

MAAHERRANKATU 15
ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS
20.5.2020
muutettu 28.5.2020, 28.6.2021

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LPR/1424/10.02.03.00/2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

MAAHERRANKATU 15, ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE TOUKOKUUN 20. PÄIVÄNÄ 2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA (muutettu 28.5.2020, 28.6.2021)

KAAVANRO K2668

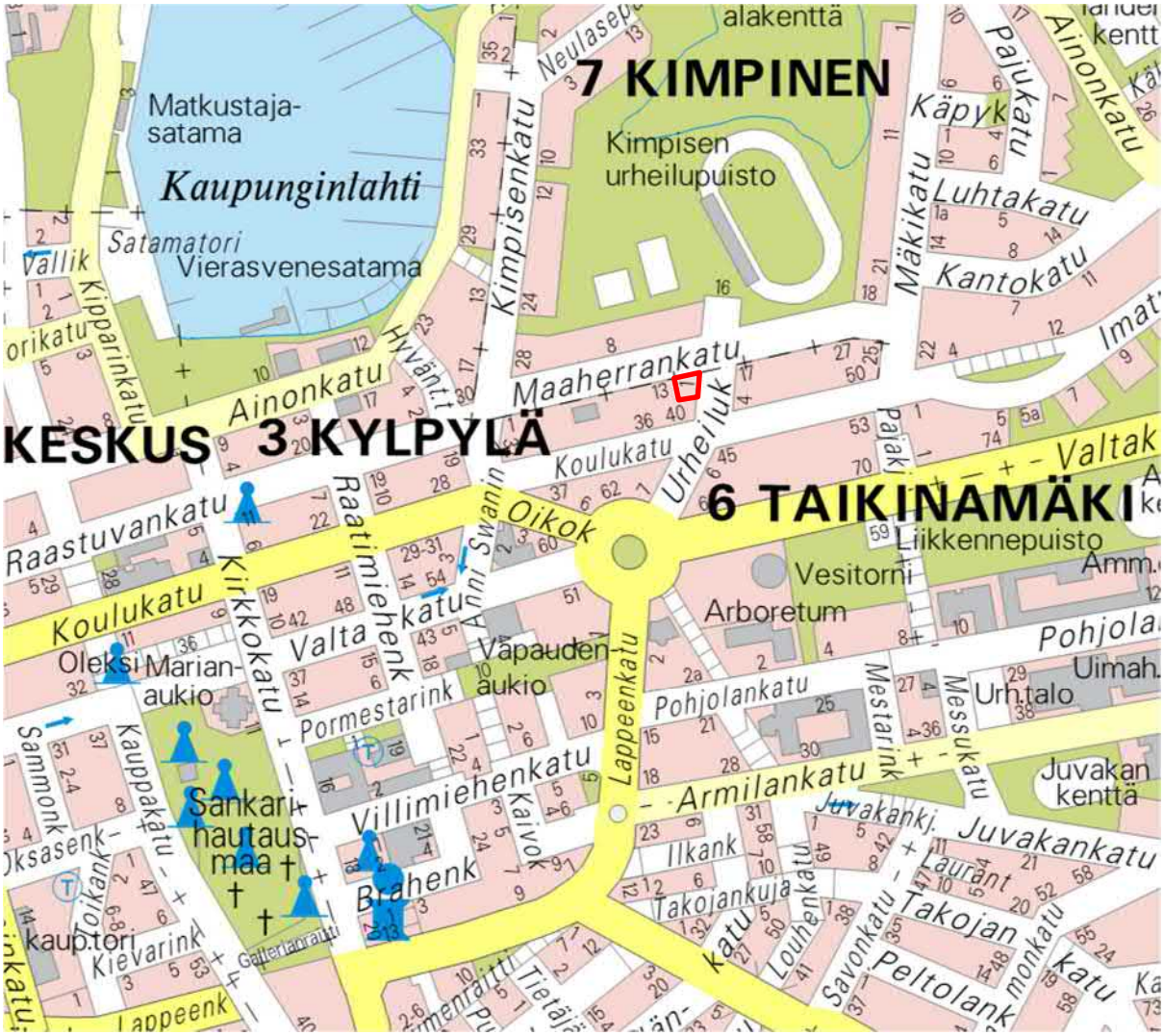
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:	6 Taikinamäki, kortteli 10, tontti 7
Kaavanlaatija	Kaavasuunnittelija Tiia Sillgren puh. 040 663 2525 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 on pidetty nähtävillä 18.6–6.8.2018
Hyväksytty	KV __.__.2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Taikinamäen kaupunginosassa Maaherrankadun ja Urheilukadun kulmassa olevaa tonttia. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Maaherrankatuun, idässä Urheilukatuun ja etelässä sekä lännessä naapuritontteihin. Kaava-alueen pinta-ala on 1040 m². Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualueen sijainti ja rajaus.



Kuva 1. Opaskartta, johon on punaisella merkitty suunnittelualueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	Maaherrankatu 15, asemakaavan muutos
Kaavan tarkoitus	Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tiiviin kaupunkimaisten, Maaherrankadun miljööseen soveltuvien asuinrakennusten toteuttaminen tontille. Samalla päivitetään asemakaavamerkintöjä vastaamaan nykykäytäntöjä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 Tunnistetiedot 2

1.2 Kaava-alueen sijainti 3

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3

1.4 Selostuksen sisällysluettelo 4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6

2 TIIVISTELMÄ 6

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6

2.2 Asemakaava 7

2.3 Asemakaavan toteuttaminen 7

3 LÄHTÖKOHDAT 7

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakentumisen historiaa 7

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema 9

3.1.3 Rakennettu ympäristö 12

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset 17

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut 19

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät 19

3.1.7 Maanomistus 21

3.2 Suunnittelutilanne 22

3.3 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset 25

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 26

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve 26

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 26

4.3 Suunnitteluvaiheet 26

4.4 Asemakaavan tavoitteet 28

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 29

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 45

5.1 Kaavan rakenne 45

5.2 Mitoitus 45

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 46

5.4 Aluevaraukset 46

5.4.1 Korttelialue 46

5.4.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu 48

5.5 Ympäristön häiriötekijät 48

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 49

5.7 Nimistö 50

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 50

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä 50
6.2 Ekologiset vaikutukset 51
6.2.1 Vaikutukset maisemaan 51
6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään 52
6.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin 52
6.2.4 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin 53
6.2.5 Vaikutukset luontokohteisiin 53
6.2.6 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen 53
6.3 Taloudelliset vaikutukset 55
6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset 55
6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin 55
6.4 Liikenteelliset vaikutukset 56
6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon 56
6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen 56
6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun 56
6.4.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin 57
6.4.5 Vaikutukset pysäköintiin 58
6.5 Sosiaaliset vaikutukset 58
6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen 58
6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön 58
6.6 Kulttuuriset vaikutukset 59
6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 59
6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin 59
6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan 59
6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin 60
6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen 61
6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen 62

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 64

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus 64
7.2 Kaavan hyväksyminen 64

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnekuvat ja periaateleikkaukset
3. MRA 30 §:n ja 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
   d) Kaavaluonnoskartta 12.6.2018
   e) MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee)
4. Asemakaavan muutoshakemus 6.3.2014
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Vaihtoehtojen tarkastelu ja tutkitut vaihtoehdot
7. Asemakaavakartta 20.5.2020, muutettu 28.5.2020, 28.6.2021

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat. Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006.
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan kaupunki Keskiosan yleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland 2014)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.12.2015
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 31.1.2020)
- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland Oy 27.4.2021)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä useita alustavia asemakaavaluonnoksia ja havainnekuvia.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 16.6.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 18.6 – 6.8.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saapui 10 lausuntoa ja 13 mielipidettä. Asukkaille on järjestetty asukastilaisuus 19.6.2018 lounasravintola Kultakaaressa. Tilaisuuteen osallistui 17 asukasta. Toinen asukastilaisuus on järjestetty 10.6.2019 Lounasravintola Kultakaaressa, jossa on esitelty kahta vaihtoehtoista ratkaisua tontille (neljä- tai kuusikerroksinen asuinkerrostalo). Tilaisuuteen osallistui 28 asukasta ja mielipiteitä jätettiin kolme.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja on laadittu asemakaavaehdotus. Asuinkerrostalon mahdollistava kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 27.5.2020. Kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 palauttaa asemakaavamuutoksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tämän jälkeen on tutkittu rivitalovaihtoehtoa tontille.

Muutettu asemakaavaehdotusta on esitelty asukkaille virtuaalisessa asukastilaisuudessa 15.6.2021 ennen kaavan viemistä uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asukastilaisuuteen osallistui 4 henkeä. Kaavan esittelyosuudesta on tehty tallenne ja se on katsottavissa Lappeenrannan kaupungin YouTube-kanavalla City of Lappeenranta.

Muutettu kaavaehdotus viedään uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn, joka asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavaehdotusvaiheessa järjestetään virtuaalinen asukastilaisuus tiistaina 31.8.2021 Microsoft Teams-kokoussovelluksella. Asukastilaisuuden osallistumislinkki julkaistaan kaavahankkeen internetsivuilla ja tilaisuuteen voi osallistua lataamatta ohjelmaa erikseen.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen rivitalotontin kehittäminen tiiviinä ja kaupunkimaisena asuintonttina. Asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan *rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue* (AR[1]) *asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi* (AKR)*.* Kaavalla lisätään tontin rakennusoikeutta 850 krs-m^2:iin ja maksimikerrosluku on kaksi (II). Rakennusalat ovat kiinni naapuritontin palomuurissa. Tontille on rakennusalat kahdelle asuinrakennukselle. Oleskelualueet sijoittuvat tontin etelä- ja pohjoisosaan. Ajoneuvoliittymä tontille on Urheilukadun puolelta. Pysäköinti on tontin sisäpihalla autokatoksissa (t-5) ja autotalleissa.

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

Taikinamäen kaupunginosalle on luonteenomaista suuret julkiset rakennukset, kuten Peltolan ja Kimpisen koulut, maakuntakirjasto, jo purettu teatteri sekä musiikkiopisto. Alueen näkyvin rakennus on vesitorni, joka rakennettiin palvelemaan kaupungin vesihuoltoa alun perin 1920-luvulla. Vesitornin vieressä oleva suuri liikenneympyrä kehittyi viiden tien risteyksestä, ja oli jo ennen sotia saanut ympyrämäisen luonteen. Valtakadun pohjoispuolinen osa Taikinamäestä on pääosin kerrostaloaluetta, jonka vanhimmat rakennukset ovat 1940- ja 50-lukujen vaihteesta. Valtakadun ja Koulukadun välinen kortteli muodostaa edustavan esimerkin sodanjälkeisestä kerrostalorakentamisesta. Taikinamäen pohjoisimmat tontit Maaherrankadun varressa ovat pientaloja, jotka liittyvät kadun pohjoispuolella sijaitsevaan Kimpisen kaupunginosaan.



Kuva 2. Viistoilmakuva Taikinamäen alueesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan keltaisella. ©2018 Blom

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1928 valmistunut puolitoistakerroksinen pientalo. Samassa korttelissa suunnittelualueen eteläpuolella olevat kerrostalotontit ovat rakentuneet 1950-luvun lopulla ja 1960-luvulla. Suunnittelualueen länsipuolella on vierekkäisillä tonteilla 1960- ja -90-luvuilla rakennetut rivitalot. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Kimpisen urheilukeskus.

Suunnittelualueen molemmin puolin sijoittuva Maaherrankadun pientaloalue on arvioitu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä maakunnallisesti merkittäväksi, pääosin jälleenrakennuskauden pientaloalueeksi. Pientaloalue on osa Kimpisen laajaa omakotitaloaluetta. Pääosa rakennuskannasta on peräisin 1940–1950-luvuilta. Pientalot ovat pääosin satulakattoisia ja tontin etuosaan lähelle katulinjaa sijoitettuja. Kadun varrella on myös uudempia, 1960–2000 -luvulla rakennettuja pientaloja, joita on pyritty massoittelunsa ja kattomuotonsa puolesta sopeuttamaan vanhempaan rakennuskantaan. Maaherrankatu 15:n asuinrakennus on säilyttänyt alkuperäisen hahmonsa huolimatta julkisivun muutoksista.



Kuva 3. Näkymä Maaherrankadulta länteen päin (huhtikuu 2020).



Kuva 4. Suunnittelualueen itäpuolen pientaloja (huhtikuu 2020).

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueelle. Kaavamuutosalueella maasto on melko tasaista. Maanpinnan korkeus olemassa olevan rakennuksen kohdalla on noin +105,0 metriä mpy (meren pinnan yläpuolella).



Kuva 5. Vasemmalla ote kantakartasta ja oikealla varjostettu korkeusmalli suunnittelualueelta. Suunnittelualue on merkitty molempiin karttoihin sinisellä.

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

Suunnittelualue sijoittuu Hounijoen vesistöalueelle ja Rakkolanjoen valuma-alueelle. Alue kuuluu pohjavesialueeseen Lappeenrannan keskusta – Lauritsala (0540510), joka on luokitukseltaan III-luokan pohjavesialue (*muu pohjavesialue).*

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa on parhaillaan käynnissä pohjavesialueiden tarkistaminen ja uudelleen luokittelu. Työ perustuu 1.2.2015 voimaan tulleeseen lakimuutokseen (1263/2014), jolla vesien ja merenhoidon järjestämisestä annettuun lakiin (vesienhoitolaki, 1299/2004) lisättiin uusi pohjavesialueita koskeva 2a luku. Lakimuutoksen myötä kaikki III-luokan pohjavesialueet tulee tutkia ja tutkimustietojen perusteella III-luokan pohjavesialueet joko nostetaan luokituksessa 1- tai 2-luokkaan tai poistetaan kokonaan luokituksesta. Tutkimusten perusteella pohjavesialueen luokitukseen ja rajaukseen voi tulla muutoksia.

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Alueen kasvillisuus koostuu pääasiassa rehevästä ja ylikasvaneesta puutarhakasvillisuudesta. Aivan tontin länsirajalla kasvaa komea, vanha mänty yhdessä suuren koivun ja lehtikuusen kanssa. Lisäksi tontilla kasvaa koivuja, lehmuksia ja kuusia, ja tontti rajaa hoitamaton syreeni- ja orapihlaja-aita.



Kuva 6. Suunnittelualuetta ympäröi rehevä kasvillisuus.



Kuva 7. Suuren männyn, kuusen ja vanhan koivun puuryhmä tontin rajalla (kuva otettu huhtikuussa 2020).

Alueella esiintyy todennäköisesti melko vähän eläimiä, sillä se sijaitsee rakennetulla kaupunkialueella. Suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Rakennuskanta

Suunnittelualueella on vuonna 1928 valmistunut 1½-kerroksinen, kellarillinen asuinpientalo. Rakennuksen julkisivumateriaalina on ollut keltainen mineriittilevy, joka on poistettu joitakin vuosia sitten. Alun perin rakennus on ollut lautavuorattu. Rakennuksessa on konesaumatulla pellillä päällystetty harjakatto, jossa on kattolyhtyikkuna. Rakennuksen käytetty kerrosala on rakennusrekisterin mukaan 112 kerros-m^2. Rakennus on rakennettu Urheilukadun puoleiseen tontin rajaan kiinni. Ajo tontille tapahtuu Maaherrankadun puolelta.

Rakennus on nykyisin huonokuntoinen ja tyhjillään. Rakennuksen sisätiloissa on tehty ilkivaltaa eikä rakennusta ole tarkoituksenmukaista kunnostaa.



Kuva 8. Suunnittelualueella oleva rakennus kuvattuna Urheilukadun ja Maaherrankadun risteyksestä (Google maps, kuva otettu 10/2011).



Kuva 9. Suunnittelualueella oleva rakennus kuvattuna Urheilukadun ja Maaherrankadun risteyksestä (kuva otettu 29.5.2018).



Kuva 10. Rakennuksen ikkunoita on rikottu ja piha-alueella on paljon roskia. Kuva on otettu Maaherrankadulta.



Kuva 11. Suunnittelualueella oleva rakennus kuvattuna Urheilukadulta.

- Liikenneverkko

Suunnittelualue sijoittuu pääkaduksi luokitellun Valtakadun ja kokoojakatu Koulukadun pohjoispuolelle. Maaherrankadun ajorata on noin 6 metriä leveä ja Urheilukatu noin 7 metriä leveä. Urheilukadulla on Maaherrankatu 15:n puolella jalkakäytävä ja ajoradan itäpuolella väylä, jolla on erivärisillä asfalteilla merkitty erilliset väylät jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille. Kevyen liikenteen väylät on erotettu ajoradasta reunakivellä. Kadun varressa on suuntaispysäköintiä. Suunnittelualueen kohdalla tontin tukimuuri/maaluiska työntyy jalkakäytävälle, joka on kyseisellä kohdalla vain noin metrin levyinen.



Kuva 12. Urheilukadun uusittu kevyen liikenteen väylä näkyy kuvassa oikealla.

Maaherrankadulla on kapeat jalkakäytävät ajoradan molemmin puolin. Kadut ovat asfaltoituja. Nopeusrajoitus kaduilla on 40 km/h.



Kuva 13. Maaherrankadulla on kapeat reunakivillä erotetut jalkakäytävät.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt uuden liikenne-ennusteen vuodelle 2040 sekä nykytilaennusteen vuodelle 2020 (WSP 2020). Liikenne-ennuste on laadittu kokonaan uudelleen ja se kuvaa vain ajoneuvoliikennettä. Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä. Selvityksen mukaan vuonna 2020 Maaherrankadun liikenne oli suunnittelualueen kohdalla 81 ajoneuvoa/ vuorokausi ja Urheilukadun 2 ajoneuvoa/vuorokausi. Katujen liikenteen on ennustettu pysyvän lähes samansuuruisina suunnittelualueen kohdalla, jolloin Maaherrankadun liikennemäärä olisi vuonna 2040 noin 87 ajoneuvoa/ vuorokausi ja Urheilukadulla 2 ajoneuvoa/ vuorokausi.

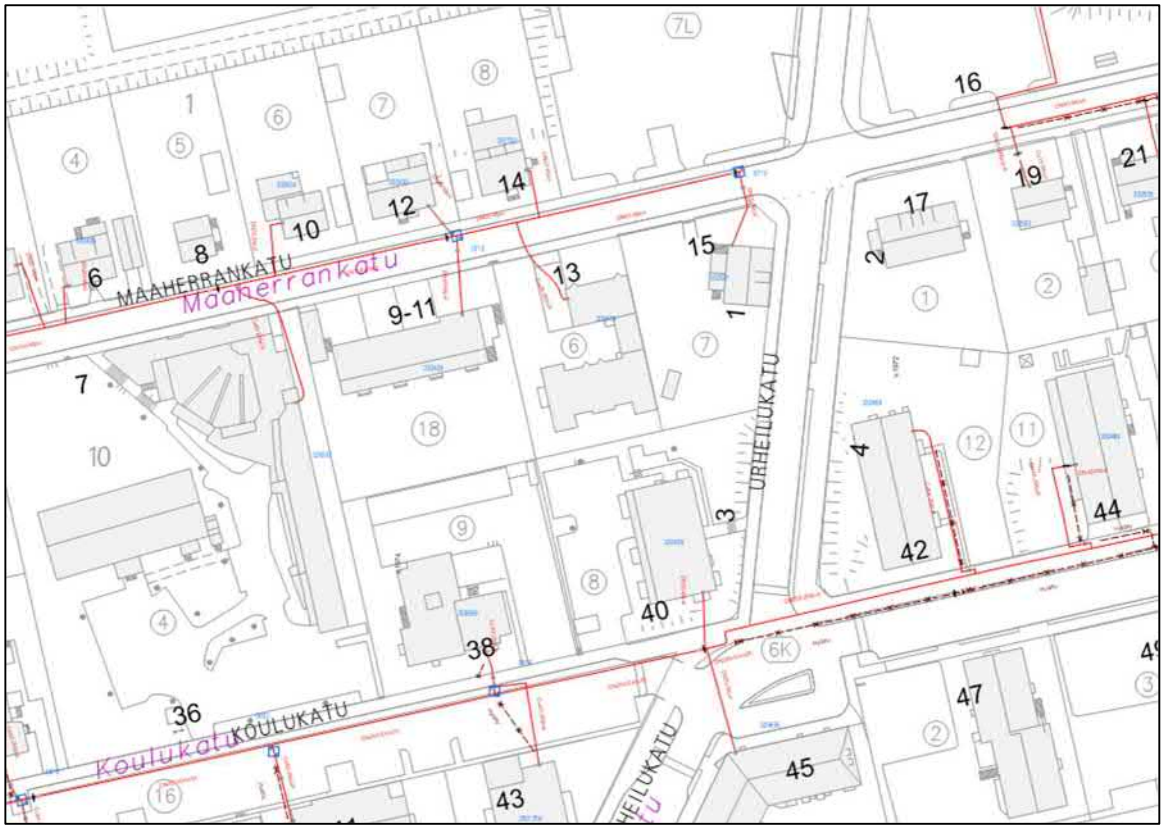


Kuva 14. Vasemmalla ote kuvasta v. 2020 vuorokauden liikennemääristä ja oikealla v. 2040 vuorokauden liikennemääristä (WSP 2020). Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

Suunnittelualueen pysäköinti on järjestetty tontilla, mutta muuten alueen pysäköintiä on paljon kadun varsilla etenkin urheilukeskuksessa olevien tapahtumien aikaan.

- Yhdyskuntatekninen huolto

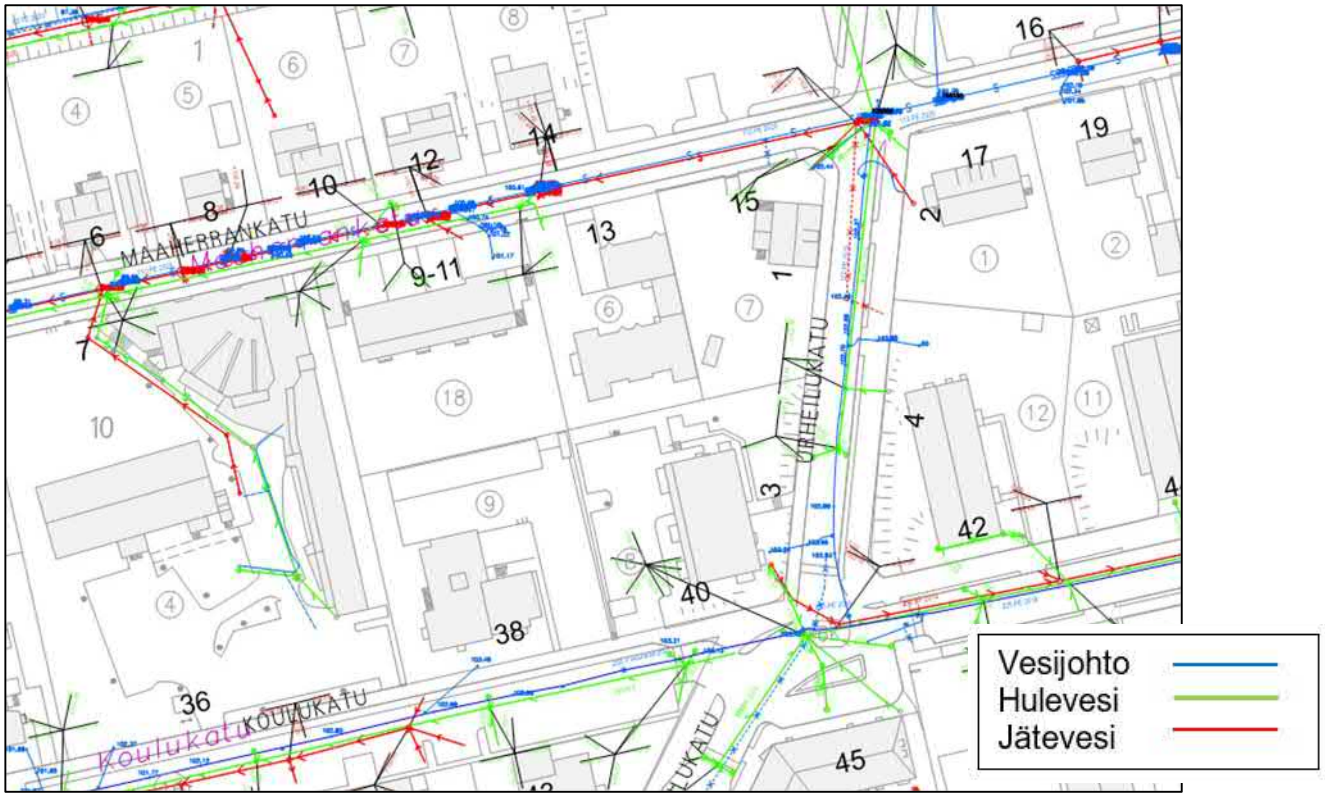
Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kunnallistekniset verkostot sijoittuvat Maaherran- ja Urheilukadulle. Seuraavissa kuvissa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n yhdyskuntatekniset verkostot. Otteet verkostokartoista ovat seuraavilla sivuilla.



Kuva 15. Kaukolämpöverkosto (punaiset viivat) (Webmap 11.5.2021).



Kuva 16. Keski- ja pienjänniteverkon kaapelit (vihreät viivat ja katkoviivat) sekä ulkovaloverkko (keltaiset viivat) (Webmap 11.5.2021).



Kuva 17. Vesihuoltoverkosto (Webmap 11.5.2021).

Hulevedet

Hulevedellä tarkoitetaan sade- ja sulamisvesiä sekä rakennusten perustusten kuivatusvesiä. Hulevettä syntyy rakennetussa ympäristössä sateen tai lumen sulamisen seurauksena.

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.

Tulvakartta-aineiston perusteella kerran 100 vuodessa esiintyvässä harvinaisessa hulevesitulvassa tai erittäin harvoin esiintyvässä hulevesitulvassa tontille ei muodostu merkittäviä hulevesikertymiä. Tontin alimpaan kohtaan kertyy vettä 0,1-0,3 metriä tulvatilanteissa.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Osayleiskaavaa varten laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen & Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy) on arvioitu ja kuvailtu kattavasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita osayleiskaavan edellyttämällä yleispiirteisellä tarkkuudella.

Selvityksen perusteella kohteet on arvotettu ja osoitettu aluerajauksin ja kohdemerkinnöin yleiskaavakartalle. Osa kohteista ei ole suojeltavia sanan ahtaassa merkityksessä

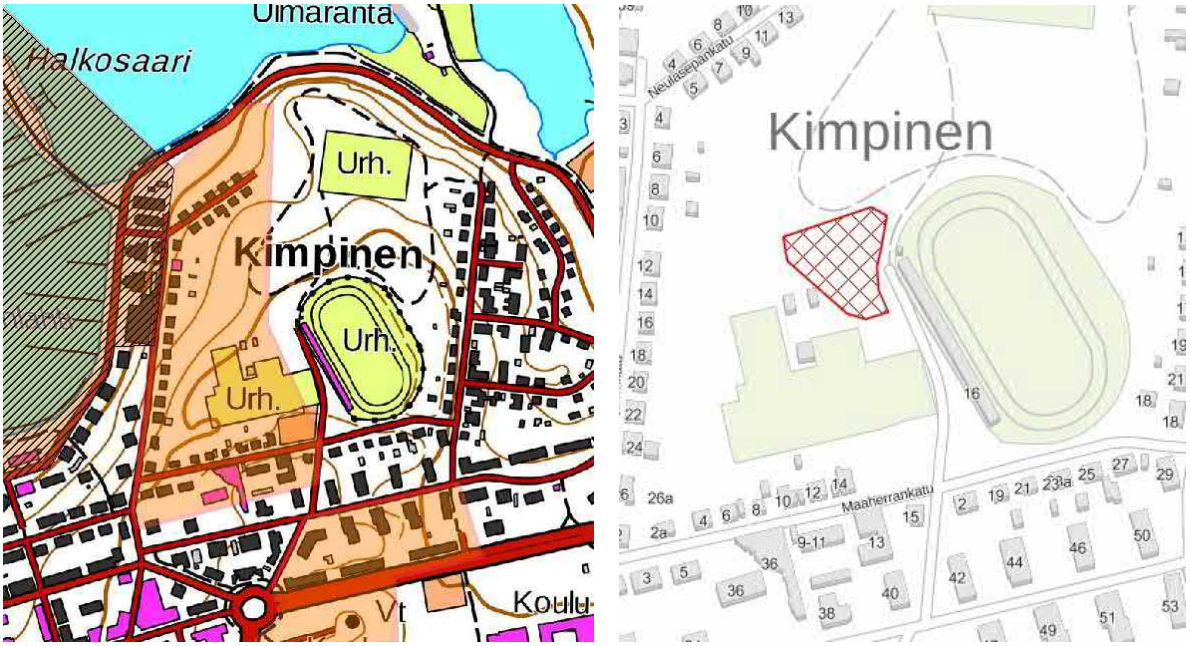
ja useilla alueilla kaupunkikuvaa voidaan eheyttää ympäristöön soveltuvalla täydennysrakentamisella.

Maaherrankadun pientaloalue on todettu selvityksessä olevan maakunnallisesti merkittävä, pääosin jälleenrakennuskauden pientaloalue. Alueen vanhimpia pientaloja on vuonna 1928 valmistunut Maaherrankatu 15. Maaherrankatu 5 on poikkeuksellisen edustava suurehko omakotitalo, jonka on suunnitellut arkkitehti Laura Järvi-Larkas ja rappauskoristelun Yrjö Kyllönen, joka on koristerapannut Lastenlinnan ja Lauritsalan kansakoulun julkisivut. 1960-luvun pientaloarkkitehtuuria edustaa Maaherrankatu 9-11 rivitalo, joka on Jaakko Kontion ja Kalle Räikkeen suunnittelema.

Valtakadun ja Koulukadun välillä oleva kerrostalokortteli on puolestaan tunnistettu maakunnallisesti merkittäväksi jälleenrakennusaikakauden kerrostalokortteliksi.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön *Kimpisen alue*. Pääosa lähialueen rakennuskannasta on valmistunut 1940–1950-luvuilla. Pientalot ovat pääosin satulakattoisia ja tontin etuosaan sijoitettuja. Kadun varrella on myös uudempia, 1960–2000 -luvulla rakennettuja pientaloja, joita on pyritty sopeuttamaan vanhempaan rakennuskantaan. Maaherrankatu 15:n asuinrakennus on säilyttänyt alkuperäisen hahmonsa huolimatta julkisivun uusimisesta. Maaherrankadun eteläpuolen talorivistössä suunnittelualueen erottaa kaksi modernia rivitaloa muusta jälleenrakennusaikakauden pientaloista.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Alueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen pohjoispuolelle, Urheilukeskuksen vieressä olevalle metsäalueelle sijoittuu kiinteä muinaisjäännös: Kilpisen linnake. Kilpisen (Kimpisen) linnake kuuluu Suvorovin 1790-luvulla Lappeenrannan päälinnoituksen ulkopuoliseksi varustukseksi rakennuttamiin etulinnakeisiin yhdessä Nikolain ja Paldon (Pallo) etulinnakkeiden kanssa. Pallon linnake on tuhoutunut. Varustus on kivimuurein tuetuista maavalleista rakennettu linnake, jonka itä-kaakkoon osoittava kärki on tuhoutunut viereistä urheilukenttää rakennettaessa. (lähde: rky.fi). Urheilukeskus on paikallisesti merkittävä 1930-luvun urheilukeskus.



Kuva 18. Vasemmassa kuvassa valtakunnallisesti (viivoitus) ja maakuntakaavan maakunnallisesti (oranssi alue) merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Oikealla Kilpisen linnakkeen sijainti kartalle rajattuna (kartta.museoverkko.fi).

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä asukkaita. Taikinamäen kaupunginosassa asuu noin 950 asukasta. Palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan. Noin 500 metrin päässä alueesta lounaaseen sijaitsevat useimmat ydinkeskustan palvelut. Lähin päivittäistavarakauppa on vajaan 300 metrin päässä Taikinamäen liikenneympyrän tuntumassa.

Lähimmät koulut ovat Peltolan koulu ja Kimpisen koulu, jotka sijaitsevat noin 300 metriä suunnittelualueesta etelään. Lähimmät kunnalliset päiväkodit sijaitsevat Lepolassa, Peltolassa ja ydinkeskustassa noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Kimpisen urheilukeskus on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, Maaherrankadun pohjoispuolella. Musiikkiopisto sijaitsee alle 100 metrin päässä suunnittelualueesta länteen.

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasalueesta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan 53100 postinumeroalueella on radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 131 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 Bq/m^3. Alueella on mitattu 200 Bq/m^3:n ylityksiä 16 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m^3:n ylityksiä 3%:ssa kohteista. (http://www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi_FI/radon-postinumeroalueittain/).

- 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)

- Tieliikennemelu

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2021 (WSP 2021), joka korvaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle vuonna 2015 laaditun laajan meluselvityksen (Ramboll 2015). Selvityksessä on laadittu laskennallinen meluselvitys katu-, tie- ja raideliikenteen aiheuttamista melutasoista nykytilanteen ja liikenne-ennusteen mukaisilla liikennemäärillä. Lappeenrannan keskustaajaman katuliikenteen meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii maastomallin pohjalta eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

Seuraavissa kuvissa on otteet meluselvityksen (WSP 2021) kartoista päivä- ja yöajan keskiäänitasoista, nykytilanne v. 2020 ja ennustetilanne v. 2040. Päiväajan ohjearvo asutukselle on 55 dB(A) (keltaisen ja tummanvihreän raja). Yöajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 50 dB(A) (vaaleanvihreän ja tummanvihreän raja). Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45 dB(A).



Kuva 19. Vasemmalla nykytilanteen v. 2020 päiväajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2040 päiväajan keskiäänitasot (WSP 2021). Punaisilla ympyröillä on merkitty melulle herkät kohteet eli päiväkodit, koulut ja hoitolaitokset. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä.

Selvityksen mukaan suunnittelualueella nykytilanteessa tontin eteläosaan kohdistuu päivällä 45-50 dB:n melutaso. Tontin pohjoisosassa melutaso on 45 dB tai sen alle. Ennustetilanteessa melutasoihin ei ole odotettavissa muutoksia.

Yöajan ohjearvot eivät ylity selvityksen mukaan nykytilanteessa eikä ennustetilanteessa. Tontin yömelutaso on 45 dB tai sen alle. Yöajan melukartat ovat seuraavalla sivulla.



Kuva 20. Vasemmalla nykytilanteen v. 2020 yöajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2040 yöajan keskiäänitasot. (WSP 2021). Punaisilla ympyröillä on merkitty melulle herkät kohteet eli päiväkodit, koulut ja hoitolaitokset. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistön omistaa Asunto Oy Lappeenrannan Maaherrankulma. Kaupungin maanomistus on esitetty seuraavan sivun kuvassa vihreällä. Valkoisella on merkitty yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.



Kuva 21. Ote maanomistuskartasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

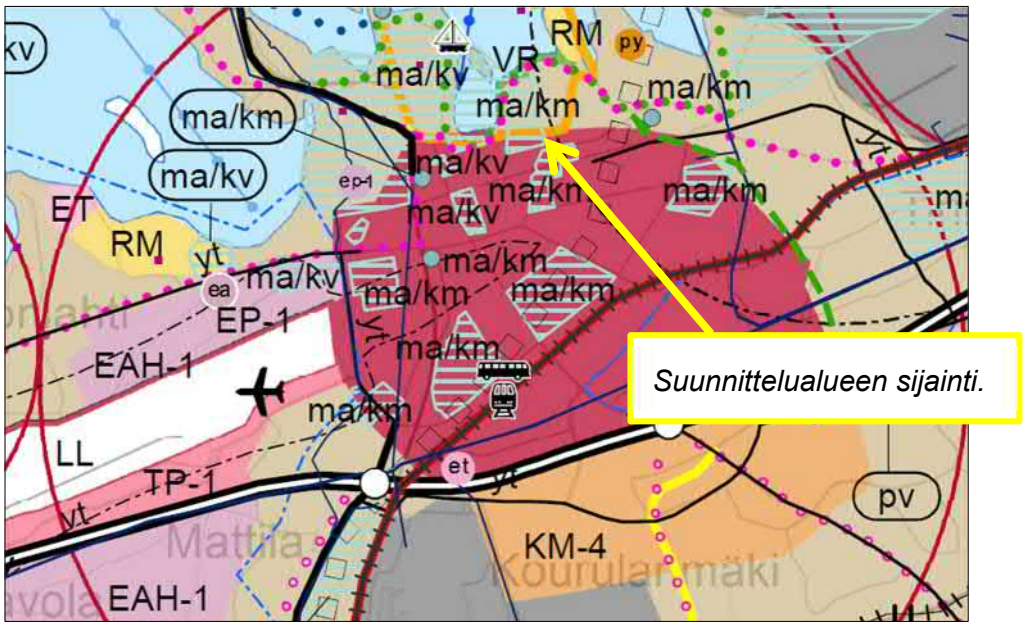
3.2 Suunnittelutilanne

- 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 kaavan 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *keskustatoimintojen alueena* (C). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.



Kuva 22. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Suunnittelualue kuuluu *kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen* (kk). 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 toiminnat 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 myös *kasvukeskusalueen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Suunnittelualue sijoittuu *maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön* (ma/km) kaakkoiskulmaan. Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta kohdealueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

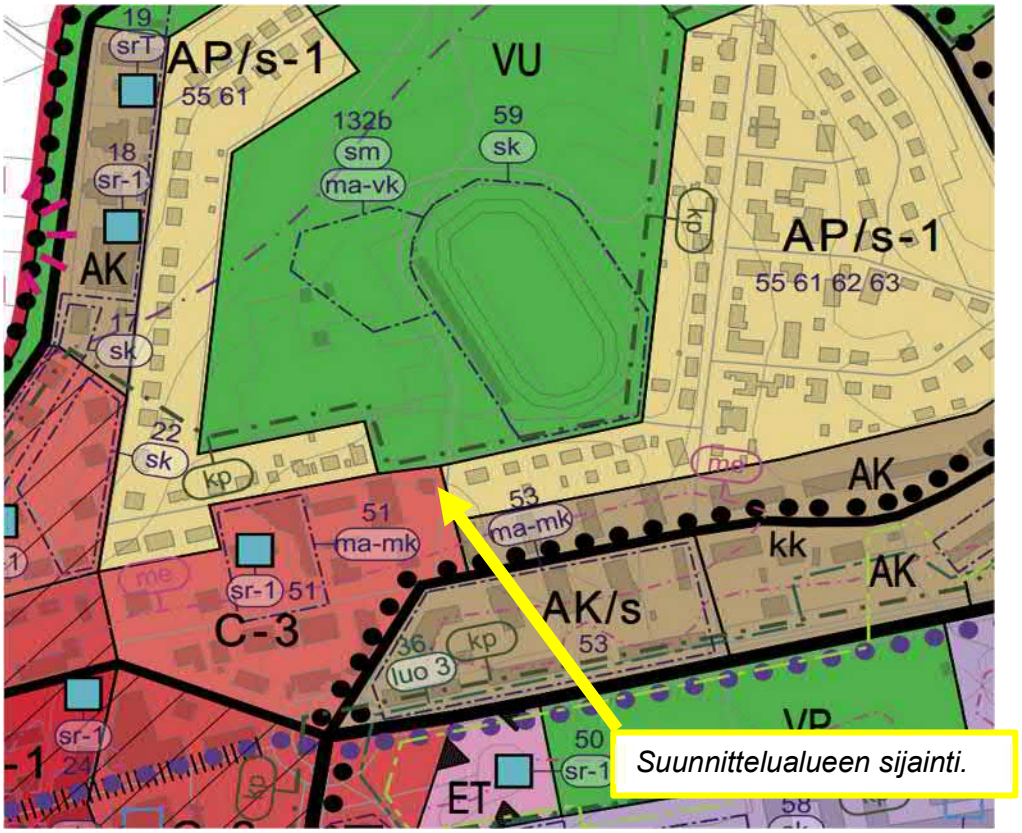
Suunnittelualuetta sivuaa *matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue* (mv). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoihin, asumiseen ja maaomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta.

- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta* (C-3), jolla asuminen ja palvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kau-

punkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä e=0,5 ja e=2.



Kuva 23. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta, ydinkeskustan suurennoksesta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

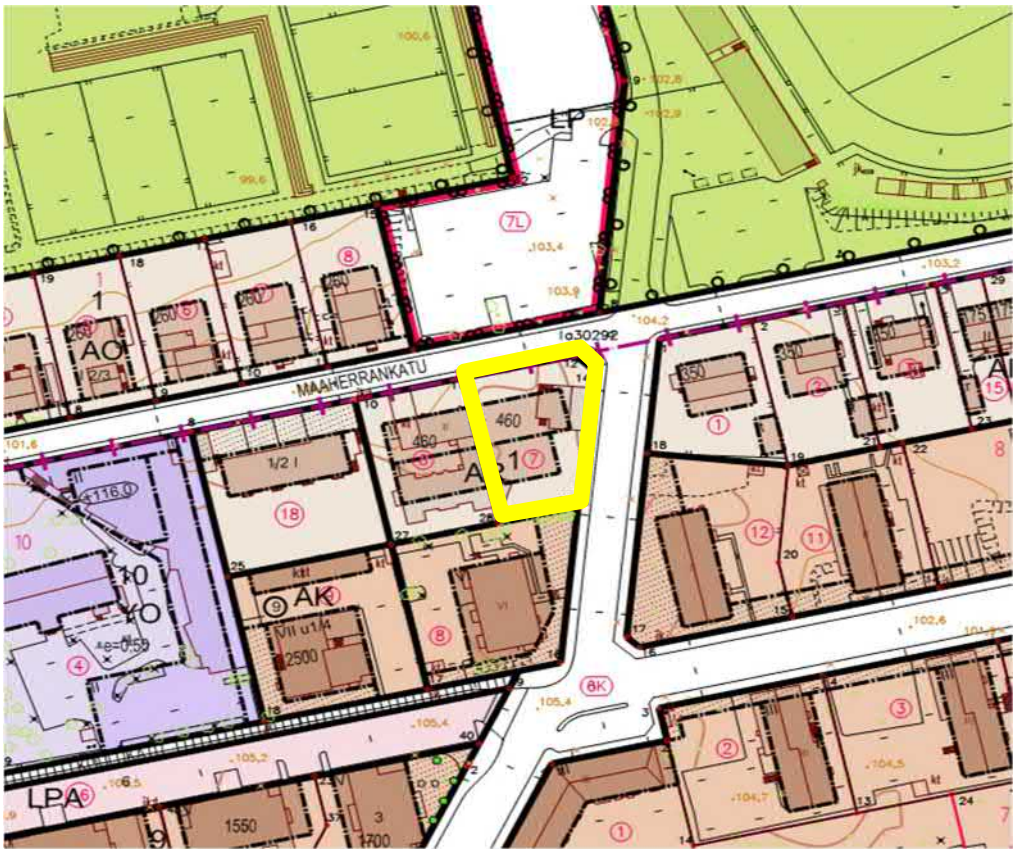
Suunnittelualueen kaakkoispuolella on *kerrostalovaltainen asuntoalue* (AK) ja eteläpuolella *kerrostalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristön ja rakennuskannan erityispiirteet säilytetään* (AK/s). Musiikkiopiston tontti ja Valtakadun pohjoispuolinen kerrostalokortteli ovat *maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä* (ma-mk). Musiikkiopiston vanha puurakennus on merkitty *suojeltavaksi rakennukseksi* (sr-1). Kimpisen pientaloalue on merkitty *pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään* (AP-1/s). Tähän kaksiosaiseen alueeseen kuuluvat Maaherrankadun pohjoispuolen ja musiikkiopiston länsipuolen pientalot sekä toisaalta laaja alue Kimpisen kentän etelä- ja itäpuolella.

Kimpisen linnake on *valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö* (ma-vk) sekä *muinaismuistoalue tai kohde* (sm). Kilpisen urheilukeskus on *kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde* (sk). Kimpisen kenttä sijaitsee *urheilu- ja virkistyspalveluiden alueella* (VU), johon kohdistuu myös merkintä *kansallisen kaupunkipuiston intressialue kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi* (kp).

- **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.8.1969 hyväksymä asemakaava, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 5.11.1969. Suunnittelualue on osoi-

tettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena (AR[1]). Rakennusoikeus on 460 kerros-m². Rakennusalan pohjoisosa on ehdottomasti rakennettava kaksikerroksisena (II) ja eteläosa saa olla yksikerroksinen. Kaavan yleismääräysten mukaan tontille on järjestettävä 1 autopaikka sekä 10 m² vapaata pihamaata jokaista asuntoa kohti.



Kuva 24. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu kartalle keltaisella viivalla.

- Rakennusjärjestys

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 meluselvitys (WSP Finland Oy 27.4.2021), Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 31.1.2020) Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll

Finland Oy 2.12.2015) ja Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt kiinteistön omistaja Asunto Oy Lappeenrannan Maaherrankulma. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Kaavamuutosalue on vuonna 2017 hyväksytyssä yleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jolla asuminen ja palvelut painottuvat (C-3). Yleiskaava mahdollistaa tontin maankäytön tehostamisen ja muuttamisen keskustamaisemmaksi, mikä on myös kaavamuutosaloitteen tarkoitus.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontilla tiivis kaupunkimainen asuinrakentaminen. Rakentamisessa huomioidaan alueen liittyminen maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Samalla päivitetään asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä vastaamaan nykykäytäntöjä. Tontilla sijaitseva huonokuntoinen kaksikerroksinen omakotitalo puretaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä 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 asiakaspalvelukeskus Winkissä (Villimiehenkatu 1, 1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla *www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat*.

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2014 jätetyn kaavamuutosaloitteen pohjalta. Asemakaavan laatiminen aloitteessa esitetyssä muodossa on tullut mahdolliseksi oikeusvaikutteisen yleiskaavan tultua voimaan vuonna 2017. Suunnittelualueelle on tutkittu useita eri vaihtoehtoja aina kuusikerroksisesta kerrostalosta kaksikerroksiseen rivitaloon. Tutkittuja vaihtoehtoja kuvataan kohdassa 4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.

Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa- lehdessä 16.6.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 18.6.2018 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 18.6. – 6.8.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Kuulemisaikana on saapunut 10 lausuntoa. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta on pidetty asukastilaisuus 19.6.2018, johon osallistui 17 asukasta. Kaavaluonnoksesta jätettiin yhteensä 13 mielipidettä.

Mielipiteissä vastustettiin kerrostalorakentamista tontille. Parempana ratkaisuna pidettiin nykyistä asemakaavaa eli tontti halutaan säilyttää rivitalotonttina. Kuusikerroksista asuinkerrostaloa pidettiin liian korkeana ja mittakaavaltaan sopimattomana kyseiselle paikalle. Uudisrakentamista ei pidetty ympäristöönsä sopivana eikä kaavamuutoksen koettu eheyttävän kaupunkirakennetta vaan päinvastoin rikkovan Maaherrankadun yhtenäisen kaupunkikuvan ja maiseman. Mielipiteissä oltiin huolissaan lisääntyvästä liikenteestä, liikenneturvallisuudesta ja risteysalueen näkemän riittävyydestä. Pysäköintihallin liittymän Urheilukadulle koettiin aiheuttavan riskejä liikenteeseen. Urheilukadulla kulkee jalkaisin ja pyörällä koululaisia ja päiväkotiryhmiä. Mielipiteissä kyseenalaistettiin tiivistämisen tarve pientaloalueelle keskusta-asumisen lisäämiseksi. Lisäksi kaavan tavoitteena olevaa kaupunkirakenteen eheyttämistä ja osayleiskaavan aluevarausmerkintää ei pidetty aiheellisena.

Asukkaille järjestettiin toinen tilaisuus 10.6.2019, jossa esiteltiin kaksi asemakaavaluonnosta. Vaihtoehto 1 oli kuusikerroksinen asuinkerrostalo ja vaihtoehto 2 nelikerroksinen porrastettu kerrostalo. Molemmista vaihtoehdoista oli esillä 2D- ja 3D-havainnekuvat. Tilaisuuteen osallistui 28 asukasta. Asemakaavaluonnoksista annettiin kolme mielipidettä tilaisuuden jälkeen.

Mielipiteissä vastustettiin kerrostalon rakentamista tontille. Molempia vaihtoehtoja pidetään liian massiivisena tontille ja niiden katsottiin rikkovan alueen kaupunkikuvan. Mielipiteissä tuotiin esille, että yleiskaavan laadinnassa ei ole huomioitu riittävästi maakuntakaavan Kimpisen maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön aluemerkintää. Asukkaat kokivat, että he eivät olleet päässeet vaikuttamaan osayleiskaavan laatimiseen.

Saapuneet mielipiteet ja viranomaisten lausunnot ovat luettavissa kokonaisuudessaan liitteessä 3 b. Kaavanlaatija on laatinut lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet, jotka ovat luettavissa liitteessä 3 c. Vastineet on kirjoitettu **muutetun** kaavaehdotuksen pohjalta, joka sallii kaksikerroksisten asuinkerros- ja rivitalojen rakentamisen tontille.

Asemakaavaluonnosta tarkistettiin saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä tutkittujen vaihtoehtojen perusteella ja laadittiin asemakaavaehdotus. Asuinkerrostalon mahdollistava kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 27.5.2020. Kaupunginhallitus päätti kuitenkin 1.6.2020 palauttaa asemakaavamuutoksen uudelleen

valmisteluun rivitalokaavana. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti on valmisteltu rivitalovaihtoehtoa tontille. Muutettu kaavaehdotus viedään uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Muutettu asemakaavaehdotusta on esitelty asukkaille virtuaalisessa asukastilaisuudessa 15.6.2021 ennen kaavan viemistä uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asukastilaisuuteen osallistui 4 asukasta. Kaavan esittelyosuudesta on tehty tallenne, joka on katsottavissa Lappeenrannan kaupungin YouTube-kanavalla City of Lappeenranta.

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kaupunginhallitus pyytää lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja tarvittaessa myös muilta viranomaisilta. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa lausuntojen sekä mahdollisten muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavanehdotusvaiheessa järjestetään virtuaalinen asukastilaisuus tiistaina 31.8.2021. Tilaisuus toteutetaan Microsoft Teams-kokoussovelluksella. Asukastilaisuuden osallistumislinkki julkaistaan kaavahankkeen internetsivuilla ja tilaisuuteen voi osallistua lataamatta ohjelmaa erikseen. Osallisilla on mahdollista jättää muistutus kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli tämä myöntää valitusluvan.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen suunnittelualueelle sekä lisätä tontin rakennusoikeutta.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Ohjelman maankäytön tavoitteena on myös eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin.

Yleiskaavan keskustatoimintojen alueen (C-3) tavoitteena on sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä e=0,5 ja e=2,0.

Keskusta-alueella tuetaan nykyisiä asumisen ja monipuolisten toimintojen edellytyksiä sekä luodaan uusia mahdollisuuksia monipuoliselle kaupunkimaiselle asumiselle. Suurin osa keskusta-alueesta on jo rakennettu, joten merkittävä osa asuntojen lisärakentamisesta tapahtuu asuinalueita tiivistämällä ja täydentämällä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

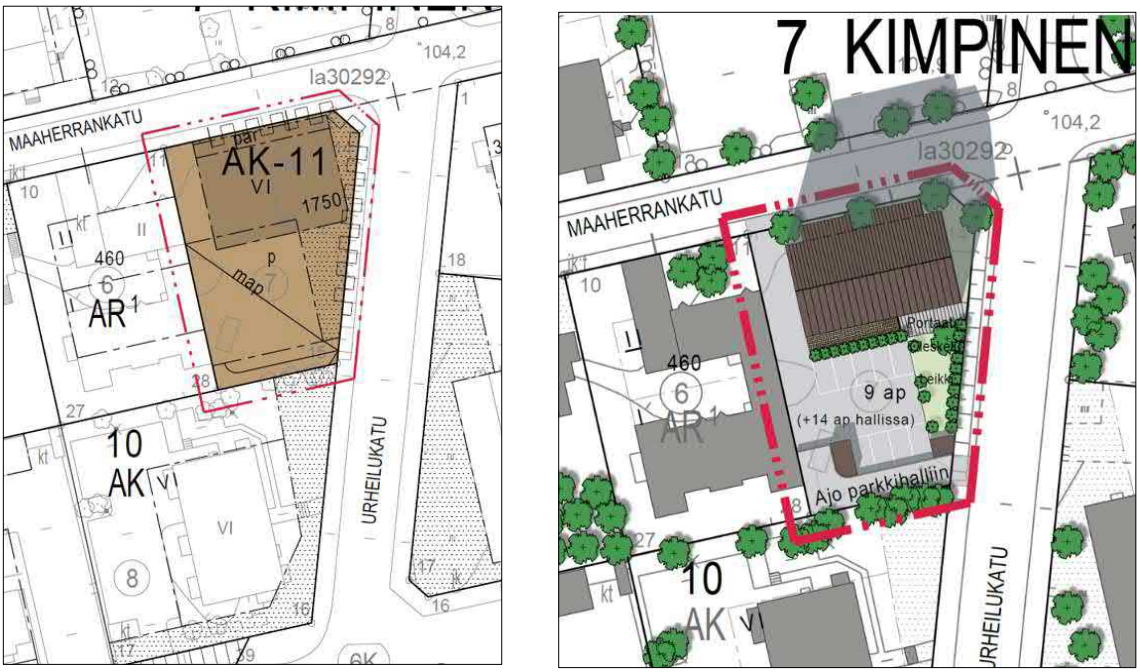
Kaavatyön pohjana ovat alun perin olleet maanomistajan (Asunto Oy Lappeenrannan Maaherrankulman) teettämät alustavat luonnossuunnitelmat, joiden lähtökohtana oli uudisrakennuksen sijoittaminen tontin pohjoisosaan ja pysäköinnin sekä leikki- ja oleskelualueiden sijoittaminen tontin eteläosaan.

Kaiken kaikkiaan suunnittelualueelle on tutkittu useita eri vaihtoehtoja sekä rivitaloettä kerrostaloratkaisuna. Vaihtoehdot 1-4 ovat asuinkerrostaloratkaisuja ja vaihtoehdot 5 ja 5b rivitaloratkaisuja. Eri vaihtoehtoja on esitelty useaan otteeseen kaupunkikehityslautakunnalle ns. kalvoasiana (15.8.2018, 9.1.2019, 13.11.2019 ja 5.2.2020).

<u>Ennakkokuuleminen 18.6.-6.8.2018 (VE1)</u>

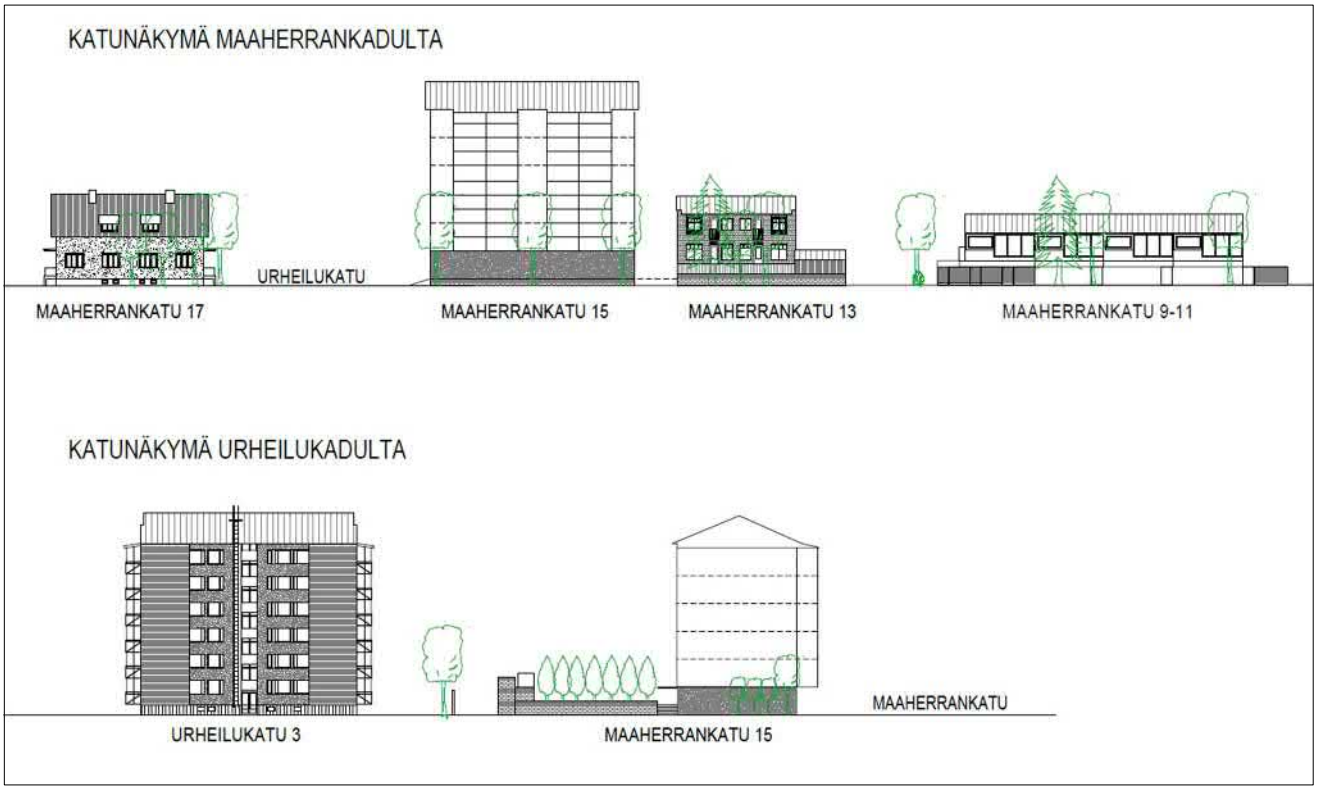
Nähtävillä olleessa asemakaavaluonnoksessa rivitalojen korttelialue on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin pohjoisosaan oli sijoitettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo, joka vastaisi korkeudeltaan likimain eteläisen naapuritontin rakennusta. Pysäköinti oli tarkoitus toteuttaa maanalaisena ratkaisuna, jonne ajo tapahtui Urheilukadulta. Rakennusoikeus oli määritelty 1750 kerros-m^2:iin, mikä tarkoittaa rakennustehokkuutena kerrointa e=1,68.

plussat VE 1 (6 krs)	**miinukset VE 1 (6 krs)**
+ Liittyy mittakaavaltaan ja koordinaatistoltaan Koulukadun kerrostalorakentamiseen.	- Eroaa mittakaavaltaan Maaherrankadun pientaloista. - Tehokas maankäyttö ja kansirakenne edellyttävät puuston poistamista laajalta alueelta
+ Hyödyntää osayleiskaavan mahdollistaman tehokkaamman rakentamisen	- Usea tonttiliittymä, Urheilukadun puoleinen liittymä näkemiltään heikko. - Oleskelupihan vähyys ja sijoittuminen kadun varteen.
+ Kompakti, kustannustehokas rakennusmassa. Runsaasti asuntoja yhden porrashuoneen ympärillä.	- Pysäköintihalli ja kansirakenne aiheuttavat lisäkustannuksia.



Kuva 25. Vasemmalla ote 18.6.2018 päivätystä asemakaavaluonnoksesta ja oikealla havainnekuva kaavan mahdollistamasta rakentamisesta.

Asemakaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa kesäkuussa 2018. Ennakkokuulemisen aikana saapuneita lausuntoja ja mielipiteitä on esitelty kaupunkikehityslautakunnassa 15.8.2018.



Kuva 26. Katunäkymät vaihtoehdosta 1. Yläkuvassa näkymä Maaherrankadulta ja alakuvassa näkymä Urheilukadulta.

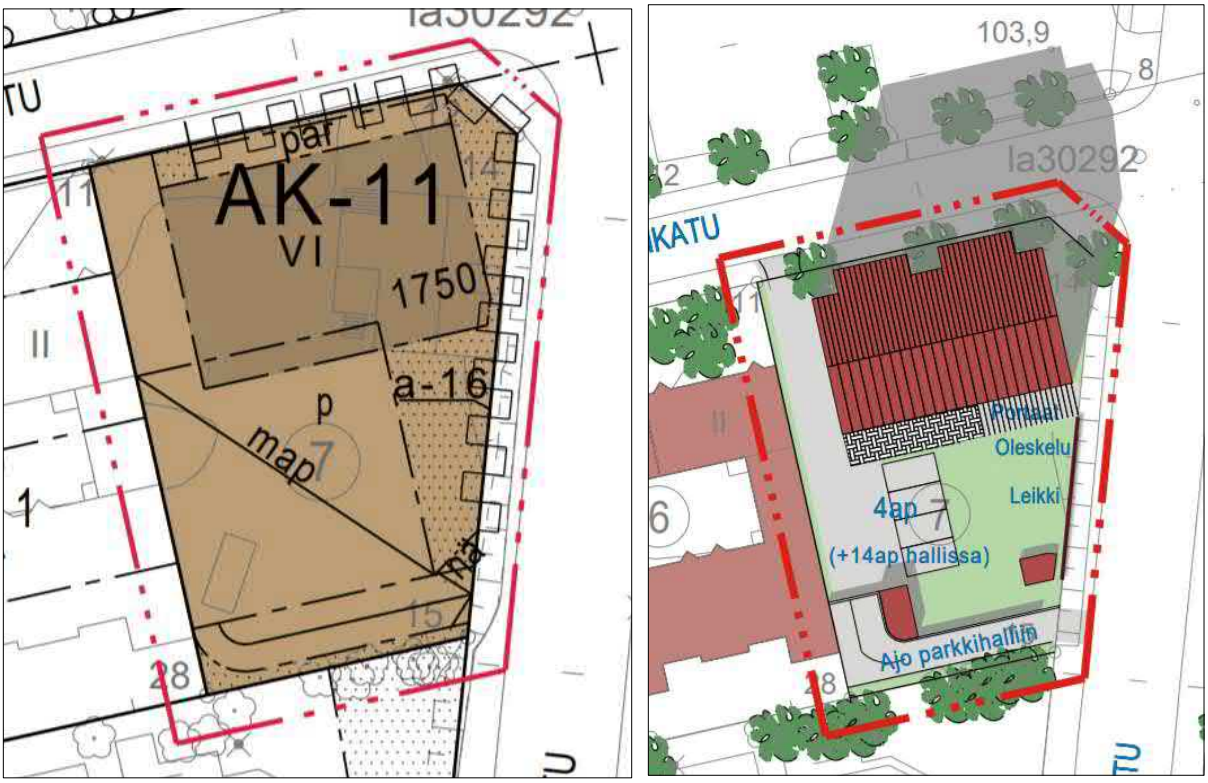


Kuva 27. Ilmaviistokuva vaihtoehdosta 1 (6 krs).

Vaihtoehto 1b

Ennakkokuulemisen jälkeen Maaherrankadulle tutkittiin kuusikerroksisen asuinkerrostalon vaihtoehtoa (VE1b), jossa autopaikkojen kokonaismäärää on vähennetty 18:aan. Maan pinnalle sijoittuu ve 1b:ssä neljä autopaikkaa ja halliin 14 paikkaa. Katumelun torjumiseksi Urheilukadun varteen on sijoitettu meluaita (a-16).

plussat VE 1b (6 krs)	**miinukset VE 1b (6 krs)**
+ Liittyy mittakaavaltaan ja koordinaatistoltaan Koulukadun kerrostalorakentamiseen.	- Eroaa mittakaavaltaan Maaherrankadun pientaloista. - Tehokas maankäyttö ja kansirakenne edellyttävät puuston poistamista laajalta alueelta
+ Hyödyntää osayleiskaavan mahdollistaman tehokkaamman rakentamisen	- Usea tonttiliittymä.
+ Oleskelupiha laajempi kuin ve 1:ssä ja katumelua torjuttu meluaidalla.	- Pysäköintihalli ja kansirakenne aiheuttavat lisäkustannuksia.
+ Kompakti, kustannustehokas rakennusmassa. Runsaasti asuntoja yhden porrashuoneen ympärillä.	



Kuva 28. Vasemmalla asemakaavaluonnos vaihtoehdosta 1b (10.6.2019) ja oikealla havainnekuva.

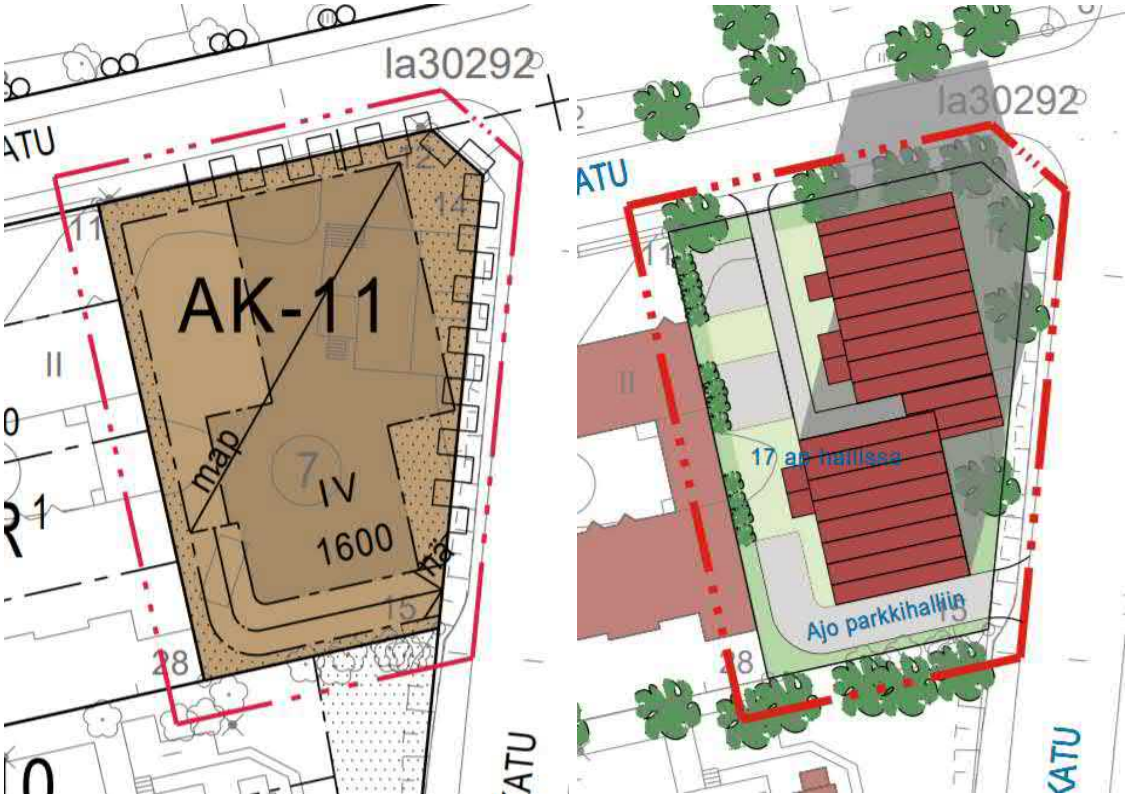


Kuva 29. Vasemmalla katunäkymä Urheilukadulta ja oikealla katunäkymä Maaherrankadulta kuusikerroksista asuinkerrostalosta (VE1b) (Ark'idea Oy 2018).

Vaihtoehto 2

Ennakkokuulemisen jälkeen Maaherrankadulle tutkittiin kuusikerroksisen asuinkerrostalon lisäksi nelikerroksisen ja kolmikerroksisen asuinkerrostalon toteuttamista. Kolmikerroksinen massa on ratkaisultaan käytännössä sama kuin nelikerroksinen. Vaihtoehto 2:ssa kerrosalat olivat 1200 krs-m^2 (III krs) ja 1600 krs-m^2 (IV krs). Vaihtoehto 2:a, samoin kuin kuusikerroksisia vaihtoehtoja, on tutkittu tarkemmin muun muassa valokuvasovitteiden, julkisivu- ja leikkauspiirustusten avulla ja niistä on teetetty 3D-havainnekuvat. Myös vaihtoehto 2:n pysäköinti on toteutettu maanalaisena hallina.

Vaihtoehto 2 (nelikerroksinen ratkaisu) ja kuusikerroksinen kerrostalovaihtoehto 1b esiteltiin asukkaille asukastilaisuudessa 10.6.2019.



Kuva 30. Vasemmalla asemakaavaluonnos vaihtoehdosta 2 (10.6.2019) ja oikealla havainnekuva.




Kuva 31. Vasemmalla katunäkymä Urheilukadulta ja oikealla katunäkymä Maaherrankadulta nelikerroksisesta asuinkerrostalosta (VE 2) (Ark'idea Oy 2018).



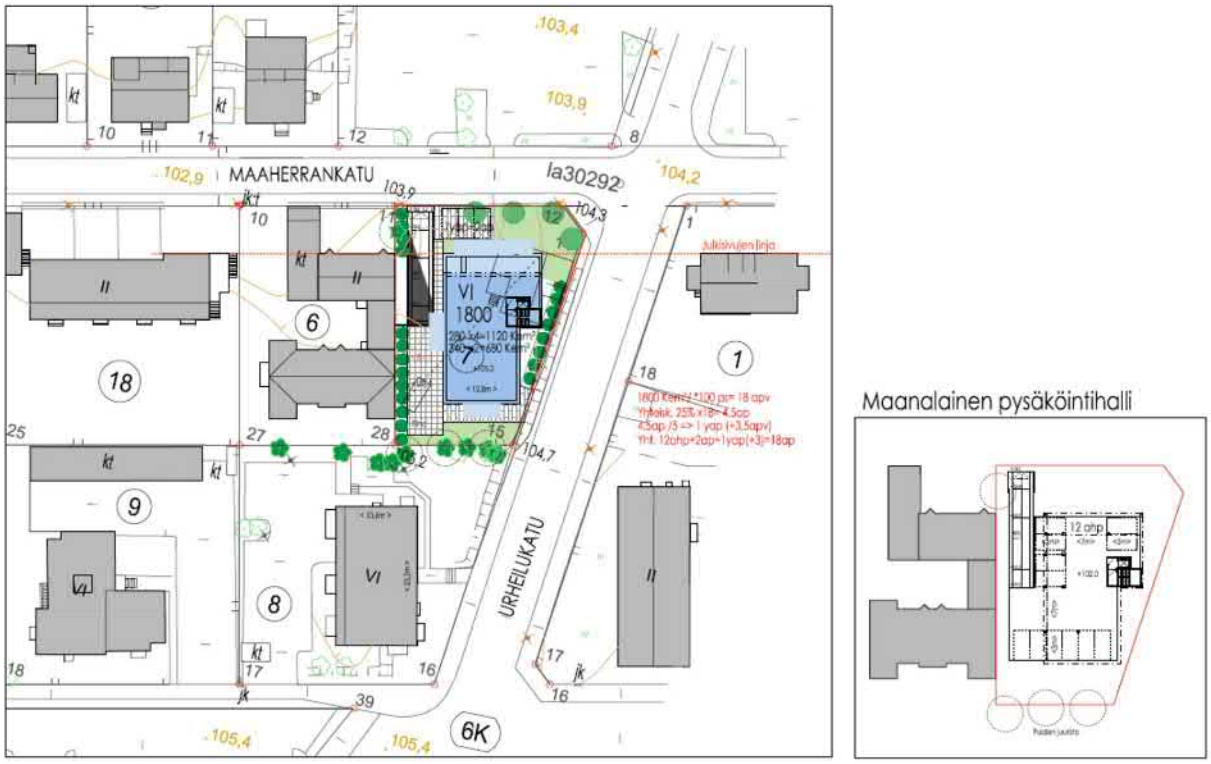
Kuva 32. Ilmaviistokuva vaihtoehdosta 2 (4.krs). (Ark'idea Oy 2018).

plussat VE 2 (4 krs)	**miinukset VE 2 (4 krs)**
+ Liittyy mittakaavaltaan ja koordinaatistoltaan Koulukadun kerrostaloihin. Porrastettu massoittelu tuo mittakaavaa lähemmäs alueen pientaloasutusta ja lähentyy Maaherrankadun mittakaavaa.	- Eroaa mittakaavaltaan Maaherrankadun pientaloista. - Tehokas maankäyttö ja kansirakenne edellyttävät puuston poistamista laajalta alueelta
+ Hyödyntää osayleiskaavan mahdollistaman tehokkaamman rakentamisen	- Usea tonttiliittymä
+ Oleskelupiha avautuu länsilounaaseen ja on suojattu katumelulta.	- Oleskelupiha edelleen melko pieni ja sijoittuu pääosin kannen päälle.
	- Polveileva massoittelu, pysäköintihalli ja kansirakenne lisäävät kustannuksia.

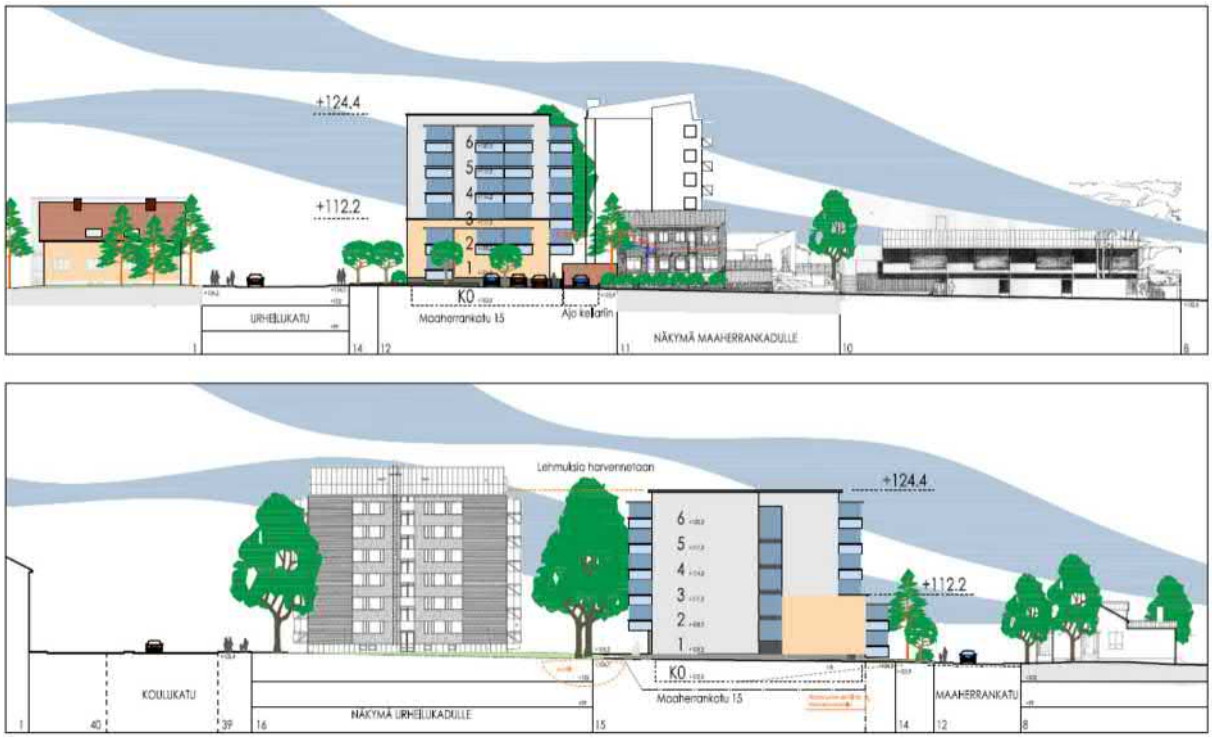
Vaihtoehto 3 ja 3b

Kuusikerroksisesta vaihtoehdosta tutkittiin myös versiota, jossa Maaherrankadulle päin työntyy pieni kaksikerroksinen osa. Rakennusmassa on samassa julkisivulinjassa Maaherrankadun rakennusten kanssa ja katunäkymässä matalampi kerrostalon osa on saman korkuinen Maaherrankadun rakennusten kanssa. Pysäköinti on toteutettu maanalaisena pysäköintinä.

plussat VE 3 (6 krs)	**miinukset VE 3 (6 krs)**
+ Liittyy mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan Koulukadun kerrostalorakentamiseen. Lähentyy Maaherrankadun mittakaavaa kaksikerroksisella osalla.	- Suuri rakennusmassa täyttää tontin lähes kokonaan, laajaa yhtenäistä oleskelupihaa ei muodostuu millekään puolelle. Laajin oleskelupiha muodostuu epäsuotuisaan ilmansuuntaan.
+ Hyödyntää osayleiskaavan mahdollistaman tehokkaamman rakentamisen	- Kaksikerroksisesta osasta huolimatta eroaa mittakaavaltaan Maaherrankadun pientaloista.
+ Tonttiliittymä vain Maaherrankadulta	- Tehokas maankäyttö ja kansirakenne edellyttävät puuston poistamista laajalta alueelta
+ Kompakti, kustannustehokas rakennusmassa. Runsaasti asuntoja yhden porrashuoneen ympärillä	- Pysäköintihalli ja kansirakenne lisäävät kustannuksia



Kuva 33. Ratkaisu, jossa Maaherrankadulle päin on kaksikerroksinen osa (VE3).



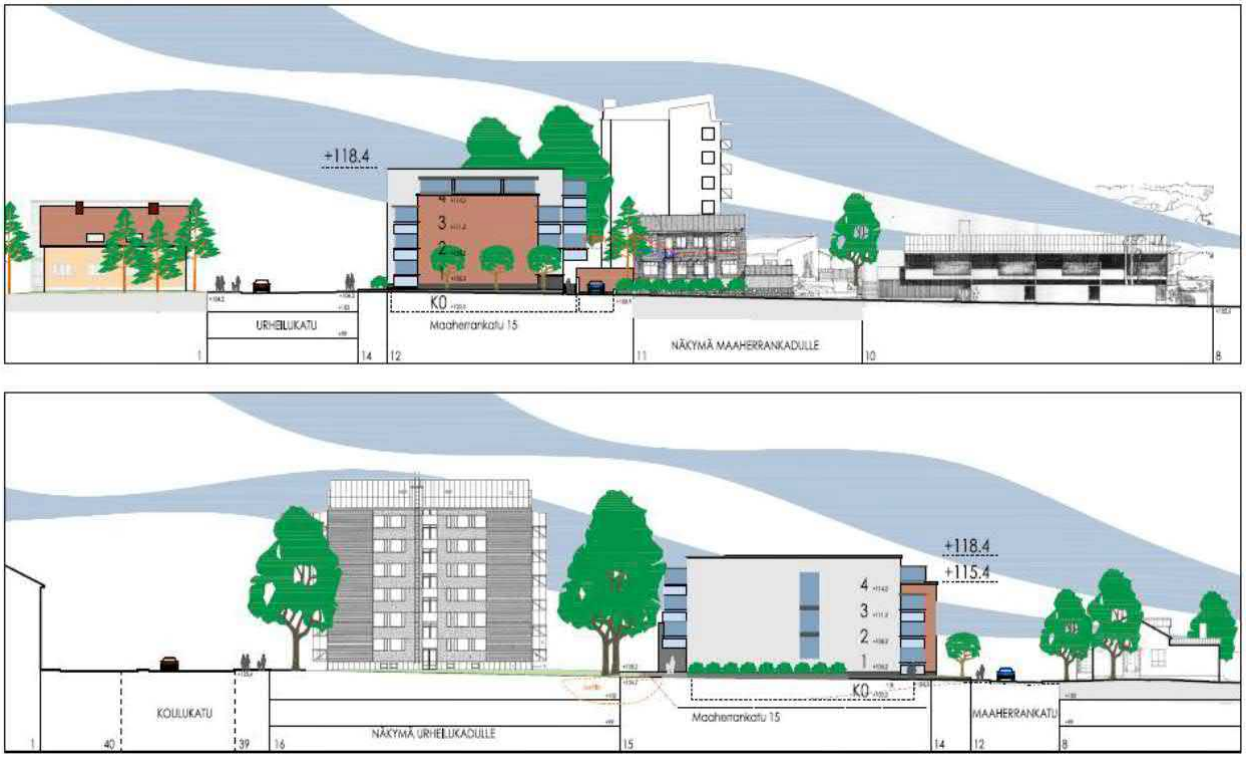
Kuva 34. Vaihtoehdon 3 katujulkisivut Maaherrankadulle (ylempi kuva) ja Urheilukadulle (alempi kuva).

Edellisen vaihtoehdon jatkona tutkittiin nelikerroksista rakennusmassaa, joka madaltuu Maaherrankadulle kolmikerroksisena (VE3b). Matalampi terassiosa lähentyy naapurirakennusten mittakaavaa. Korkeampi osa on samassa julkisivulinjassa Maaherrankadun rakennusten kanssa. Pysäköinti on toteutettu maanalaisena pysäköintinä. Pysäköintihallin sisäänajo ja tonttiliittymä on toteutettu Maaherrankadulta.

plussat VE 3b (4 krs)	**miinukset VE 3b (4 krs)**
+ Liittyy mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan Koulukadun kerrostalorakentamiseen. Lähentyy Maaherrankadun mittakaavaa kolmikerroksisella osalla. + Samassa julkisivulinjassa kuin Maaherrankadun rakennukset	- Suuri rakennusmassa täyttää tontin lähes kokonaan, laajaa yhtenäistä oleskelupihaa ei muodostuu millekään puolelle. Laajin oleskelupiha muodostuu epäsuotuisaan ilmansuuntaan.
+ Hyödyntää osayleiskaavan mahdollistaman tehokkaamman rakentamisen.	- Kolmikerroksisesta osasta huolimatta eroaa mittakaavaltaan Maaherrankadun pientaloista.
+ yksi tonttiliittymä Maaherrankadulta	- Tehokas maankäyttö ja kansirakenne edellyttävät puuston poistamista laajalta alueelta
+ Melko kustannustehokas rakennusmassa.	- Pysäköintihalli ja kansirakenne lisäävät kustannuksia.



Kuva 35. Asemapiirros vaihtoehdosta 3b: 4.krs, terassikerros (3.krs) Maaherrankadulle.



Kuva 36. Katujulkisivut Maaherrankadulta (ylempi kuva) ja Urheilukadulta (alempi kuva) neljäkerroksisesta rakennusmassasta, kolmekerroksinen osa Maaherrankadulle (VE 3b).



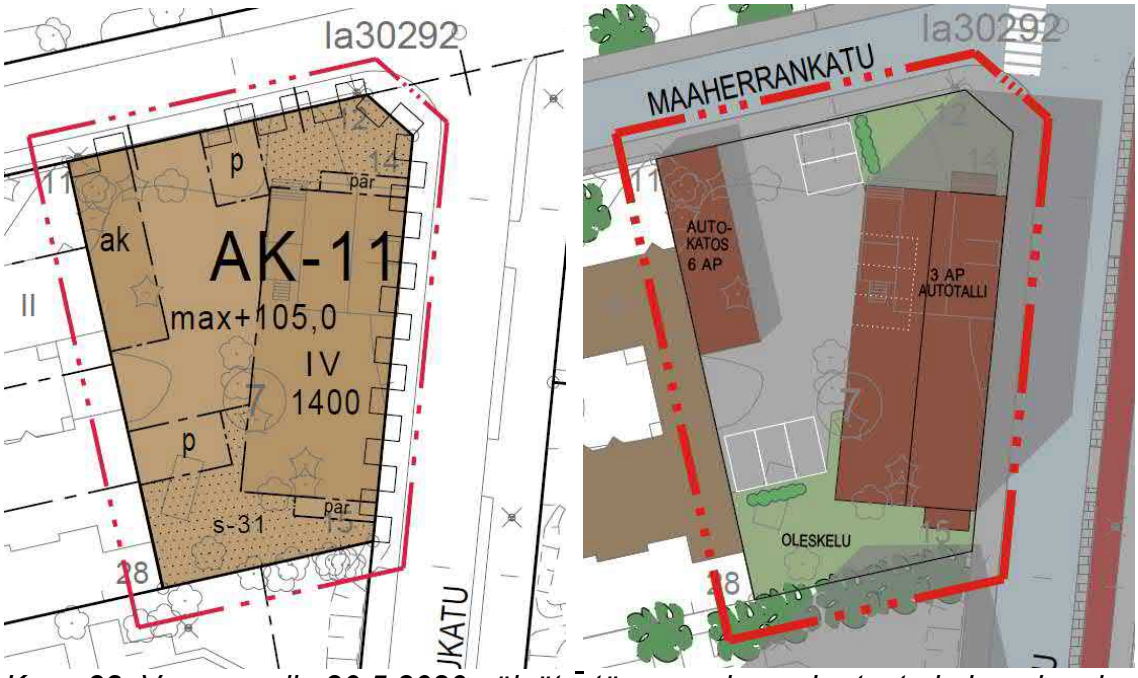


Kuva 37. Katunäkymät Urheilukadulta (vasemmalla) ja Maaherrankadulta (oikealla) vaihtoehdossa 3b.

Vaihtoehto 4

Nelikerroksinen rakennusmassa sijaitsee tontin Urheilukadun puoleisessa osassa. Rakennus on muodoltaan samankaltainen kuin Koulukadun kerrostalot. Rakennus sijoittuu Urheilukadun suuntaisesti niin, että etelään muodostuu oleskelualue ja rakennuksen länsipuolelle pysäköintialue. Pysäköinti toteutetaan maanpäällisenä pysäköintinä osin avopaikoilla, osin autotalleihin ja katoksiin. Tonttiliittymä on Maaherrankadulta.

plussat VE 4 (4 krs)	**miinukset VE 4 (4 krs)**
+ Hyödyntää osayleiskaavan mahdollistaman tehokkaamman rakentamisen.	- Eroaa mittakaavaltaan Maaherrankadun pientaloista.
+ Liittyy mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan Koulukadun kerrostaloihin.	- Pysäköintialueen ahtaus.
+ Oleskelupiha edulliseen ilmasuuntaan. Mahdollista sijoittaa maantasokerrokseen asuntoja omalla pienellä pihalla.	- Rakennusmassa eri koordinaatistossa, kuin ympäröivät rakennukset
+ Yksi tonttiliittymä Maaherrankadulta	- Katosrakennusten sijoittelu edellyttää puuston poistamista tontin länsiosasta
+ Kompakti, kustannustehokas rakennusmassa. Suhteellisen monta asuntoa yhden porrashuoneen ympärillä. Pysäköintihallin puuttuminen laskee kustannuksia.	



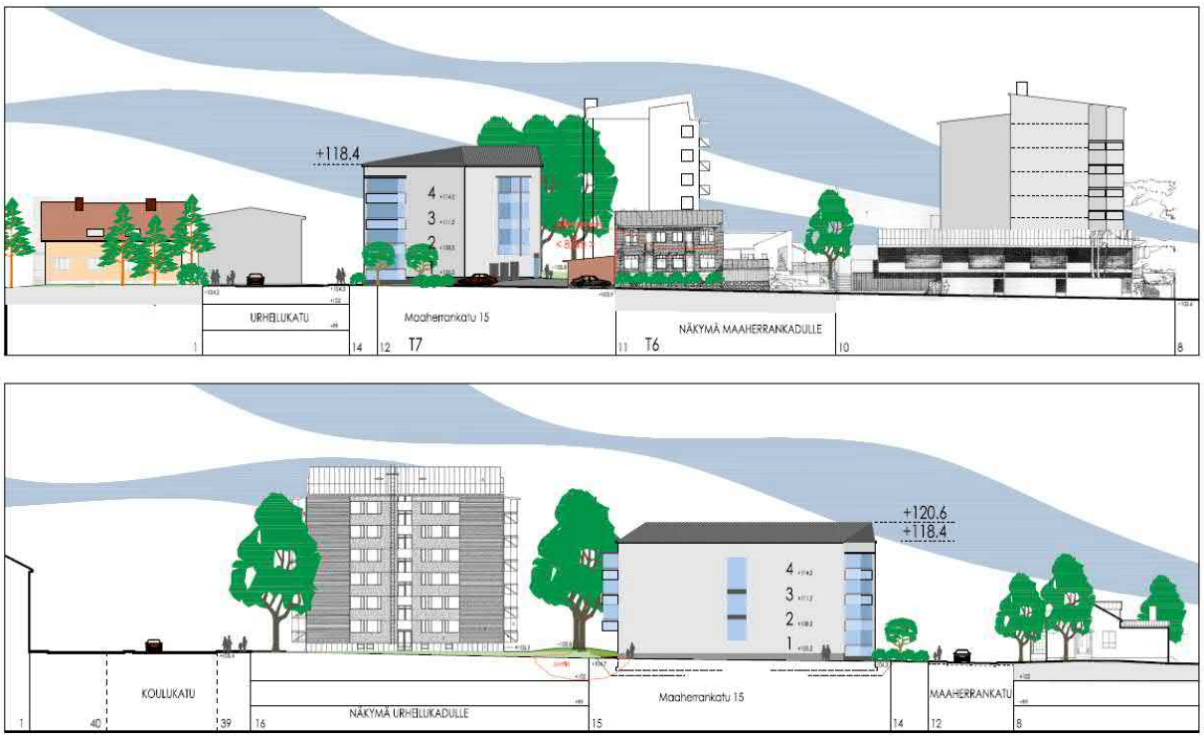
Kuva 38. Vasemmalla 20.5.2020 päivätystä asemakaavakartasta ja havainnekuvasta.



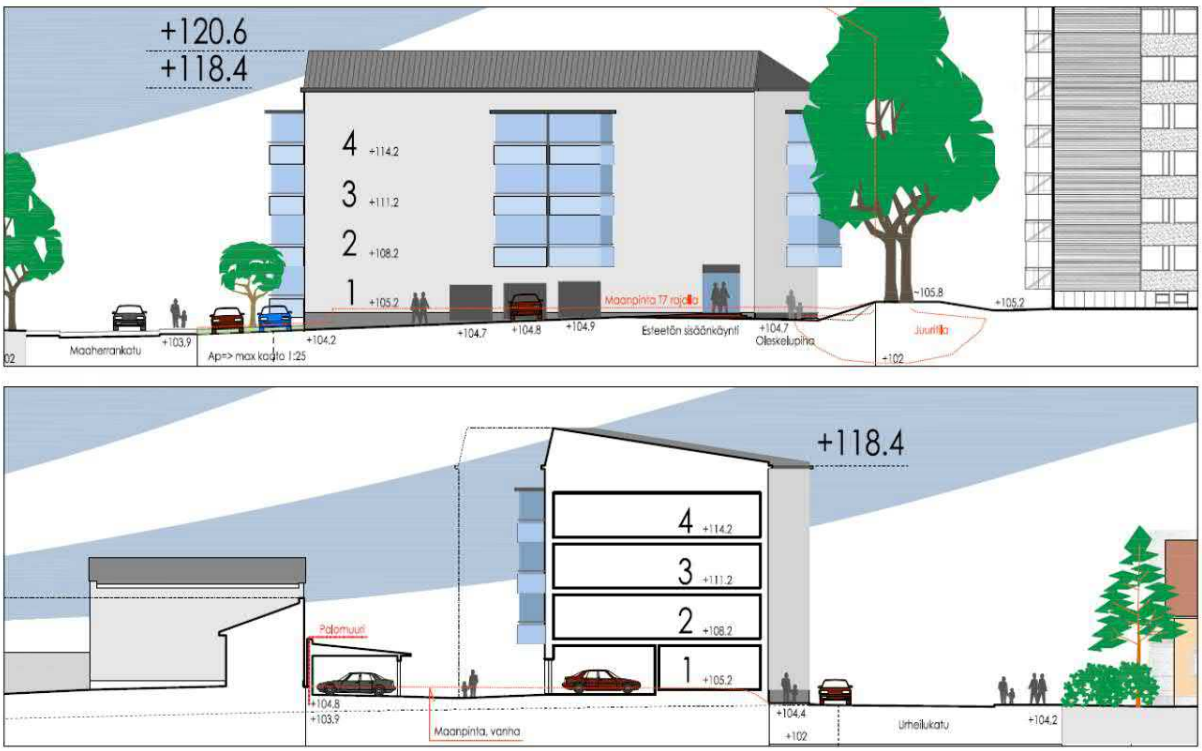
Kuva 39. Katunäkymät Urheilukadulta (vasemmalla) ja Maaherrankadulta (oikealla) vaihtoehdossa 3b.



Kuva 40. Rakennusmassa sovitettuna ilmaviistokuvalle. Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.



Kuva 41. Katujulkisivut Maaherrankadulta (ylempi kuva) ja Urheilukadulta (alempi kuva) neljäkerroksisesta kerrostalosta.

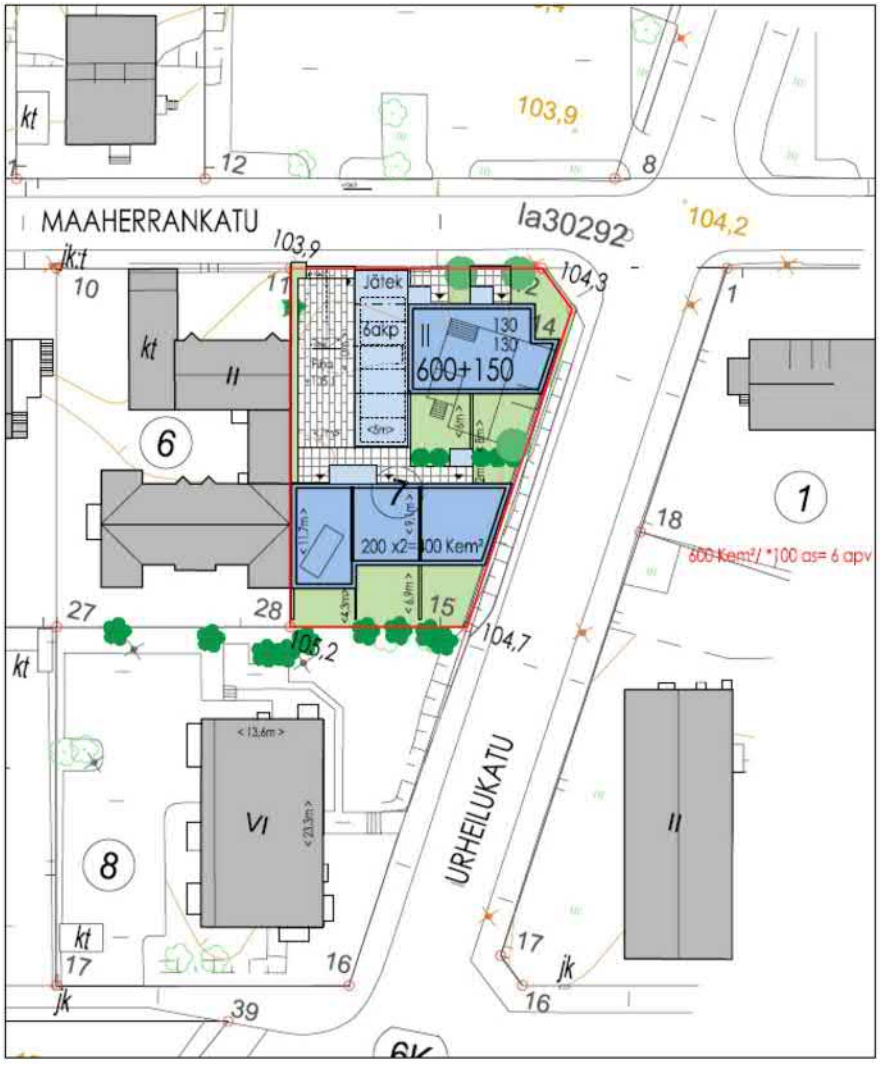


Kuva 42. Poikkileikkaukset Urheilukadulle (ylempi kuva) ja Maaherrankadulle (alempi kuva) päin.

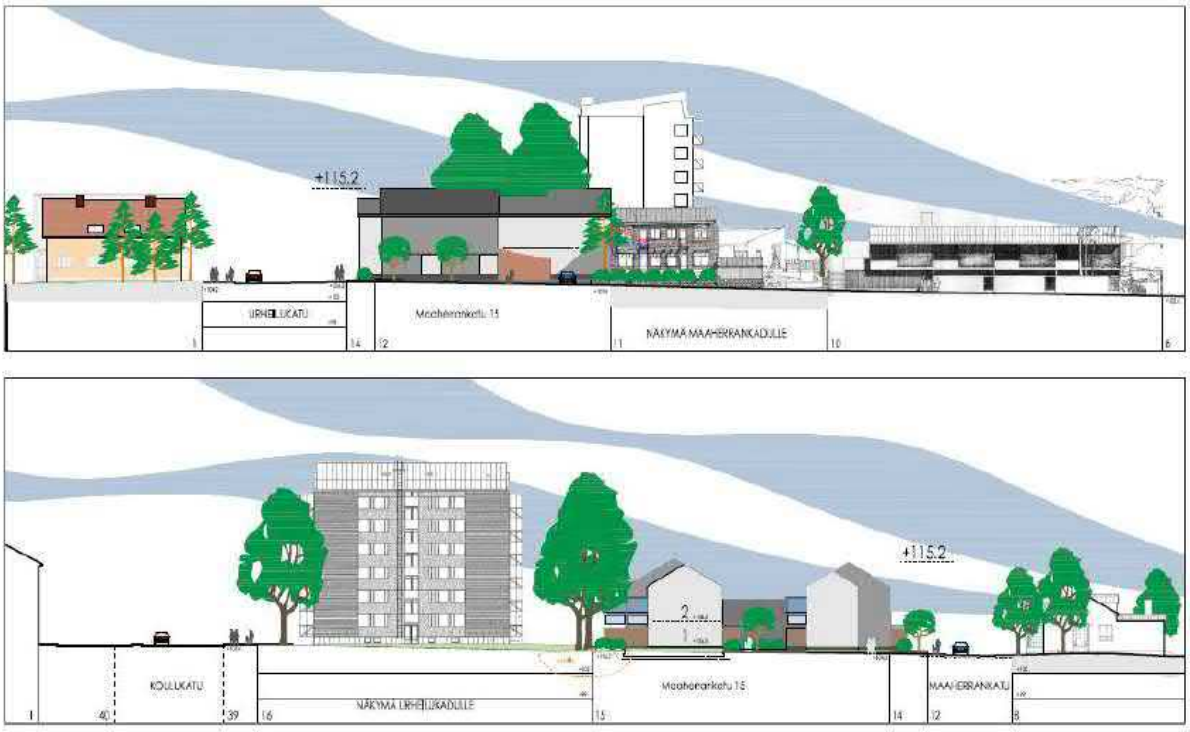
Vaihtoehdot 5 ja 5b (rivitalovaihtoehdot)

Tontille tutkittiin myös kahta rivitalovaihtoehtoa. Toinen ratkaisusta on viereisen tontin kaltainen rivitalo (VE 5), jossa Maaherrankadun puolella on lyhempi kahden asunnon massa ja taaempana kolmen asunnon massa. Autotalli/ katos kytkeytyy lyhempään massaan.

plussat VE 5 (2 krs)	**miinukset VE 5 (2 krs)**
+ Noudattaa samaa mittakaavaa ja suuntaisuutta Maaherrankadun rakennusten kanssa	- Ei hyödynnä osayleiskaavan mahdollistamaa tehokasta rakentamista
+ Yksi tonttiliittymä Maaherrankadulta	- Ahtaat pysäköintijärjestelyt
+ Asuntokohtaiset oleskelupihat, jotka avautuvat edulliseen ilmansuuntaan.	- Edellyttää suhteellisen suurta asuntokokoa, toteutettavuus epävarma.



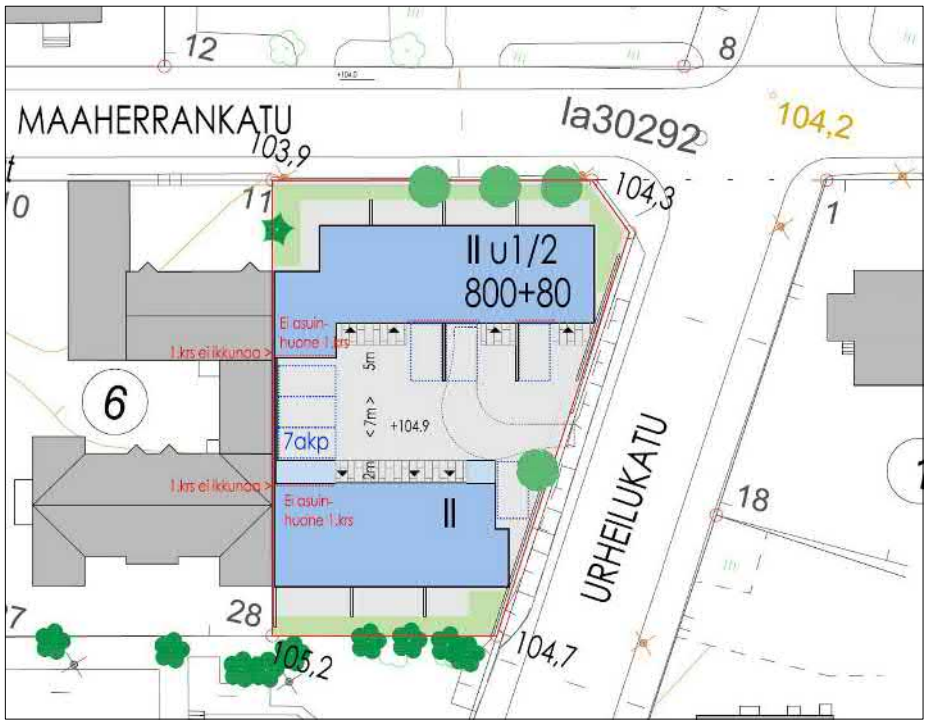
Kuva 43. Asemapiirros vaihtoehdosta 5.



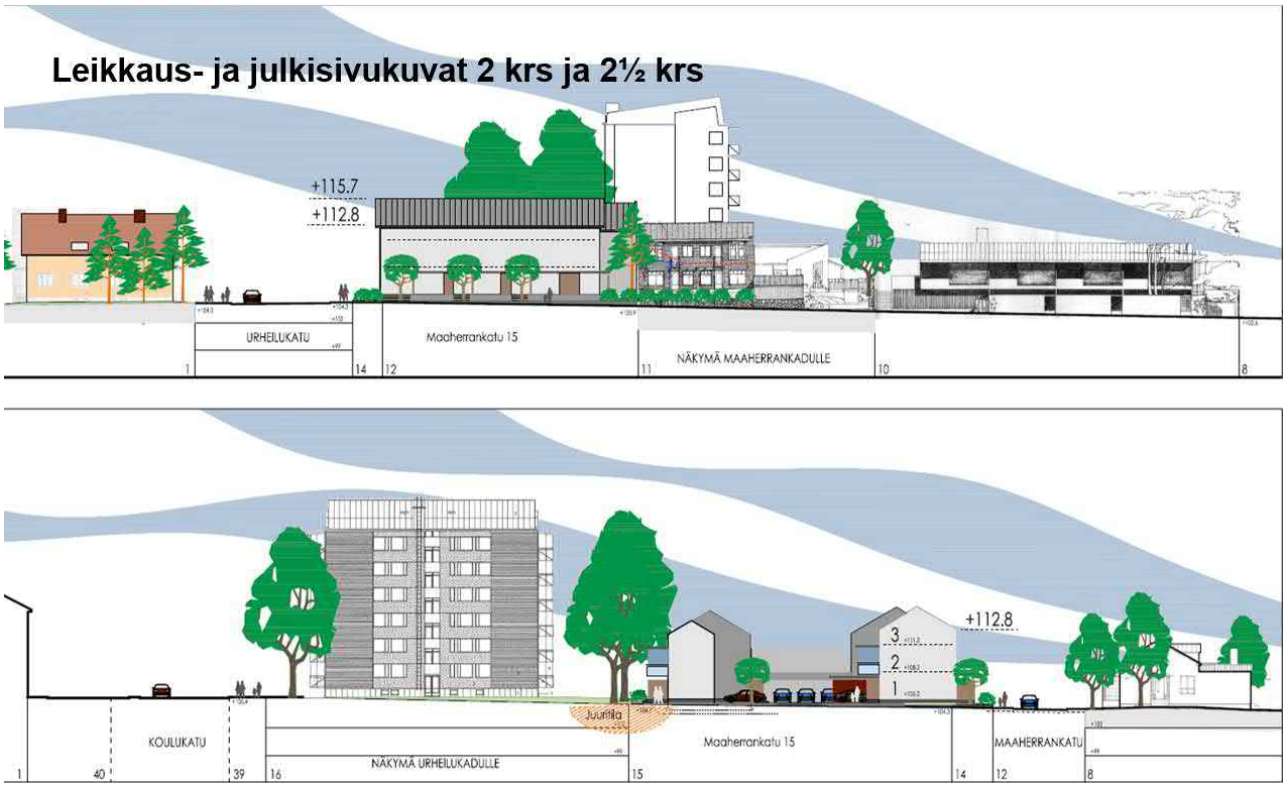
Kuva 44. Katujulkisivut rivitaloratkaisusta (VE 5) Maaherrankadulta (ylempi kuva) ja Urheilukadulta (alempi kuva).

Rivitaloratkaisusta tutkittiin myös maankäytöltään tehokkaampaa ratkaisua, jossa rakennusmassat yhdistyivät naapuritontin rakennuksiin. Tontin pohjoisosaan sijoittui 2½-kerroksinen rivitalomassa ja sen eteläpuolelle kaksikerroksinen rakennusmassa. Rakennusten väliin, tontin länsireunaan sijoittui autotalli/katos. Ajo tontille tapahtui Urheilukadulta. Ratkaisu mukautuu Maaherrankadun olemassa olevaan rakennuskantaan ja tarjoaa uudentyyppistä keskusta-asumista. Ratkaisulla on mahdollista päästä enimmillään noin 900 krs-m^2:n rakennusoikeuteen.

plussat VE 5b (2 krs)	**miinukset VE 5b (2-2½ krs)**
+ Noudattaa samaa mittakaavaa ja suuntaisuutta Maaherrankadun rakennusten kanssa	- Ei hyödynnä osayleiskaavan mahdollistamaa tehokasta rakentamista
+ Jatkaa naapuritontin rakennusmassaa, sulautuu rakenteeseen.	- Ahtaat pysäköintijärjestelyt, pienet pihat. Osa pihoista aukeaa epäedulliseen suuntaan.
+ Asuntokohtaiset oleskelupihat	- Edellyttää suhteellisen suurta asuntokokoa, toteutettavuus epävarma.
+ Mahdollista toteuttaa uuden tyyppisiä kaupunkiasuntoja (”townhouse”)	



Kuva 45. Asemapiirros vaihtoehdosta 5b.



Kuva 46. Leikkaus- ja julkisivukuvat Maaherrankadulta (ylempi kuva) ja Urheilukadulta (alempi kuva) 2- ja 2½-kerroksisista rivitaloratkaisusta (VE 5b).

Molemmat rivitaloratkaisut sopivat mittakaavaltaan ja massoittelultaan Maaherrankadun miljööseen. Vastaavasti ne jättävät hyödyntämättä osayleiskaavan mahdollistaman tehokkaan kaupunkimaisen rakentamisen.

Vaihtoehtojen vertailu

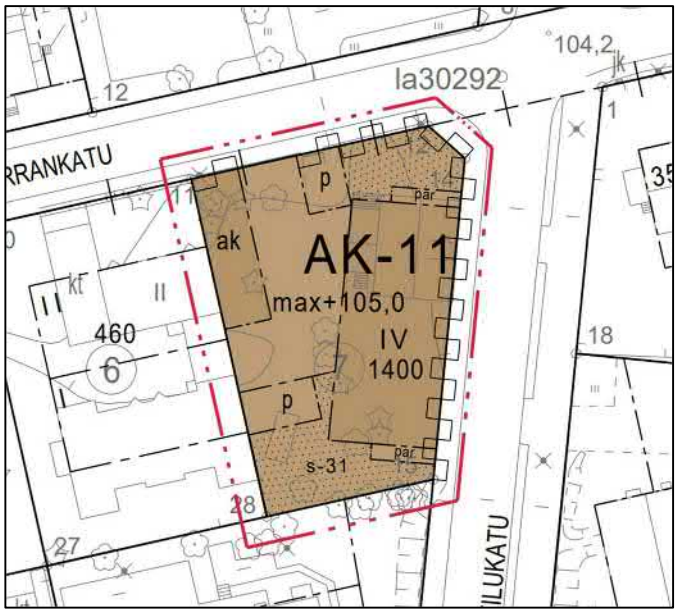
Vaihtoehtojen vertailun, luonnoskuulemisessa saadun palautteen, kaupunkikehityslautakunnalle pidettyjen esittelyjen sekä maanomistajan kanssa käytyjen keskustelujen

pohjalta asemakaavaehdotukseksi valikoitui nelikerroksinen asuinkerrostalo (vaihtoehto 4). Ratkaisu hyödynsi osayleiskaavan mahdollistaman tehokkaamman rakentamisen ja tarjosi mahdollisuuden muunnella asuntokokoa. Kustannustehokkuutta paransi maanalaisesta pysäköintihallista ja kansiratkaisusta luopuminen. Pysäköinti oli toteutettu maanpäällisenä ratkaisuna. Myös liittymästä Urheilukadulta oli luovuttu.

Vaihtoehdoista on laadittu vertailutaulukko. Selostuksen liitteenä on vertailutaulukko sekä tutkitut vaihtoehdot (liite 6).

Kaavaehdotus päivätty 20.5.2020, muutettu 28.5.2020

Kaupunkikehityslautakunnan 27.5.2020 ja kaupunginhallituksen 1.6.2020 käsittelyssä olleessa asemakaavaehdotuksessa tontille oli mahdollista toteuttaa nelikerroksinen asuinkerrostalo. Tontin rakennusoikeus oli 1400 kerros-m^2. Kerrostalo sijoittui Urheilukadun puoleiseen tontin reunaan ja tontin länsireunaan oli osoitettu autokatokselle rakennusala sekä pysäköintipaikat. Tontin eteläosa oli merkitty istutettavaksi alueen osaksi, kuten myös tontin koilliskulma katujen risteyksen tuntumassa. Tontille kulku oli osoitettu Maaherrankadulta. Rakennusalat parvekkeille oli merkitty rakennusmassan molempiin päätyihin.



Kuva 47. Ote kaavaehdotuksesta (20.5.2020, muutettu 28.5.2020).

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen 27.5.2020 kokouksessaan. Ainoastaan polkupyörämääräykseen ehdotettiin muutosta ja mitoitusta tarkistettiin kokouksen jälkeen. 28.5.2020 muutospäivätty kaavaehdotus käsiteltiin kaupunginhallituksessa 1.6.2020. Kaupunginhallitus päätti palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteluun rivitalokaavana.

Kaavaehdotus päivätty 20.5.2020, muutettu 28.5.2020, 28.6.2021

Uudelleen valmistelussa asemakaavaratkaisun lähtökohdaksi on valittu vaihtoehto 5b. Tontille voidaan toteuttaa kaksikerroksiset asuinrakennukset tontin pohjois- ja eteläosiin. Tonttiliittymä on Urheilukadulta, jolloin asuinrakennusten sisäänkäynnit ja autojen pysäköinti keskittyvät sisäpihalle. Muutetun kaavaehdotuksen rakennetta selostetaan tarkemmin kohdassa 5 Asemakaavan kuvaus.

Muutettua kaavaehdotusta on esitelty asukkaille virtuaalisessa asukastilaisuudessa 15.6.2021.



Kuva 48. Havainnekuva kaksikerroksisista asuinrakennuksista, jotka toteutetaan samantyyppisesti kuin naapuritontin rivitalot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa *rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue* (AR[1]) on muutettu *asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi* (AKR). Tontille voi rakentaa kaksikerroksia asuinrakennuksia ja yksikerroksisia talousrakennuksia ja autokatoksia (t-5). Uudisrakennus noudattaa mittakaavaltaan Maaherrankadun pientaloja. Tontin rakennusoikeutta on nostettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden mahdollistamaan tehokas ja kaupunkimainen asuinrakentaminen tontille. Kaavamääräys sallii myös päällekkäisten asuntojen toteuttamisen.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 1040 m². AKR-korttelialueen rakennusoikeus on 850 kerros-m². Tontin rakennusoikeus nousee 390 kerros-m²:llä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Tonttitehokkuus on e=0,8, mikä vastaa osayleiskaavassa tavoiteltua tehokkuutta.

Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 5.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutoksessa on annettu maaston muotoja ja rakentamistapaa koskevia yleismääräyksiä ympäristöllisesti laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseksi. Huolellisen, paikkaan soveltuvan suunnittelun keinoin saadaan uudisrakentaminen sopeutumaan ympäristöönsä ja luodaan viihtyisää ympäristöä tiivistämisestä huolimatta.

Olemassa olevaa puustoa ei ole suurelta osin mahdollista säilyttää tontilla rakentamisen takia. Tontin etelä- ja pohjoisosaan muodostuu asuntokohteiset pihat ja komea mänty tontin pohjoisosassa on suojeltu. Tonttien 7 ja 8 välisen rajan puuston säilymistä on pyritty edistämään kaavamääräyksin, joka kieltää kaivuutöiden ja parvekkeiden perustusrakenteiden ulottamisen kahta metriä lähemmäs rajaa. Suurien puiden juuristo ulottuu kuitenkin laajalle alueelle ja uudisrakentamisen myötä osa juuristosta joudutaan mahdollisesti leikkaamaan.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.3 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialue

Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue (AKR)

Suunnittelualue käsittää *asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueen* (AKR), jolla on yksi sitova tontti. Korttelialueen rakennusoikeus on 850 kerros-m². Rakennusmassojen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Parvekkeille on osoitettu rakennusalat (par) tontin pohjois- ja eteläosiin.

Tontille on mahdollista rakentaa asuinrakennukset tontin etelä- ja pohjoisosaan samankaltaisesti kuin naapuritontin rivitalot on toteutettu. Rakennukset sijoittuvat tontinrajalla olevaan palomuuriin kiinni. Asuinrakennuksia yhdistää autokatos lännessä ja pohjoisen asuinrakennuksen edessä on toinen autokatoksen rakennusala (t-5).

Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka/ 100 kerros-m², minkä lisäksi polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikkaa/ asunto. Autopaikkojen mitoitus vastaa kaupunkikehityslautakunnan keväällä 2021 hyväksymää pysäköintinormia.

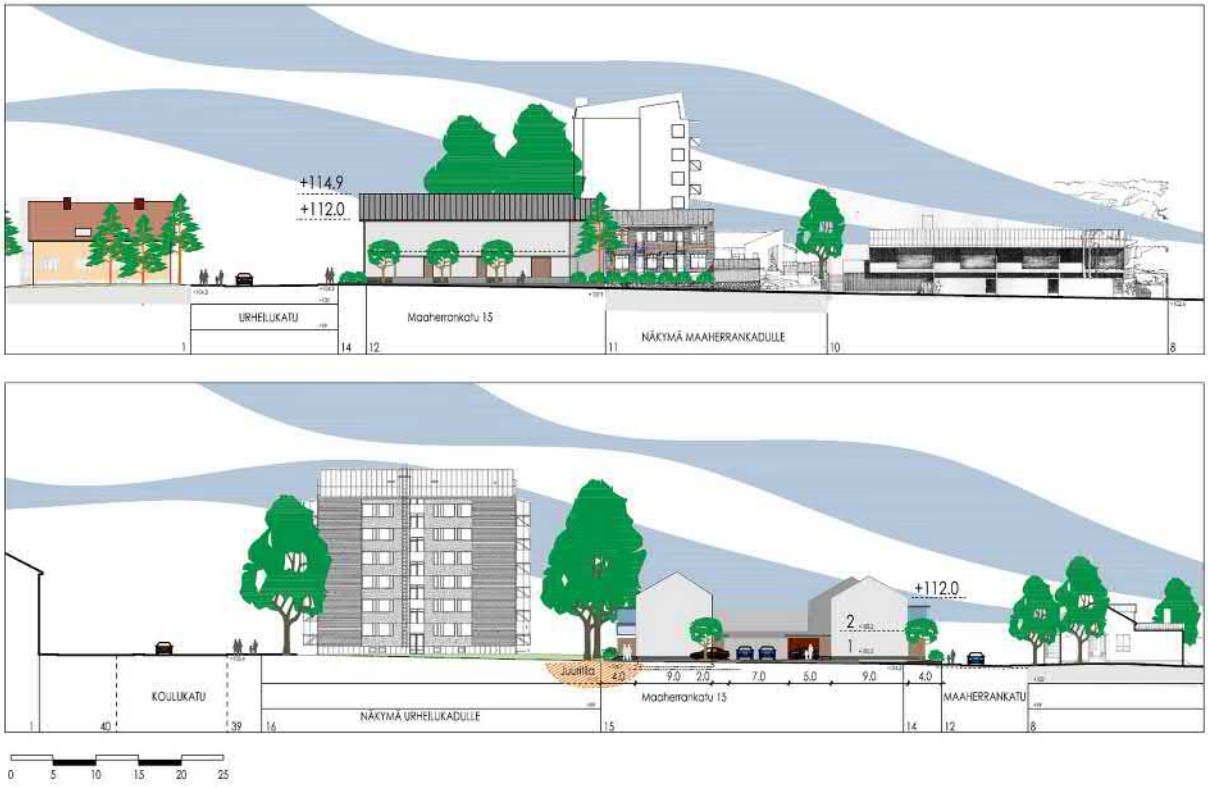
Autopaikat sijoittuvat autokatoksiin, autotalliin sekä avopaikoille tontilla. Ajoliittymä tontille on Urheilukadulta ja pysäköinti sekä asuntojen sisäänkäynnit keskittyvät tontin sisäpihalle.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Tontin maastonmuodot tulee ottaa huomioon rakentamisessa eikä turhia täyttöjä tai maastoleikkauksia tule tehdä. Tonttialueelle saa rakentaa tukimuureja. Lisäksi Urheilukadun puoleinen tontin

osa on aidattava pihan puolelta noin 80 cm korkealla aidalla. Aidan tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia kaupunkikuvaan ja tontin rakennuksiin. Aidalla saadaan selkeästi erotettua tontti katualueesta sekä luodaan ryhtiä katualueeseen.

AKR-korttelissa muodostuu asuntokohtaiset pienet pihat tontin etelä- ja pohjoisosaan. Koska kaava mahdollistaa myös päällekkäisten asuntojen toteuttamisen tontille, voidaan asuntokohtaiset ulko-oleskelutilat toteuttaa myös parvekkeina. Asuntokohtaista ulko-oleskelutilaa on oltava vähintään 5 m^2.

Rakennuksen ulkonäköä on ohjattu julkisivumääräyksellä, joiden tarkoituksena on kiinnittää uudisrakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja sopeutumiseen ympäristöön. Julkisivut tulee olla vaaleaa tiiltä tai rapattua pintaa. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on välillä 1:3-1:2,5. Näin saadaan naapuritontin rivitalon kanssa sama kattokaltevuus ja yhteneväisyys kattomaailmaan.



Kuva 49. Periaateleikkaukset kaavaratkaisun mahdollistamasta rakentamisesta. Ylhäällä on näkymä Maaherrankadulta ja alhaalla näkymä Urheilukadulta. Asuinrakennusten runkosyvyys on leikkauskuvissa 9 metriä.

Asuinrakennusten korkeutta on ohjattu kaavamerkinnöin. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +144,9 m mpy pohjoisessa rakennuksessa ja +115,2 m mpy eteläisessä rakennuksessa. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on pohjoisessa rakennuksessa +112,0 m mpy ja eteläisessä rakennuksessa +112,3 m mpy. Korkotasojen määrityksessä on otettu huomioon maaston nouseminen kohti Urheilukatua. Rakentamisen jälkeen maanpinnantaso sisäpihan kohdalla on noin +104,9 m mpy. Korkeussuhteiden puolesta uudisrakennukset ovat samaa mittakaavaa Maaherrankadun pientalojen kanssa.

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Rakennusluvan

yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa. Hulevedet on viivytettävä omalla tontilla niiden johtamista hulevesiverkostoon Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman mukaisesti (Kaupunkikehityslautakunta 7.4.2021 §112)

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

5.4.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Uudisrakennus liitetään alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon. Hulevesiä on viivytettävä omalla tontilla, ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Hulevesien hallinnassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan tulvatilanteissa, sillä kaupunkitulvat ovat yleistyneet rankkasateiden lisääntyessä.

Suunnittelualue on tällä hetkellä saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta 6 minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde: www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun 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 näin ollen edellytä väestönsuojan rakentamista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

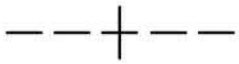
Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Alueen käyttötarkoitus ei muuttuu, eikä alueelle olla sijoittamassa ympäristöhäiriöitä; melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa. Asuntojen lisääntyminen aiheuttaa jonkin verran liikenteen lisääntymistä, mutta vaikutus ei ole kokonaisuuden kannalta merkittävä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kaupungin- tai kunnanosan numero.



Kaupungin- tai kunnanosan nimi.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



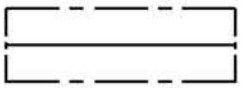
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



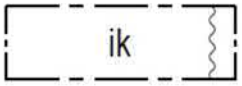
Rakennusala.



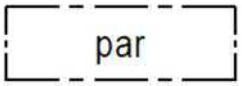
Talousrakennuksen ja katoksen rakennusala.



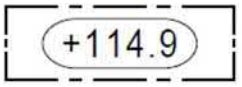
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



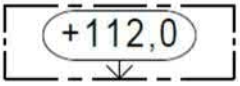
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.



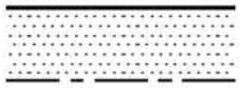
parvekkeen rakennusala.



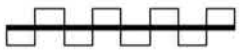
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava puu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asuinrakennusten julkisivut tulee olla vaaleaa tiiltä tai rapattua pintaa. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto kattokaltevuudeltaan 1:3-1:2,5.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Asuntokohtaista ulko-oleskelutilaa on varattava vähintään 5 m2. Asuntokohtaisen ulko-oleskelutilan voi toteuttaa myös parvekkeena.

Urheilukadun puoleiseen tontin rajaan on ajoneuvoliittymää lukuun ottamatta rakennettava pihan puolelta noin 80 cm:n korkuinen aita. Aidan tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia kaupunkikuvaan ja tontin rakennuksiin.

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

Istutettavalle alueen osalle saa rakentaa enintään 2 metriä rakennuksen ulkoseinästä ulkonevan terassin/pergolan.

Tontin maastonmuodot tulee ottaa huomioon rakentamisessa eikä turhia täyttöjä tai maastoleikkauksia tule tehdä. Tonttialueelle saa rakentaa tukimuureja.

Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen.

Kaivuutöitä ja parvekkeiden perustusrakenteita ei saa ulottaa kahta (2) metriä lähemmäs tonttien 7 ja 8 välistä rajaa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa. Hulevedet on viivytettävä omalla tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon.

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

Autopaikkamääräys: 1 ap/ 100 kerros-m2.
Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 polkupyöräpaikka/ asunto.

Tämän asemakaavan alueella on sitova tonttijako.

5.7 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 asemakaavan sisältöä. Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat:

- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland Oy 27.4.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 31.1.2020)
- Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelma (Ramboll 30.3.2021)
- Lappeenrannan pysäköintiselvitys ja pysäköintinormisuositus (Kaupunkikehityslautakunta 5.5.2021 §138)
- Lappeenrannan keskusta-alueen pysäköintiselvitys ja pysäköintinormisuositus (WSP 29.4.2021)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015)
- 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)
- Lentokonemeluselvitys, tilanne 2010 ja liikenteen kasvupotentiaali, yleistason tarkastelu. (Finavia Oyj Ympäristöyksikkö, 23.5.2011)

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 maastoon, joka on otettu jo vuosikymmeniä sitten rakentamisen piiriin. Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa.

Suunnitellun rakentamisen edellyttämä puuston poistaminen alueelta avartaa ja muuttaa paikallisesti maisemakuvaa. Tontilla kasvaa useita vanhoja puita, joita ei ole rakentamisen yhdessä mahdollista säilyttää lukuun ottamatta tontin pohjoisosassa olevaa komeaa mäntyä tontin rajan tuntumassa. Kaivaminen vahingoittaa puiden juuristoa, jolloin puiden säilymisedellytykset heikkenevät. Tontin etelärajalla olevat puut voivat säilyä, kun ne huomioidaan rakentamisvaiheessa ja niiden säilyttämistä on edistetty määräämällä, että kahta metriä lähemmäs tontin rajaa ei saa ulottaa kaivuutöitä tai parvekkeiden perustusrakenteita.

Tontin pohjois- ja eteläosaan muodostuvat asuntokohtaiset pihat ja alueet on merkitty istutettavaksi alueen osiksi. Urheilukadun puoleiseen tontin reunan on myös merkitty istutettavia alueen osia.

Kokonaisuutena kaavan toteuttaminen kohentaa alueen yleisilmettä, kun ränsistyneen talon ja villiintyneen puutarhan tilalle tulee uudisrakennus hoidettuine piha-alueineen. Maisema muuttuu rakennetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi uudisrakentamisen myötä. Urheilukadun ja tontin rajalle tuleva matala aita jäsentää katualuetta ja luo selkeän rajan kadun ja tontin välille. Aidan ulkonäkö on ohjattu sopimaan kaupunkikuvaan ja tontin rakennuksiin.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole siltä osin vaikutuksia.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Asuinrakennuksen pysäköintialueen ja kulkuväylien rakentaminen vaatii maaperän tasoittamista sekä vähäistä leikkaamista ja pengertämistä. Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että tontin maastonmuodot tulee ottaa huomioon rakentamisessa eikä turhia täyttöjä tai maastoleikkauksia tule tehdä. Tonttialueelle saa rakentaa tukimuureja.

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. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

6.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin

Suunnittelualueella ei ole alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta eikä eläimistöä. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kasvillisuus koostuu pääasiassa rehevästä ja ylikasvaneesta puutarhakasvillisuudesta. Suunnittelualueella kasvaa useita koivuja, lehmuksia, kuusia ja komea yksittäinen mänty. Tontin rakentumisen myötä puustoa joudutaan poistamaan, lukuun ottamatta tontin pohjoisosan komeaa mäntyä, joka on suojeltu kaavamerkinnällä. Kaivaminen vahingoittaa puiden juuristoa ja tontin valo-olosuhteet muuttuvat, jolloin puiden säilymisedellytyksen heikkenevät. Tontin pohjois- ja eteläosaan muodostuu asuntokohtaiset piha-alueet ja istutettavaa aluetta, jotka tuovat vihreyttä tontille.

Tontilla tehtävät kaivuutyöt vaurioittavat todennäköisesti jossain määrin eteläisen naapuritontin puolella olevien suurten puiden juuristoa, sillä niiden juuristo on levinnyt laajalle. Eteläisemmän rakennuksen rakentamisen myötä juuristoa on välttämättä leikattava ja tällöin puiden säilymisedellytykset saattavat heiketä. Kaavamääräyksellä on

kuitenkin pyritty lieventämään juuristolle kohdistuvaa haittaa määräämällä, että kaivuutöitä tai parvekkeiden perustusrakenteita ei saa ulottaa kahta metriä lähemmäs tonttien 7 ja 8 välistä rajaa.

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.

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

6.2.4 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen, koska rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on ollut pitkään rakennettuna.

Lisärakentamisen osoittamista jo rakennetulle kaupunkialueelle voidaan pitää 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.

6.2.5 Vaikutukset luontokohteisiin

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia. Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä tai puroja, luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä. Alueelle ei sijoitu muitakaan arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueella ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia.

6.2.6 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Kaava-alue sijaitsee Hounijoen vesistöalueella ja Rakkolanjoen valuma-alueella. Rakentaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä rakennus liitetään viemäriverkkoon.

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510). Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue kasvaa hiukan pihan rakentumisen myötä ja tämä vähentää sadeveden imeytymistä pohjavedeksi. Muutoksen ei kuitenkaan voida katsoa olevan merkittävä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa on parhaillaan käynnissä pohjavesialueiden tarkistaminen ja uudelleen luokittelu. Koska III-luokan alueiden rajaukset ja luokittelu voivat muuttua myöhemmin, on kaavan yleismääräyksiin määrätty, että kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella ilman mainintaa luokituksesta.

Hulevedet

Rakennusten katto- ja piha-alueelle muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, jotka kaavamuutoksessa määrätään viivyttämään tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Alueelta tulevaisuudessa muodostuvien hulevesien määrään vaikuttavat tulevan rakennuksen kattopinta-ala ja pinnoitetun piha-alueen pinta-ala. Koska nämä asiat ratkaistaan viime kädessä tontin rakennuslupavaiheessa, määrätään asemakaavan yleismääräyksissä, että rakennusluvan yhteydessä tulee kiinteistön esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan kokonaisvaltaista ja tarkoituksenmukaista vesien käsittelyn menetelmävalintaa. Tehokkain tapa estää hulevesien muodostumista on istuttaa tontille kasvillisuutta ja jättää rakentamatta osa tontista, jotta veden luonnon kiertokulku pysyisi ennallaan. Kasvillisuuden säilyttäminen, istuttaminen ja runsas käyttö ovat hyvä tapa estää hulevesien muodostumista, sillä kasvit käyttävät vettä kasvamiseen ja elämiseen. Kasvit myös pidättävät raskasmetalleja ja ravinteita. Tiiviisti rakennetuilla keskusta-alueilla on kuitenkin tilanpuutteen vuoksi usein haastavaa toteuttaa laajoja hulevesirakenteita tai istutettavia alueita. On kuitenkin tärkeää viivyttää hulevesiä omalla tontilla mahdollisimman paljon ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Maanalaiset viivytysratkaisut, kuten viivytysputket tai kasetit, ovat tiiviisti rakennetuilla alueilla luonteva osa hulevesien viivytysjärjestelmää. Myös piha-alueiden materiaaleina kannattaa suosia vettä läpäiseviä rakenteita. Tontilta muodostuvia katto- ja pintavesiä voidaan pitää laadultaan suhteellisen puhtaina.

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet, kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Tulvan riskiä kasvattaa myös veden mukana kulkeutuva hiekka, joka tukkii viemäreitä ja haittaa näin niiden normaalia toimintaa. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto teki periaatepäätöksen hulevesien hallinnan järjestämisestä ja rahoituksesta 4.6.2018 (§ 51). Päätöksessä kaupunkikehityslautakunnalle annettiin tehtäväksi solmia tarvittavat sopimukset Lappeenrannan Energian kanssa ja tehdä muut tarvittavat päätökset hulevesien hallinnan järjestämiseksi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. MRL 103 i §:n mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Lappeenrannan kaupunki ja Lappeenrannan Energiaverkot Oy ovat sopineet hulevesiverkoston hallinnan siirtymisestä asemakaava-alueella Lappeenrannan kaupungille vuoden 2019 alusta alkaen.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin 1.9.2014 voimaantulleella lailla (385/2014) uusi 13a (Hulevesiä koskevat erityiset säännökset) luku. Kaavaratkaisussa on noudatettu MRL:n 103 c §:n seuraavien kohtien periaatteita: 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella, 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden

kerääntymispaikalla ja 3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä.

Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 7.4.2021. Hulevesien hallinnan ohjelman on tarkoitus edistää hulevesien hallinnan huomioimista aina maankäytön suunnittelusta rakennusvalvontaan ja kunnossapitoon. Hulevesien hallinnan ohjelma ohjaa rakentamista ja suunnittelua Lappeenrannan kaupungin alueella. Ohjeistusta annetaan valuma-aluelähtöisesti sekä maankäyttömuotokohtaisesti. Hulevesien hallinnan tavoitteet ja tärkeysjärjestys koskevat koko Lappeenrannan aluetta. Niillä pyritään ennen kaikkea ehkäisemään hulevesistä aiheutuvia ongelmia, kuten tulvavaurioita ja vesistöjen likaantumista sekä ylläpitämään luontaista veden kiertokulkua, kuten pohjavesien muodostumista.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin eikä pohjaveteen.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Kaupungin maankäytön tavoitteena on myös eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää erityisesti keskusta-asumisen määrää.

Kaavan toteutuessa alueelle rakentuu noin 7-15 uutta asuntoa. Asemakaavamuutoksen mahdollistama alueen kehittäminen lisää kyseisen ydinkeskustan reunalla sijaitsevan alueen elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta. 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. Asuinrakennuksen rakentamisen kustannuksista vastaa kaavamuutoksen hakija.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaava liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei ole tarpeen siirtää tai muuttaa.

Alueen rakentamiskustannuksiin sisältyy myös olemassa olevan rakennuksen purkaminen. Näistä kustannuksista vastaa alueen toteuttaja.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuihin. Uuden asuintontin ajoneuvoliittymä sijoittuu Urheilukadulle. Maaherrankadulle on kielletty kaavamääräyksellä ajoneuvoliittymien tekeminen.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asumisen matkatuotosluku on Lappeenrannan keskustan jalankulkuvyöhykkeellä 1,92 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,9 matkaa. Suunnittelualueen tulevaksi asukasluvuksi on arvioitu noin 14-30 henkeä. Alueen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 13-27 ajoneuvoa/ vrk, mikä ohjautuu Maaherrankadulle ja Urheilukadulle. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Maaherrankadun keskivuorokausiliikenne on vuonna 2020 laaditun nykytilaennustamallin mukaan 81 ajoneuvoa/vuorokausi ja Urheilukadun 2 ajoneuvoa/vuorokausi. Katujen liikenteen on ennustettu pysyvän suunnitelleen samana suunnittelualueen kohdalla, jolloin Maaherrankadun liikennemäärä olisi vuonna 2040 87 ajoneuvoa/ vuorokausi ja Urheilukadulla 2 ajoneuvoa/ vuorokausi (WSP 2020), vaikka ennustemallin Urheilukadulle antamaa tulosta voidaankin pitää liian alhaisena.

Liikenteen määrä kasvaa jonkin verran tontin tehokkaamman rakentamisen vuoksi verrattuna nykytilanteeseen. Kun liikennemäärää verrataan liikenne-ennusteen liikennemääriin, voidaan todeta, että kokonaisuudessa liikennemäärän kasvu ei ole merkittävä alueella eikä se aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta katujen liikenneturvallisuuteen edellyttäen, että tonttiliittymä ratkaistaan siten, että näkemä Urheilukadulle on riittävä samoin kuin Maaherrankadun ja Urheilukadun näkemäalue.

Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen.

6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvoston antamassa päätöksessä 993/1992 on päivä- ja yömelulle asetettu seuraavat ohjearvot:

Jo rakennetut asuntoalueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 50 dB(A)
Uudet asuntoalueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 45 dB(A)
Loma-asumiseen tarkoitetut alueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 45 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 40 dB(A)

Kaavamuutosalueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993(1992) olemassa olevien alueiden tasoja 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.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2021 (WSP 2021), joka korvaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle vuonna 2015 tehdyn laajan meluselvityksen (Ramboll 2015) Lappeenrannan keskustaajaman osalta. Selvityksen mukaan päivämelun ohjearvo 55 dB ei ennustetilanteessa ylity missään osassa kaavamuutosaluetta. Saman selvityksen mukaan kaavamuutosalueella eivät ylity myöskään vanhojen ja uusien asuinalueiden yömelun ohjearvot 50 dB ja 45 dB.



Kuva 46: Vasemmalla ennustetilanteen v. 2040 päiväajan keskiäänitasot, oikealla ennustetilanteen v. 2040 yöajan keskiäänitasot (WSP 2021). Punaisilla ympyröillä on merkitty melulle herkät kohteet eli päiväkodit, koulut ja hoitolaitokset. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä.

Sisämelu: Rakennuksen julkisivuihin kohdistuu päiväaikaan enimmillään 50-45 dB:n melutaso ennustetilanteessa v. 2040. Sisämelun ohjearvo on 35 dB, jolloin äänieristysvaatimukseksi muodostuu korkeintaan 10-15 dB. Tavanomainen rakennustapa ja rakennusosat tuottavat tätä paremman eristävyyden, joten kaavaan ei ole tarpeen merkitä julkisivun ääneneristysmääräystä.

Alueen rakentamisen aikainen meluvaikutus ei ole merkittävä ja se on kestoltaan lyhytaikainen.

6.4.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä ja hyvien kevyenliikenteen- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Alueen toteutuminen tuo alueelle hieman lisää joukko- ja kevyenliikenteen käyttäjiä. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin.

Kaavamuutosalueeseen ei kuulu katualueita eikä kaavaratkaisu aiheuta muutoksia kevyen liikenteen väyliin. Suunnittelualuetta palvelevat jatkossakin Urheilukadun ja Maaherrankadun jalkakäytävät sekä Urheilukadun itäreunan kevyen liikenteen väylä. Urheilukadun länsireunan kapea jalkakäytävä levenee, kun tontin rakentamisen myötä jalkakäytävälle nyt ulottuva luiska poistuu. Urheilukadun kevyen liikenteen väylä on äskettäin valmistunut ja siinä on erotettu pyöräily ja jalankulku toisistaan erivärisellä päällysteellä.

6.4.5 Vaikutukset pysäköintiin

Asuinrakennusten pysäköinti toteutetaan sisäpihalle autokatoksiin ja avopaikoille. Osa autopaikoista voidaan sijoittaa myös autotalliin. Kaavan mukaisen pysäköintipaikkanormin täyttäminen ei edellytä autopaikkojen sijoittamista tontin ulkopuolelle.

Pysäköintipaikkanormina on käytetty 1 ap/ 100 kerros-m^2, joka noudattaa ydinkeskustassa uusimmissa asemakaavoissa käytettyä normia. Normi perustuu ydinkeskustaan laadittuun pysäköintiselvitykseen. Selvityksen tarkoituksena on ollut saattaa autopaikkanormit niin asumisen kuin muidenkin keskustatoimintojen osalta ajan tasalle ja kysyntää vastaaviksi huomioiden myös yhteiskäyttöjärjestelyt ja muut liikenteen palvelut.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Palvelujen saavutettavuudella ja laadulla on vahva yhteys asukkaiden viihtyvyyteen. Suunnittelualue sijaitsee erittäin edullisesti sekä yksityisten että julkisten palvelujen suhteen. Vajaan kilometrin säteellä alueesta sijaitsee pääosa Lappeenrannan ydinkeskustan palveluista. Kaavamuutos ei lisää niin merkittävästi alueen asukaspohjaa, että sille olisi voitu osoittaa varauksia uusille lähipalveluille. Kaavaratkaisu vahvistaa vähäisesti Lappeenrannan keskustan reunavyöhykkeen asukaspohjaa.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun mahdollistama asuinrakentaminen lähellä Lappeenrannan ydinkeskustan palveluja ja Kimpisen urheilupuistoa tarjoaa mahdollisuudet viihtyisän asuinmiljöön luomiseen. Vaikka alueelle rakennetaankin tiivis ja kaupunkimainen uudisrakennus, on se mittakaavaltaan ja toteutustavaltaan Maaherran pientalojen kaltainen. Kaavamuutosalue sijaitsee kahden mittakaavaltaan ja ominaispiirteiltään erilaisen alueen rajalle. Kaavamääräyksellä on ohjattu rakennuksen ulkonäköä, jotta se sopisi alueen ilmeeseen ja toteutuksessa huomioidaan rakennuksen liittyminen maakunnallisesti arvokkaaseen pientaloalueeseen.

Asemakaavan myötä asuntojen yhteyteen tulevat myös oleskelupiha ja parvekkeet, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity. Kaavassa on myös määrätty, että AKR-korttelialueelle on varattava 5 m² ulko-oleskelualuetta asuinhuoneistoa kohti. Myös parvekkeet lasketaan ulko-oleskelualueeksi. Tontin sijainti Kimpisen urheilupuiston välittömässä läheisyydessä tarjoaa asukkaille hyvän mahdollisuuden virkistykseen ja ulkoiluun. Myös monet kaupungin puistoista ja virkistysalueista ovat kävelyetäisyyden päässä.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Uuden rakennuksen rakennustyö voi vähentää lähialueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Nämä vaikutukset kuitenkin loppuvat rakennuksen valmistuttua.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilureitistöihin. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä ovat Kimpisen hoidetut puisto- ja urheilualueet, joiden käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen myötä alueen asukasluku lisääntyy noin 14-30 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.

Alueen toteuttamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan pientalon purkamisen ja sen korvaamisen kaksikerroksilla asuinrakennuksilla. Kaavamuutoksen myötä tontin rakennusoikeus lisääntyy 390 kerros-m²:llä.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Hulevedet on viivytettävä omalla tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon kaavamääräyksen mukaisesti. Viivyttämisellä hidastetaan hulevesien virtaamaa ennen niiden johtamista verkostoon.

Korttelin kehittäminen sekä asumisen keskittäminen parantavat olemassa olevan infran ja katuverkon hyödyntämistä. Täten uudisrakennuksen rakentaminen hyvälle paikalle ydinkeskustan läheisyyteen on järkevää myös yhdyskuntataloudellisesti.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti kahden mittakaavaltaan ja ominaispiirteiltään erilaisen alueen rajalla. Kaavaratkaisu tukeutuu läntisen naapuritontin rivitaloihin ja noudattaa mittakaavaltaan Maaherrankadun olemassa olevia pientaloja. Tontille sallittu tiivis ja kaupunkimainen pientalorakentaminen luo päätepisteen Urheilukadulle, josta alkaa väljempi pientaloalue sekä laaja Kimpisen ulkoilu- ja urheilualue.

Kaavahankkeen vaikutus on suurin lähimpien, erityisesti suunnittelualueen itäpuolella olevan naapurien pihanäkymiin. Uudisrakennus muuttaa totuttua näkymää ja kasvillisuudeltaan runsas hoitamaton piha muuttuu rakennetuksi tontiksi. Urheilukadun katutila muuttuu suunnittelualueen kohdalla rakennetuksi ja selvärajaisemmaksi.

Yleismääräyksellä on ohjattu uudisrakennuksen ulkonäköä, jotta rakennussuunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitettäisiin riittävästi huomiota rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä ja maakunnallisesti arvokkaaseen pientalomiljööseen.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat positiiviset. Hoitamaton tontti muuttuu rakennetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi alueeksi. Vaikutukset kaupunkikuvaan ovat paikallisia ja koskevat enemmin totuttua näkymää. Laajemman kaupunkikuvan kannalta muutos on vähäinen. Uudisrakennus sulautuu jatkossa osaksi Maaherrankadun pientaloasutusta.



Kuva 50. Näkymä uudisrakennuksesta yläviistosta Kimpisen Urheilupuiston suunnalta kuvattuna. Uudisrakennukset ovat samaa mittakaavaa Maaherrankadun pientalojen kanssa. Aita rajaa tontin ja katualueen toisistaan.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan pientalon purkamisen ja uusien kaksikerroksisten asuintalojen rakentamisen. Vuonna 1928 valmistunut rakennus ei tehtyjen selvitysten perusteella (mm. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2013) sisällä sellaisia rakennushistoriallisia, historiallisia tai kaupunkikuvaan liittyviä arvoja, joiden perusteella se tulisi suojella. 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.

Kaavamuutosalue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin.

Suunnittelualue on osa Kimpisen pientaloaluetta, joka on merkitty **maakuntakaavassa** maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (ma/km). Lisäksi Maaherrankadun pientaloalue on todettu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy, 2014) maakunnallisesti merkittäväksi, pääosin jälleenrakennuskauden pientaloalueeksi.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavana toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Rakennuksella ei ole yleiskaavassa suojelumerkintää eikä muuta sellaista merkintää, joka

velvoittaisi alueen ympäristön tai rakennuskannan säilyttämiseen. Yleiskaavan rajaukset poikkeavat siten maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristön osalta maakuntakaavan merkinnöistä ja rajauksista. Rakennuksella ei ole myöskään voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkintää.

Suunnittelualue on osa Kimpisen laajaa omakotitaloaluetta, joka alkoi rakentua Lappeenrannan keskustan itäpuolelle 1930-luvun loppupuolella. Pääosa rakennuskannasta on 1940- ja -50-luvuilta. Suunnittelualueen länsipuolella Maaherrankadun eteläreunalla on myös moderneja pientaloja, jotka poikkeavat ulkonäöltään alueen vallitsevasta 1½-kerroksisesta talotyypistä. Kyseiset kaksi pientaloa sekä niiden länsipuolella oleva musiikkiopiston rakennus erottavat tyylillään suunnittelualueen yhtenäisestä pientaloalueesta.

Maaherrankatu 15:n asuinrakennus on säilyttänyt alkuperäisen hahmonsa huolimatta julkisivun uusimisesta. Ohjaavana kaavana toimivan yleiskaavan sekä tehtyjen selvitysten perusteella rakennukseen ei kuitenkaan sisälly sellaisia arvoja, joiden perusteella se tulisi suojella asemakaavassa.

Suunnittelussa on otettu huomioon uudisrakennuksen soveltuminen ympäristöön määräämällä, että julkisivujen tulee olla vaalea tiilipintaa tai rappausta. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuus on samankaltainen kuin naapuritontin rivitalossa. Kaavassa on räystäs- ja harjakorkeus määrätty, jota sama mittakaava Maaherrankadun pientalojen kanssa säilyy.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön tai sen peruspiirteiden säilymiseen. Täydennysrakentamista ohjataan yleismääräyksillä, joissa on huomioitu alueen rajautuminen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kimpisen alueella on monimuotoinen ja kerroksellinen rakennuskanta, johon kaavan sallima uudisrakentaminen tuo oman kerrostumansa.

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten suunnitelmalla ei ole niiden osalta vaikutuksia. Lähin kiinteä muinaisjäännös Kilpisen linnake sijoittuu noin 150 metrin päähän kaavamuutosalueen pohjoisrajasta.

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Asemakaavalla varaudutaan riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asuntotarjontaan.

Asemakaava on myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Asemakaavalla sijoitetaan alueelle keskustaan soveltuvaa asumista. Asemakaavalla eheytetään kaupunkikuvaa purkamalla huonokuntoinen pientalo ja rakentamalla alueelle uusi kerrostalo. Asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuus on noin e=0,8, joka vastaa osayleiskaavassa tavoiteltua tehokkuutta.

- Yleiskaavan laadullisten tavoitteiden toteutuminen

Keskustaajaman osayleiskaavan mukaan tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä eheyttämään kaupunki-, taajama- ja kyläkuvaa ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden lähiympäristössä on erityisesti huomioitava uudisrakentamisen sopeuttaminen kaupunki- ja maisemakuvallisesti tai kulttuuriympäristön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu.

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää keskustaa ja erityisesti ydinkeskustaa elinvoimaisena ja houkuttelevana alueena niin kaupunkikuvan, kulttuuriperinnön, elinkeinoelämän, asukkaiden kuin matkailunkin näkökulmasta sekä tukea keskusta-alueella nykyisiä asumisen ja monipuolisten toimintojen edellytyksiä sekä luoda uusia mahdollisuuksia monipuoliselle kaupunkimaiselle asumiselle.

Asemakaavan muutos tukee osaltaan osayleiskaavan tavoitteita monipuolisen kaupunkimaisen asumisen luomisesta. Uudisrakennuksen ulkonäköä on ohjattu asemakaavan yleismääräyksillä, joka koskevat muun muassa julkisivumateriaaleja ja kattokaltevuutta. Tontin käsittelyssä ja rakennusten sijoittelussa on huomioitu alueen liittyminen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden 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 ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa 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 voimaa 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 uusia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle 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.

Kaavaratkaisu luo osaltaan edellytyksiä väestökehityksen edellyttämälle monipuoliselle asuntotuotannolle keskustan alueella. Kaava-alue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta. Palvelut ja työpaikat ovat alueelta erittäin hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä suunnittelualue on noin 500 metrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta.

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Oikokadulla noin 250 metrin päässä suunnittelualueesta. Asemakaavan muutos monipuolistaa Taikinamäen alueen asuntokantaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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.

Suunnittelualueelle ei kohdistu ohjearvot ylittävää lento- eikä tieliikennemelua. Suunnittelualueen sisälle ei myöskään sijoitu eikä ole suunniteltu ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittävin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Kimpisen urheilualueeseen.

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 Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 20.5.2020, muutettu 28.5.2020, 28.6.2021

Tiia Sillgren
kaavasuunnittelija

Matti Veijovuori
asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä
kaupunginarkkitehti

Muutos 28.5.2020

Kaupunkikehityslautakunnan käsittely 27.5.2020.

Esittelijän esityksestä asemakaavakarttaan on tehty seuraava muutos:

Polkupyöräpaikkoja koskeva määräys on muutettu muotoon: *Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikka/ 30 kerros-m².*

Asemakaavaselostusta on täydennetty muutetun määräyksen osalta.

Tiia Sillgren, kaavasuunnittelija

Muutos 28.6.2021

Kaupunginhallituksen käsittely 1.6.2020, asia palautettu uudelleen valmisteluun

- Käyttötarkoitus muutettu asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR).
- Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on enintään kaksi (II).
- Rakennusoikeus on 850 kerros-m^2.
- Tontille saa sijoittaa talousrakennuksia ja autokatoksia (t-5), joiden suurin sallittu kerrosluku on yksi (I).
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on pohjoisella rakennusalalla +114,9 m mpy ja eteläisellä rakennusalalla +115,2 m mpy.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on pohjoisella rakennusalalla +112 m mpy ja eteläisellä rakennusalalla +112,3 m mpy.

Käyttötarkoituksen muutoksen myötä myös asemakaavan yleismääräyksiä on täydennetty ja muutettu. Asemakaavaselostusta on täydennetty muutetun kaavaratkaisun osalta.

Tiia Sillgren, kaavasuunnittelija