



MATKAMIEHENKATU 8 ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS
17.5.2019

**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI****MATKAMIEHENKATU 8 ASEMAKAAVAN MUUTOS****ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE TOUKOKUUN 17. PÄIVÄNÄ 2019
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA****KAAVANRO K2617****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot****Asemakaavan
muutos:**

11 Tykki-Kiviharju kortteli 17 tontille 6

KaavanlaatijaKaavavalmisteliija Tiia Sillgren
puh. 040 663 2525Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tuloOsallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on pi-
detty nähtävillä 25.3. – 15.4.2019**Hyväksytty**

Kakel __.__.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta etelään. Suunnittelu koskee Matkamiehenkadun varressa sijaitsevaa pientalotonttia, joka rajautuu idässä Vanhaan hautausmaahan. Tontti on kooltaan n. 900 m². Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualueen likimääräinen aluerajaus ja sijainti.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Matkamiehenkatu 8:n asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuinalueen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6	
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja rakentumisen historiaa	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset	15
3.1.5	Väestö, työpaikat ja palvelut	15
3.1.6	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	16
3.1.7	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.3	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	22
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	22
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet	22
4.3	Asemakaavan tavoitteet	23
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Mitoitus	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Aluevaraukset	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	26
5.4	Ympäristön häiriötekijät	26
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.6	Nimistö	28
5.7	Tonttijako	28

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	29
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	29
6.2	Ekologiset vaikutukset	29
	6.2.1 Vaikutukset maisemaan.....	29
	6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	30
	6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	30
	6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	31
6.3	Taloudelliset vaikutukset.....	31
	6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset	31
	6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	32
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	32
	6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon.....	32
	6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	32
	6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun.....	33
	6.4.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin.....	33
	6.4.5 Vaikutukset pysäköintiin.....	34
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	34
	6.5.1 Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen	34
	6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön.....	34
	6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	34
6.6	Kulttuuriset vaikutukset.....	34
	6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	34
	6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	35
	6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	35
	6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin.....	36
	6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	37
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	37
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	39
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	39
7.2	Kaavan hyväksyminen	39

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. 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
 - e) *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaati-
jan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen jos lausuntoja ja/tai muistutuksia
tulee)*
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Asemakaavan muutoshakemus 3.5.2017
5. Havainnekuvat

6. Asemakaavakartta 17.5.2019

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Tykin tarina, villistä työväen esikaupungista suositukseksi puutaloalueeksi (Anu Eerikäinen 2002)
- Tykki – täydennysrakentaminen historiallisessa esikaupunkiympäristössä (Diplomityö Atte Kiianen 2010)
- 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)
- Lentokonemeluselvitys, tilanne 2010 ja liikenteen kasvupotentiaali, yleistason tarkastelu. (Finavia Oyj Ympäristöyksikkö, 23.5.2011)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015)
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2018 yksityisen maanomistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 23.3.2019 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 25.3.2019 - 15.4.2019. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavasta on saatu 11 lausuntoa ja 1 mielipide.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelualue on Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelman 2019 – 2021 kohde 21: *Matkamiehenkatu 8*.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuinalueen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen sallimalla toinen rakennuspaikka *erillispientalojen korttelialueen* (AO) tontille.

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



Kuva 1. Viistoilmakuva alueesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella © Blom 2018

Lappeenrannan yhdestoista kaupunginosa Tykki-Kiviharju muodostuu Tykinkylän ja Kiviharjun vanhoista työväenasuinalueista. Molemmat alueet kehittyivät Lappeenrannan teollisuuslaitosten työntekijöiden asuinalueiksi 1880-luvulta alkaen. Alueet liitettiin Lappeenrannan kaupunkiin vuoden 1932 esikaupunkiliitoksessa. Tykin alue rajautuu etelässä Ratakatuun, idässä Kauppakatuun ja Vanhaan hautausmaahan, pohjoisessa Yläkangas- ja Kangaskatuihin ja lännessä vanhaan Simola-Lappeenranta -rataan.

Tykin ja Kiviharjun rakentaminen alkoi esikaupungeille ominaiseen tapaan vapaasti ilman kaavoitusta, mikä näkyy nykyisessäkin korttelirakenteessa ja katuverkostossa. Otto-livari Meurmanin vuonna 1936 vahvistettu kaava toteutui lähinnä vain Kiviharjussa ja Tykin eteläisissä osissa. Tykin alue on säilyttänyt omaleimaisen puukaupunkileimansa näihin päiviin saakka.

Alueen rakennukset ja tontit ovat keskimäärin melko pieniä tonttikoon vaihdellessa 300–900 neliömetrin välillä. Rakennuskanta edustaa hyvin erilaisia tyyliä ja talotyyppejä 1900-luvun alun taloista 1990-luvun valmistalopaketteihin. Pääosa vanhoista säilyneistä rakennuksista on 1920–1940-luvulta. Vanhemmat rakennukset ovat kapearunkoisia ja niiden harjakatot ovat jyrkkiä, kun taas uudemmissa rakennuksissa runkosyvyys on suurempi ja kattokaltevuus vastaavasti loivempi. Pihoilla on sijainnut

alun perin päärakennuksen lisäksi vähintään yksi talousrakennus tai muita asuinrakennuksia. Päärakennukset sijaitsevat yleensä kadun reunassa ja piharakennukset tontin perällä.

Kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitseva Vanha hautausmaa on otettu käyttöön vuonna 1887 Senaatin vahvistettua sen Lappeen ja Lappeenrannan yhteiseksi hautausmaaksi. Hautausmaata ympäröi kiviä, jonka rakentamisessa on hyödynnetty Lappeen kirkon ympärillä olleen kiviäidan kiviä. Hautausmaan pinta-ala on noin 4,5 hehtaaria ja se on kokonaisuudessaan käytössä.

Hautausmaalla on neljä vuoden 1918 kansalaissodassa menehtyneiden punaisten yhteishautaa sekä ortodoksinen hautausmaa, joka on erotettu aidalla omaksi alueeksi hautausmaan eteläosassa. Hautausmaalla ei ole siunauskappelia.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman alueelle. Kaavamuutosalue on suhteellisen tasaista maanpinnan viettäessä loivasti kohti kaakoa. Maanpinnan korkeus olemassa olevan rakennuksen kohdalla on +90,0 metriä mpy (meren pinnan yläpuolella).

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

Suunnittelualue sijoittuu Hounijoen vesistöalueelle ja Rakkolanjoen valuma-alueelle. Alue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen Lappeenrannan keskusta – Lauritsala (0540510).



Kuva 2. Suunnittelualueen pihapiiri marraskuussa 2018.

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Tontti rajautuu idässä Vanhan hautausmaan kiviaitaan. Hautausmaan puolella, kiviaidan vieressä kasvaa kookkaita ja vanhoja kuusia ja mäntyjä sekä muutaman lehtipuu. Itse piha on suurimmaksi osaksi avointa nurmikkoa. Tonttien rajoilla on pensaita ja pieniä puita. Tontilla on muutama vanha omenapuu sekä marjapensaita.

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

Vanhalla hautausmaalla on eräiden tietojen mukaan liito-oravia. FM biologi Soile Turkulainen (Pöyry Finland Oy) teki suunnittelualueelle maastokäynnin 18.4.2019. Suunnittelualue ei ole liito-oraville sopivaa elinympäristöä, ei edes kulkuyhteytenä. Suunnittelualueella ei kasva puustoa lukuun ottamatta luoteiskulman kahden vanhan vaahteran kannon uusia vesoja sekä talon läheisyydessä olevia omenapuita. Liito-oravien papanoita ei löytynyt hautausmaan kiviaidan vieressä olevien suurien puiden juurilta.

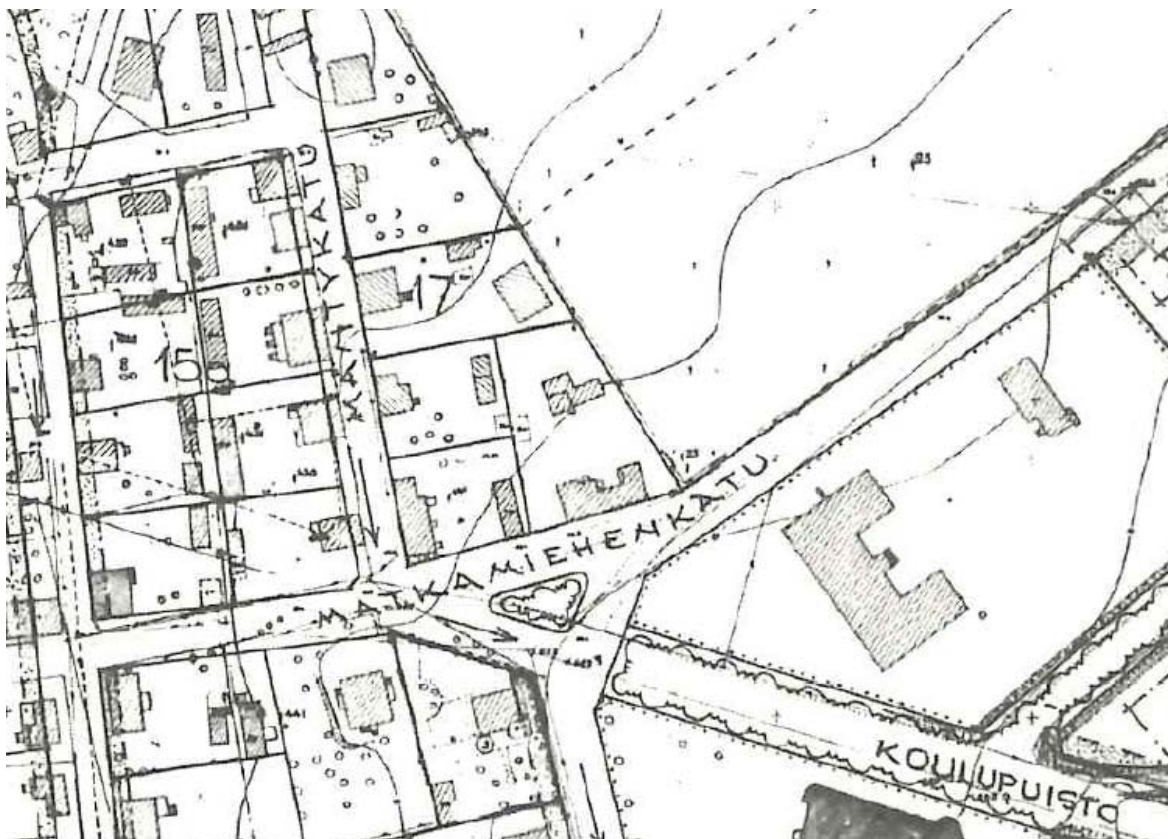
3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Rakennuskanta

Suunnittelualueella on todennäköisesti 1920-luvulla rakennettu yksikerroksinen ja harjakattoinen asuinrakennus. Rakennus on ollut todennäköisesti useamman perheen asuintalo. Asuinrakennus on rakennettu Matkamiehenkadun puoleiseen tontin rajaan kiinni ja käynti asuntoihin on tapahtunut sisäpihan puolelta. Tontin takaosassa on sijainnut suurehko talousrakennus.

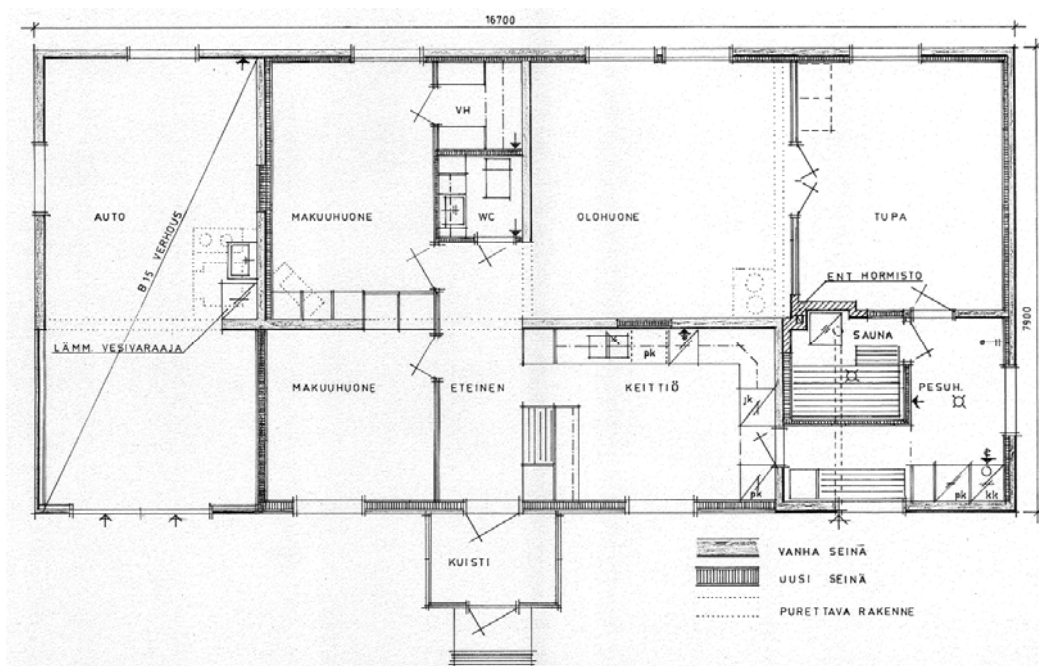


Kuva 3. Ilmakuva vuodelta 1946 © Maanmittauslaitos



Kuva 4. Ote vuonna 1955 vahvistetusta Reino Ahjopalon laatimasta asemakaavasta, jossa näkyy asuinrakennus kadun varressa ja talousrakennus sen pohjoispuolella.

Asuinrakennukseen on tehty vuonna 1983 laajennus peruskorjauksen yhteydessä. Rakennuksen huonetiloihin on tehty muutoksia mm. purkamalla toinen keittiö, lisäämällä makuuhuoneita sekä wc- ja kylpytilat. Rakennuksen itäosaan on toteutettu autotalli. Laajennuksen myötä rakennuksen pohjasta on tullut säännöllisen suorakaiteen muotoinen. Aiemmin rakennuksen molemmissa päissä oli siipiosat. Sisäänkäynti on rakennuksen keskeltä kuistin kautta. Laajennusosassa on keittiö, makuuhuone ja eteinen. Muutokset on suunnitellut Tuomo Valtonen.



Kuva 5. Asuinrakennuksen pohjapiirros vuodelta 1983.

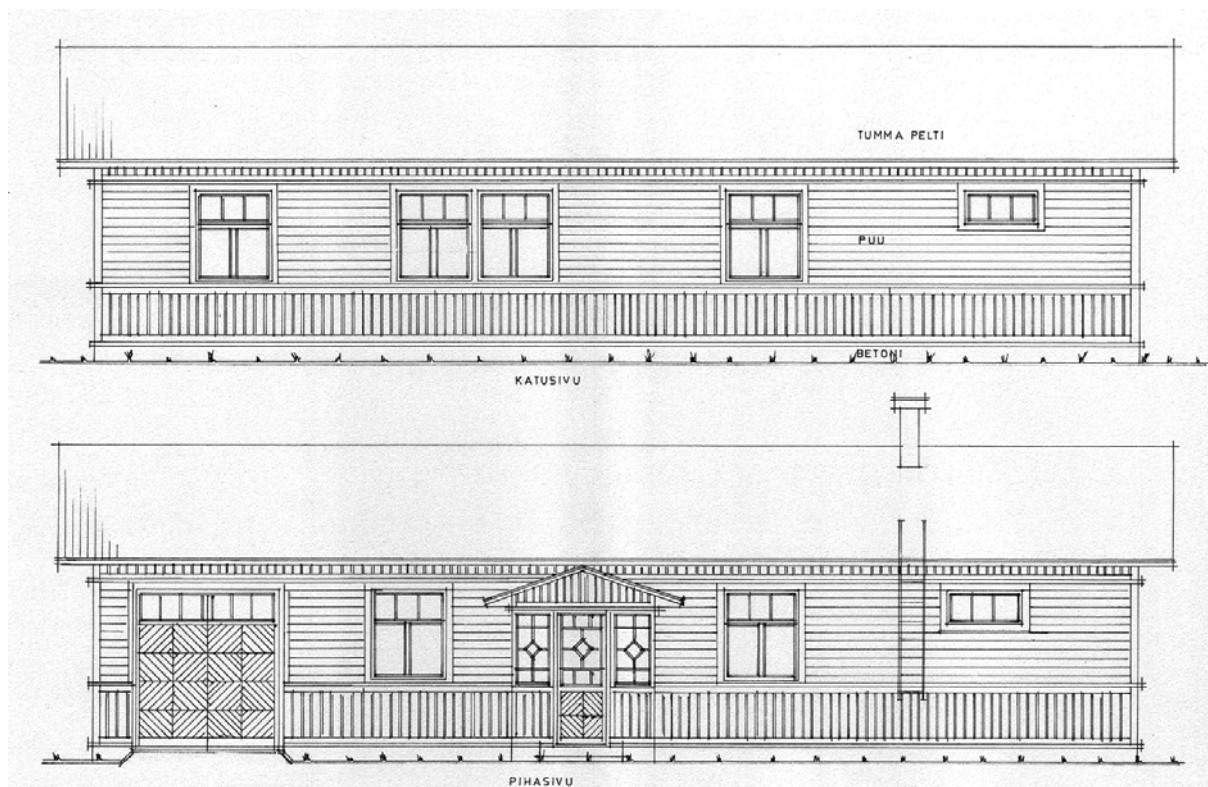
Julkisivussa on käytetty sekä vaaka- että pystylaudoitusta. Punaiseksi maalatut erisuuntaiset laudoitukset on erotettu valkoisilla listoilla. Myös nurkkalaudat ja ikkunoiden vuorilaudat ovat valkoisia.



Kuva 6. Asuinrakennus Matkamiehenkadulta päin kuvattuna marraskuussa 2018



Kuva 7. Asuinrakennus hautausmaalta päin kuvattuna marraskuussa 2018



Kuva 8. Rakennuksen julkisivut v. 1983.

- Liikenneverkko

Alueen läpi itä-länsisuuntaisesti johtaa kokoojakadun omainen Matkamiehenkatu. Suunnittelualue sijaitsee Matkamiehenkadun ja Oppilaankadun risteyksen tuntumassa. Matkamiehenkatu on yksiajoratainen katu, jonka eteläpuolella on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Katu on asfaltoitu ja sen nopeusrajoitus on 30 km/h. Kaavamuutosalueen tontilta on ajoneuvoliittymä Matkamiehenkadulle.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2014 liikenne-ennusteen vuodelle 2035 (Trafix Oy 2015) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2014. Ennusteen mukaan vuonna 2014 Matkamiehenkadun liikenne oli suunnittelualueen kohdalla 1130 ajoneuvoa/vuorokausi. Matkamiehenkadun liikenteen on ennustettu kasvavan suunnittelualueen kohdalla 1420 ajoneuvon/ vuorokausi vuonna 2035. Oppilaankadun liikenteen on arvioitu kasvavan 220 ajoneuvon vuorokaudessa suunnittelualueen läheisyydessä. Nykytilanteessa (v. 2014) kadulla liikennöi 40 ajoneuvoa vuorokaudessa.

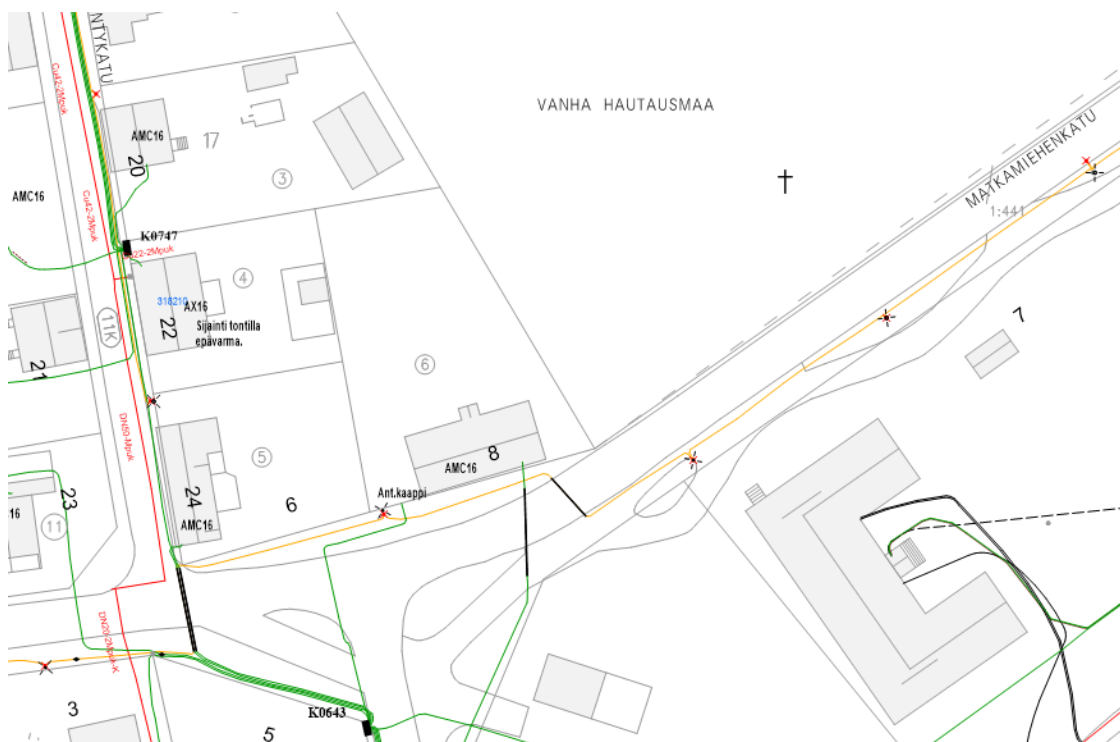
Suunnittelualueen pysäköinti on järjestetty omalla tontilla.



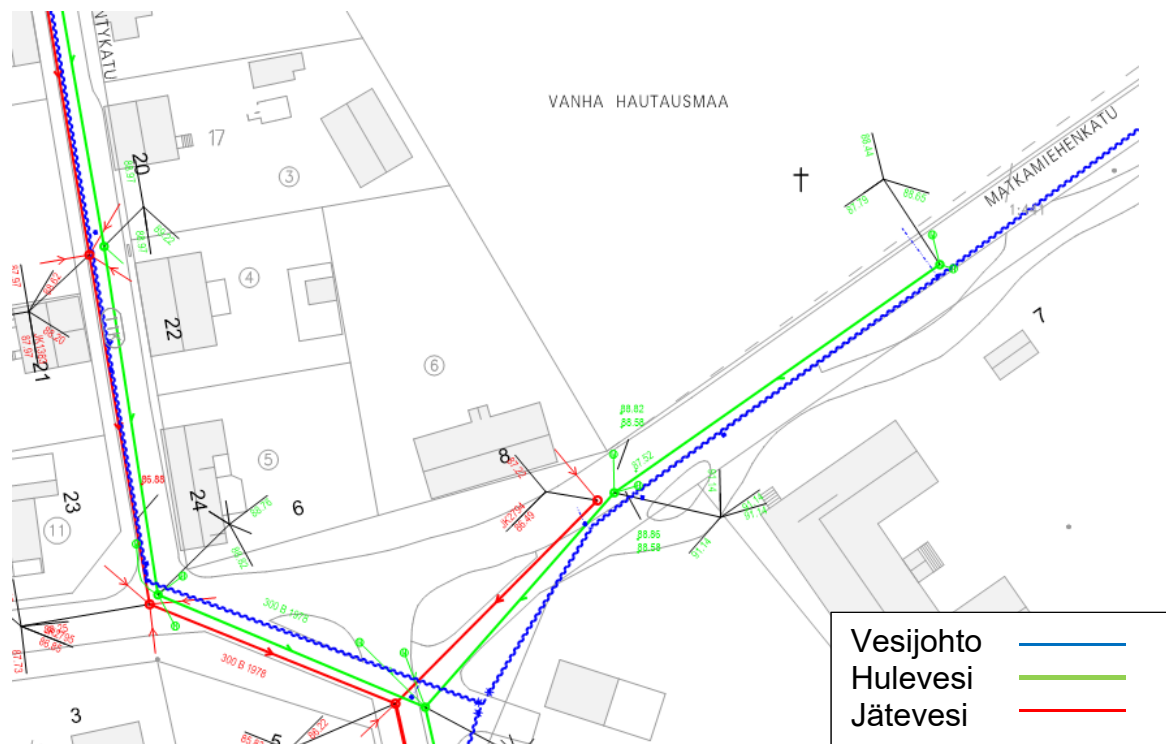
Kuva 9. Vasemmalla ote kuvasta vuorokausiliikenne 2014 (ajon/vrk) ja oikealla vuorokausiliikenne 2035 (ajon/vrk) (Trafex Oy 2015).

- Yhdyskuntatekninen huolto

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat pääosin katualueille. Suunnittelualueen eteläpuolen katualueella kulkee pienjännitekaapeleita ja vesihuollon verkostoa. Lähin kaukolämpölinja kulkee Mäntykadun suuntaisesti. Seuraavissa kuvissa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n yhdyskuntatekniset verkostot.



Kuva 10. Suunnittelualueen kaukolämpöverkosto (punaiset viivat) ja keski- ja pienjänniteverkon kaapelit (vihreät viivat) sekä liikennevalo- ja ulkovaloverkkoa (keltaiset viivat) (Webmap 3.1.2019).



Kuva 11. Suunnittelualan vesihuoltoverkostot (Webmap 3.1.2019)

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänne

Tykin vanha asuinalue on arvioitu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 keskusta-alueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy 2014) maakunnallisesti merkittäväksi vanhaksi, vapaasti rakentuneeksi pientaloalueeksi. Vanha hautausmaa on samaisessa selvityksessä todettu paikallisesti merkittäväksi vanhaksi hautausmaaksi.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Alueella ei ole Museoviraston muinaisjäänösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäänöksiä (lähde: <https://www.kyppi.fi>, 3.1.2019).

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Tykin pientaloalueen laidalla. Pientaloalueella asuu yhteensä noin 760 asukasta. Palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan ja Leirin toimitila-alueeseen. Lähin päivittäistavarakauppa on runsaat 400 metriä suunnittelualueesta itään, Ratakadulla.

Suunnittelualuetta vastapäätä etelässä on Eksoten perhetukikeskus sekä kesällä 2019 vanhaan koulurakennukseen valmistuva Assi Groupin toimistorakennus Armilanlinna. Armilanlinnan läheisyydessä on Kourulan päiväkodin Tykin toimipiste, jossa toimii kolme ryhmää. Lähin koulu on Kesämäen koulu noin 600 metrin päässä suunnittelualueesta länteen päin.

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/m³. Alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 16 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³:n ylityksiä 3 %:ssa kohteista. (http://www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi_FI/radon-postinumeroalueittain/).

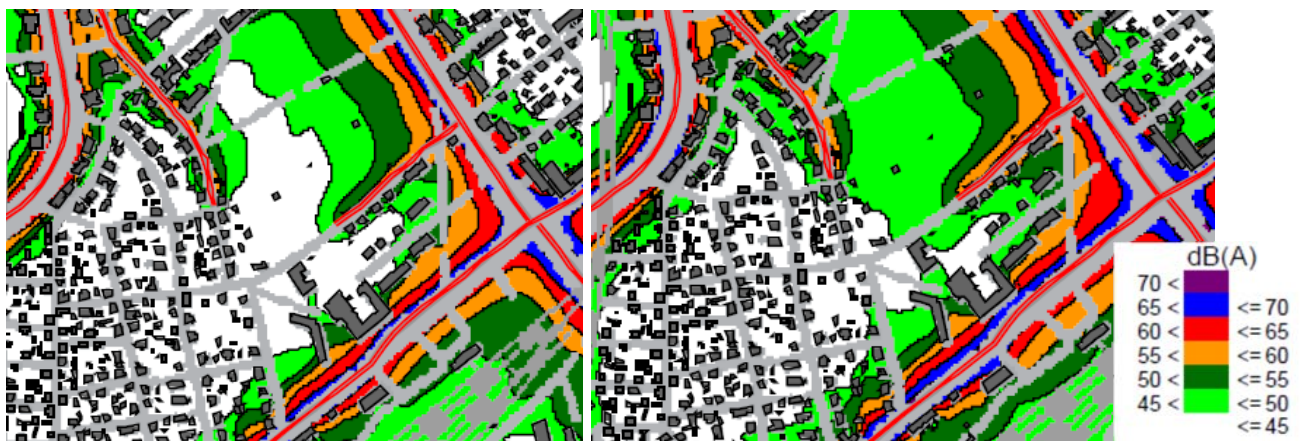
- Pilaantuneet maat

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 2.1)

- Tieliikennemelu

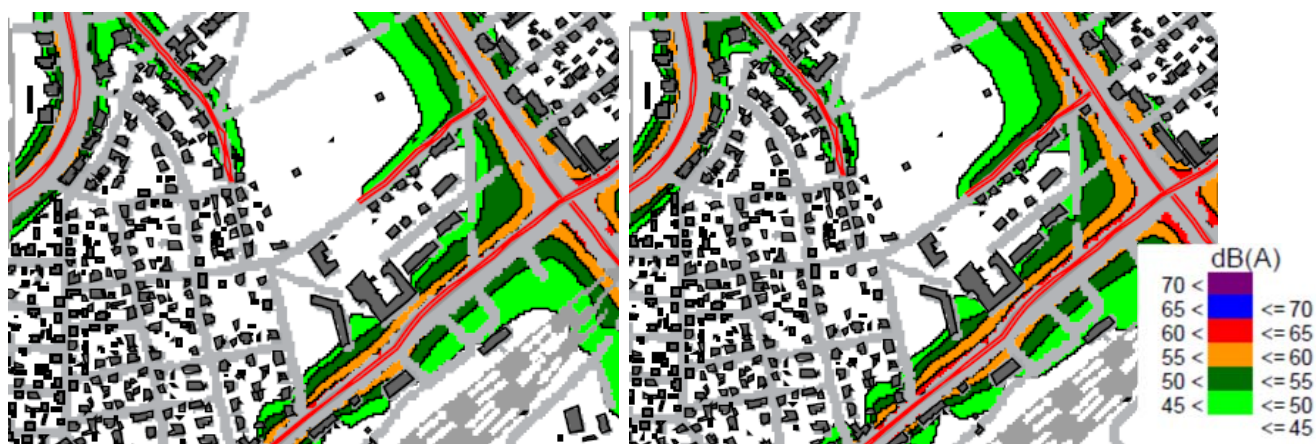
Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Finland Oy), jossa on käsitelty melun perustilaa selvitysalueella sekä melulle altistuvien kohteiden määriä. Selvityksessä Lappeenrannan keskustaajaman katuliikenteen meluvyöhykkeet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

Seuraavissa kuvissa on otteet Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen (Ramboll 2015) kartoista päivä- ja yöajan keskiäänitasoista, nykytilanne v. 2014 ja ennustetilanne v. 2035. Päiväajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 55 dB(A) (oranssin ja tummanvihreän raja).



Kuvat 12 ja 13: Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 päiväajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 päiväajan keskiäänitasot. (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Yöajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 50 dB(A) (vaaleanvihreän ja tummanvihreän raja). Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45 dB(A).

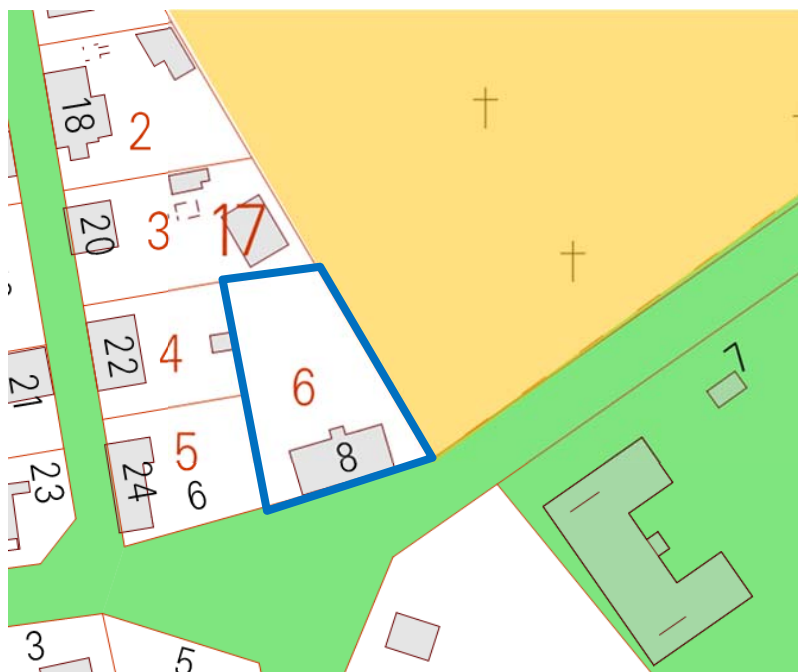


Kuvat 14 ja 15: Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 yöajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 yöajan keskiäänitasot. (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Suunnittelualueella valtioneuvoston päätöksen 993/92 melutasojen ohjearvot eivät ylitä päivä- eikä yöaikana. Suunnittelualueen keskiäänitasot jäävät sekä päivällä että yöllä alle 45 dB:n niin nykytilanteessa kuin ennustetilanteessa vuonna 2035.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue ja sitä ympäröivät pientalotontit ovat yksityisten omistamia (valkoiset alueet). Katualueet ja päiväkodin alue ovat Lappeenrannan kaupungin omistuksessa (vihreät alueet). Vanha hautausmaa on Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistuksessa (keltainen alue).



Kuva 16. Maanomistuskartta.

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. **Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *keskustatoimintojen alueena* (C). Merkinällä 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 korvasivat 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 tasapainaisuuteen 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.

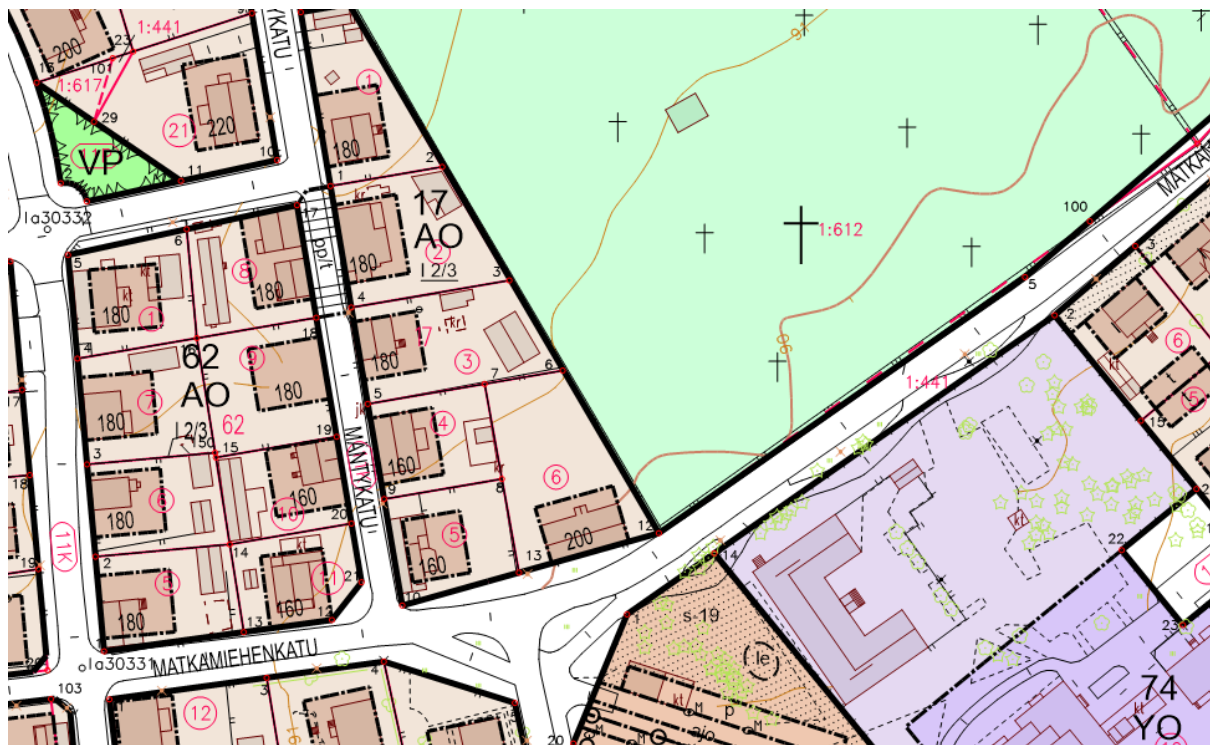
Suunnittelualue kuuluu *kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen* (kk). Merkinällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

toriallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin taiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

- Asemakaava

Asemakaavamuutoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 22.8.1988 hyväksymä ja ympäristöministeriön 28.11.1988 vahvistama asemakaava. Suunnittelualue on *erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Korjattavien rakennusten ja uudisrakennusten tulee soveltua ympäristöön* (AO). Rakennusoikeus on 200 m² ja suurin sallittu kerrosluku 1 2/3. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen kerrosluvun ja alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla käytetään kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Asuinrakennuksen rakennusala on kiinni tontin kadun puoleisessa rajassa.

Asemakaavan yleismääräyksillä ohjataan rakentamista. Tontille sijoitettavassa pääarakennuksessa tulee olla harja- tai taitekatto. Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:3 ja enintään 1:1 kortteleittain yhtenäisellä tavalla. Rakennuksen runkosyvyys harjaa vastaan kohtisuoraan saa olla enintään 9 m. Rakennuksen verhousmateriaalin tulee olla peittomaalattua laudoitusta. Laajennusosan verhousmateriaalin tulee sopeutua päärakennukseen, värin, ikkunajaon sekä räystäsmuodon tulee olla sama kuin pääarakennuksessa.



Kuva 19. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusoikeuden puitteissa saa annettujen rakennusalojen ulkopuolelle jääviä olemassa olevia erillisiä talousrakennuksia paloturvallisuusmääräyksiä noudattaen kunnostaa ja peruskorjata tai uudisrakentaa. Autopaikkoja on rakennettava kaksi autoa kohti.

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

- 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 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

Yksityinen maanomistaja on hakenut suunnittelualueen asemakaavan muuttamista 3.5.2017. Hakemuksessa pyydetään jakamaan nykyinen AO-tontti kahdeksi tontiksi. Nykyisen asuinrakennuksen taakse jäävälle tontille on tarkoitus rakentaa uudisrakennus.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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

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

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat.

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

- Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuoden 2018 lopulla. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa lehdessä 23.3.2019 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 25.3.2019 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 25.3. – 15.4.2019. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavasta on saatu 11 lausuntoa ja 1 mielipide.

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

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan alkuperäisenä tavoitteena on mahdollistaa nykyisen tontin jakaminen kahdeksi tontiksi sekä alueen täydennysrakentaminen toisella, tontin pohjoisosaan sijoittuvalla asuinrakennuksella.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Strategian maankäytön tavoitteena on 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 tavoitteet: Etelä-Karjalan 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.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen laatia koko suunnittelualueen käsitäviä alustavia luonnosvaihtoehtoja. Kaavamuutosalueen pieni koko sekä aluetta ympäröivät rakennukset ovat rajanneet tontin käyttöä siten, ettei koko aluetta koskevia vaihtoehtoja ole ollut tarkoituksenmukaista laatia. Kaavatyön aikana on kuitenkin tutkittu erilaisia vaihtoehtoja pihajärjestelyjen sekä uudisrakennuksen ja hautausmaan rajautumisen osalta.

Kaavasuunnittelussa on huomioitu alueen kuuluminen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä alueen liikenneyhteydet ja alueen rajoittuminen Vanhaan hautausmaahan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa *erillispientalojen korttelialueen* (AO) tontille mahdollistetaan toisen asuinrakennuksen rakentaminen suunnittelualueen pohjoisosaan huomioiden naapuritonttien asettamat rajoitukset uudisrakennuksen sijainnille.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksen alueen kokonaispinta-ala on 894 m². Asemakaavamuutoksella tontti on muodostettu kaksi rakennusala asuinrakennuksille, joille kummallekin on osoitettu rakennusoikeutta 160 kerros-m². Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 320 kerros-m². Suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 120 kerros-m²:llä voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella eheytetään ja tiivistetään yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla toisen asuinrakennuksen toteuttaminen rakentamattomalle tontinosalle. Asemakaavamuutokseen on sisällytetty rakentamistapaa koskevia yleismääräyksiä ympäristöltään laadukkaana lopputuloksen aikaansaamiseksi. Suunnittelualueella ympäröivien asuinrakennusten hallitsevana julkisivumateriaalina on peittomaalattu puuverhous. Uudisrakennuksen sovittamiseksi ympäristöönsä asemakaavassa on määrätty julkisivujen päämateriaaliksi peittomaalattu puu. Yleismääräyksillä ohjataan myös kattokaltevuutta ja -muotoa. Lisäksi on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa, jotta alueen vihreä ilme säilyy.

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.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Suunnittelualue käsittää *erillispientalojen korttelialueen* (AO) tontin, jolla on kaksi asuinrakennuksen rakennusala. Molempien rakennusalojen rakennusoikeus on 160 kerros-m² eli kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 320 krs-m².

Toinen rakennusaloista on merkitty kiinni Matkamiehenkadun puoleiseen tontin rajaan. Tontin takaosan rakennusala on määritelty niin, että etäisyys etelä- ja pohjoispuolella oleviin rakennuksiin on 8 metriä. Etäisyys länsipuolen talousrakennuksen palomuriin on 4 metriä ja hautausmaan kiviaitaan niin ikään 4 metriä. Autokatokselle on osoitettu oma rakennusala (kt-2). Autokatoksen lappeen tulee olla rakennuksen päämassasta erillinen eivätkä sen ulkoseinät saa olla umpinaiset. Säleikköseinän toteuttaminen sallitaan. Katoksen rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa tai vaurioita läheisellä hautausmaan kiviaidalle, sillä autokatoksen rakennusalan ja kiviaidan välinen etäisyys on 2 metriä.

Tonteille ajo tapahtuu Matkamiehenkadulta hautausmaan kiviaidan suuntaisesti. Muutoin tontin Matkamiehenkadun puoleiselle rajalle on merkitty liikenneturvallisuussyistä ajoliittymäkielto. Rakennusalojen väliselle alueelle muodostuu tilaa pihaliikenteen järjestämiseksi. Tontin jakamisesta sovitaan tarvittaessa erikseen hallinnanjakosopimuksella, jossa määritellään asukkaiden kesken yksityisessä ja yhteisessä käytössä olevat alueet. Kiviaidan läheisyyteen on merkitty myös johdolle varattu alueen osa takaosan rakennuksen vesi- ja viemärijohtoja varten informatiivisena merkintänä.

Olemassa olevan asuinrakennuksen tontilla suurin sallittu kerrosluku on lu2/3, kun se voimassa olevassa kaavan mukaan on ehdottomasti käytettävä lu2/3. Tontilla oleva asuinrakennus on kuitenkin rakennettu alun perin yksikerroksisena minkä lisäksi kaikki laajennusosat on tehty yhteen tasoon. Näin ollen ei ole enää tarkoituksenmukaista velvoittaa muuttamaan rakennusta 1½-kerroksiseksi. Sen sijaan suunnittelualueen takaosaan sijoittuvalla rakennuksella kerrosluku on ehdottomasti käytettävä lu2/3. Ullakkerakennuksen rakentaminen on perusteltua tontin pienen koon ja lähelle sijoittuvien naapurirakennusten vuoksi.

Uudisrakennuksen sovittamiseksi ympäristöönsä asemakaavassa on määrätty, että asuinrakennuksen julkisivujen materiaalina tulee olla peittomaalattu puu vaaka- tai pystyponttilaudoituksena tai hirsipintaisena. Pyöröhirren ja pitkänurkan käyttöä ei sallita hirsirakentamisessa. Katemateriaalin sävy tulee olla tummaan harmaa tai matta musta. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1,5–1:2. Uudet rakennukset ovat rakennettava siten, että ne massoitellun, värityksen ja julkisivumateriaalien ja julkisivujen massoitellun osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Koska Tykin pientaloalue on yleiskaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi alueeksi, tulee rakennushankkeesta pyytää museoviranomaisen lausunto rakennuslupavaiheessa.

Tontin maastonmuodot tulee ottaa huomioon rakentamisessa eikä turhia täyttöjä tule tehdä. Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Istutettavalla alueella tehtäessä kaivamista on huomioitava kiviaita eikä aidalle saa aiheuttaa haittaa tai vaurioita.

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

Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka asuntoa kohti.

5.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Uudisrakennus liitetään alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon.

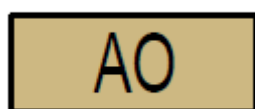
Suunnittelualue on tällä hetkellä saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta 10 minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde: www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyyden varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

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

5.4 Ympäristön häiriötekijät

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

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Erillispientalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

11
TYK

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

17

Korttelin numero.

160

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

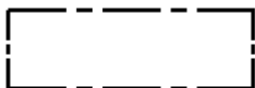
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu2/3

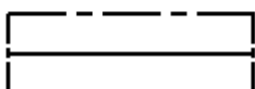
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Iu2/3

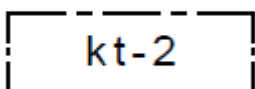
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



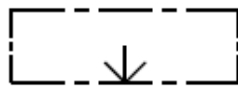
Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Autokatoksen rakennusala. Katoksen lape tulee olla rakennuksen päämassasta erillinen. Katoksen ulkoseinät eivät saa olla umpinaiset. Säleikköseinä sallitaan. Katoksen rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa tai vauriota hautausmaan kiviaidalle.



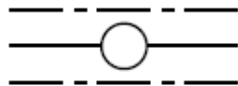
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Istutettava alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne massoittelemalla, väri- ja julkisivumateriaalien ja julkisivujen massoittelemalla osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu vaaka- tai pystyponttilaudoituksena tai hirsipintaisena. Pyöröhirren ja pitkänurkan käyttöä ei sallita hirsirakentamisessa. Uudisrakennuksen katemateriaalin sävy tulee olla tumman harmaa tai mattamusta.

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

Rakennushankkeesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto rakennuslupavaiheessa.

Tontin maastonmuodot tulee ottaa huomioon rakentamisessa eikä turhia täyttöjä tule tehdä.

Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja.

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

Istutettavalla alueen osalla tehtävä mahdollinen kaivaminen ei saa aiheuttaa haittaa tai vaurioita hautausmaan kiviäidalle.

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

Alueelle on laadittava sitova tonttijako.

Autopaikkoja on varattava:
1 ap /asunto.

5.6 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

5.7 Tonttijako

Asemakaavan muutoksella ei muuteta tonttijakoa.

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

- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.12.2015

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.2 Ekologiset vaikutukset

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on otettu rakentamisen piiriin viimeistään 1900-luvun alussa. Alkuperäinen luonnonmaisema on muuttunut voimakkaasti, mutta alueen luonnonmukaisia pinnanmuotoja ei ole kuitenkaan merkittävästi muutettu. Esimerkiksi hautausmaan yläreunaa pitkin kulkeva muinaisranta on edelleen selvästi havaittavissa.

Suunniteltu rakentaminen ei edellytä merkittävää puuston poistamista alueelta eikä alueen maisemakuva muutu merkittävästi nykyisestä. Kaukomaisemassa muutokset ovat vähäisiä ja maisematilaa rajaavina elementteinä säilyvät Vanhan hautausmaan

runtas puusto sekä naapuritonttien pihapuusto. Suurin muutos tapahtuu lähimaisemassa lähinaapureiden pihalta katsottuna, sillä talousrakennuksia korkeammaksi nouseva uusi asuinrakennus rajaa totuttua näkymää hautausmaalle.

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

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Asemakaavan mukainen rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on ollut rakentamisen piirissä jo pitkään. Alueella käytetyn perinteisen rakennustavan ansiosta luonnonmukaisia pinnanmuotoja ei kuitenkaan ole merkittävästi muutettu. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei tule muuttamaan maastoa merkittävästi, sillä kaavan yleisten määräysten mukaan tontin maastonmuodot tulee ottaa huomioon rakentamisessa eikä turhia täyttöjä tule tehdä.

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

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

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

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella on nykyisin asuinrakennus sekä nurmipintainen piha-alue, jossa on joitain pieniä puita ja pensaita. Tontilla ei ole alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta eikä eläimistöä. Tontin etelälaitaan katualueen viereen on istutettu pensasaita.

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. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle.

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

- Luontokohteet

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 vesiluontotyypppejä tai puroja, luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyypppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä. Alueelle ei sijoitu muitakaan arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueella ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava). Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, Vanhalla hautausmaalla, tiedetään olevan liito-oravia. Suunnittelualue ei kuitenkaan ole liito-oraville suotuisaa elinympäristöä puiden vähäisyyden vuoksi. Liito-oravan papanoita ei löytynyt hautausmaan kivaidan vieressä olevien suurten puiden juurilta (maastokäynti 18.4.2019 FM Soile Turkulainen, Pöyry Finland Oy). Kaavalla ei näin ollen ole vaikutusta uhanalaisiin lajeihin ja luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeihin (kuten liito-orava).

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alue sijaitsee Hounijoen vesistöalueella ja Rakkolanjoen valuma-alueella. Rakentaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä rakennus liitetään viemäriverkkoon. Rakentamisen jälkeen katto- ja piha-alueilla muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, jotka johdetaan ainakin osittain hulevesiverkostoon. Hulevesien määrä kasvaa jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna, kattovesien sekä mahdollisten pinnoitetun pysäköinti- ja terassirakenteiden myötä. Kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus pintavesistöihin.

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 uudisrakennuksen ja pihan rakentamisen myötä ja tämä vähentää sadeveden imeytymistä pohjavedeksi. Muutoksen ei kuitenkaan voida katsoa olevan merkittävä.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033 -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 keskusta-asumisen määrää vähäisesti. Kaavan toteutuessa alueelle rakentuu uusi yhden perheen asuintalo. Lisärakentamisen toteutuminen tehostaa myös olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkoston hyödyntämistä.

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

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

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

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia lähialueen katuihin ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Tontin ajoneuvoliittymä sijoittuu Matkamiehenkadulle tontin kaakkoisosaan Vanhan hautausmaan kiviaidan viereen.

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. Suunnittelualueelle muodostuu kodit kahdelle perheelle. Alueen liikennetuotokseksi voidaan sitten arvioida noin 4 ajoneuvoa/ vrk, mikä ohjautuu kokonaisuudessaan Matkamiehenkadulle ja Oppilaankadulle. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Matkamiehenkadun keskivuorokausiliikenne välillä Kauppakatu–Oppilaankatu on vuonna 2014 laaditun nykytilaennustemallin mukaan 1130 ajoneuvoa/vuorokausi. Vuodelle 2035 laaditussa liikenne-ennusteessa keskivuorokausiliikenne on arvioitu 1420 ajoneuvoksi/ vuorokausi (Trafix 2015). Kaavamuutos ei lisää merkittävästi liikennettä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, lisäystä on ainoastaan yhden uuden rakennuspaikan liikennetuotoksen verran. Näin ollen ennustettu liikenteen kasvu on seurausta pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuvasta maankäytöstä.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi alueen liikennemääriin eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään vaikutusta katujen liikenneturvallisuuteen. Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Matkamiehenkadulle ei sallita uusia tonttiliittymiä, sillä AO-korttelin etelärajalle on merkitty ajoneuvoliittymäkielto nykyisen tonttiliittymän ulkopuolelle.

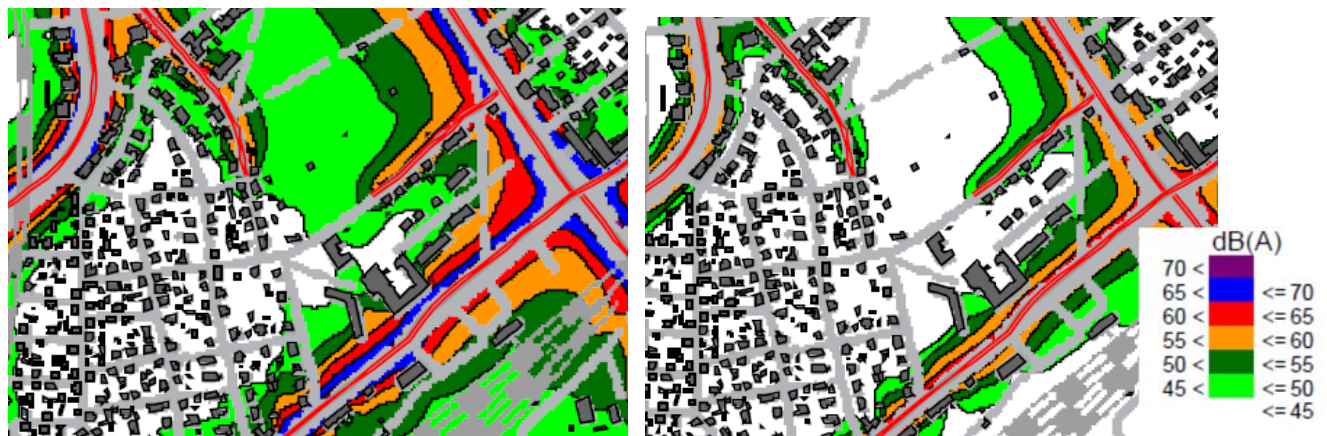
6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

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) jo rakennettujen asuntoalueiden melutasoja 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö) L_{aeq} . Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle meluselvityksen vuonna 2015 (19.3.2015). Selvityksen mukaan päivä- ja yöajan melun ohjearvot eivät ylitä nyky- eivätkä ennustetilanteissa, sillä keskiäänitaso jää alle 45 dB:n.



Kuva 20. Vasemmalla ennustetilanteen v. 2035 päivääjan keskiäänitasot, oikealla ennustetilanteen v. 2035 yöajan keskiäänitasot. (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

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

6.4.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä ja hyvien joukkoliikennedyteyksiä varrella. Alueen toteutuminen tuo alueelle vähäisesti lisää joukkoliikenteen käyttäjiä. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin.

Kaavaratkaisu ei muuta Tykin kevyen liikenteen yhteyksiä, sillä Matkamiehenkadun kevyen liikenteen väylä säilyy ennallaan ja pääreitillä itään Kauppakadulle.

6.4.5 Vaikutukset pysäköintiin

Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjen periaatetta. Sekä vanhan että uuden rakennuspaikan pysäköintipaikat sijoittuvat nykyiseen tapaan tontille.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen

Palvelujen saavutettavuudella ja laadulla on vahva yhteys asukkaiden viihtyvyyteen. Suunnittelualue sijaitsee erittäin edullisesti sekä yksityisten että julkisten palvelujen suhteen. Pääosa Lappeenrannan ydinkeskustan palveluista sijaitsee kilometrin säteellä kaavamuutosalueesta. Kaavamuutos ei lisää merkittävästi alueen asukaspohjaa, mutta vahvistaa kuitenkin osaltaan Lappeenrannan keskustan lähialueen asukaspohjaa ja tarjoaa mahdollisuuden omakotitaloasumiselle ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun mahdollistama täydennysrakentaminen Tykin pientaloalueella lähellä Lappeenrannan ydinkeskustan palveluja tarjoaa hyvät lähtökohdat viihtyisän asuinmiljöön luomiseen. Kaavassa esitetty rakentaminen sopeutuu mittakaavansa ja rakentamistapansa osalta Tykin alueen nykyiseen rakenteeseen. Uusi pientalo sijoittuu olemassa olevan asutuksen keskelle. Uudisrakennus ei kuitenkaan aiheuta varjostusta naapuritonttien oleskelupihoille, sillä sen pohjois- ja länsipuolilla on naapuritonttien taousrakennukset, itäpuolella hautausmaa ja eteläpuolella katualue.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Asemakaavan myötä molempien asuintalojen ympärille muodostuvat oleskelupihat, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity. Uuden rakennuksen rakentaminen voi vähentää lähi-alueen viihtyisyyttä hetkellisesti. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin lyhytaikaisia ja loppuvat rakennuksen valmistuttua.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilureitistöihin. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä ovat Vanha hautausmaa sekä sitä ympäröivät hoidetut puistot, joiden käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan. Kaavaratkaisu ei muuta alueen kevyen liikenteen yhteyksiä.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

Alueen toteuttamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuuotos mahdollistaa uudisrakentamisen alueen pohjoisosaan sekä nykyisen rakennuksen säilyttämisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella. Nykyisen rakennuksen paikalle on mahdollista rakentaa 160 kerros-m²:n kokoinen rakennus, joka on 70 kerros-m² suurempi, kuin olemassa oleva rakennus kiinteistörekisterin tietojen mukaan. Pohjapinta-alaltaan nykyinen rakennus on kuitenkin n. 135 m², joten käytännössä muutos on huomattavasti pienempi.

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus lisääntyy 120 kerros-m²:llä. Tontin tehokkuudeksi muodostuu $e=0,36$, mikä on lähellä läntisten naapuritonttien kaavan mukaista tehokkuutta (tontti 4: $e=0,33$, tontti 5: $e=0,31$). Pohjoisen naapuritontin (tontti 3) asemakaavan mukainen tehokkuus jää sen sijaan edellisiä pienemmäksi ($e=0,24$).

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.

Täydennysrakentaminen parantaa olemassa olevan infran ja katuverkon hyödyntämistä. Uudisrakennuksen toteuttaminen hyvälle paikalle ydinkeskustan läheisyyteen on järkevää myös yhdyskuntataloudellisesti.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Tykin rakennuskanta on massoitteeltaan, kerrosluvultaan ja tyyliltään suhteellisen vaihtelevaa ja monimuotoista. Tykin merkittävemmän ajallisen kerroksen ja rakennustavan muodostavat vuosien 1919–1939 välisen ajan rakennukset, joita on alueella hieaman yli kolmannes. Tätä kerrostumaa voidaan käyttää luontevana pohjana täydennysrakennuksille. Asemakaavan yleismääräyksillä on ohjattu uudisrakentamista muun muassa kattomuodon ja julkisivujen verhoilun osalta, jotta täydennysrakentaminen sopisi alueen ilmeeseen.

Uudisrakennuksen sijoittuminen tontin takaosaan edistää osaltaan sen sulautumista ympäristöönsä ja lieventää lisärakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Matkamiehenkadulle suuntautuva näkymä säilyy lähes ennallaan. Tonttipuusto ja hautausmaata reunustavat suuret puut pehmentävät näkymää uudisrakennukselle hautausmaalta katsottuna. Suunnittelualueen viereisillä tonteilla on puolestaan kookkaat rakennukset lähellä tonttien rajaa, jotka myös rajaavat ja luovat yksityisyyttä naapurien pihapiireille. Kaavahankkeen suurin vaikutus on lähimpien, erityisesti suunnittelualueen länsipuolella olevien rajanaapurien pihanäkymiin. Uudisrakennus nousee talousrakennuksia korkeammalle ja rajaa totuttuja näkymiä hautausmaalle päin. Hyvällä suunnittelulla voidaan lieventää pihanäkymien muuttumisen aiheuttamaa haittaa.

Tykin alueelle ovat tyypillisiä selvärajaiset katutilat ja rakennusten sijoittuminen kiinni tontin kadun puoleiseen rajaan. Asemakaavassa on määrätty, että toinen asuinrakennuksista on rakennettava kiinni kadun puoleiseen rajaan. Näinollen myös mahdollinen uudisrakennus sijoittuu kiinni katulinjaan eikä katutilan rajautuminen heikkene.

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

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Tykin alue on sen sijaan luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi ja sillä on maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/kohteen merkintä.

Tykin alue on arvioitu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavan yhteydessä tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy, 2014) maakunnallisesti merkittäväksi vanhaksi vapaasti rakentuneeksi pientaloalueeksi. Osayleiskaavassa alue on *pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään (AP/s-2). Alueen olemassa oleva rakennuskanta pyritään säilyttämään. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Alueen arvo perustuu pienimittakaavaisen korttelirakenteeseen ja vanhaan puutalovaltaiseen rakennuskantaan. Alueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon katutilan, pihaympäristön ja rakennuskannan ominaispiirteiden ja mittakaavan säilyttäminen. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Lisäksi alue sijoittuu *maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön* alueelle nro 81, Tykin vanhan pientaloalue (ma-mk). *Alue tai kohde sisältyy Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (YM vahv. 21.12.2011) osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön tai on todettu alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä maakunnallisesti merkittäväksi. Alueen ja rakennuskannan ominaispiirteet tulee säilyttää, ja alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovellettava arvokkaaseen ympäristöön. Aluerajaus voi sisältää asemakaavalla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Maakunta- ja yleiskaavoista tulevat kulttuuriympäristöä koskevat määräykset on huomioitu asemakaavassa uudisrakentamisen rakentamistapaa koskevilla yleismääräyksillä sekä rakentamisen mittakaavaa ja sijoittumista koskevilla asemakaavamerkinnoillä ja -määräyksillä. Julkisivujen päämateriaali tulee olla peittomaalattu puu vaakatai pystyponttilaudoituksena tai hirsipintaisena. Tykin alueelle vieraiden pyöröhirren ja pitkänurkan käyttöä ei kuitenkaan sallita. Uudisrakennuksen katemateriaalin sävy tulee olla tumman harmaa tai mattamusta. Katon tulee olla muodoltaan harjakatto ja kaltevuudeltaan 1:1,5–1:2. Myös kaavassa käytetty massoittelu ja kerrosluku noudattavat lähikortteleiden rakentamistapaa. Kadun puoleisella tontilla rakennus on rakennettava kiinni kadun puoleiseen rajaan, jolloin alueelle tyypillinen katutilan rajautuminen ei

heikkene. Rakentamisen volyymi (tonttitehokkuus $e=0,36$) on lähellä läntisten naapuritonttien kaavan mukaista tehokkuutta (0,33 ja 0,31).

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

Kaavamuutoksen myötä ei tuhoudu rakennuksia, joihin sisältyisi erityisiä suojeluarvoja. Asemakaava mahdollistaa alueella sijaitsevan asuinrakennuksen purkamisen. Kyseistä rakennusta on muutettu perusteellisesti vuonna 1983 tehdyssä laajennuksessa ja sillä on nykyasussaan lähinnä miljööarvoa osana Matkamiehenkadun pohjoisreunan talorivistöä. 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. Asemakaavassa on määrätty, että samalle paikalle saa rakentaa massoitellutaan vastaavan uudisrakennuksen.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Olemassa olevaan rakennukseen on tehty 1980-luvulla peruskorjaus, joka on muuttanut sen alkuperäistä ilmettä merkittävästi. Rakennuksen mahdollinen korvaaminen uudisrakennuksella ei heikennä alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Täydennysrakentamista ohjataan yleismääräyksillä, joissa on huomioitu alueen kuuluminen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tykin 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.

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *keskustatoimintojen alueena* (C). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti.

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 ennakoidaan 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 vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

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

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

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

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat kaavamuutosalueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon eikä edellytä nykyisen liikenneverkoston laajentamista. Kaavamuutosalue on hyvin saavutettavissa Lappeenrannan matkakeskuksesta ja sen tarjoamista matkajaj kuljetusketjuista.

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.

Alueelle suunniteltu asuminen ei tuo alueelle toimintoja, jotka aiheuttaisivat keskusta-alueen normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, jotka edellyttäisivät suojavyöhykkeiden tai suojaetäisyyden osoittamista asemakaavassa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta.

Lappeenrannassa 17.5.2019



Tiia Sillgren

Kaavavalmisteliija



Matti Veijovuori

Asemakaava-arkkitehti



Maarit Pimiä

Kaupunginarkkitehti