

HILLAKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS

LUONNOS 2.12.2021

HILLAKADUN ALUEEN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

54 KARHUVUORI KORTTELI 112 TONTTI 7 JA KORTTELI 111, OSA LÄHIVIRKISTYSALUEESTA JA OSA KATUALUEESTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 2.12.2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA K2711

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	54 KARHUVUORI, kortteli 112 tontti 7 ja kortteli 111, sekä lähivirkistysaluetta ja osa katualuetta
Muodostuu	54 KARHUVUORI kortteli 112 tontit 8, 9 ja 10
Tonttijaon muutos	54 KARHUVUORI kortteli 112 tontti 7, kortteli 111, osa yleistä aluetta 9903:0 ja osa katualuetta
Muodostuu	54 KARHUVUORI kortteli 112 tontti 8, 9 ja 10
Kaavanlaatija	Kaavasuunnittelija Sivi Ihalainen puh. 040 650 1221 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ovat nähtävillä 9.12.2021 – 7.1.2022
Hyväksytty	KV . .2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Karhuvuoren kaupunginosassa sijaitsevaa omakotitalotonttia, kahta rivitalotonttia sekä osia katualueesta ja lähivirkistysalueesta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä lähivirkistysalueeseen, etelässä Tuulimyllynkatuun ja idässä omakotitalotonttiin. Kaavamuutosalueella sijaitsee kolme rivitaloa (Hillakatu 4, Tuulimyllynkatu 31 A ja B) sekä omakotitalo (Hillakatu 13). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,8 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee noin neljän kilometriä Lappeenrannan keskustasta kaakkoon. Alueen sijainti ja rajaus on esitetty oheisessa kartassa punaisella. Rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	**Hillakadun alueen asemakaavan muutos ja tonttijako**
Kaavan tarkoitus	Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa rivitalotontti Hillakatu 4:n ja omakotitalotontti Hillakatu 13:n välisiä tonttien rajoja. Tonttien välissä on toteutumaton asemakaavassa osoitettu jalankululle varattu katualue. Hillakatu 13:n osalta on tarkoitus päivittää asemakaava toteutuneen tilanteen mukaiseksi laajentamalla tonttia lähivirkistysalueen puolelle. Rivitalotontti Tuulimyllynkatu 31 on mukana kaavamuutoksessa asemakaavan mukaisen korttelinnumeron vaihtumisen vuoksi.

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 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 8
3.1.2 Rakennettu ympäristö 9
3.1.3 Liikennejärjestelyt 12
3.1.4 Luonnonympäristö ja maisema 14
3.1.5 Pohjavesi 17
3.1.6 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö 17
3.1.7 Väestö ja työpaikat 17
3.1.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät 18
3.1.9 Yhdyskuntatekniikka 19
3.1.10 Maanomistus 21

3.2 Suunnittelutilanne 21

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 25

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve 25

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 25

4.3 Suunnitteluvaiheet 25

4.4 Asemakaavan tavoitteet 26

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 26

5.1 Kaavan rakenne 26

5.1.1 Mitoitus 26

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 26

5.3 Aluevaraukset 27

5.3.1 Korttelialueet 27
5.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu 28

5.4 Ympäristön häiriötekijät 28

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset 28

5.6 Nimistö 29

5.7 Tonttijako 29

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 30

6.1 Ekologiset vaikutukset 30

6.1.1 Vaikutukset maisemaan 30
6.1.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään 31
6.1.3 Vaikutukset luonnonympäristöön 31
6.1.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen 32

6.2 Taloudelliset vaikutukset 32

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset 32
6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin 32

6.3 Liikenteelliset vaikutukset 33

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon 33
6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen 33
6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun 33
6.3.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin 34
6.3.5 Vaikutukset pysäköintiratkaisuihin 34

6.4 Sosiaaliset vaikutukset 34

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen 34
6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 34
6.4.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin 35

6.5 Kulttuuriset vaikutukset 35

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 35
6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin 35
6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan 36
6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin 36
6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen 36

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen 36

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 38

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus 38

7.2 Kaavan hyväksyminen 38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnekuva
3. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
   a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
   b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet *(lisätään MRA 30 §:n kuulemisen jälkeen)*
   c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin *(lisätään MRA 30 §:n kuulemisen jälkeen)*
   d. Kaavaluonnos *(lisätään MRA 30 §:n kuulemisen jälkeen)*
   e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet niihin *(lisätään MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen, mikäli lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
4. Kaavamuutosaloite 23.2.2018
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Tonttijakolaskut
7. Asemakaavakartta 2.12.2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Hillakatu 13:n kiinteistönomistajan (vuokralaisen) vuonna 2018 tekemän aloitteen pohjalta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 8.12.2021 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 9.12.2021 – 7.1.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaluonnosta tarkistetaan saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Kaavamuutos sisältyy kaupunginhallituksen 30.11.2020 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2021–2023, kohde 65 *Hillakatu 13.*

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella korttelin 111 rivitalotontin 2 ja korttelin 112 erillispientalotontin (AO) 7 rajoja on tarkistettu siten, että tonttien välistä on poistettu rakentamattomaksi jäänyt *jalankululle tarkoitettu katualue* ja jaettu tonttien kesken. Lisäksi korttelin 112 erillispientalotonttia on laajennettu 9 metriä pohjoiseen lähivirkistysalueelle. Katualueen poistumisen myötä kortteli 111 on liitetty kortteliin 112, ja tonttien numerot on päivitetty. Rajantarkistusten ja kiinteistöteknisten muutosten lisäksi on päivitetty AO-tontin rakennusoikeuden merkitsemistapaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 1. Ortoilmakuva alueesta. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Karhuvuoren kaupunginosassa Hillakadun varrella. Suunnittelualueelta on matkaa Lappeenrannan keskustaan noin neljä kilometriä.

Kaavamuutosalue muodostuu kahdesta rivitalotontista (Tuulimyllynkatu 31 ja Hillakatu 4), omakotitalotontista (Hillakatu 13), rakentamattomasta jalankululle varatusta katualueesta sekä osasta lähivirkistysaluetta. Hillakatu on muodoltaan lenkkimäinen ja sen varrella on yhteensä seitsemän omakotitalotonttia ja kaksi rivitalotonttia. Hillakadun tonttikatu liittyy Tuulimyllynkatuun, joka on alueen kokoojakatu.

Lappeenrannan eteläisiin kaupunginosiin kuuluva Karhuvuori rajautuu pohjoisessa Valtatie 6:een ja lännessä Vanhaan Viipurintiehen. Karhuvuoren pohjoisosa koostuu pääasiassa vuosien 1980 ja 2000 välillä rakennetuista omakoti- ja rivitaloista. Karhuvuoressa sijaitsee päiväkoti, ravintola, ja hyvät ulkoilureitit. Myllymäen kauppapalvelut ja koulu sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä lännessä.

Tuulimyllynkadun etelä- ja kaakkoispuolista osaa Karhuvuoresta on kutsuttu myös Ruukinmäeksi. Sen rakentaminen käynnistyi vuosituhannen alussa, kun alueelle oli hyväksytty ensimmäinen asemakaava 29.1.2001. Hillakadun alue kuuluu vuonna 2002 hyväksyttyyn Ruukinmäen II vaiheen asemakaavaan.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta

- Tuulimyllynkatu 31

Suunnittelualueella sijaitsee osoitteessa Tuulimyllynkatu 31 kaksi rivitaloa. Tontille on kaksi tonttiliittymää Hillakadulta. Tontti on rajattu Tuulimyllynkadun puolella valkoisella puuaidalla.



Kuva 2 Tuulimyllynkatu 31 tontti ortoilmakuvassa

Eteläisempi rivitalo (Tuulimyllynkatu 31 A) on osittain yksi- ja osittain kaksikerroksinen ja se koostuu neljästä asunnosta. Rakennus on verhottu keltaisella pystypaneelilla. Katto on grafiitinharmaata tiilikatetta. Rakennuksen valmistumisvuosi on 2006 ja se on kooltaan 504 krs-m^2. Asuntojen pihat aukeavat etelään päin.



Kuva 3 Tuulimyllynkatu 31 A:n julkisivukuva etelään

Pohjoisempi tontin rivitaloista (Tuulimyllynkatu 31 B) on valmistunut vuonna 2007 ja se on kooltaan 500 krs-m^2. Rakennus on osittain yksikerroksinen ja osittain kaksikerroksinen ja se muodostuu viidestä asunnosta, joiden pihat avautuvat etelään. Ulkovuoraus on harmaata pystypaneelia ja katto harmaata tiilikatetta.



Kuva 4 Kuvassa rivitalot Tuulimyllynkatu 31 A ja B, maaliskuu 2021



Kuva 5 Tuulimyllynkatu 31 tontti Tuulimyllynkadulta päin kuvattuna, talvi 2021

- Hillakatu 4

Suunnittelualueella sijaitseva rivitalo osoitteessa Hillakatu 4 on rakennettu vuonna 2006. Rakennus on yksikerroksinen ja se on väritykseltään vaalea tiilitalo. Kate on tumman harmaata tiiltä. Rakennuksen kerrosala on 500 krs-m^2. Rivitalo sijaitsee tontin korkeimmalla kohdalla sen pohjoisosassa. Pääsisäänkäynti asuntoihin on pohjoisesta ja asuntojen pihat avautuvat etelään. Rakennus koostuu kuudesta asunnosta. Autoka-

tos/varastorakennus sijaitsee alempana rinteessä ja se on verhoiltu vaalealla puupaneelilla. Kate on tumman harmaata tiiltä. Pihan oleskelutoiminnot ovat kiinteistön pysäköintitilan vieressä tontin lounaisnurkassa.



Kuva 6 Hillakatu 4:n asuinrakennus talvella 2021



Kuva 7 Hillakatu 4:n rivitalotontti ortoilmakuvassa

- Hillakatu 13

Kaavamuutosalueella sijaitseva omakotitalo, osoitteessa Hillakatu 13 on valmistunut vuonna 2006. Rakennus on kaksikerroksinen ja kerrosalaltaan 219 krs-m^2. Tontilla on myös 53 k-m^2:n kokoinen varasto/autotallirakennus, joka on valmistunut vuonna 2015. Asuinrakennus ja autotalli on verhottu keltaisella vaaka- ja pystypaneelilla. Molempien rakennusten katto on punaisen sävyinen konesaumattu peltikatto. Tontti on aidattu punaisella puuaidalla. Aita ulottuu tontin rajojen ulkopuolelle lännessä 3 metrin verran ja pohjoisessa 2,5 metrin verran. Pihaa on pengerretty pohjoiseen kaupunginomistamalle lähivirkistysalueelle päin. Pengerrys ulottuu yhdeksän metrin päähän tontin rajasta. Pengerretylle kaupungin omistamalle alueelle on istutettu tuijia ja nurmikkoa.



Kuva 8 Hillakatu 13 autotalli ja asuinrakennus talvella 2021

Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta

Lenkkimäisen Hillakadun varrella on yhteensä seitsemän omakotitaloa ja kolme rivitaloa. Rakennukset on rakennettu vuosina 2005–2010. Kerrosluvultaan ne ovat I-II-kerroksisia. Kaksi omakotitaloista on toteutettu rinneratkaisuna. Kaikki talot ovat harjakattoisia. Rakennusten pintamateriaaleissa ja väreissä on vaihtelevuutta. Suurin osa Hillakadun asuinrakennuksista on julkisivuiltaan puutaloja, kolme tiilitaloja ja yksi kivitalo. Väritykseltään rakennukset ovat vaaleita, keltaisia ja sinisen/harmaan sävyisiä.

3.1.3 Liikennejärjestelyt

Kaavamuutosalue sijaitsee Hillakadun varrella, joka on lenkin muotoinen tonttikatu. Nopeusrajoitus on 40 km/h ja ajoradan leveys 6 metriä. Hillakatu liittyy Tuulimyllynkatuun, joka on Karhuvuoren tonttikatuja yhdistävä kokoojakatu. Tuulimyllynkadun eteläpuolella kulkee kevyenliikenteen väylä, jolta on suojatie Tuulimyllynkadun yli Hillakadulle. Tuulimyllynkadun nopeusrajoitus on 40 km/h ja ajoradan leveys on 7 metriä.



Kuva 9 Kuvassa kaavamuutosalueen eteläpuolelle sijoittuva Tuulimyllynkadun ylittävä suojatie

Paikallisliikenteen linjan 4 reitti (Karhuvuori-Keskusta-Mäntylä) kulkee Karhuvuoressa. Suunnittelualuetta lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat luoteessa 0,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

- Liikennemäärät

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt liikenne-ennusteen vuodelle 2040 (WSP Finland Oy 2020) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2020 kuvaamaan nykytilannetta ilman koronan vaikutusta. Nykytilaennusteella tarkoitetaan liikennemallin tuottamaa arviota nykyisistä liikennemääristä. Hillakadulle ei ole tehty liikenne-ennustetta. Liikenne-ennusteessa on kuitenkin mukana kaavamuutosalueen länsipuolelle sijoittuva Marjamiehenkatu. Nykytilanteessa 2020 Marjamiehenkatua pitkin kulkee päivässä yhteensä 634 ajoneuvoa. Ennustetilanteessa 2040 liikennemäärä nousee Marjamiehenkadulla 688:aan ajoneuvoon.



Kuva 10 Marjamiehenkadun liikennemäärät nykytilanteessa 2020 (WSP, 2020)



Kuva 11 Marjamiehenkadun liikennemäärät ennusteessa 2040 (WSP, 2020)

3.1.4 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman eteläpuoliseen maastoon, jota luonnehtivat kallioiset moreenimäet sekä niiden väliset tasaiset savi- ja silttikerrostumat. Suunnittelualue on lähes kokonaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Pohjoisessa ja lännessä alue rajautuu metsään, joka on pääasiassa alkuperäistä luonnonympäristöä.

Kaavamuutosalueeseen kuuluva osa lähivirkistysalueesta on osittain luonnontilassa olevaa metsikköä ja osittain pihamaata. Hillakatu 13 on rakentanut piha-aidan alueelle sekä lisäksi pengertänyt maata ja istuttanut alueelle kasveja. Hillakatu 4:n ja Hillakatu 13:n tonttien väliin jäävällä alueella kasvaa mm. koivuja, pihlajaa ja raitaa. Lisäksi lähempänä katualuetta kasvaa nurmea ja muutama nuori mänty.

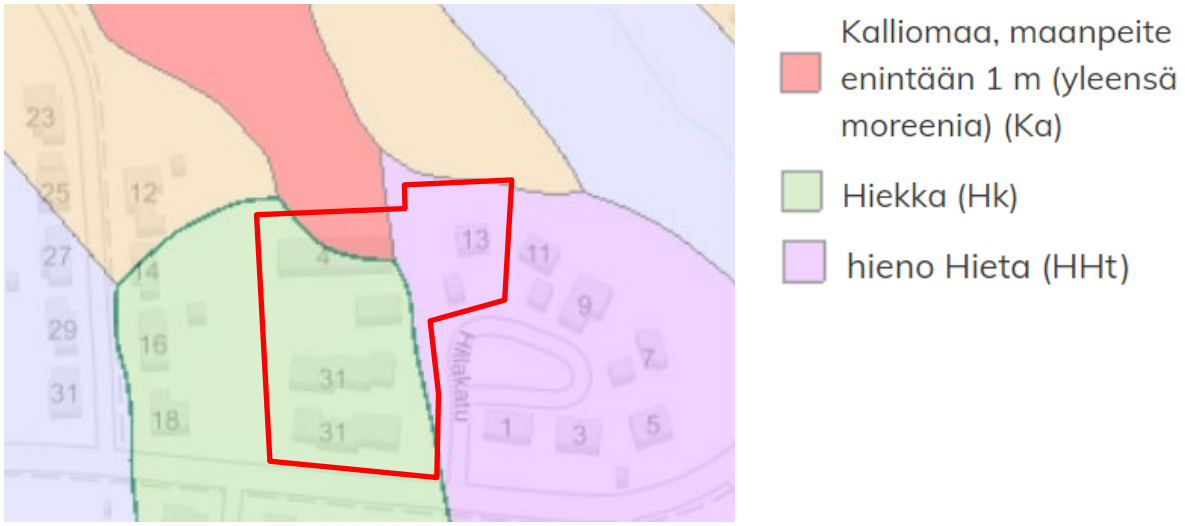


Kuva 12 Hillakatu 4:n ja Hillakatu 13 tonttien väliin jäävällä, rakentamattomalla alueella kasvaa puita, kuva talvelta 2021



Kuva 13 Tonttien väliin jäävällä alueella kasvaa nuoria mäntyjä, kuva kesältä 2021

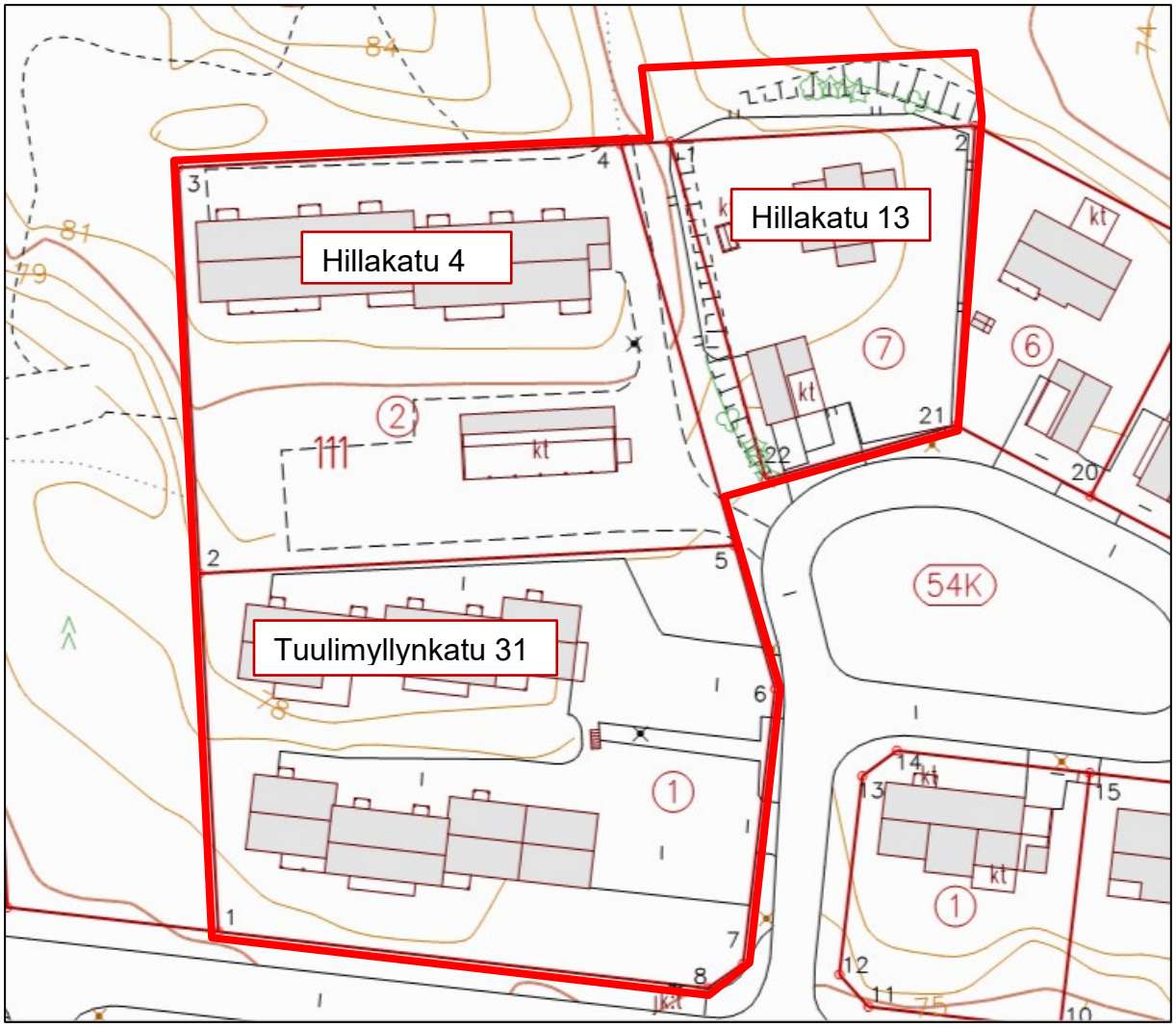
Kaavamuutosalueen kallioperä on kallioperäkartan mukaan rapakivigraniittia. Maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkaa, hienoa hietaa ja pohjoisessa kalliomaata, jossa maanpeite enintään 1 metriä.



Kuva 14 Karttaote maaperäkartasta (maankamara)

Suunnittelualue on pinnanmuodoltaan kalteva siten, että maanpinta viettää luoteesta kaakkoon. Maanpinnan korkeus suunnittelualueella vaihtelee noin välillä 81–75 metriä mpy. Hillakatu 4:n ja Hillakatu 13:n väliin jäävä 6 metrin alue on jyrkkää rinnettä, joka viettää itään päin, eli Hillakatu 13:n tontille päin.

Kaavamuutosalue on luontoarvoiltaan tavanomainen eikä alueelle sijoitu luonnonsuojelulaki- (29 §), vesilaki- (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) eikä metsälakikohteita (10 §), eikä uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä. Kaavamuutosalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tehty liito-oravahavaintoja. Lähimmät liito-oravan papanahavainnot ovat noin 900 metrin päässä pohjoisessa. (Lappeenrannan kaupunki, Eteläosan osayleiskaavan vaihe 1, luontoselvitys, Pöyry, 2016)



Kuva 15. Kantakarttaote, jossa näkyvät suunnittelualueen korkeuskäyrät. Suunnittelualue on rajattu kuvassa punaisella.

3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Lähin pohjavesialue on yli kilometrin päässä luoteessa sijaitseva Lappeenrannan Meijerin pohjavesialue, joka on luokitukseltaan muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (2).

3.1.6 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

3.1.7 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on vakinaisia asukkaita. Tuulimyllynkatu 31 osoitteessa on yhteensä yhdeksän asuntoa. Hillakatu 4:n rivitalossa on kuusi asuntoa. Hillakatu 13 on yhden perheen omakotitalo. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia työpaikkoja.

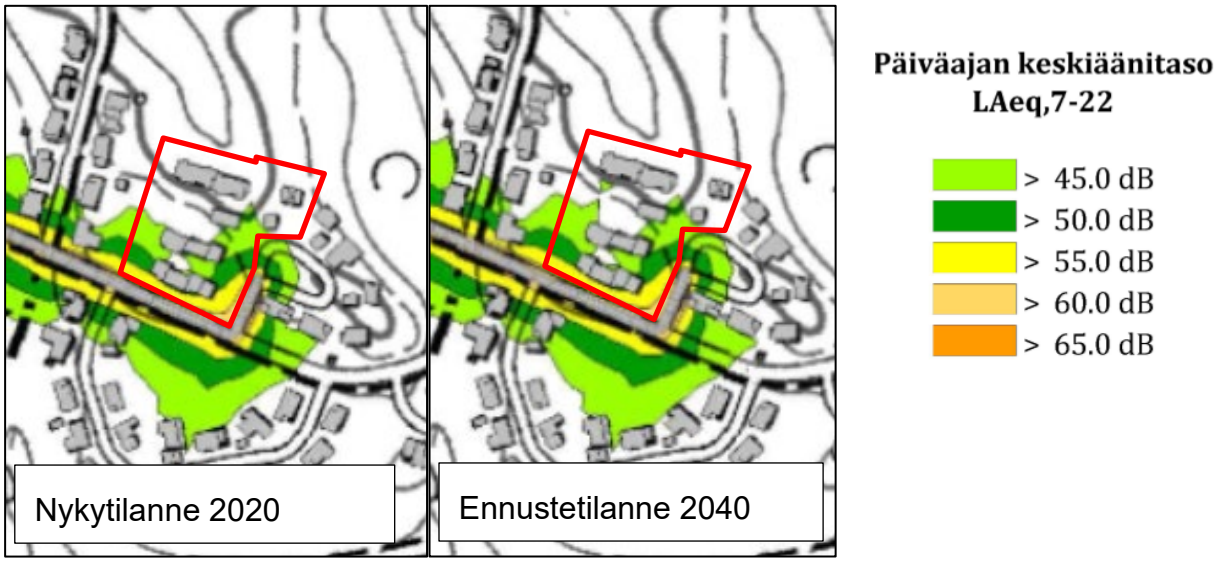
3.1.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Pilaantuneet maat

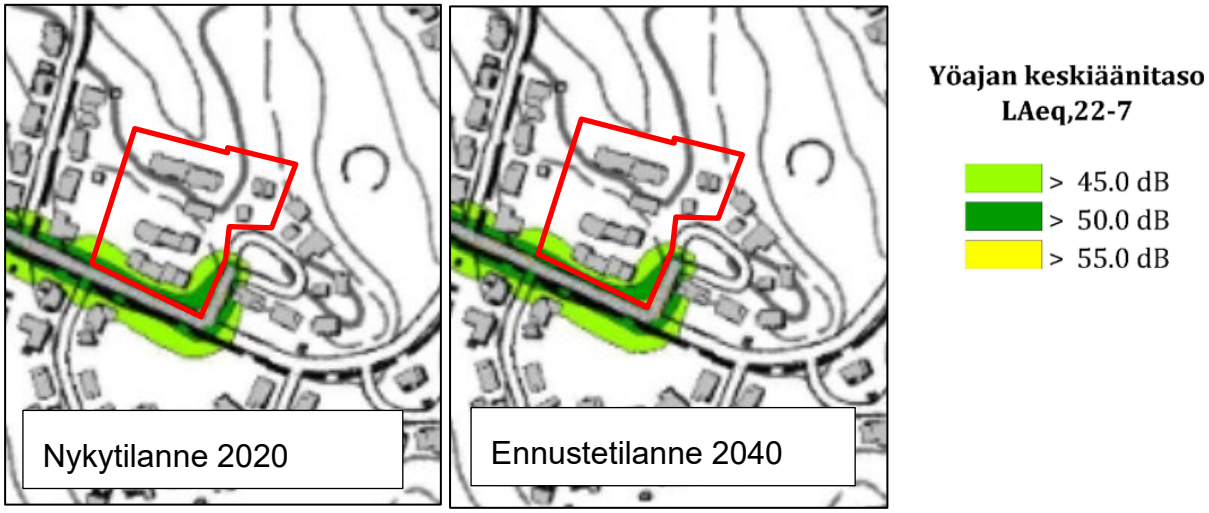
Valtakunnallisen maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI-tietokannan) mukaan alueella ei ole pilaantuneita maita.

Liikennemelu

Lappeenrannan keskustaajamaan on laadittu meluselvityksen päivitys (WSP 2021), jossa on laadittu laskennallinen meluennuste katu, tie- ja raideliikenteen aiheuttamista melutasoista nykytilanteen 2020 ja liikenne-ennusteen 2040 mukaisilla liikennemäärillä. Nykytilanteessa ja ennustetilanteessa kaavamuutosalueen päiväajan keskiäänitaso jää suurimmalla osalla aluetta alle 45 dB:n. Lähellä Tuulimyllynkatua päiväajan keskiäänitaso nousee välille 45–65 dB sekä nykytilanteessa että ennusteessa.



Kuva 16 Kaavamuutosalueen päivämelu nykytilanteessa (vasen) ja ennustetilanteessa 2040 (oikea) (Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys, 2021)

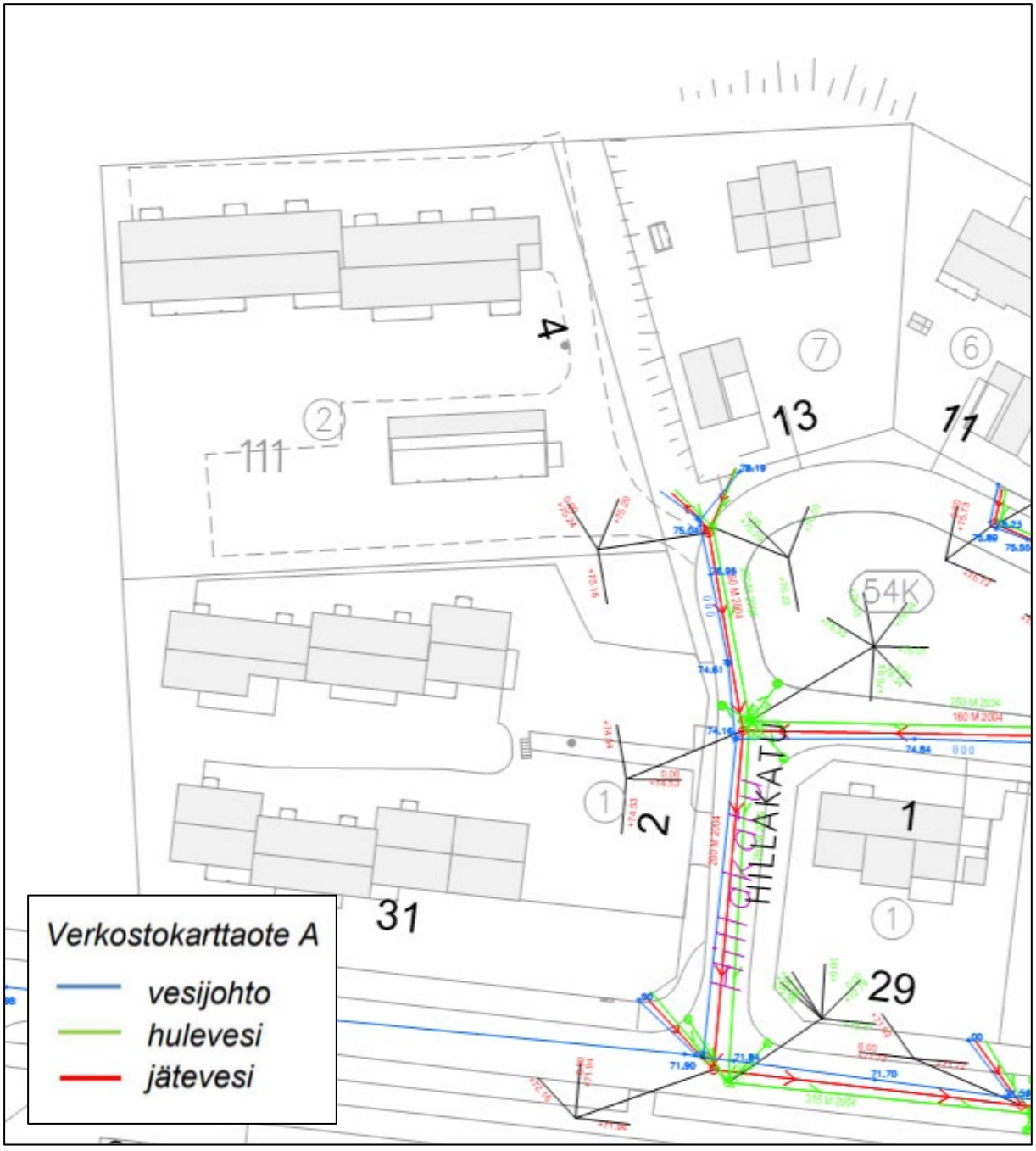


Kuva 17 Kaavamuutosalueen yömelu nykytilanteessa (vasen) ja ennustetilanteessa 2040 (oikea) (Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys, 2021)

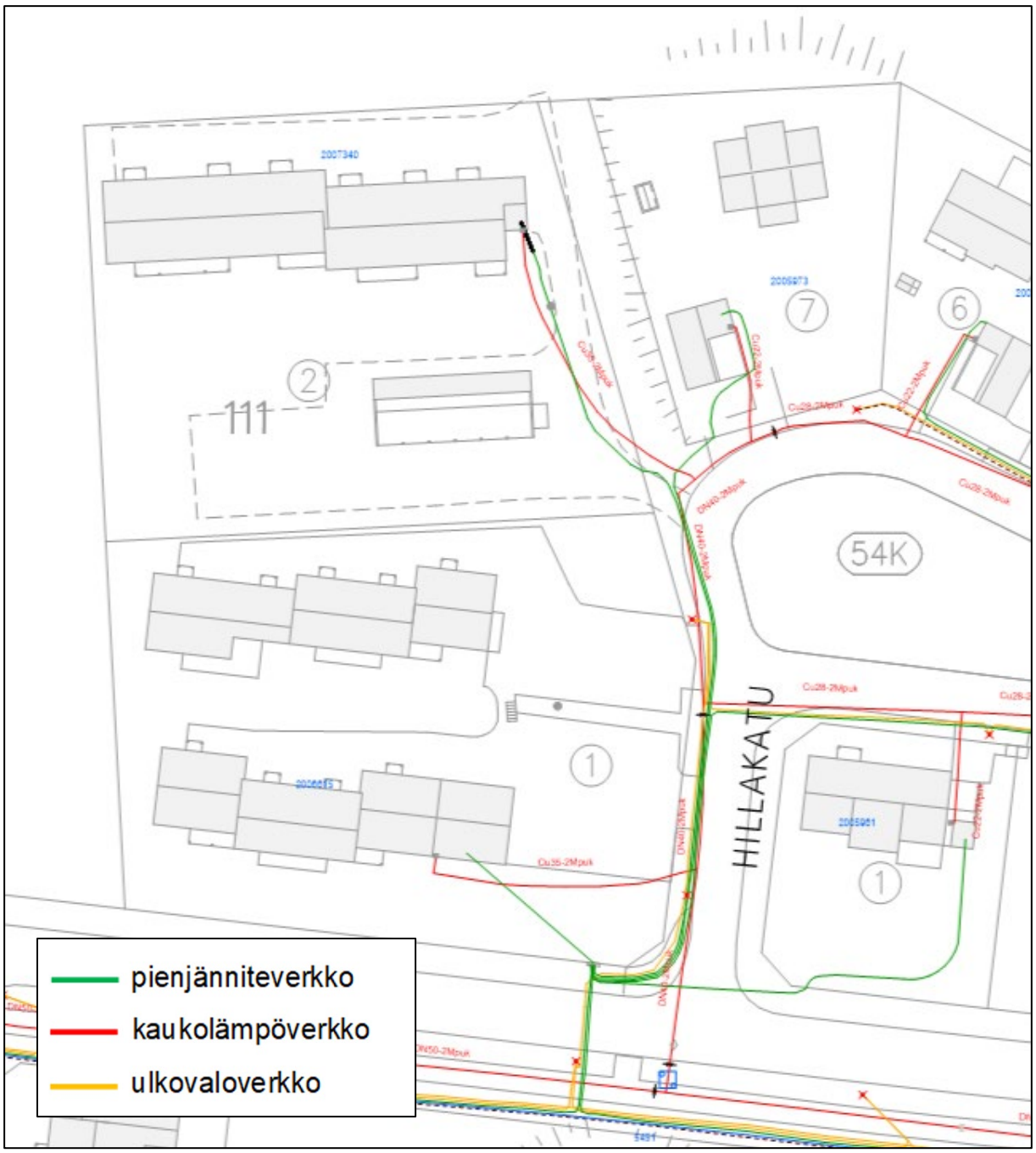
Kaavamuutosalueen yömelu on sekä nykytilanteessa että ennusteessa suurimmassa osassa kaavamuutosaluetta alle 45 dB. Lähellä Tuulimyllynkatua yöajan keskiäänitaso nousee välille 45–55 dB sekä nykytilanteessa että ennusteessa.

3.1.9 Yhdyskuntatekniikka

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot (vesihuolto, kaukolämpö ja sähkö- sekä tietoliikennekaapelit) kulkevat pääosin katualueilla oheisten verkostokarttojen mukaisesti. Hillakadulla kulkee, vesijohto-, hulevesi- ja jätevesiviemäriverkostot. Kaikki suunnittelualueen rakennukset on liitetty pienjännite- ja kaukolämpöverkkoon. Ulkovaloverkko kulkee Hillakadulla ja Tuulimyllynkadulla.



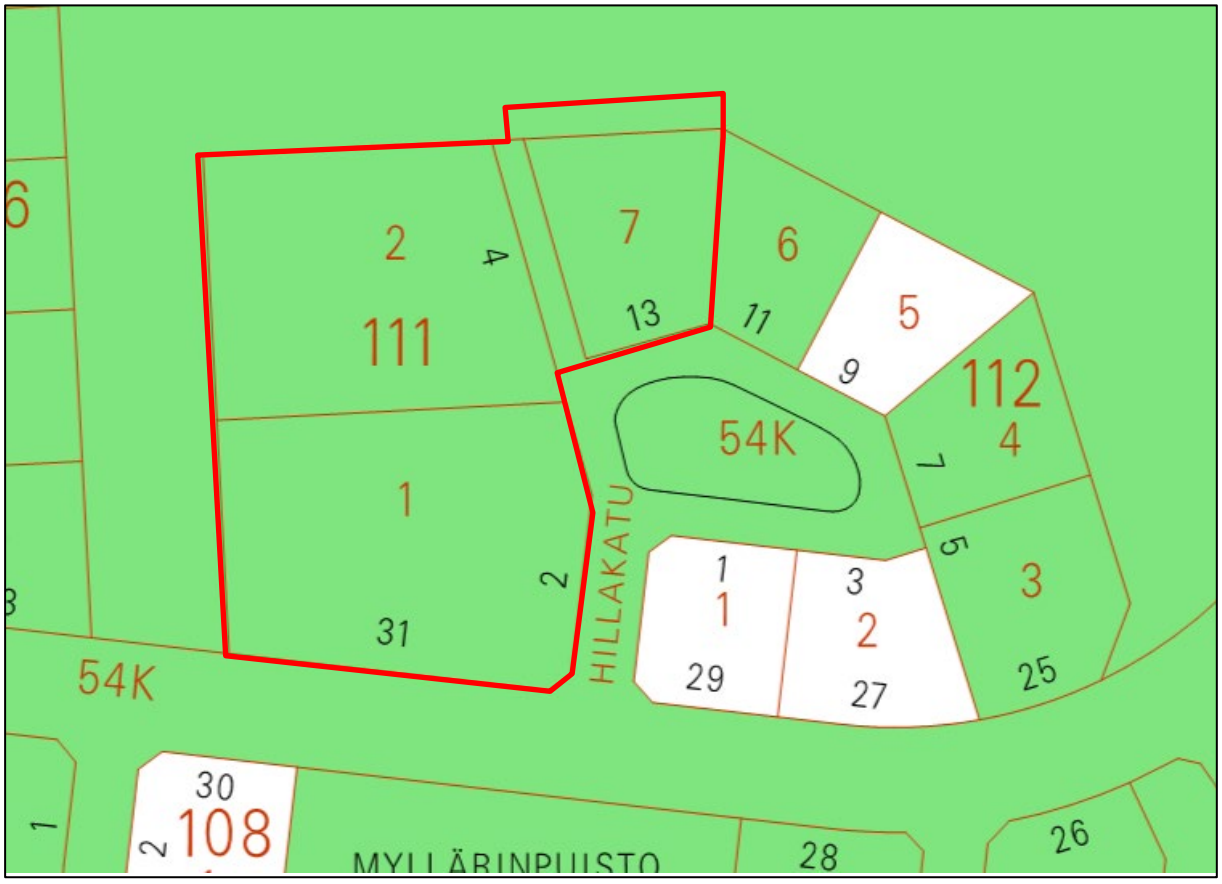
Kuva 18 Verkostokarttaote alueen vesihuollosta



Kuva 19 Verkostokarttaote alueen pienjännite-, kaukolämpö- ja ulkovaloverkosta.

3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Lappeenrannan kaupungin omistuksessa ja tontit on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille ja yksityishenkilölle. Maanomistus on esitetty oheisessa kuvassa. Vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt alueet ovat yksityisten maanomistajien tai muiden toimijoiden omistuksessa.



kaupunki yksityinen

Kuva 20 Maanomistuskartta ja selitteet

3.2 Suunnittelutilanne

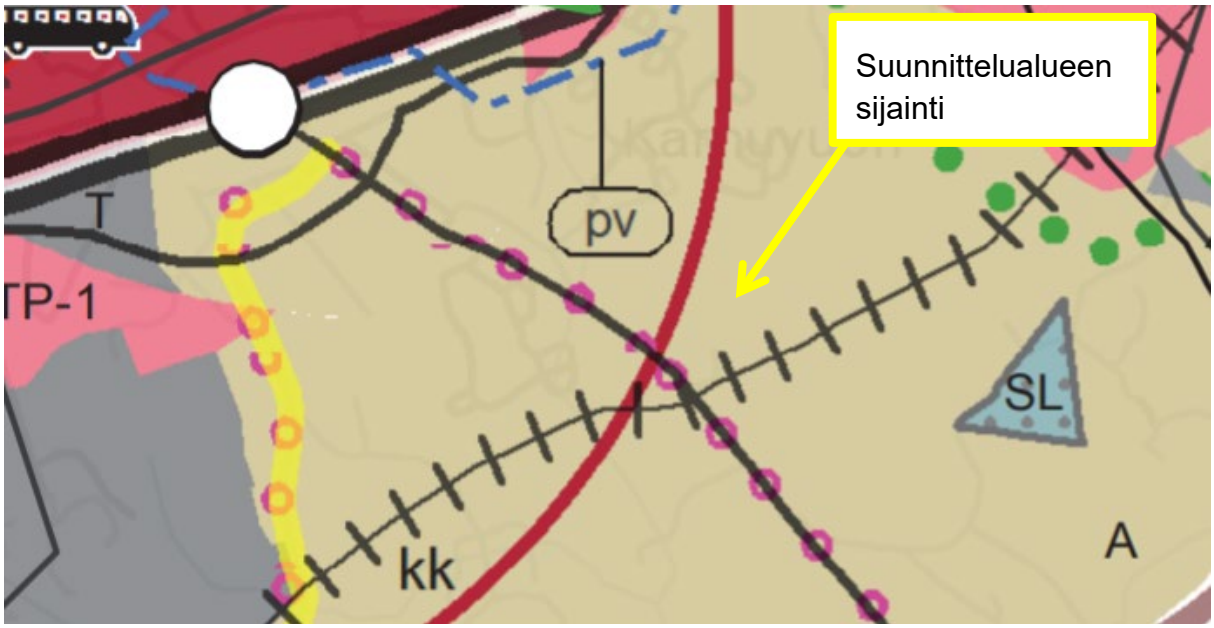
Maakuntakaava

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

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä si-

sältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkisty- ja puistoalueet.



Kuva 21. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkartasta.

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

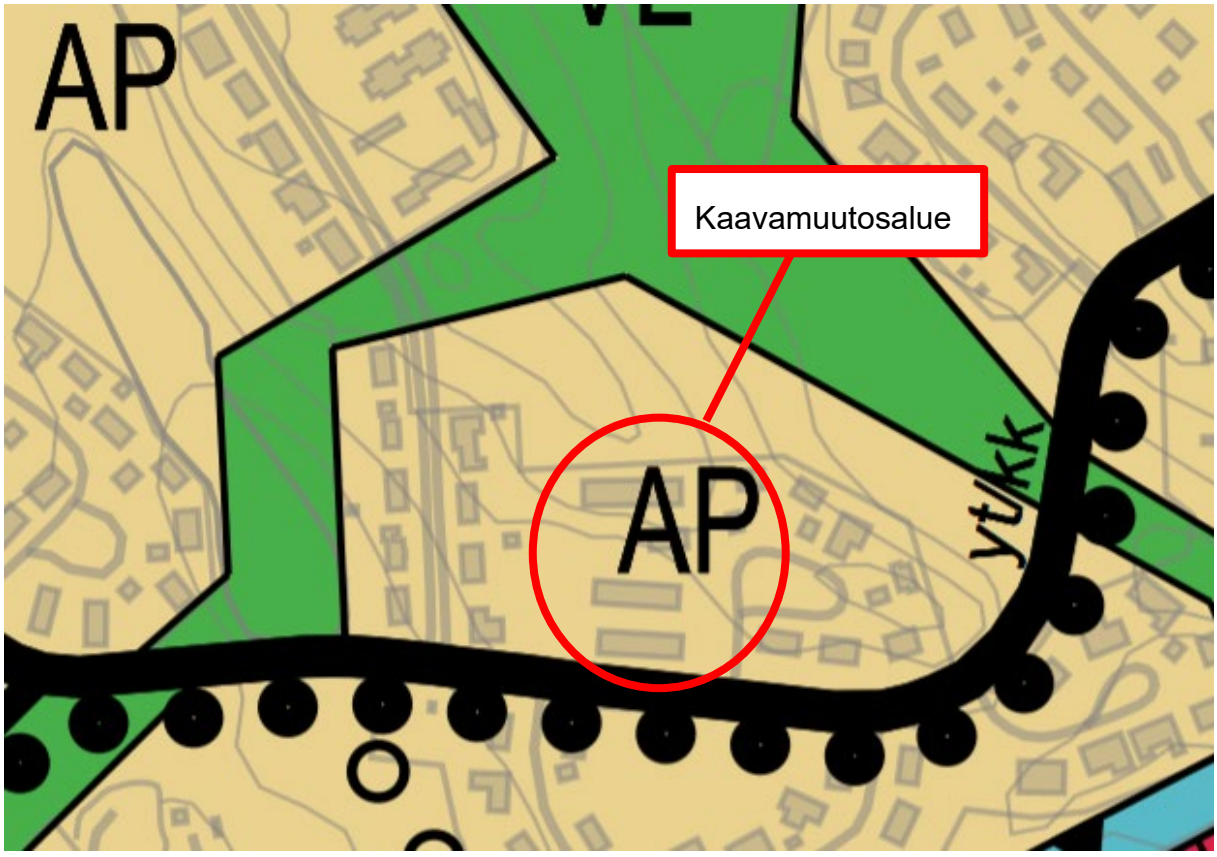
Suunnittelualue kuuluu *kasvukeskuksen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.

Kahden sadan metrin päässä suunnittelualueesta kaakossa sijaitseva rautatie on osoitettu kaavaan yhdysrata/sivuratana.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030,** Eteläinen osa-alue, 1. vaihe, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 28.11.2016. Osayleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu kokonaisuudessaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva Tuulimyllynkatu on kaavassa osoitettu yhdystieksi/kokoojakaduksi (yt/kk) ja sen eteläpuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva).



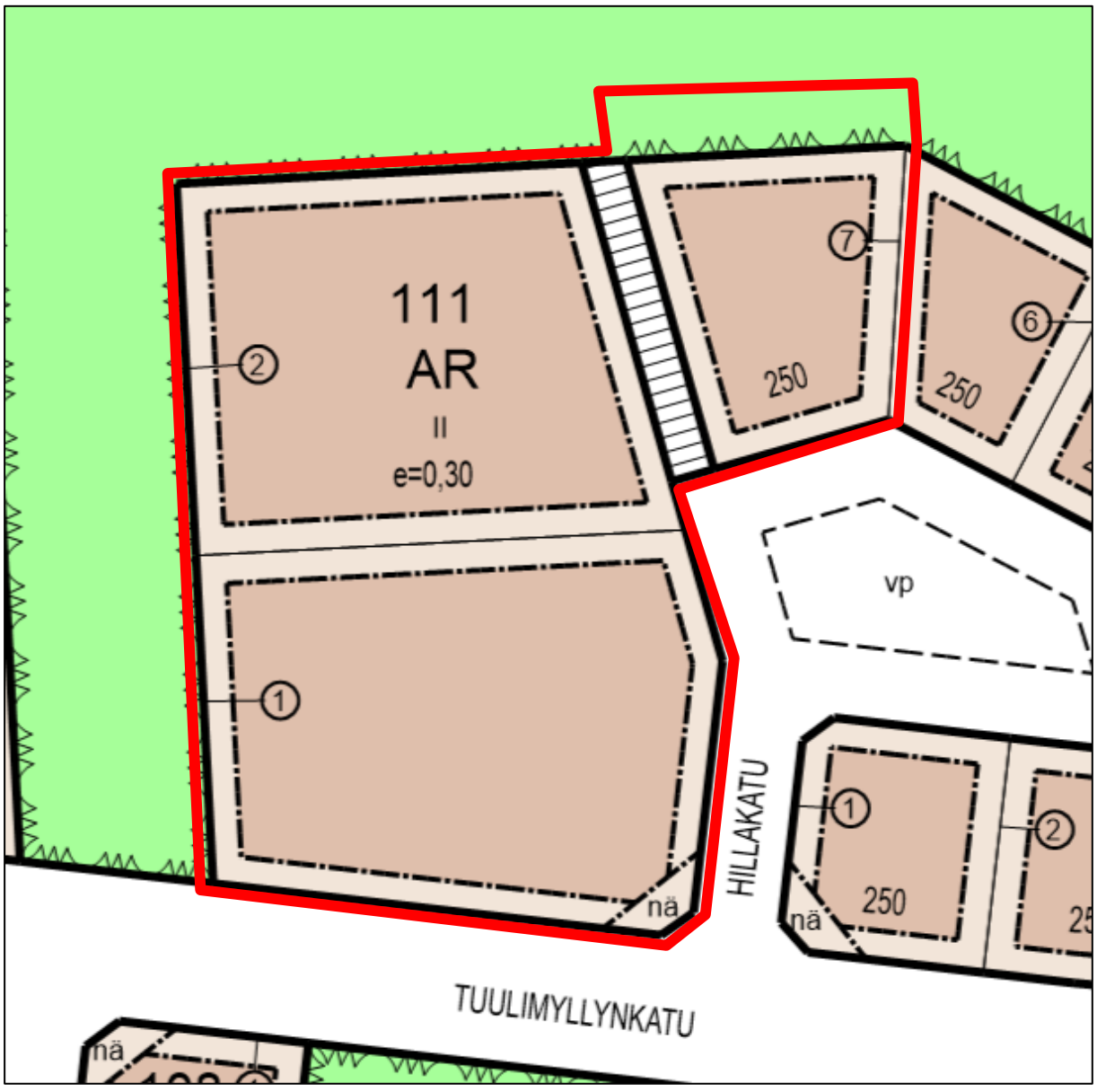
Kuva 22. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 itäisen osa-alueen osayleiskaavakartasta.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 28.11.2002 hyväksymä asemakaava. Kaavassa Tuulimyllynkatu 31 ja Hillakatu 4 on osoitettu *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)*. Tonttien kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku on e=0,30. Tehokkuusluku 0,30 kerryttää rakennusoikeutta Hillakatu 4:n tontille 920 k-m^2 ja Tuulimyllynkatu 31:n tontille 1020 k-m^2. Tonteilla on yksi rakennusala. Tuulimyllynkatu 31:n tontilla, Hillakadun ja Tuulimyllynkadun risteyksen puoleiseen tontin kulmaan on merkitty *näkemäalue (nä) Tontin osa, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.* Hillakatu 13:n tontti on osoitettu *erillispientalojen korttelialueeksi (AO).* Tontin kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeutta tontilla on 250 k-m^2. Kaikilla tonteilla on sitova tonttijako.

Lisäksi kaavan määräyksissä on rakennusoikeudesta määrätty seuraavasti: AO-korttelialueella kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa varasto-, säilytys- ja autotallitilaa enintään 50 k-m^2. Autopaikkoja on alueella varattava seuraavasti: AO-alueet 2 ap/ asunto, AP- ja AR- alueet 1 autopaikka/70 k-m^2 tai vähintään 2 autopaikkaa/asunto.

Tonttien väliin jäävä 6 metriä leveä ja 45 metriä pitkä alue on kaavassa osoitettu *jalankululle varatuksi tieksi/kaduksi.* Kaavamuutosalueeseen kuuluva Hillakatu 13:n tontin pohjoispuolinen alue on osoitettu *lähivirkistysalueeksi (VL).*



Kuva 23. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Hillakatu 13:n omakotitalotonttia hallinnoivan asukkaan aloitteesta. Hakija on hakenut suunnittelualueen asemakaavan muuttamista 28.2.2018. Hakemuksessa pyydetään rakentamattoman kevyenliikenteen väylän liittämistä tonttiin sekä pohjoisrajan siirtämistä puistoon päin.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittuosallistumis- 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 asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > 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.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuoden 2020 lopulla. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alustava asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa -lehdessä 8.12.2021 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 9.12.2021 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 9.12.2021 – 7.1.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laaditaan 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.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan alkuperäisenä tavoitteena on mahdollistaa tontin laajentaminen pohjoiseen ja rakentamattoman kevyenliikenteen väylän liittäminen tonttiin.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033 -strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Ohjelman maankäytön tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Ohjelman tavoitteena on myös suunnitelmallisesti kehittää kaupunkikuvaa ja kaupunkiympäristöä sekä kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen toteuttamiseen niin rakentamisen kuin viherympäristön osalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa AO- ja AR-tonttien välinen *jalankululle varattu katualue* on poistettu ja liitetty tontteihin. Omakotitalotonttia on laajennettu lisäksi pohjoiseen 9 metriä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 8350 m^2. Asemakaavamuutoksella on muodostettu kolme sitovan tonttijaon mukaista tonttia, joille on jokaiselle osoitettu yksi rakennusala. Kaava-alueen rakennusoikeus nousee 27 k-m^2.

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. (AR) 6 514 m^2, rakennusoikeutta e=0,30 (1954 k-m^2)
- Erillispientalojen korttelialue (AO) 1835 m^2, rakennusoikeutta 300 k-m^2

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Korttelin 112 sitova tontti 8 on osoitettu erillispientalojen korttelialueena. Tontin rakennusoikeus on osoitettu lukusarjana 250 + t 50, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan kerrosalaneliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talousrakennuksen alan kerrosalaneliömetreissä. Tontille on osoitettu yksi rakennusala, ja sen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tonttia on kaavamuutoksessa laajennettu neljä metriä länteen ja yhdeksän metriä pohjoiseen. Rakennusalan rajaa on kasvatettuvastaavasti 4 metriä pohjoiseen ja kaksi metriä länteen.

Yleismääräysten mukaan rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. 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 vähintään: AO-alueet 2 ap/asunto

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Korttelin 112 sitovat tontit 9 ja 10 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena (AR). Tonttien tehokkuusluku on 0,30 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tämä tarkoittaa Hillakatu 4:lle rakennusoikeutta 947 k-m^2 ja Tuulimyllynkatu 31:n tontille 1020 k-m^2. Molemmille tonteille on osoitettu yksi rakennusala. Tonttia 9 on kaavamuutoksessa laajennettu kaksi metriä itään päin, jonka myötä sen rakennusoikeus on kasvanut 27 k-m^2.

Tontille 10 on osoitettu kaakkoiskulmaan näkemäalue (nä), jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.

Yleismääräysten mukaan rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Autopaikkoja on AR-alueilla varattava vähintään 1 ap/70 kerros-m^2 tai 2 ap/asunto.

Tuulimyllynkatu 31:n tontin osalta kaavatilanne pysyy kaavamuutoksessa ennallaan. Ainoastaan korttelin ja tontin numero vaihtuu. Kiinteistötunnuksen vaihtumisen vuoksi koko kortteli on mukana kaavamuutoksessa.

5.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualueen rakennukset on liitetty olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon. Hulevedet voidaan käsitellä ja imeyttää omalla tontilla tai vaihtoehtoisesti liittää jo rakennettuun hulevesiverkkoon. Käytettävissä olevien tietojen mukaan ainakin Hillakatu 13 ja Tuulimyllynkatu 31 ovat jo liittyneet hulevesiviemäriin.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelupäätös 2021–2025:n mukaan tällä hetkellä riskiluokka II-alueelle. Tämä tarkoittaa, että ensimmäinen yksikkö on onnettomuuspaikalla 10 minuutin kuluessa hälytyksen vastaanottamisesta (lähde: www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Kaavamuutosalueella ei ole tontteja, joiden rakennusoikeuden mukainen kerrosala ylittäisi 1200 kerros-m^2, joten alueelle ei ole tarpeen rakentaa tonttikohtaisia väestönsuojia.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

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

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

AR — AR = Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO — AO = Erillispientalojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

8 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

112 — Korttelin numero.

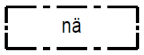
250 + t 50 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan kerrosalaneliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talousrakennusalan kerrosalaneliömetreissä.

54 — Kaupungin tai kunnan osan numero.

KAR — Kaupungin tai kunnanosan nimi.

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

e=0.30 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Tontin osa, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.



Rakennusala.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

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

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

Alueelle tehty tonttijako on sitova.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- AO-alueet 2 ap/asunto
- AR-alueet 1 ap/70 kerros-m2 tai 2 ap/asunto

5.6 Nimistö

Asemakaavamuutoksessa ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

5.7 Tonttijako

Asemakaavan muutoksella muodostuu Karhuvuoren kaupunginosaan kortteliin 112 tontit 8, 9 ja 10.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

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

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

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ja raportit ovat:

- Lappeenrannan liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Oy Matti Keränen 31.1.2021)
- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan kaupunki: Itäosan osayleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 2016.

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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.

6.1 Ekologiset vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutosalue sijoittuu keskelle jo rakennettua asuinaluetta. Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, joten kaavaratkaisulla ei ole niihin vaikutusta.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus nousee Korttelin 112 tontilla 9 (Hillakatu 4) tontilla 27 k-m^2 verran. Rakennusoikeuden nousu on minimaalinen, joten alueen kaupunkikuvan perustekijät ja yleisilme säilyvät entisellään.

Alueen maisemallinen yleisilme säilyy sellaisenaan. Muutokset ovat pienialaisia ja ne kohdistuvat Hillakatu 13:n tontin pohjoisosaan, joka laajenee hieman metsäalueelle. Laajennusalue on kuitenkin jo nyt pääosin hoidettua piha-aluetta, joten tältäkin osin muutos nykytilanteeseen on vähäinen.

6.1.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavamuutosalueen kallioperä on kallioperäkartan mukaan rapakivigraniittia. Maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkaa, hienoa hietaa ja pohjoisessa kalliomaata, jossa maanpeite enintään 1 metriä.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei osoiteta uutta rakentamista. Hillakatu 13:n tontin rakennusalaa on kasvatettu kaksi metriä länteen ja neljä metriä pohjoiseen. Hillakatu 4 -rivitalotontin rakennusoikeus nousee 27 k-m^2 tontin laajentamisen myötä. Tonttien välinen jalankululle osoitettu katualue, jonka toteuttaminen olisi edellyttänyt maankamaran leikkaamista ja/tai pengertämistä, poistuu kaavavarauksena. Kaavamuutoksessa Hillakatu 4:n ja Hillakatu 13:n tontit kasvavat, joten halutessaan ne voivat esimerkiksi pengertää uusia tontin osia.

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

Alueen maaperässä voi esiintyä radonkaasua. Asemakaavamääräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuva radon on huomioitava rakennussuunnittelussa.

6.1.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue koostuu lähes kokonaan rakennetusta tonttiympäristöstä. Ainoa luonnontilassa oleva alue on metsikön reuna-alue kaavamuutosalueen pohjoisosassa, nykyisen kaavan lähivirkistysalueeksi merkityllä alueella, jossa on muutamia puita.

Kaavamuutosalueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja, ja eläimistö lienee tavanomaista kaupunkiympäristössä viihtyvää eläimistöä. Nykyinen kasvillisuus Hillakatu 4:n ja Hillakatu 13:n tonttien välissä saattaa muuttua, kun alue liitetään tonttialueisiin. Tällöin asukkaat saavat istuttaa ja muokata tonttien osat mieleisekseen.

Kaavamuutosalue on luontoarvoiltaan tavanomainen eikä alueelle sijoitu luonnonsuojelulaki- (29 §), vesilaki- (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) eikä metsälakikohteita (10 §), eikä uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä. Suunnittelualueella ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä. Noin 300 metrin päässä kaakossa sijaitsee Humalsillansuo, jonka olosuhteisiin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta. Kaavamuutosalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tehty liito-oravahavaintoja. Lähimmät liito-oravan papanahavainnot ovat noin 900 metrin päässä pohjoisessa. (Lappeenrannan kaupunki, Eteläosan osayleiskaavan vaihe 1, luontoselvitys, Pöyry, 2016)

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

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

6.1.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Kaavamuutosalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, eikä kaavan toteuttamisella ole vaikutusta pohjavesiin.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus nousee 27 krs-m^2 ja lähivirkistysaluetta muutetaan tonttialueeksi. Näiden muutosten voidaan olettaa hieman lisäävän pinnoitettua aluetta. Voimassa olevan kaavan jalankululle varatun katualueen poistuessa pinnoitetun alueen voidaan toisaalta olettaa vähenevän verrattuna voimassa olevaan kaavaan, kun alue muuttuu tonttialueeksi.

Kaavan määräyksissä on määrätty hulevesistä seuraavasti: *Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti.* Nykytilanteessa Hillakatu 13 ja Tuulimyllynkatu 31 -tontit on liitetty hulevesiverkostoon.

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

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Rakennusoikeus nousee kaavassa Hillakatu 4:n tontin laajenemisen myötä 27 krs-m^2, mutta kaavamuutos ei itsessään aiheuta uutta rakentamista. Kaavamuutoksella vakiinnutetaan nykyinen toteutunut tilanne. Samalla voimassa olevan kaavan jalankululle varattu katualue poistuu kaavamuutoksen myötä tarpeettomana ja kaupungin velvoite väylän rakentamiseen poistuu. Alueen siirtyminen kaupungilta tontinomistajille mahdollistaa sen kehittämisen osana tontteja siten, että kiinteistönomistajat itse vastaavat alueen muokkaamisesta aiheutuvista kustannuksista.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

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

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen olemassa oleviin katuihin eikä jalankulku- ja pyöräväyliin. Tonttien välinen alue, joka voimassa olevassa kaavassa on jalankululle varattu katu, poistuu ja muuttuu tonttialueeksi. Väylälle ei ole todettu liikenteellistä tarvetta, sillä yhteystarve Hillakadun pohjoispuolisille metsäalueille on vähäinen ja nämä ovat saavutettavissa useasta eri suunnasta muutenkin.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuihin eikä jalankulku- ja pyöräväyliin. Kaavamuutoksen toteutuminen ei aiheuta muutoksia alueen liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen.

6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun

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

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

Lappeenrannan keskustaajamaan on laadittu meluselvityksen päivitys (WSP Finland Oy 2021), jossa on laadittu laskennallinen meluennuste katu, tie- ja raideliikenteen aiheuttamista melutasoista nykytilanteen 2020 ja liikenne-ennusteen 2040 mukaisilla liikennemäärillä. Nykytilanteessa ja ennusteessa päiväajan melutasot ylittävät ohjearvot Tuulimyllynkatu 31 tontin eteläosassa Tuulimyllynkatu 31 A:n asuntojen oleskelupihoilla, jossa melutaso nousee välille 55-60 dB. Suurimmalla osalla tonttia päiväajan melutasot ovat kuitenkin ohjearvojen sisällä. Lähes koko suunnittelualueen yöajan melutasot ovat sekä nykytilanteessa että ennusteessa ohjearvojen sisällä. Yöajan melun ohjearvo 50 dB ylittyy ainoastaan aivan kaavamuutosalueen reuna-alueella, lähellä Tuulimyllynkatua.

Tilanne on vakiintunut tontilla ja rakennukset on jo rakennettu. Tuulimyllynkadun liikenteen ei oleteta lisääntyvän. Kuten edellä mainittiin, kaavamuutos ei lisää liikennettä, joten vaikutuksia liikennemeluun ei ole.

6.3.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteeseen.

Voimassa olevan kaavan rakentamaton jalankululle varattu katu on ainoa kaavassa osoitettu yhteys tonttien ympäröimältä Hillakadun lenkkikadulta pois Tuulimyllynkadun liittymän lisäksi. Rakentamaton jalankulkuyhteys vie Hillakadulta lähivirkistysalueelle, joka on nykytilanteessa polkuinen metsä. Hillakadun kaikki yhdeksän tonttia rajautuvat kyseiseen lähivirkistysalueeseen, eli jokaiselta tontilta on pääsy lähivirkistysalueelle. Voimassa olevan asemakaavan mukainen jalankulkuyhteys palvelisi siten pääasiassa alueen ulkopuolisia lenkkeilijöitä ja muita kulkijoita. Karhuvuoressa on kattavat kevyenliikenteen verkostot ja kyseisellä lähivirkistysalueella, jolle jalankulkuyhteys johtaisi, on runsaasti polkuja. Kyseiselle jalankulkuyhteydelle ei verkostollisesti ole sanottavaa tarvetta. Kyseiseen kohtaan ei myöskään ole vaikeakulkuisuuden, puiden ja rinteen vuoksi muodostunut polkua, joka johtaisi lähivirkistysalueelle. Kyseinen alue on osittain aidattu Hillakatu 13:n tontin aidalla mikä osaltaan lienee vaikuttanut siihen, ettei kohtaan ole syntynyt polkua. Kaavamuutoksen myötä rakentamattomaksi jäänyt varaus jalankulusta poistuu eikä vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna ole.

6.3.5 Vaikutukset pysäköintiratkaisuihin

Kaavan kaavamääräyksissä on määrätty seuraavasti:

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- AO-alueet 2 ap/asunto

- AR-alueet 1 ap/70 kerros-m2 tai 2 ap/asunto.

Määräys on sama kuin voimassa olevassa kaavassa, eli vaikutuksia ei tältä osin ole. Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjen periaatetta. Pysäköintipaikat sijoittuvat nykyiseen tapaan tonteille.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Karhuvuoren päiväkoti sijaitsee 500 metrin päässä luoteessa suunnittelualueesta. Karhuvuoressa sijaitsee myös ravintola, ja hyvät ulkoilureitit. Myllymäen kauppapalvelut ja koulu sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta palveluiden alueelliseen saatavuuteen nykytilanteeseen verrattuna.

6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tonttien rakentaminen kaavan mukaisesti luo edellytykset viihtyisien tonttien muodostumiselle. Kaavamuutoksessa rivitalotontti (Hillakatu 4) laajenee kaksi metriä itään ja näin ollen tontti saa enemmän istutus- ja lumitilaa. Hillakatu 4:llä on ollut aikaisemmin haasteita lumitilan kanssa. Omakotitalotontin (Hillakatu 13) pinta-ala kasvaa, kun sitä

laajennetaan sekä länteen että pohjoiseen. Tontin toiminnot ovat jo laajentuneet kyseiselle alueelle, eli varsinaisia muutoksia ei aiheudu. Asemakaavamuutos vakiinnuttaa nykyisen tilanteen.

Kokonaisuutena kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä.

6.4.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Voimassa olevaan kaavaan merkitty toistaiseksi rakentamaton jalankululle varattu katu on ainoa yhteys Hillakadun lenkkikadulta virkistysalueelle, joka on metsää. Hillakadun kaikki yhdeksän tonttia rajautuvat kyseiseen lähivirkistysalueeseen, eli jokaiselta tontilta on pääsy lähivirkistysalueelle. Jos jalankulkuyhteys rakennettaisiin, se palvelisi siis pääasiassa ympäröivän alueen lenkkeilijöitä ja muita kulkijoita. Karhuvuoren alueella on hyvät kevyenliikenteen verkostot ja kyseisellä lähivirkistysalueella, jolle jalankulkuyhteys johtaisi, on runsaasti polkuja eri suunnista. Kyseiselle jalankulkuyhteydelle ei tästä syystä juurikaan ole tarvetta. Kaavamuutoksen myötä rakentamatta jäänyt jalankulkutien varaus poistuu eikä vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna ole.

Kaavassa 554 m^2 lähivirkistysaluetta muuttuu tonttialueeksi, kun omakotitalotonttia Hillakatu 13 laajennetaan pohjoiseen. Kyseinen alue on jo nykytilanteessa lähes kokonaan Hillakatu 13:n tontin käytössä, joten muutokset virkistysalueiden pinta-alaan ovat minimaalisia.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutoksessa omakotitalotontin rakennusoikeus pysyy samana. Rivitalotonttien rakennusoikeudet on sekä voimassa olevassa kaavassa että kaavamuutoksessa ilmoitettu tehokkuuslukuina. Tehokkuusluku kertoo rakennusoikeuden suhteessa tontin pinta-alaan. Rivitalotonttien tehokkuusluku on 0,30.

Voimassa olevassa kaavassa Hillakatu 4:n rivitalotontilla on rakennusoikeutta 920 k-m^2. Kaavamuutoksessa Hillakatu 4:n rivitalotontin koko kasvaa 89 m^2, jolloin myös rakennusoikeus kasvaa, koska rakennusoikeuden määrä on sidottu tontin pinta-alaan. Rakennusoikeus kasvaa kaavassa 27 k-m^2. Tuulimyllynkatu 31:n rivitalotontin koko ei kasva kaavassa, eli sen rakennusoikeus pysyy samana.

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

6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Koska asemakaava vakiinnuttaa nykyisen toteutuneen tilanteen, vaikutuksia kaupunkikuvaan ei käytännössä ole. Kaavassa Hillakatu 4 -rivitalotontin rakennusoikeus nousee 27 k-$m^{2:}$llä. Rakennusoikeuden nousu on vähäinen eikä sillä ole vaikutuksia kaupunkikuvaan. Näkymiin vaikuttava muutos on se, että nykyisen tonttien välissä olevan alueen muuttuessa tonttialueeksi, sen kasvisto saattaa muuttua. Asukkaat voivat halutessaan kaataa nykyiset puut ja istuttaa muita kasveja niiden tilalle. Pihapiirin reunat muuttuvat todennäköisesti hoidetummiksi, kun tonttien reuna-alueet tulevat kokonaisuudessaan osaksi tontteja.

Kerrosluku pysyy kaavassa ennallaan. Hillakatu 13 -erillispientalotontin rakennusalan rajaa on kaavamuutoksessa siirretty yhdeksän metriä pohjoiseen. Tämä tarkoittaa, että asuinrakennuksen tai piharakennuksia voi sijoittaa aiempaa lähemmäs lähivirkistysaluetta. Vaikutus on kuitenkin hyvin vähäinen. Tonttien kerrosluvut ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat kaiken kaikkiaan hyvin vähäiset.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

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

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

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

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman

päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Asemakaava on laadittu siten, että se voimassa olevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

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

Kaava-alue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Lähimmät Lappeenrannan joukkoliikenteen linja-autopysäkit sijaitsevat niin ikään noin 10 minuutin kävelymatkan päässä kaavamuutosalueesta. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytykset säilyvät alueella ennallaan.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Kaavamuutosalue ja sen lähin ympäristö eivät kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, eikä alueella ole erityisiä luonnonarvoja.

”Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.”

Kaavamuutoksessa asuintontiksi muuttuva lähivirkistysalueen osa on luonteeltaan pääasiassa asukkaan aitaamaa piha-aluetta, eikä se nykyisessä tilassaan palvele alueen asukkaita virkistyskäytössä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on saanut lainvoiman.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta.

Lappeenrannassa 2.12.2021

Sivi Ihalainen, kaavasuunnittelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti