



Kuva: Googlemaps

TELLERVONKATU 75

ASEMAKAAVAN MUUTOS

EHDOTUS 5.12.2018

**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI****ASEMAKAAVAN MUUTOS, TELLERVONKATU 75****ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 5.12.2018 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA****KAAVANUMERO 2664****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavamuutos 10 Alakylä, kortteli 30, tontti 5

Muodostuu 10 Alakylä, kortteli 30, tontti 5

Kaavanlaatija

Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa

puh. 040 647 4889

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori

puh. 040 660 5662

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä

puh. 040 653 0745

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 12.11.-3.12.2018

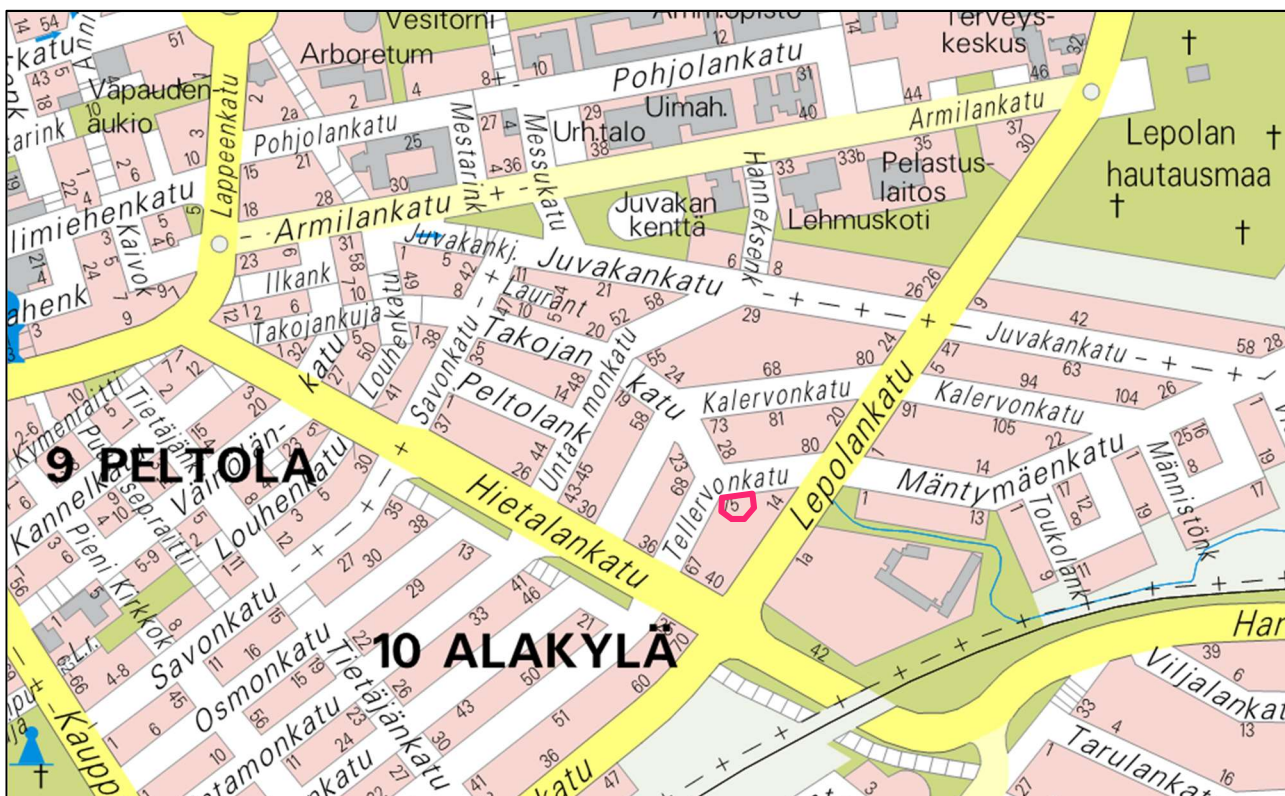
Hyväksytty

KV __.__.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee omakotitalon tonttia osoitteessa Tellervonkatu 75.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Alakylän (10) kaupunginosassa, noin kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta. Suunnittelualue sijoittuu Lepolankadun, Hietalankadun ja Tellervonkadun väliselle alueelle Takojankadun kaakkoispäähän. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 982 m². Alueen sijainti ja alustava rajausta näkyvät oheisessa kartassa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Tellervonkatu 75 asemakaavan muutos

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa rivitalon rakentaminen asuinpientalojen tontille. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys vanhalla pientaloalueella keskustan tuntumassa.

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	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavamuutosalueita koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Rakennettu ympäristö	7
3.1.3	Yhdyskuntatekniset verkostot ja liikenneverkko	9
3.1.4	Luonnonympäristö ja maisema	11
3.1.5	Väestö, työpaikat ja palvelut	12
3.1.6	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	12
3.1.7	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Suunnittelun tausta ja tavoitteet	18
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3	Suunnitteluvaiheet	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.2	Mitoitus	21
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.4	Aluevaraukset	21
5.4.1	Korttelialueet	21
5.4.2	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät	23
5.6	Luonnonympäristö	23
5.7	Kulttuuriympäristö	23
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.9	Nimistö	25
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	25
6.1	Ekologiset vaikutukset	26
6.1.1	Vaikutukset maa- ja kallioperään	26
6.1.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja viherysteyksiin	26
6.1.3	Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen	27
6.1.4	Vaikutukset luontokohteisiin	27
6.2	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	27
6.2.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	27
6.2.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	27

6.3	Liikenteelliset vaikutukset	28
6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon	28
6.3.2	Vaikutukset pysäköintiin	28
6.3.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	28
6.3.4	Liikennemeluvaikutukset.....	28
6.3.5	Vaikutukset kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen	30
6.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	30
6.4.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	30
6.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	30
6.5	Kulttuuriset vaikutukset.....	30
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	30
6.5.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.....	31
6.5.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	31
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin.....	31
6.5.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	32
6.6	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	32
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	34
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
7.3	Kaavan hyväksyminen	34

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnepiirros
3. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa 12.11 – 3.12.2018 saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Lyhennelmät MRA 30 §:n kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet.
 - d. Kaavaluonnoskarta 2.11.2018
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastine *(lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Kaavamuutosaloite
6. Asemakaavakartta 5.12.2018

1.5 Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Trafix Oy: Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava, 10.3.2015.
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll 19.3.2015)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kesällä 2015 tontin omistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 10.11.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 12.11.2018 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä 12.11. – 3.12.2018. Nähtävilläolon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollista antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 15 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Alueelle rakennetun asuinrakennuksen rakentamisvuosi ei ole tiedossa, arvio rakentamisajasta on 1930-luku. Rakennuksen yksikerroksinen laajennus on rakennettu vuonna 1960. Voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueena (AO) merkitty tontti on osoitettu kaavamuutoksessa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena (AR). Tontin rakennusoikeutta on lisätty 100 krs-m²:llä 400 krs-m²:iin. Rakennusoikeuden lisääminen noudattaa keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) tontin rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alakylä on pientalovaltaista aluetta, joka sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Lappeenrannan ydinkeskustasta. Suunnittelualueella, rauhallisella Tellervonkadun varrella sijaitseva asuinpienitalo on huonokuntoinen. Lähiympäristöön sijoittuvat Lepolankatu, Harapaisentie ja Helsinki-Joensuun päärata ovat Tellervonkadun sijaan vilkkaita liikenneväyliä.



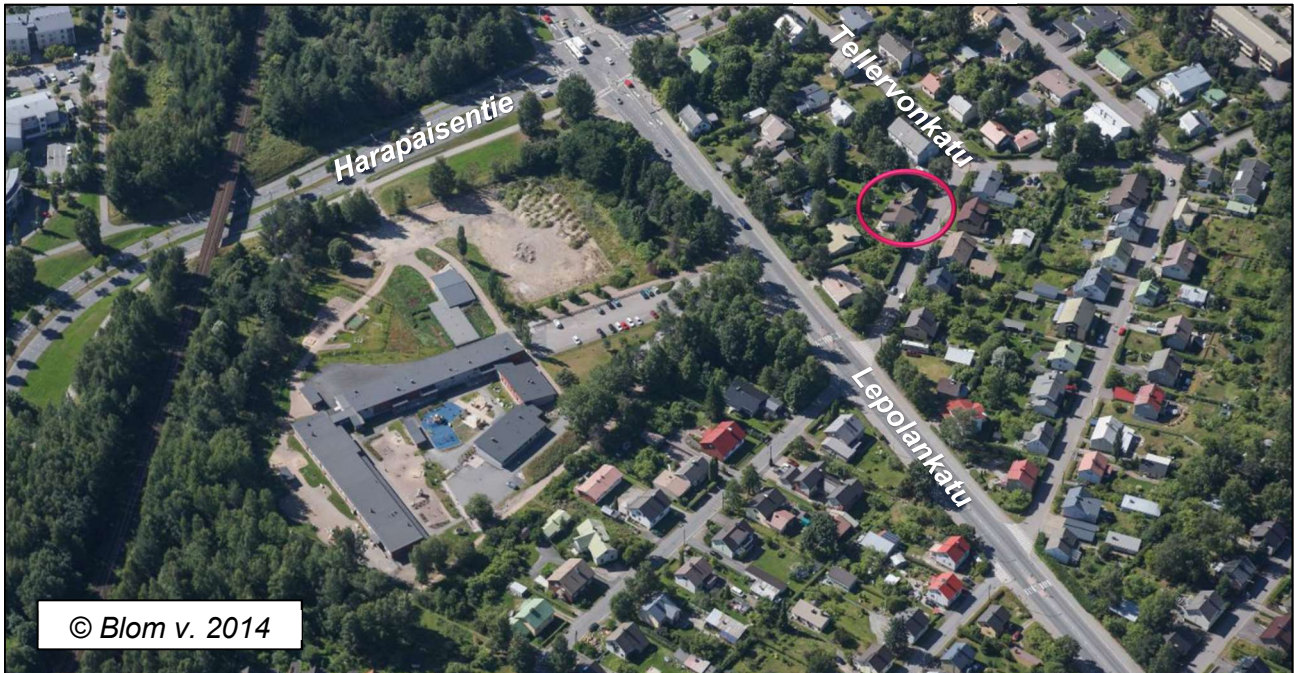
3.1.2 Rakennettu ympäristö

▪ Rakennuskanta

Alakylän kaupunginosa on tiivis pientalovaltainen alue, jonka rakennukset ovat valmistuneet pääosin 1950-luvulla. Tellervonkadusta seuraavana kohti pohjoista sijaitsevan Kalervonkadun rakennukset on mainittu paikallisesti merkittävänä, pääosin jälleenrakennuskauden pientaloalueena. Suunnittelualueen itäpuolella oleva yhtenäinen 1970- ja 80-lukujen aikana rakentunut pientaloalue on niinikään paikallisesti merkittävä.

Aluetta ympäröivät vilkaat liikenneväylät, sillä alue sijoittuu Lepolankadun, Hietalankadun ja rautatien läheisyyteen. Liikenteen vuoksi alueen suunnittelussa on otettava huomioon

katu- ja raideliikennemelu. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella on viime sotien jälkeen uudelleen rakentuneet pientalovaltaiset asuinalueet. Radan ja Harapaisentien eteläpuolella sijaitsee puolestaan asuinkerrostaloalue.



- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

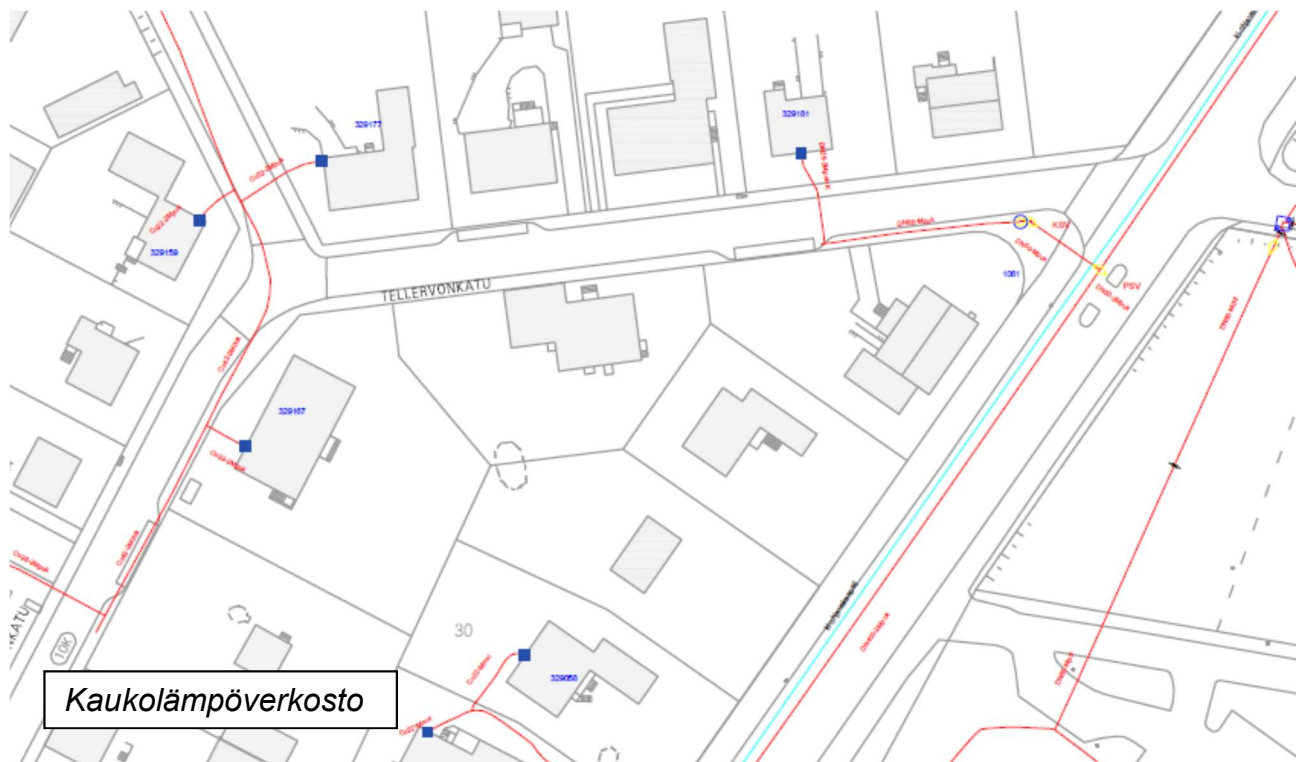
Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä Museoviraston muinaisjäänösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>). Aikaisempien inventointien perusteella on epätodennäköistä, että kaavamuu-
tosalueelta löytyisi kiinteitä muinaisjäännöksiä.

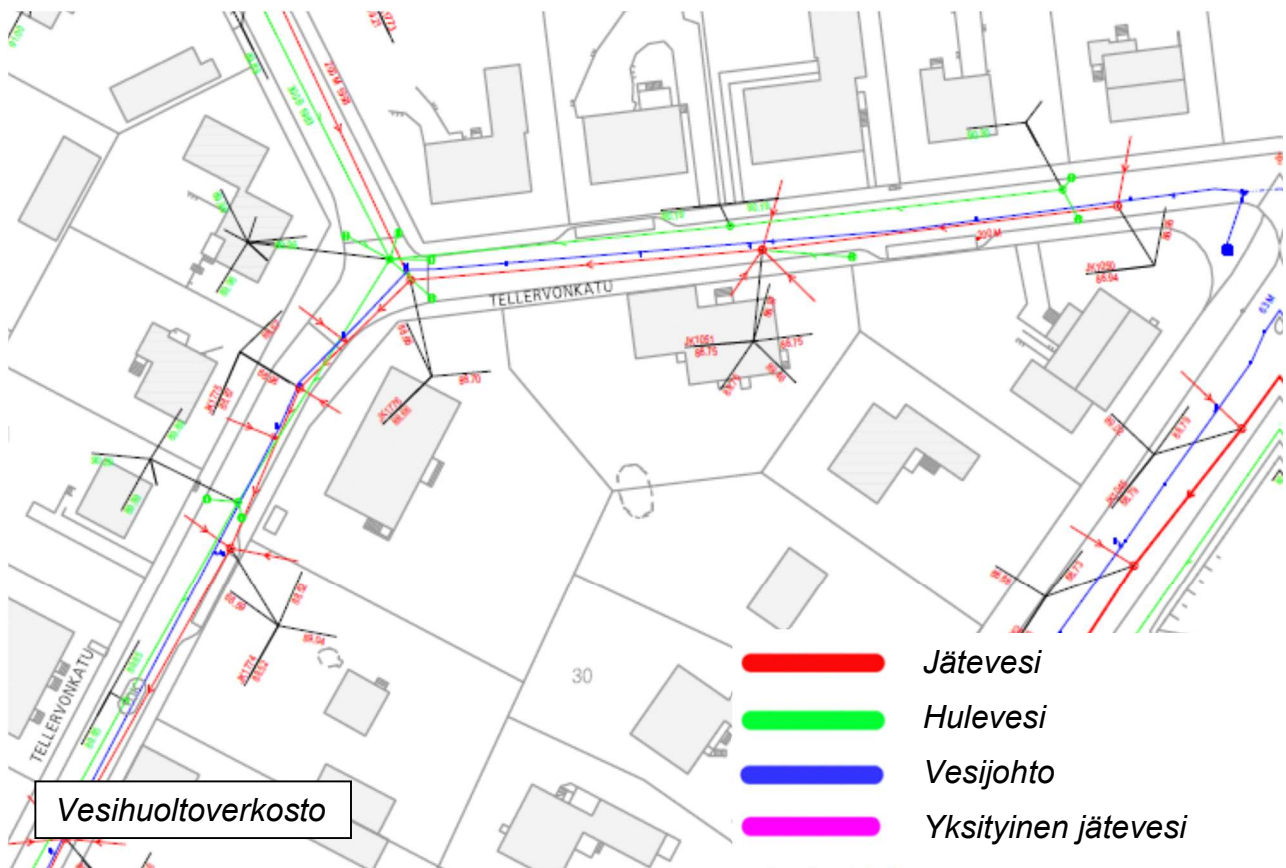
Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan 2030 laadinnan yhteydessä on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013). Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat selvityksessä mainitut Kalervonkadun 62-109 pientalot. Kalervonkadun rakennukset on rakennettu varsin lyhyen ajan kuluessa vuosien 1947 ja 1960 välillä. Rakennuskanta on tyypillistä jälleenrakennuskauden talotyyppiä. Puolitoistakerroksisten rakennusten julkisivut ovat pääosin joko koristerapattuja tai laudoitettuja. *Paikallisesti merkittävä, pääosin jälleenrakennuskauden pientaloalue, liittyy Juvakankadun varrella sijaitsevien parittomien ja parillisten talonumeroiden mukaan tapahtuvan jaottelun perusteella merkittäviin pientaloalueisiin.*

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on mainittu myös Alakylän itäosan pientaloalue, Mäntymäenkatu ja Viertolankatu. Alakylän itäosan rakennuskanta on peräisin 1970- ja 1980-luvulta. Alueen pientalotyyppinä vaihtelevat matalat tiilitalot ja aikakaudelle tyypilliset korkean harjakaton kattamat omakotitalot, joissa alakerta on tiilestä ja toinen kerros useissa tapauksissa lautaverhottu (niin sanotut käkikellotalot). *Paikallisesti merkittävä 1970- ja 1980-lukujen yhtenäinen pientaloalue.*

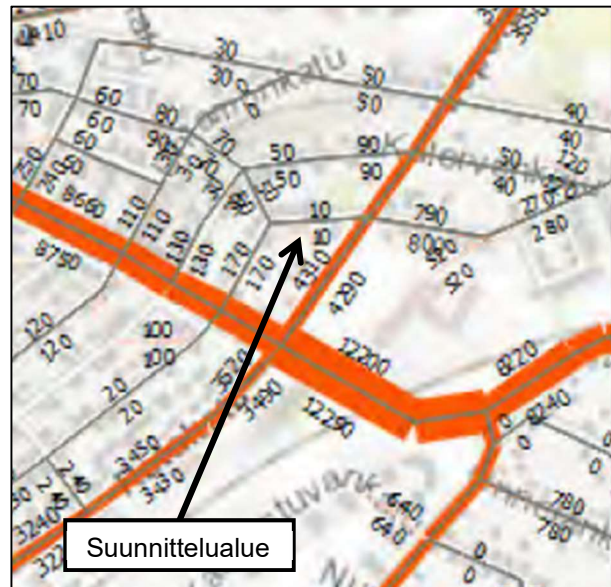
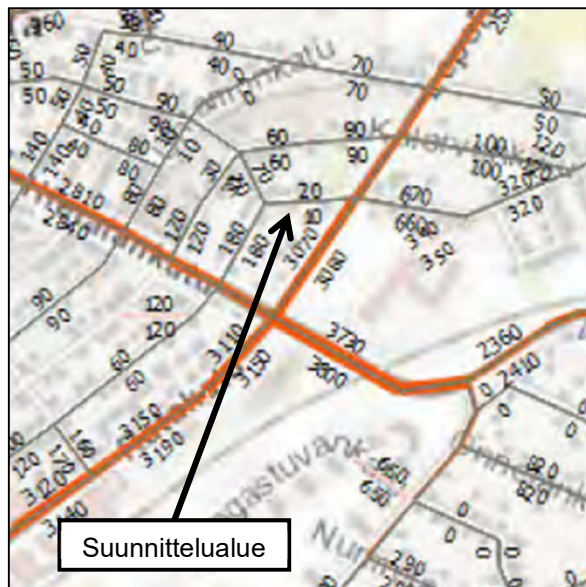
3.1.3 Yhdyskuntatekniset verkostot ja liikenneverkko

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot (kaapelit ja vesijohtoverkosto) kulkevat Tellervonkadulla, Lepolankadulla ja Hietalankadulla. Jätevesiviemärointi on järjestetty viettoviemärein ja johdettu Toikansuon jätevedenpuhdistuslaitokselle Reijolaan vajaan kahden kilometrin päähän kaavamuuks-alueesta.





Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä laaditun liikenneselvityksen (Lappeenrannan kaupunki ja Trafrix, 2015) mukaan nykytilanteessa Lepolankadulla kulkee noin 6150 ja Hietalankadulla noin 5650 ajoneuvoa vuorokaudessa (nykytilaennuste vuodelle 2014). Liikenne-ennusteessa vuodelle 2035 Lepolankadulla kulkee noin 8600 ja Hietalankadulla noin 17 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.



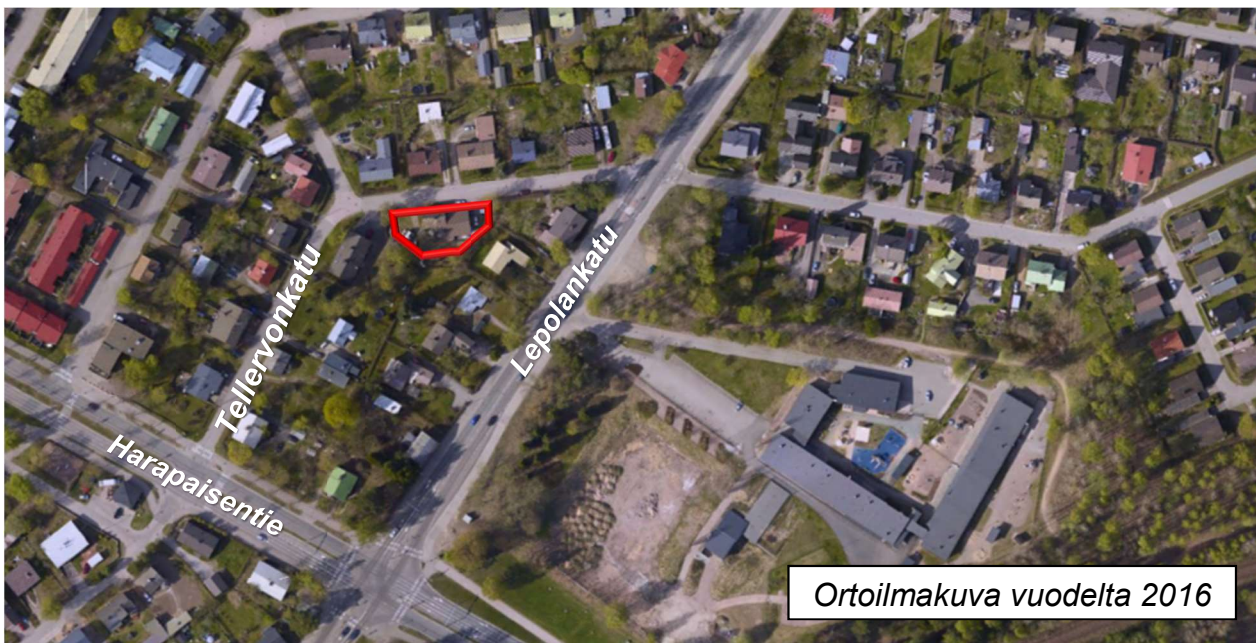
Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan kaupunki ja Trafrix, 2015.

Vasemmanpuoleisessa kuvassa vuorokausiliikenne v.2014 (ajoa/vrk) ja oikeanpuoleisessa kuvassa vuorokausiliikenne v.2035 (ajoa/vrk).

3.1.4 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän alueella (Geologian tutkimuskeskus 2015). Salpausselkien reunamuodostumat syntyivät jääkauden loppuvaiheessa, kun ilmasto kylmeni, ja lähes paikallaan pysyneen jäätikönreunan kohdalle kasaantui paksuiksi kerroksiksi soraa, hiekkaa ja moreenia (Etelä-Karjalan liitto 2006). Selvitysalueen sijaintipaikka on reunamuodostuman korkeimman kohdan eteläpuolella, jossa korkeustaso on noin + 90 metriä mpy. Selvitysalueen kohdalla on melko tasaista maastoa. Rakennusten ympäristössä ja piha-alueella maaston muotoja on muutettu kaivamalla ja tasoittamalla. Kallioperäalueena on Lappeenrannan keskustan tienoille kaakosta ulottuva rapakivigraniittialue (Geologian tutkimuskeskus 2015).

Selvitysalue sijaitsee eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueella (OIVA-palvelu 2015). Eliömaakuntana on Etelä-Savo ja maisemamaakuntana Itäisen Järvi-Suomen Suur-Saimaan seutu (OIVA-palvelu 2015). Koska selvitysalue sijaitsee kaupunkikeskustan läheisyydessä, on se todennäköisesti ollut jo pitkään ihmistoiminnan vaikutuspiirissä. Nykytilanteessa lähes koko piha-alue on kasvillisuudeltaan puistomaista. Rakennuksen ympäristöön on istutettu omenapuita sekä koristepensaita.



Alueen pohjoisreunalta löytyy lisäksi pensasryhmä, jossa on muun muassa syreeniä. Alla on hoidettua nurmikkoa, jonka kentän puoleisessa reunassa kasvaa myös voikukkaa, maa-humalaa, nokkosta ja koiran- sekä vuohenputkea. Näiden ohella alueella kasvaa eri ikäisiä koivuja ja vaahteroita.

Selvitysalue sijoittuu III luokan pohjavesialueeksi luokitellun Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueen eteläreunalle (tunnus 0540510) (OIVA-palvelu 2015).



Kuvassa suunnittelualan länsiosan kasvillisuutta; syreenipensaita, omanapuita ja koivuja. (Google streetview)

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavamuutosalue on erillispientaloaluetta, jonka itäpuolella on lähivirkistysalue. Lähimmät julkiset palvelut sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualan pohjoispuolella. Alueella sijaitsee muun muassa Kimpisen koulu, Saimaan ammattiopisto Sampo, Armilan sairaala ja terveysasema sekä urheilutalo ja uimahalli. Yksityisten palvelujen osalta suunnitteluala tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan. Lähimpään kauppakeskukseen Isokristiinään on suunnittelualueelta matkaa noin yksi kilometri.

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

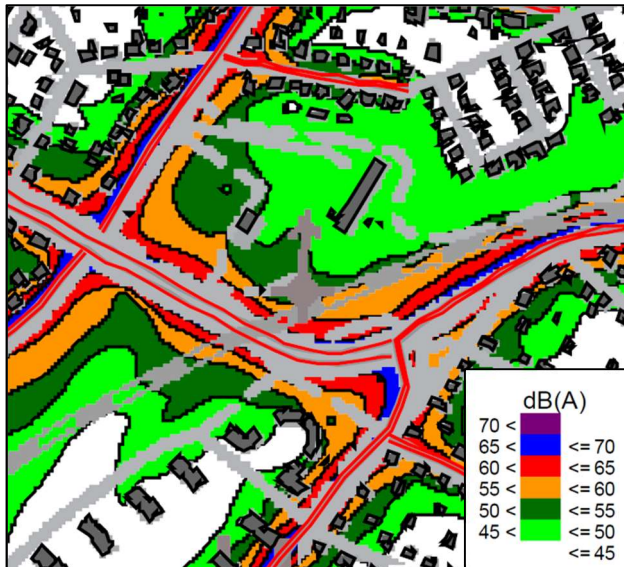
Säteilyturvakeskuksen mukaan Alakylän alueen pientaloasunnoissa radonia esiintyy keskimäärin 133 Bq/m^3 . Koko Suomen keskimääräinen radonpitoisuus on pientaloissa vastavasti 121 Bq/m^3 . STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saa olla enintään 200 Bq/m^3 .

Vilkkaiden teiden, Lepolankadun ja Hietalankadun, vuoksi kaava-alueelle kantautuu melua. Häiriötekijänä on toisaalta myös läheinen raideliikenne, josta voi aiheutua melun lisäksi myös maan tärinää.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan meluntorjuntasuunnitelman meluselvityksen vuonna 2015. Katuliikenteen meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta ja se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesteet. Lisäksi on arvioitu olemassa olevien selvitysten pohjalta lento- ja raideliikenteen, valtateiden ja teollisuuden melulle altistuvien lukumäärät. Selvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualan päiväjän melutaso on 45–50 dBA ja yöajan melutaso on alle 45 dBA.

Melutasot ovat valtioneuvoston asettamia päivä- ja yöajan melun ohjearvoja alemmat eikä alueella siten ole tarvetta meluntorjuntatoimenpiteisiin.

Suunnittelualueella ei ole tehdasmelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.



Päiväajan katumelutasot, nykytilanne 2014.



Yöajan katumelutasot, nykytilanne 2014.

Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma, Ramboll 2015



Ratamelun yöajan keskiäänitaso Alakylän alueella, nykytilanne (Lähde Luumäki-Imatra Tavarat -ratasuunnitelma. Meluselvitys. WSP Finland Oy 23.1.2017).

Ratamelun päivä- ja yöajan keskiäänitaso on suunnittelualueella noin 45 dB, osassa tonttia hieman alle 45 dB:n. Päivä- ja yömelun välillä ei ole merkittävää eroa.

Kokonaisuutena voidaan todeta, että katujen liikennemelu sekä raidemelu eivät tehtyjen selvitysten perusteella ylitä suunnittelualueella valtioneuvoston päivä- ja yömelun ohjearvoja.

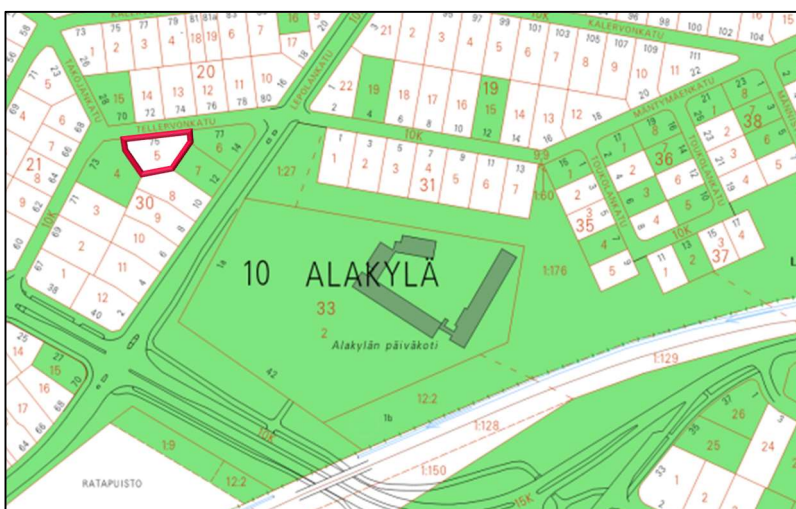
Ulkona	L _{Aeq} enintään	
	Päivällä (07–22)	Yöllä (22–07)
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ¹⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet ³⁾ , leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelu-alueet	45 dB	40 dB ²⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-
<i>Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. L_{Aeq}=melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).</i> 1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa. 2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä. 3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja. Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.		

Pilaantuneet maat

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

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Manu Hämäläinen. Lappeenrannan kaupunki omistaa karttaan vihreällä merkityt alueet, ja valkoisella merkityt alueet ovat puolestaan yksityisten maanomistajien tai muiden toimijoiden omistuksessa.

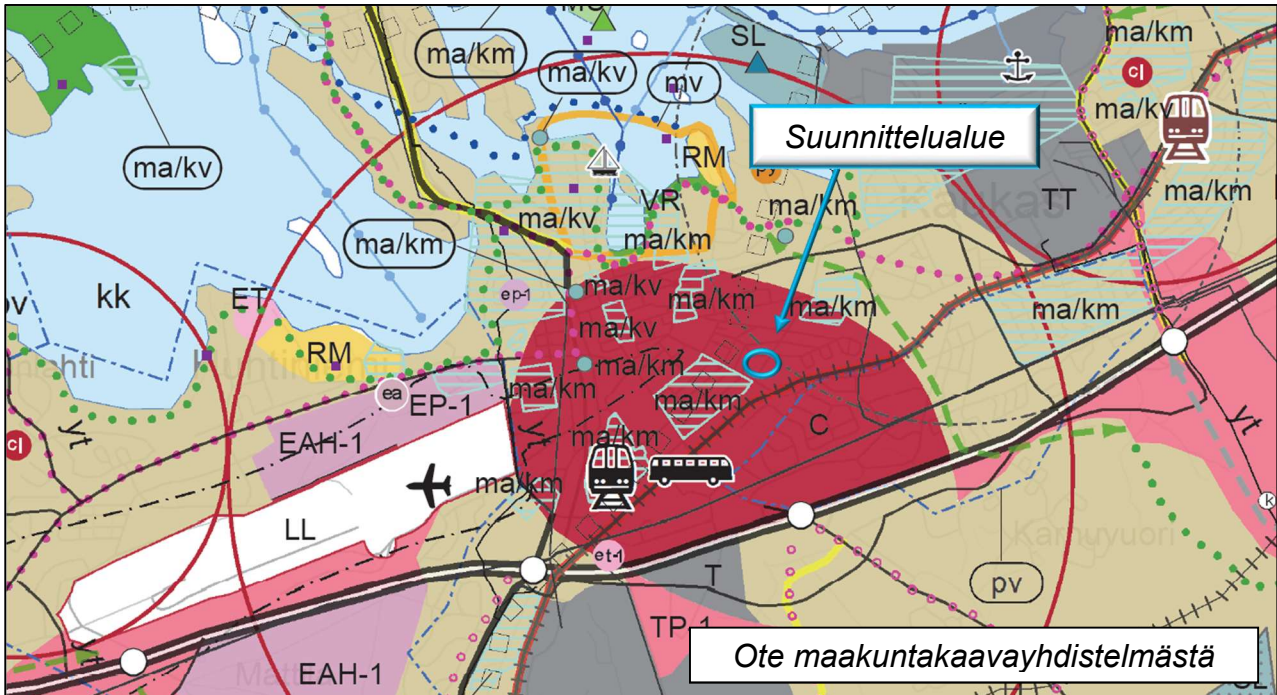


Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella/harmaalla merkityt yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. Suunnittelualueen omistaa yksityishenkilö.

3.2 Suunnittelutilanne

▪ Maakuntakaava

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



Suunnittelualue kuuluu *keskustatoimintojen alueeseen (C)*. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutuksiltaan niihin verrattavia kaupallisia palveluita. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet.

Keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys on korvautunut vuonna 2015 vahvistuneen Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvauksella ja suunnittelumääräyksellä.

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

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen

sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Suunnittelualue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk, ruskea viiva). Laatuikäytävämerkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatuikäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on *päärata, merkittävästi kehitettävä* (rp).

Suunnittelualuetta sivuaa idässä konsultointivyöhyke (sev). Merkinnällä osoitetaan Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Sev-aluearajaus on ohjeellinen ja se tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu *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.

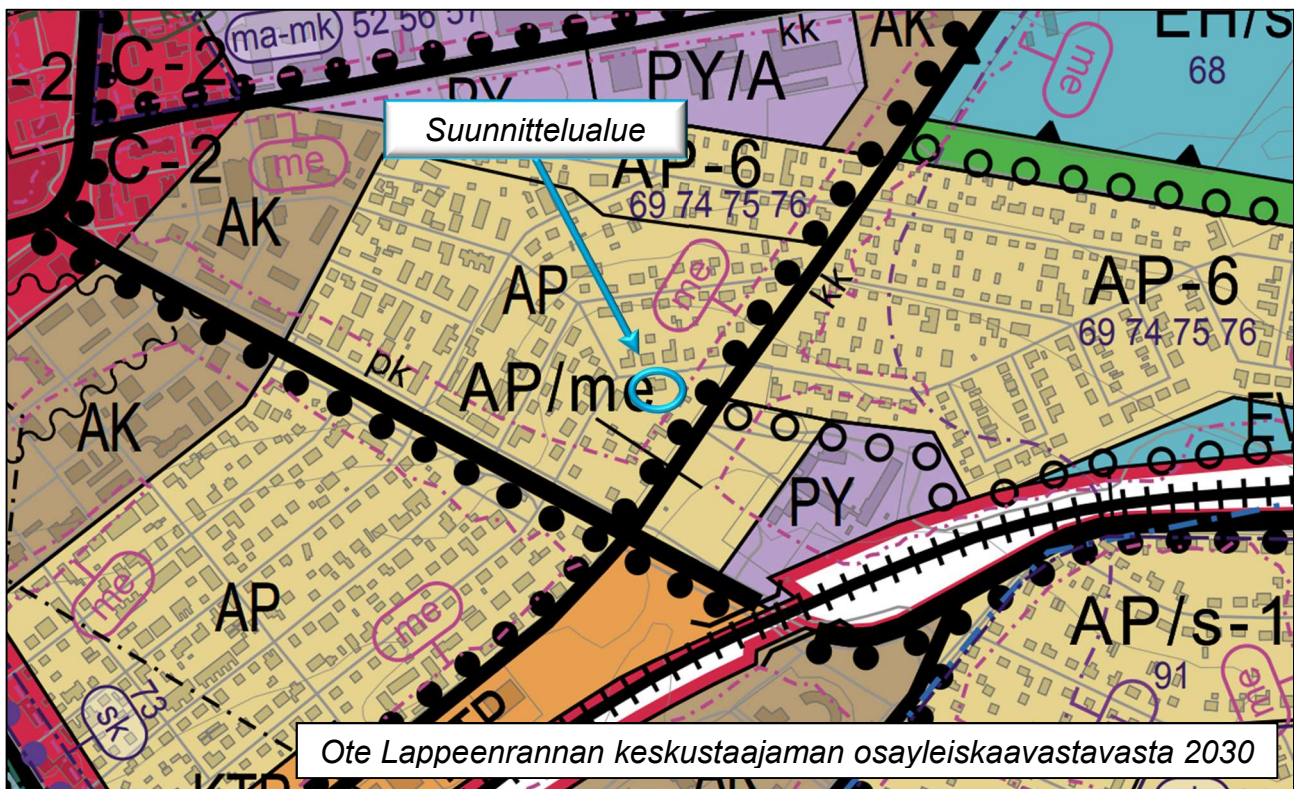
Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen.

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. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

Keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

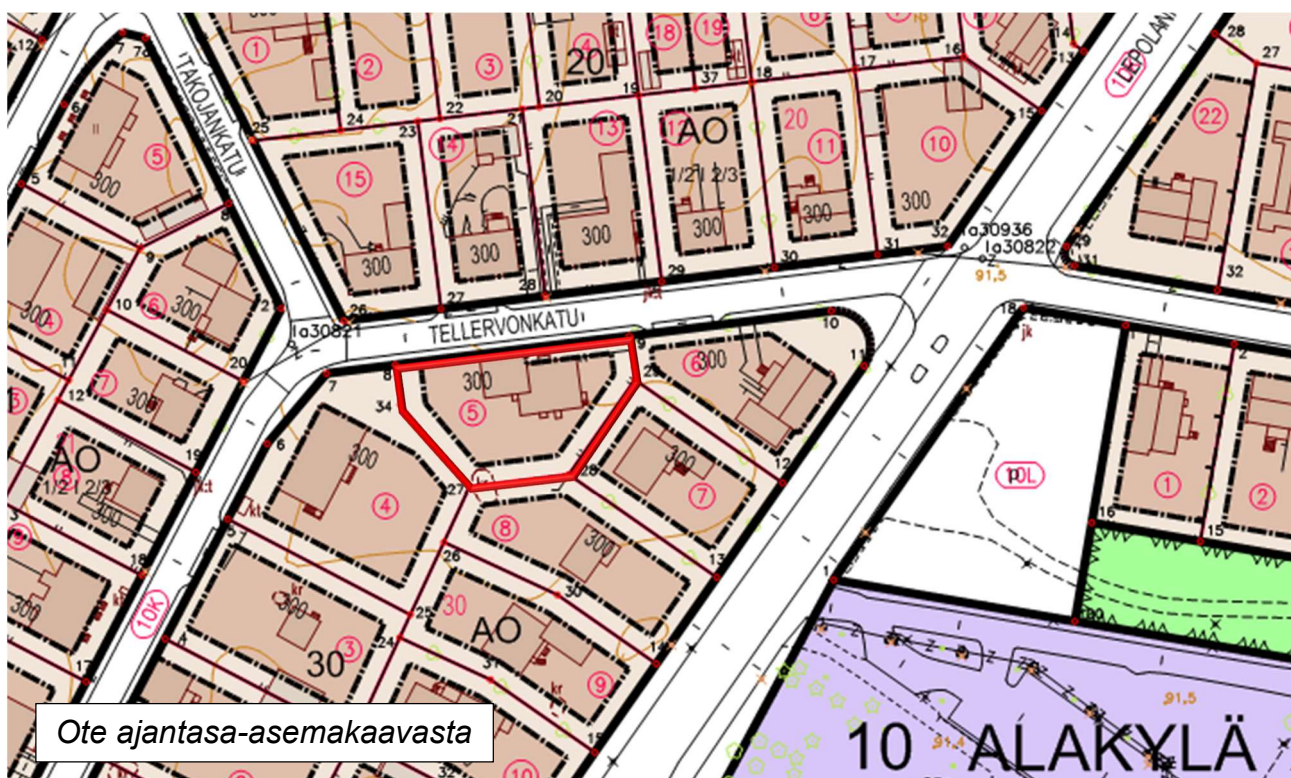
▪ Yleiskaava

Alueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030** (keskustan osa-alue), jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa *pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi* (AP).



▪ Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäministeriön 14.7.1977 vahvistama asemakaava.



Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin rakennusoikeus on 300 kerros-m². AO-korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia joissa toisen kerroksen rakennusoikeuteen laskettava osuus on korkeintaan 2/3 ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.

▪ **Rakennusjärjestys**

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

▪ **Pohjakartta**

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty Lappeenrannan kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Rakennettua kulttuuriympäristöä on selvitetty Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavaa 2030 varten. Alakylän aluetta koskee *Lappeenrannan keskusta-alueen osayleiskaava. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys* (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy & Tmi Lauri Putkonen, 17.12.2013).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa rivitalon rakentaminen tontille. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontille voi rakentaa vain omakoti- ja paritaloja.

Kaavamuutos ei ole vuosien 2017–18 kaavoitusohjelmassa kohteena.

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.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä tärkeimmistä suunnitteluvaiheista.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros, Kaupunkisuunnittelu) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 12.11. - 3.12.2018 välisen ajan.

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Asemakaavasta ei ole tarpeen pitää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua (MRL 66 §, MRA 26 §). Tarvittaessa pidetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) sen jälkeen kun asemakaavaehdotus on pidetty MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2017. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 10.11.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä ja MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 12.11.2018 alkaen kaavaprosessin ajan.

MRA 30 §:n nähtävillä olon (12.11. - 3.12.2018) aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta tarkistettiin saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittiin kaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella ja asettaa tarvittaessa uudelleen nähtäville. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunkikehityslautakunnan hyväksyttäväksi (MRL 52 §). Hyväksymispäätös tiedotetaan MRL 67 §:n mukaisesti.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin Elinvoiman ja kaupunkikehityksen kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin yleisenä tavoitteena on eheyttää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on myös tehostaa maankäyttöä olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrella. Lisäksi tavoitteena on tarjota laadukkaita asuinpaikkoja.

Lappeenrannan kaupunkirakenneohjelman ja arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on suunnitella, rakentaa ja ylläpitää viihtyisää ja siistää ympäristöä, jonka kaupunkirakenteessa on havaittavissa laaja rakennusten ja kaupunginosien ajallinen kerroksellisuus, ja johon uudisrakentaminen sopeutuu aluetta rikastuttavana osana. Kaupunki haluaa tarjota asukkailleen asuinpaikkoja, jotka ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikennevälineillä, kävellen tai polkupyörällä. Näin kaupunkirakenteesta saadaan ekologisempi ja liikenteellisesti toimivampi. Uusi rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan ympäröiviin pientaloalueisiin.

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.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyön aluksi selvitettiin mahdollisuudet rivitalon toteuttamisesta. Tutkielmissa selvitettiin rakennusoikeuden tarve rivitalon toteuttamiseksi ja päädyttiin 400 kerrosneliömetriin. Kaavoituksen lähtökohtana ovat olleet alueen tiivis ja tehokas sekä ympäröivään rakennuskantaan sopiva maankäyttö. Tehokkuutta ei ole mahdollista lisätä enempää edellyttäen että kerrosalan ja asuntomäärän edellyttämät autopaikat mahtuvat tontille. Myöskin tontin kolmiomainen muoto vaikuttaa tehokkuuteen vähentävästi, mutta tehokkuutta on lisätty sallimalla tontille kaksi ajoneuvoliittymää.

Tontin muodon ja ympäristön asettamien suhteellisen tiukkojen reunaehtojen vuoksi ei ollut mahdollista laatia kokonaan toisistaan poikkeavia luonnosvaihtoehtoja, vaan kaavaratkaisun lähtökohtana oli alusta alkaen rivitalon sijoittaminen Tellervonkadun varteen kadun suuntaisesti ja oleskelupihan avaaminen etelään.



Havainnekuvassa on kolmen asunnon rivitalo. Ratkaisun kattorakenteita on elävöitetty niin, että rakennus sopeutuisi rintamamies-talojen pientalo-alueelle. Autopaikat on sijoitettu autokatoksiin rakennuksen pätyihin.

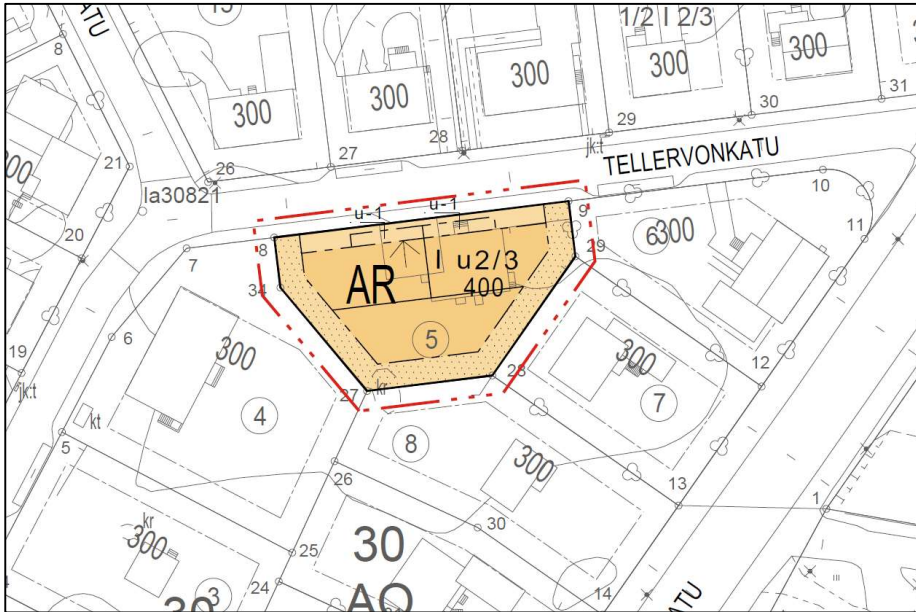
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa koko suunnittelualue on merkitty *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)*.

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 983 m². Suunnittelualueelle on osoitettu kaavamuutoksessa rakennusoikeutta 400 kerros-m², kun se voimassa olevassa asemakaavassa on 300 kerros-m². Asemakaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeus nousee siis 100 kerros-m². Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä.



Ote 5.12.2018 päivästä asemakaavaehdotuksesta.

Rakennuksen vesikatkon harja tulee rakentaa Tellervonkadun suuntaiseksi ja kadun puolella tulee olla vähintään yksi poikittainen harja pienentämässä rakennuksen mitta-kaavavaikutelmaa.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on Lappeenrannan arkkitehtuuri- ja kaupunkirakennepohjan tavoitteiden mukaisesti huomioitu yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja kustannustehokas täydennysrakentaminen.

Kaavaratkaisu johtaa rivitaloasumiseen, jossa uudisrakentaminen on luonteeltaan pienipiirteistä ja enintään puolitoistakerroksista. Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. ympäristön käsittelyn ja rakennusten ulkoasun osalta.

Suunnittelualueella sijaitseville asunnoille muodostuu oleskelupihat, jossa melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisia melutason ohjearvoja. Asemakaavassa on annettu määräyksiä melunsuojaukseen ja radonkaasuun liittyen.

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

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Rivitalojen korttelialue (AR)

Suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten* korttelialueeksi (AR). Alueelle rakennettavat rakennukset saavat olla puolitoistakerroksisia (1 u2/3). Rakennusoikeus on 400 kerros-m², mikä mahdollistaa 3-4 asunnon rivitalon rakentamisen alueelle. Pysäköinti voidaan toteuttaa rakennuksen päätyihin sijoittuviin autokatoksiin ja pysäköintipihoille. Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan kadun puoleiseen rajaan (nuolimerkintä).

Asemakaavamuutoksella ei muuteta tonttijakoa, vaan tämä säilyy ennallaan.

Tontille on sallittu kaksi ajoneuvoliittymää. Rakennuksen harjan pääsuunta on osoitettu Tellervonkadun suuntaiseksi ja kattoon on rakennettava vähintään yksi poikittainen harja kadun puolelle sopeuttamaan rakennus ympäröivään rakennuskantaan. Kadun puolelle saa rakentaa ulokkeen, joka ulottuu korkeintaan 2 metrin etäisyydelle julkisivupinnasta. Autokatoksen etureunan on oltava vähintään 5 metrin etäisyydellä tontin kadun puoleisesta rajasta.

Yleisten määräysten mukaan rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee säilyttää luonnonmukaisena tai istuttaa puin ja pensain. AR-korttelialueilla rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja väriyksen sekä kattomateriaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää vaalean sävyistä kivipintaa tai puuverhoilua, katemateriaalin sävy on tumma harmaa. Tonttien välisille rajoille tulee rakentaa näkösuojaa antava, vähintään 1,4 metriä korkea puurakenteinen aita. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1,5-1:2.

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

Rakennusten liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.

Autopaikkoja on toteutettava 1 kpl/ 75 kerros-m². Autokatoksien kerrosalan saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelin 30 tontilla 5 sijaitsevasta rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen inventointi ennen sen purkamista.

5.4.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Uudisrakennus liitetään Tellervonkadulla olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kantaverkkoon.

Suunnittelualue on tällä hetkellä saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta kuuden minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi).

Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyyys 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. Kaava-alueella ei ole tontteja, joiden kerrosala on yli 1200 k-m², näin ollen ei edellytetä tonttikoh-
taisia väestönsuojia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Radonin mahdollisesti aiheuttamia terveydellisiä haittoja on ehkäisty kaavamääräyksellä, jonka mukaan radonin torjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa. Radonin torjunnassa on tärkeää alapohjarakenteiden tiiviys. Maanvaraiset ratkaisut varmistetaan radonputkituksella.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, tärinää, pölyä tai muuta haitallista ympäristövaikutusta.

5.6 Luonnonympäristö

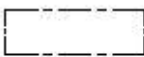
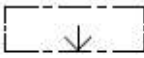
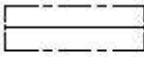
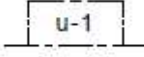
Luontoselvityksen perusteella selvitysalueelle ei sijoitu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä tai puroja, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai muita huomionarvoisia luontokohteita. Mikään luontotyypeistä ei ole uhanalainen (Raunio ym. 2008). Alueella ei todennäköisesti ole erityistä merkitystä luontodirektiivin liitteiden IV(a ja b) lajeille tai uhanalaisille lajeille. Huonokuntoisia puita voidaan poistaa.

5.7 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistoa-
neistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännök-
siä. Alueella ei ole myöskään inventointeihin sisältyviä tai muita rakennetun kulttuuriympä-
ristön kohteita.

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
10	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
ALAK	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
30	Korttelin numero.
	Tontin numero.
	Katu.
TELLERVON	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.
	Istutettava alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee säilyttää luonnonmukaisena tai istuttaa puin ja pensain.

AR-korttelialueilla rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja värityksen sekä kattomateriaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää vaalean sävyistä kivipintaa tai puuverhoilua, katemateriaalin sävy on tumma harmaa.

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

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

Rakennusten liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

AUTOPAIKAT: AR-korttelialue: 1 autopaikka / 75 kerros-m²

Autokatoksien kerrosalan saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Ajoneuvoliikenteelle saa rakentaa kaksi tonttiliittymää.

Korttelin 30 tontilla 5 sijaitsevasta rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen inventointi ennen sen purkamista.

Tonttien välisille rajoille tulee rakentaa näkösuojaa antava, vähintään 1,4 metriä korkea puurakenteinen aita.

5.9 Nimistö

Alueelle ei osoiteta uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen sekä sosiaaliin oloihin. 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.

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 kaava-ratkaisu kokonaisuudessaan kestävä 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.

6.1 Ekologiset vaikutukset

Luontovaikutusten kannalta asemakaavamuutoksessa osoitettu maankäyttö ei poikkea olennaisesti niistä vaikutuksista, joita poistuvan kaavan toteuttamisella olisi ollut. Poistuvassa kaavassa osoitettu *erillispientalojen korttelialue* muuttuu *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi*.

6.1.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaava-alueen maasto on loivapiirteistä, joten maa- ja kallioperän tasoittamisen ja louhimisen tarve on vähäinen. Uudisrakennus tulee likimain olemassa olevan rakennuksen paikalle, joka on jo rakennettua kaupunkialuetta ja jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo aiemmin.

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

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

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

6.1.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja viherysteyksiin

Kaavamuutosalueella on nykyisin pientalorakennus sekä istutettua piha-aluetta. Tontilla ei ole alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta eikä eläimistöä. Uudisrakennus on nykyistä rakennusta laajempi ja tästä syystä jonkin verran puustoa tulee poistumaan. Asemakaavassa tontin reunat katusivua lukuunottamatta on merkitty istutettaviksi alueiksi. Lisäksi on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee säilyttää luonnonmukaisena tai istuttaa puin ja pensain.

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista. Se ei ole luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluvalla uhanalaisella (vaarantunut, VU) liito-oravalle kovin hyvin sopivaa elinympäristöä eikä lähialueelta ole tehty havaintoja lajista. Todennäköisesti selvitysalueen eläimistö on muutenkin vähäistä, koska se sijoittuu keskelle kaupunkialuetta.

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. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään vaikutusta viheryhteyksiin.

6.1.3 Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen

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 hieman pinnoitetun alueen laajentuessa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia 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 pihan ja pysäköintialueen laajentumisen myötä ja tämä vähentää sadeveden imeytymistä pohjavedeksi. Muutoksen ei kuitenkaan voida katsoa olevan merkittävä.

6.1.4 Vaikutukset luontokohteisiin

Lähtötietojen perusteella selvitysalueella tai sen lähiympäristössä ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelualueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä. Lähimmät luontokohteet sijoittuvat yli puolen kilometrin päähän.

6.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakennepohjelman tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja tuo lisää asukkaita valmiin kunnallistekniikan piiriin.

Asemakaavassa ei ole osoitettu uusia katualueita. Ajoneuvoliittymien ja mahdollisten uusien kunnallistekniikan tonttoliittymien kustannukset kuuluvat alueen toteuttajalle. Alueen rakentamiskustannuksiin sisältyy olemassa olevan rakennuksen purkaminen. Myös näistä kustannuksista vastaa alueen toteuttaja.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Suunnittelualue liittyy suoraan olemassa olevaan katuverkkoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Asemakaavan vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat myönteisiä. Asemakaavamuutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tukeutumalla pääosin valmiiseen infraverkkoon.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuverkkoon. Uuden rakennuksen ajoneuvoliittymät tulevat Tellervonkadulle.

6.3.2 Vaikutukset pysäköintiin

Uudisrakentamisen edellyttämä pysäköinti on mahdollista ratkaista kokonaan tontille sijoituvina autopaikkoina. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää asunnoille 1ap/ 75 krs-m² vaatimuksen mukaisesti laskettuna kuuden autopaikan rakentamista rakennusoikeuden ollessa yhteensä 400 krs-m². Kaavassa tontille on sallittu korkeintaan kaksi ajoneuvoliittymää.

6.3.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutos lisää alueen liikennettä jonkin verran verrattuna nykytilanteeseen, lisääntyvän liikenteen muodostuessa uusista asukkaista. Asemakaavan muutos mahdollistaa 3-4 asunnon rivitalon rakentamisen alueelle.

Asumisen matkatuotosluku on Lappeenrannan jalankulkuvyöhykkeen reunavyöhykkeellä 2,36 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 65 % eli 1,53 matkaa. Suunnittelualueen tulevaisuuden asukasluvuksi voidaan arvioida 9-10 henkeä. Suunnittelualueen liikennetuotokseksi muodostuu siten noin 13-15 ajoneuvoa/ vrk, joka ohjautuu Tellervonkadun kautta Lepolan- ja Hietalankaduille. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Kaikki kaavamuutosalueen katuliittymät toimivat arvioiduilla liikennemäärillä erittäin hyvin normaaleina avoimina liittyminä. Tellervonkadun liikennemääräksi vuonna 2035 on suunnittelualueen kohdalla ennustettu 20 ajoneuvoa/ vrk ja Lepolankadulla Tellervonkadun liittymän kohdalla 8600 ajoneuvoa/ vrk (Trafix Oy 2015). Tässä kaavassa esitetty maankäyttö ei aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia myöskään lähialueen liikenneverkkoon.

Suunnittelualueen pysäköintipaikat on sijoitettava tonteille. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan yhden ajoneuvoliittymän ja pientalotontin liittymän leveys saa olla enintään 5 metriä. Rakentamisvaiheessa rakentamisaikainen liikenne ja rakentaminen voivat hetkellisesti vaikuttaa alueen liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen, mutta toteutusvaiheen ja sen jälkeiset vaikutukset ovat vähäiset. Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen.

6.3.4 Liikennemeluvaikutukset

Meluvaikutusten arvioinnissa on huomioitu Hietalankadun ja Lepolankadun liikenne sekä raideliikenne. Katuliikenteen liikennetiedot perustuvat Lappeenrannan kaupungista laadittuun EMME -liikennemalliin (Trafix Oy 10.3.2015).

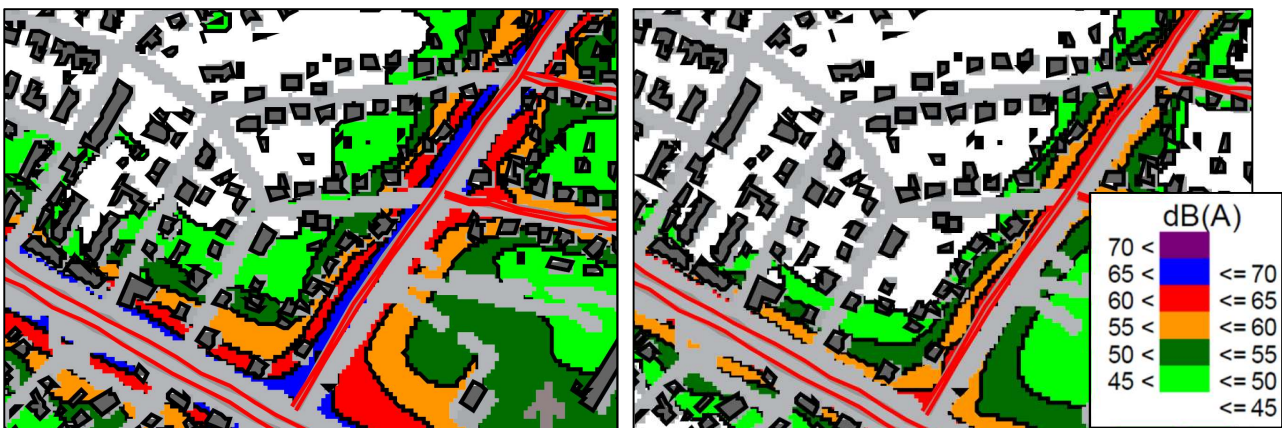
Valtioneuvoston antamassa päätöksessä 993/92 on päivä- ja yömelulle asetettu seuraavat ohjearvot:

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 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)

Kaavamuutoksella muodostettavien uusien asuntojen osalta sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) uusien alueiden tasoja 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö). Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä.

Katumelu: Kaavamuutos ei lisää merkittävästi alueen liikennettä ja sitä kautta liikennemelua. Liikennemelun lievä kasvu suunnittelualueen ympärillä on seurausta kaavamuutosalueen ulkopuolisista tekijöistä.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan meluntorjuntasuunnitelman meluselvityksen vuonna 2015. Suunnittelualueella ei kyseisen meluselvityksen perusteella esiinny tällä hetkellä eikä ennustetilanteessa katumelutasoja, jotka ylittäisivät valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot. Suunnittelualueen oleskelupihalla melutaso jää päiväaikaan alle 50 dB:n ja yöaikaan alle 45 dB:n. Alueen rakentumisen aikainen meluvaikutus ei ole merkittävä ja se on väliaikainen.



Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq7-22}$, ennustetilanne v. 2035. Oikealla yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq22-7}$, ennustetilanne v. 2035 (Lähde: Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma. Ramboll Finland Oy 2015).

Ratamelu: Luumäki- Imatra Tavara -ratasuunnitelman meluennusteen mukaan suunnittelualueen ratamelun keskiäänitaso jää ennustetilanteessa vuonna 2035 sekä yö- että päiväaikaan noin 45 dB:iin. Näin ollen se alittaa selvästi yö- ja päivämelun ohjearvot (Lähde Luumäki- Imatra Tavara -ratasuunnitelma. Meluselvitys. WSP Finland Oy 23.1.2017).

6.3.5 Vaikutukset kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kevyenliikenteen yhteyksien tuntumassa. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta kevyen liikenteen reitistöihin.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustan läheisyydessä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Suunnittelualue sijaitsee erittäin edullisesti sekä yksityisten että julkisten palvelujen suhteen. Noin 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 kuitenkin Lappeenrannan keskustan lähialueen asukaspohjaa. Rivitalon rakentaminen tuo mahdollisesti päiväkotipaikkaa tarvitsevia perheitä alueelle. Kaavamuutokselle ei ole vaikutusta palvelujen saatavuuteen.

6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen lähiympäristö on omakotialuetta. Rakennustyöt aiheuttavat hetkellisiä, rakentamisaikaisia vaikutuksia mm. melua, mahdollisesti pölyä ja liikenteen lisääntymistä alueella. Rakentaminen voi vähentää lähialueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Rakentamisen aikaisia haittavaikutuksia pyritään vähentämään yhteistyössä rakentajan ja urakoitsijan kanssa. Niihin ei voida suoranaisesti vaikuttaa kuitenkaan asemakaavalla.

Asemakaavamuutos voi toteutuessaan vaikuttaa positiivisesti alueen viihtyisyyteen ja alueen esteettisyyteen ja asukkaiden elinoloihin.

Asemakaavamuutoksessa on annettu yleisiä määräyksiä rakentamiseen liittyen, jotta alue täydentyisi mahdollisimman hyvin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos ei lisää ympäristön häiriötekijöitä. Alueelle saa sijoittaa kaavan mukaisesti rivitalojen korttelialueen.

Kokonaisuutena kaavamuutoksesta ei aiheudu nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat oleellisesti vähentää asukkaiden viihtyvyyttä.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan myötä Alakylän kaupunginosan asukasluku lisääntyy arviolta noin 5 asukkaalla. Suunnittelualue liittyy kaikilta osin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Alueen toteuttaminen ei muuta Lappeenrannan itäisten alueiden taajamarakenteen painopistettä eikä sillä ole seudullisia vaikutuksia.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Asemaakavamuutos mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella.

Alue liittyy olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin, joiden nykyistä tehokkaampi hyödyntäminen on myös yhdyskuntataloudellisesti järkevää. Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskunta rakennetta ja samalla hyödynnetään olemassa olevaa infraverkkoa tehokkaammin. Asuintontti ei edellytä vesihuoltoverkon kapasiteetin tai putkikokojen kasvattamista alueella tai sen ulkopuolella.

6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Tällä hetkellä kaavamuutosalueella on asuinrakennus. Suunnittelun alueen rakennettu ympäristö muuttuu paikallisesti asemakaavamuutoksen myötä. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa alueen rakentamisen rivitalona tai kytkettyinä pientaloina. Alueen puustoinen yleisilme säilyy pääosin, sillä tontille on merkitty istutettavat alueen osat ja annettu yleismääräys rakentamisen ulkopuolelle jäävien tontin osien istuttamisesta.

Uudisrakennuksen rakentamistavasta on annettu asemakaavassa määräyksiä. Rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja väriyksen sekä kattomateriaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää vaalean sävyistä kivipintaa tai puuverhoilua, katemateriaalin sävy on tumma harmaa. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1,5-1:2, mikä sovitaa uudisrakennusta ympäröivään rakennuskantaan.

Kadunvarren ilme muuttuu asemakaavamuutoksen myötä jonkin verran, kun nykyisin melko avonaiselle, entiselle asuinrakennuksen piha-alueelle rakennetaan tontin täyttävä rivitalo sekä autokatokset.

Suunnittelun alueen ympärillä on puolitoista- ja kaksikerroksisia erillispientaloja. Asemakaavamuutoksella on ohjattu rakentamisen tyyliä ja korkeutta siten, että uusi rakennus sopii massoittelultaan ja korkeussuhteiltaan ympäröiviin rakennuksiin ja luo osaltaan omaleimaista, tiivistä ja pienimittakaavaista asuinalueita.

Kaavamuutosalue sijoittuu alueelle, jolla ei ole todettu erityisiä maisema-arvoja. Rakentaminen sijoittuu alueelle, jolla ei ole maisemallisesti merkittäviä kohtia eikä maisemarakenteen solmukohtia. Rakentamisen myötä suunnittelun alue muuttuu lähes kokonaan rakennetuksi korttelialueeksi. Suunniteltu rakentaminen täydentää Alakylän kaupunginosaa pienimittakaavaisena ja lähimiljööltään tiiviinä alueena.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Asemakaava mahdollistaa Tellervonkatu 75:n olemassa olevan rakennuksen purkamisen ja sen korvaamisen uudisrakennuksella.

Kaavaratkaisu 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. Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä uudisrakentamisen arkkitehtuuriin liittyen. Asemakaavassa on lisäksi määrätty, että purettavasta rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen inventointi ennen sen purkamista



Tellervonkatu 75:n olemassa oleva rakennus

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten suunnitelmalla ei ole niiden osalta vaikutuksia

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti.

Kaavamuutoksella varaudutaan keskustatoimintaa tukevaan asuntopalvelujen tarjontaan. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja kaupungin maankäyttöstrategian mukaisesti tehostetaan maankäyttöä olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrella.

Asemakaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan mukainen.

6.6 Valtakunnalliset 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 elinympä-

ristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaisyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä 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 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 (VAT:t, kohta 3.1) 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 kaavamuutosalueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä se on vajaan kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston tuntumassa. Asemakaavan muutoksen toteutuminen monipuolistaa alueen asuntokantaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä.

Tehokas liikennejärjestelmä (VAT:t, kohta 3.2) Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liiken-

neyhteyksiä 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 kaavamuuotosalueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueesta on laadittu havainnekuva, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta.

Lappeenrannassa 5.12.2018



Kimmo Hautamaa
Kaavoitusarkkitehti



Matti Veijovuori
Asemakaava-arkkitehti



Maarit Pimiä
Kaupunginarkkitehti