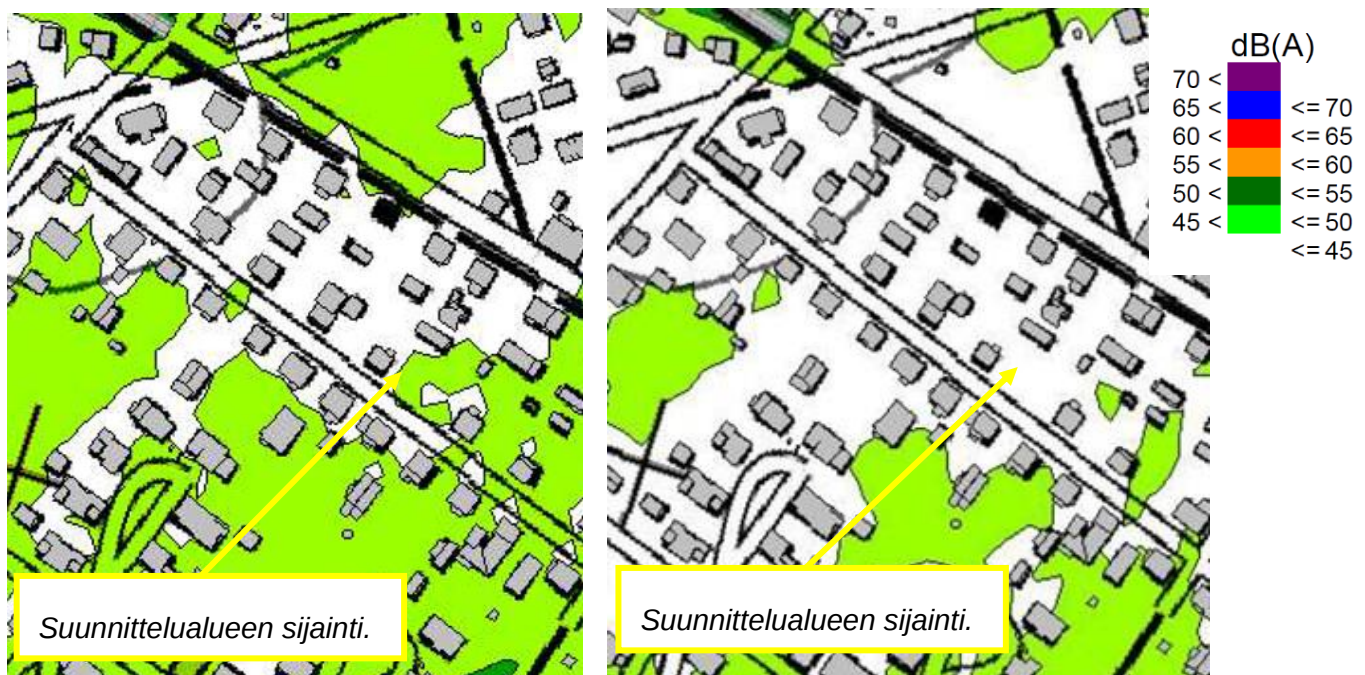
### 6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöajan ohjearvoa (klo 22-7) 50 dB (uusilla alueilla 45 dB). Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7-22) ja 30 dB yöllä (klo 22-7) ja liike- ja toimistohuoneissa päivällä 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulko- eli pihamelua koskevia ohjearvoja.

Kaavamuutosalueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) jo rakennettujen asuntoalueiden melutasoja 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö)  $L_{Aeq}$ . Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle vuonna 2015 meluselvityksen, jota on päivitetty vuonna 2021. Selvityksen mukaan suunnittelualueen päivä- ja yöajan melun ohjearvot eivät ylity nyky- eivätkä ennustetilanteissa, sillä päiväajan keskiäänitaso jää alle 55 dB:n ja yöajan keskiäänitaso alle 50 dB:n. Ennusteen mukaan päiväaikaiset melutasot tulevat jopa hieman laskemaan. Yöajan ennusteessa koko kaavamuutosalueella melutaso tulisi olemaan alle 45 dB:n.

Kaavaratkaisun seurauksena suunnittelualueella ja siihen rajoittuvilla alueilla ei siis aiheudu valtioneuvoston asuinalueiden ohjearvot ylittäviä liikennemelutasoja eikä siitä johtuvaa elinolosuhteiden heikkenemistä. Rakentumisen aikainen meluvaikutus ei ole merkittävä ja se on väliaikainen.



Kuva 26 Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys: Ennustetilanne v.2040. Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot  $L_{Aeq7-22}$ . Oikealla yöajan keskiäänitasot  $L_{Aeq22-7}$ .

#### 6.4.4 Vaikutukset pysäköintiin

Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjen periaatetta sillä pysäköintipaikat sijoittuvat nykyiseen tapaan tontille.

### 6.5 Sosiaaliset vaikutukset

#### 6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Palvelujen saavutettavuudella ja laadulla on vahva yhteys asukkaiden viihtyvyyteen. Suunnittelualue tukeutuu palvelujen osalta lähialueisiin ja Lappeenrannan ydinkeskustaan. Kaavamuutos ei lisää merkittävästi alueen asukaspohjaa, mutta vahvistaa kuitenkin osaltaan Lappeenrannan keskustan lähialueen asukaspohjaa ja tarjoaa mahdollisuuden omakotitaloasumiselle ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä.

#### 6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun mahdollistama täydennysrakentaminen Parkkarilan pientaloalueella lähellä Lappeenrannan ydinkeskustan palveluja tarjoaa hyvät lähtökohdat viihtyisän asuinmiljööön luomiseen. Kaavassa esitetty rakentaminen sopeutuu mittakaavansa ja rakentamistapansa osalta Parkkarilan alueen nykyiseen rakenteeseen. Uudisrakennukset sijoittuvat olemassa olevan asutuksen keskelle. Uudisrakennukset eivät kuitenkaan aiheuta varjostusta naapuritonttien oleskelupihoille sijaintiensa ja tonttien laajuuden takia.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Asemakaavan myötä molempien asuintalojen ympärille muodostuvat oleskelupihat, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylitä. Uuden rakennuksen rakentaminen voi vähentää lähi-alueen viihtyisyyttä hetkellisesti. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin lyhytaikaisia ja loppuvat rakennuksen valmistuttua. Alueen asukasluku ei käytännössä kasva nykytilanteeseen verrattuna, joten alueen liikenne ei lisäännä merkittävästi.

#### 6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilureitistöihin. Suunnittelualueesta etelään sijaitsee Kisapuiston urheilualue, jossa sijaitsee noin 4,5 km pitkä valaistu kuntopolku, jonka käyttömahdollisuus säilyy ennallaan. Kaavaratkaisu ei muuta alueen kevyen liikenteen yhteyksiä.

### 6.6 Kulttuuriset vaikutukset

#### 6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan myötä alueen asukasluku lisääntyy arviolta muutamalla asukkaalla. Suunnittelualue liittyy kaikilta sivuiltaan suoraan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asemakaavamuutos tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kokonaisuutena kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäisiksi.

### 6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakentamisen uudelle tontille sekä nykyisen rakennuksen säilyttämisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella. Nykyisen rakennuksen paikalle on mahdollista rakentaa 180 kerros-m<sup>2</sup>:n kokoinen rakennus.

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus lisääntyy 110 kerros-m<sup>2</sup>:llä. Kaavassa osoitettu AO-tonttien tonttikohmainen rakennusoikeus 180 krs-m<sup>2</sup> mahdollistaa myös rakennusoikeuden jakamisen useammalle rakennukselle, esim. erilliselle talousrakennukselle. Päärakennus on rakennettava Välikadun puoleiseen rakennusalarajaan kiinni.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon, jolloin kustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

Täydennysrakentaminen parantaa olemassa olevan infran ja katuverkon hyödyntämistä.

### 6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualueen ympäristön asuinrakennukset ovat suurelta osin 1940- tai 1950-luvulla rakennettuja. Asuinrakennukset ovat kaupunginosalle tyypillisiä puolitoistakerroksisia kellarillisia omakotitaloja. Talot ovat ominaispiirteiltään korkeasokkelisia, satulakattoisia sekä lautavuorattuja tai rapattuja julkisivuiltaan. Pihoilla sijaitsee päärakennuksen lisäksi yleensä vähintään yksi talousrakennus. Päärakennukset sijaitsevat lähes poikkeuksetta kiinni katulinjassa ja piharakennukset tontin perällä. Sisäänkäynti rakennuksiin on sisäpihan puolelta. Tätä rakentamistapaa voidaan käyttää luontevana pohjana täydennysrakentamiselle.

Asemakaavan yleismääräyksillä on ohjattu uudisrakentamista muun muassa katto- ja julkisivujen verhoilun osalta, jotta täydennysrakentaminen sopisi alueen ilmeeseen. Uudisrakennuksen sijoittuminen tontin etuosaan edistää osaltaan sen su-lautumista ympäristöönsä ja lieventää lisärakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Suunnittelualueen pohjoispuolisilla naapuritonteilla talousrakennukset ovat lähellä tonttien rajaa, jolloin ne rajaavat ja luovat yksityisyyttä naapurien pihapiireille. Kaavahankkeen suurin vaikutus on suunnittelualueen eteläpuolen eli Välikadun puoleisiin näkymiin. Kuitenkin etelän puolen naapurien oleskelupihat ovat alueelle tyypillisesti tontin takaosassa, joten kaavan toteuttaminen ei vaikuta käytännössä näiltäkään tonteilta suunnittelualueelle avautuviin pihanäkymiin.

Parkkarilan alueelle ovat tyypillisiä selvärajaiset katutilat ja rakennusten sijoittuminen lähelle tontin kadun puoleista rajaa. Asemakaavamuutoksessa on määrätty, että asuinrakennukset on rakennettava samaan linjaan ympäröivän rakennuskannan kanssa, jolloin uudisrakentaminen sijoittuu lähelle katulinjaa eikä katutilan rajautuminen heikkene. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakennusten rakentamisen myös toisiinsa kiinni. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että *jos kadunpuoleiset rakennusmassat*

*rakennetaan toisiinsa kiinni, niin yhtenäinen julkisivupinta ei saa olla yli 12 metriä. Toisiinsa kytketyt rakennusmassat tulee liittää toisiinsa nivelosalla. Näin turvataan uudisrakennusten sulautuminen ympäristön rakeisuuteen eikä uudisrakennukset muodosta ympäristöstä poikkeavaa pitkää julkisivumassaa.*

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan jäävät paikallisiksi ja pienialaisiksi toisaalta uudisrakentamisen sijainnin, toisaalta rakentamistapaa ohjaavien yleismääräyksiensä johdosta.

#### 6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjään- nöksiin

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin.

Suunnittelualue kuuluu Parkkarilan pientaloalueeseen, joka on keskusta-alueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy 2014) arvioitu paikallisesti merkittäväksi laajaksi 1920–30-luvun ja jälleenrakennuskauden pientaloalueeksi. Parkkarila on entisen Lauritsalan kauppalan vanhimpia työväen asuinalueita. Alueen vanhimmat asuinrakennukset ovat 1920-luvulta, valtaosa 1930-luvulta tai sotien jälkeiseltä ajalta.

*Parkkarilan pientaloalue on osayleiskaavassa merkitty kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävaksi alueeksi tai kohteeksi (sk, kohdenumero 108). Paikallisesti merkittävä alue tai kohde, jolla on kaupunkikuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavassa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluettelo.*

Yleiskaavoista tulevat kulttuuriympäristöä koskevat määräykset on huomioitu asemakaavassa uudisrakentamisen rakentamistapaa koskevilla yleismääräyksillä sekä rakentamisen mittakaavaa ja sijoittumista koskevilla asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Julkisivujen päämateriaali tulee olla peittomaalattu puu. Katon tulee olla muodoltaan harjakatto ja kaltevuudeltaan 1:1,5–1:2. Myös kaavassa käytetty massoittelu ja kerrosluku noudattavat lähikortteleiden rakentamistapaa. Kaavaratkaisussa noudatetaan alueen alkuperäistä rakennustapaa määräämällä uusien rakennusten sisäänkäynnit sisäpihan puolelle ja sijoittamalla rakennukset samaan linjaan suunnittelualueen ympäröivien rakennusten kanssa, jolloin alueelle tyypillinen katutilan rajautuminen ei heikkene.

Alueen vihreä ilme on pyritty säilyttämään määräämällä, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Kaavan yleismääräyksissä on myös määräys, että rakennushankkeesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto rakennuslupavaiheessa.

Kaavamuutoksen myötä ei tuhoudu rakennuksia, joihin sisältyisi erityisiä suojeluarvoja. Asemakaava mahdollistaa alueella sijaitsevan asuinrakennuksen purkamisen.

Asemakaavan mahdollistama rakennuksen purkaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Välikatu 10:n asuinrakennus on säilyttänyt alkuperäisen hahmonsaa ja on ulkomuodoltaan alueelle tyypillinen rakennus. Vaikka rakennus on osa paikallisesti arvokasta Parkkarilan asuinaluea ei rakennukseen kuitenkaan sisälly sellaisia arvoja, joiden perusteella se tulisi suojella asemakaavassa. Parkkarilan alueen arvo on sen kokonaisuudessa, ei yksittäisessä rakennuksessa.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennuksen mahdollinen korvaaminen uudisrakennuksella ei heikennä alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Täydennysrakentamista ohjataan yleismääräyksillä, joissa on huomioitu alueen kuulumisen paikallisesti merkittävään jälleenrakennuskauden pientaloalueeseen.

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

#### 6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *taajamatoimintojen alueena* (A). Merkinällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka mukainen asemakaavamuutos on.

### 6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoinnin ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täyttämistä Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut 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

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa 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. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

*Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Kaava-alue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta. Palvelut ja työpaikat ovat alueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä se on vajaan kahden kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskuksesta. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Asemakaavan muutos monipuolistaa Parkkarilan asuin-alueita, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä. Kaavaratkaisu turvaa osaltaan Lappeenrannan keskustan lähialueiden riittävää ja monipuolista asuntotuotantoa.

#### Tehokas liikennejärjestelmä

*Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustaville 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

*Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

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

*Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

Suunnittelualueen rakentamisvaraukset eivät sijoitu rantaviivan tuntumaan tai tulva-vaara-alueelle eikä alueella ole sään ääri-ilmiöistä aiheutuvaa tulvariskiä.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule toimintoja, jotka aiheuttaisivat keskusta-alueen normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia.

#### *Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Kaava-alueeseen ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviä *rakennettuja* kulttuuriympäristöjä eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta viheralueiden pienenemistä eikä viheralueverkoston katkeamista, metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

## **7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

### **7.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteutuminen ei edellytä katu- ja infraverkkoon kohdistuvia toimenpiteitä.

### **7.2 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta.

Lappeenrannassa 27.10.2022

Kaisa Koponen, kaavavalmisteliija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti