



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS



KOURULAN NESTE ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Asemakaavaselostus 1.12.2020,
muutettu 19.1.2021



**ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
63 KOURULA KORTTELI 11 TONTTI 14, KORTTELI 12 TONTIT 2 JA 3
SEKÄ PYSÄKÖIMISALUE, PUISTOALUE JA KATUALUEET.
(KOURULAN NESTE)**

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 1.12.2020 PÄIVÄTTYÄ JA 19.1.2021
MUUTETTUA ASEMAKAAVAKARTTAA**

KAAVANUMERO 2730

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	63 Kourula kortteli 11 tontti 14, kortteli 12 tontit 2 ja 3 sekä pysäköimisalue, puistoalue ja katualueet.
Muodostuu	63 Kourula kortteli 31 ja katualueet
Tonttijaon muutos	63 Kourula kortteli 11 tontti 14, kortteli 12 tontit 2 ja 3 sekä pysäköimisalue ja osa puistoalueesta
Muodostuu	63 Kourula kortteli 31 tontit 1 ja 2
Kaavanlaatija	Kaavasuunnittelija Hanna-Maija Marttinen puh.040 809 8657 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 2.11. – 23.11.2020
Hyväksytty	KV . .2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Kourulan kaupunginosan korttelin 11 tonttia 14, korttelin 12 tontteja 2 ja 3 sekä pysäköimisaluetta, puistoaluetta ja osia katualueista. Suunnittelualue sijaitsee noin kolme kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta länteen Helsingintien ja Karankokadun välissä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,89 hehtaaria. Suunnittelualueen sijainti ja rajausta on esitetty alla olevalla kartalla. Alueen rajausta voi muuttua suunnittelun edetessä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	Kourulan Nesteen asemakaavan ja tonttijaon muutos
Kaavan tarkoitus	Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa entisen huoltoasematontin kehittäminen ja sillä olevan rakennuksen laajentaminen liiketiloina sekä päivittää tontin käyttötarkoitus nykyisen käytön mukaiseksi. Lisäksi mahdollistetaan nykyisen leipomotontin kehittäminen ja laajentaminen pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen parantamiseksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset	23
3.1.5	Väestö, työpaikat ja palvelut	23
3.1.6	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	23
3.1.7	Maanomistus	27
3.2	Suunnittelutilanne	27
3.3	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	33
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	34
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	34
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	34
4.3	Suunnitteluvaiheet	35
4.4	Asemakaavan tavoitteet	35
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	36
5.1	Kaavan rakenne	36
5.2	Mitoitus	37
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	37
5.4	Aluevaraukset	37
5.4.1	Korttelialueet	37
5.4.2	Muut alueet	39
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	40
5.6	Ympäristön häiriötekijät	40
5.7	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	41
5.8	Nimistö	43
5.9	Tonttijako	43
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	43

6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	43
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	44
6.2.1	Vaikutukset maisemaan	44
6.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään	44
6.2.3	Vaikutukset luonnonympäristöön ja luontokohteisiin	46
6.2.4	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	46
6.3	Taloudelliset vaikutukset	48
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	48
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	49
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	50
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen	50
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin	50
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	51
6.4.4	Vaikutukset liikennemeluun	53
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	55
6.5.1	Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen	55
6.5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	55
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	56
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	56
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	56
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	56
6.6.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan	57
6.6.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin	57
6.6.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	58
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	58
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	61
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	61
7.2	Kaavan hyväksyminen	61

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskartta
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saatu lausunto ja muistutus sekä kaavanlaatijan vastine
3. Tonttijakokartta
4. Asemakaavan tilastolomakkeet
5. Asemakaavan muutoshakemus
6. Havainnekuva
7. Asemakaavakartta 1.12.2020, muutettu 19.1.2021

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-materiaalista

- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015)
- Lappeenranta Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi 2012 (Mikroliitti Oy)
- Lappeenranta Keskustaajaman osayleiskaava-alueen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2014 (Mikroliitti Oy)
- Neste Lappeenranta Karankokatu, Purkutyön loppuraportti, 15.5.2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt keväällä 2020 kaava-alueen yksityisen maanomistajan ja Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Suunnittelun aluksi on tutkittu alustavia maankäyttöluonnosvaihtoehtoja sekä laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alustava asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä 31.10.2020 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 2.11. – 23.11.2020. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 15 lausuntoa ja 1 mielipide.

Ennakkokuulemisen jälkeen kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Suunnittelualueeseen on lisätty korttelin 11 tontti 14 (Kesämäen leipomo) ja Karankokadun katualue koko pituudeltaan sekä osa Nurmelanraitin kevyen liikenteen kadusta. Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 9.12.2020 ja kaupunginhallituksessa 14.12.2020. Kaupunginhallitus asetti päätöksellään asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 17.12.2020 -18.1.2021. Samalla kaupunginhallitus päätti pyytää lausunnon kaavaehdotuksesta Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta.

Kaavaehdotuksesta saapui yksi lausunto ja yks muistutus. Tiivistelmä lausunnosta ja muistutuksesta sekä vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 2e.

Muistutuksen johdosta ja 12.1.2021 pidetyn maastokatselmuksen jälkeen kaavakarttaa on muutettu. Muodostuvan tontin nro 1 koillisosassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa on merkitty kulkemaan likimain kulkuväylän nykyisellä paikalla.

MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen asemakaavakarttaan tehty muutos ei vaadi asemakaavan uudelleen nähtäville asettamista. Asemakaavaa ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olenaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus ja kaupunkisuunnittelun laatimat vastineet voidaan vielä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan moottoriajoneuvojen huolto-
asemien korttelialue (AM), liikerakennusten korttelialue (AL), pysäköimisalue (LP) ja lä-
hes koko puistoalue (P) on muutettu *liikerakennusten korttelialueeksi* (KL). Osittain jo nyt
paikointikäytössä oleva Helsingintien varren puistoalue on liitetty tontteihin ja muutettu
pysäköinti- ja istutusalueiksi. Alueen käyttötarkoituksmerkintä on päivitetty nykymerkintö-
jen mukaiseksi *liikerakennusten korttelialueeksi* (KL). KL-korttelialueelle on osoitettu tont-
tikohtaiset rakennusoikeudet ja kerrosluvut. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 2500
kerros-m². Karankokadun katualuetta on levennetty noin 120 metrin matkalla samalla kun
varsinaista katualuetta on pidennetty länsipäästään. Lisäksi osalta Nurmelaanraittia on
poistettu tontille ajomahdollisuus kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutos on mahdollista toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kourulan kaupunginosassa noin kolme kilometriä ydinkeskustasta länteen Helsingintien, Honkakadun ja Karankokadun kulmauksessa. Asemakaavamuutosalue koskee Kourulan kaupunginosa korttelin 11 tonttia 14, korttelin 12 tontteja 2 ja 3 sekä pysäköimisaluetta, puistoaluetta ja osia katualueista.

Suunnittelualueen itäosassa on entinen huoltoasemarakennus, jossa toimivat tällä hetkellä mm. Autokatsastus Lappeenranta Oy, Pesuparkki-Kourula -autopesula, Vuokraus Hyypiä Oy:n autovuokraamo, R-kioski sekä varastointitiloja, muutto- ja hinauspalveluja tarjoava yritys Varastointi Hyypiä Oy. Bensiinin jakeluaseman toiminta loppui vuoden 2019 lopussa ja jakeluaseman rakenteet on purettu. Suunnittelualueen länsiosan entisessä kaupan kiinteistössä toimii nykyisin Kesämäen leipomon leipomo ja kahvila. Leipomon ja entisen huoltoaseman välissä on asfaltoitu pysäköintialue. Suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavan mukaista puistoaluetta, josta osa on vuokrattu liikekiinteistön käyttöön ja sitä käytetään pysäköintiin ja mainontaan.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa. Viistoilmakuva vuodelta 2017.

Suunnittelualueen lounaispuolella toimii päivittäistavarakauppa K-Market Kourula. Karankokadun eteläpuolella on yksi omakotitalo ja Lappeenrannan opiskelija-asuntosäätiön kerrostaloryhmä LOAS-Kourula. Kourulan aluekeskuksen länsiosassa on Kuusimäen koulu, Kourulan monitoimitalo sekä 1.9.2020 avattu uusi Kourulan päiväkotijä Kuusimäen koulu. Tilaelementeistä rakennettuun päiväkotiin on tarkoitus sijoittaa myöhemmin myös esiopetus sekä 1-2 vuosiluokat.



Kuva 3. Vuoden 2020 ortoilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä. ©Maanmittauslaitos.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakitasanteelle. Ensimmäinen Salpausselkä muodostui jääkauden loppuvaiheessa, kun ilmasto kylmeni ja lähes paikallaan pysyeneen jäätikönreunan kohdalle kasaantui moreenia, soraa ja hiekkaa. Suunnittelualueen kallioperän kivilajina on rapakivigraniitti ja maaperä on hiekkaa (Hk). Alueen maapeitepaksuus on noin 30 metriä. Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara.

Kaavamuutosalueen maanpinnan korkeus on suunnittelualueen entisen huoltoaseman tonttien kohdalla noin +105,2 - +105,9 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy). Suunnittelualueen puistoalueen kohdalla maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +103,9 - +104,3 m mpy laskien



Kuva 4. Maanmittauslaitoksen varjostettu korkeusmalli suunnittelualueen ympäristöstä.

Nurmelanraitin alikulkua kohti. Helsingintien maanpinnan korkeus on noin +105 m mpy. Helsingintien alikulkutunnelin maanpinnan korkeus on noin +101,8 m mpy. Maanpinta laskee suunnittelualueelta luoteeseen noin 400 m:n matkalla Saimaan tasolle +75,7 m mpy.

Vesistöt ja pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle ja Suur-Saimaan alaosan valuma-alueelle. Alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella (Huhtiniemi 0540501A) ja sen pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavesialueen A-osan kokonaispinta-ala on 11,78 km², muodostumisalueen pinta-ala 9,59 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 6310 m³/d. Pohjaveden korkeustaso on suunnittelualueen kohdalla noin 14 metriä maanpinnan tasosta tasolla +91,5 metriä. Pohjaveden virtaussuunta on suunnittelualueesta pohjoisluoteen suuntaan, kohden Saimaan Sammonlahtea, jonne on matkaa noin 400 metriä.

Suunnittelualueen asfaltoidulta piha-alueelta (tontti nro 2) ja yleiseltä pysäköintialueelta pintavedet johdetaan hulevesiviemäriin. Tontti nro 3:n hulevesikaivot ja putkistot on purettu polttoaineen jakeluaseman ja maanalaisten säiliöiden purkamisen yhteydessä. Alue on asfaltoitu kesällä 2020, mikä hidastaa alueen sadevesien imeytymistä maaperään.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Suomen kasvimaantieteellisessä luokituksessa eteläboreaalisen vyöhykkeen Järvi-Suomen alueeseen. Eliömaakuntana on Etelä-Savo ja maisemamaakuntana Suur-Saimaan seutu. Ennen alueen rakentamista alueella kasvoi Salpauselän kangasmaastoille tyypillinen mäntyvaltainen metsä. Nykyisin suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakentamisen muuttamaa taajama-aluetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Alueen tonttien piha-alueet ja pysäköintialue ovat asfaltoituja. Myös osa suunnittelualueen puistoalueesta on asfaltoitu paikoitusalueeksi. Puistoalueen länsiosaa on nurmikkoja ja alueella kasvaa mäntyjä ja kuusia, koivuja, pihlajia sekä punakanukapensaita.

Alueella voi esiintyä kaupunkialueella yleisesti esiintyviä pieneläimiä ja lintuja. Alueella ei ole liito-oravalle tai muille luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille sopivia elinympäristöjä. Suunnittelualueella ei Lappeenrannan keskustaajaman keskusosan osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan ole luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

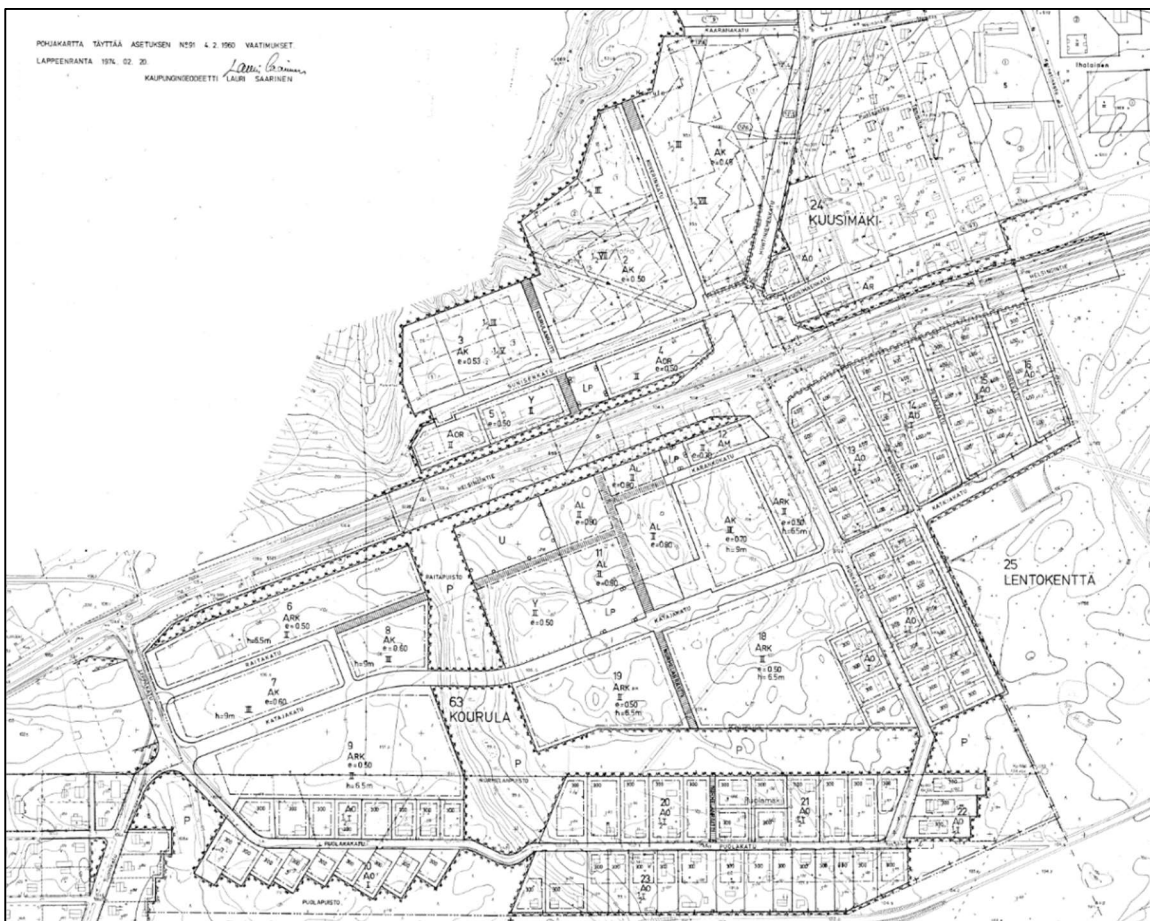
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen asemakaavoituksen ja rakentumisen historiaa

Kourulan kylä kuului Lappeen kuntaan ennen kolmen L:n (Lappee, Lappeenranta ja Lauritsala) kuntaliitosta vuonna 1967. Kourulan alueen rakentamista oli ohjattu Lavolan ja Kourulan kyliin laaditulla rakennussuunnitelmalla, jonka laadinnasta päätettiin 1938. Seuraava rakentamista ohjaava suunnitelma alueelle oli rakennussuunnitelma Uus-Lavolan

alueelle (osa Lavolan ja Kourulan kylistä), jonka laati Olli Kivinen vuonna 1954, mutta se vahvistettiin vasta vuonna 1959. Tässä rakennussuunnitelmassa noin 305 hehtaarin laajuinen alue oli käsitelty täysin kaupunkimaisesti omakoti-, rivitalo- ja kerrostaloalueena. Kuitenkin rakennussuunnitelman hyväksymisen aikaan oli suunnitelma-alueen ulkopuolelle syntynyt rakennussuunnitelmaan soveltumatonta asutusta. Vesi- ja viemärijohtojen puuttuminen vaikeutti suunnitelmallisen rakentamisen toteuttamista. (Lähde: *Kunta kaupungin kupeessa, Lappeen historia II, Vuodet 1865 – 1966.*)

Kourulan ja Ihalaisen kylän tiloilla olleille pientaloille ja rakentamattomille maa- ja metsätalousmaille laaditun ensimmäinen asemakaavan hyväksyi Lappeenrannan kaupunginvaltuusto 27.5.1974. Jo valmiiksi rakennetut pientalotontit kaavoitettiin omakotitaloasutusta varten ja rakentamattomat alueet kaavoitettiin kerros- ja pientaloasutusta varten. Alueen keskelle Helsingintien varrelle kaavoitettiin liike- ja palvelukeskustilaa sekä koulutontti ja urheilukenttä. Lisäksi alueelle varattiin riittävästi puistoalueita, jotka ovat osaksi yhteydessä Helsingintien pohjoispuolen ranta- ja virkistysalueeseen.

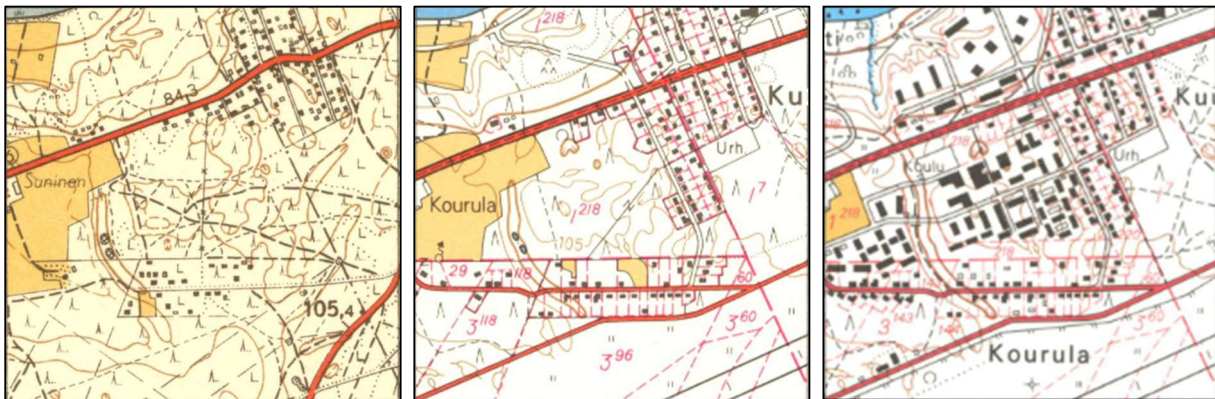


Kuva 5. Vuonna 1974 Kourulan alueelle laadittiin ensimmäinen asemakaava.

Kourulan alueella on 1940-50-luvuilla rakennettuja pientaloja Katajakadun itäpään ja Helsingintien välissä, Honkakadun itäpuolella sekä Puolakadun varrella. 1970-luvun loppuun mennessä alueelle oli rakennettu Katajakadun varteen pienkerrostaloja ja aluekeskukseen Kourulan toimintakeskus Oy:n rakennuksia. Toimintakeskuksen neliosaisessa rakennusryhmässä oli tilat päiväkodille, monitoimihallille, hallimyyrmälälle ja lisäksi pienempi

liiketila monitoimihallin ja hallimyymälän välissä. Vuonna 1979-1980 Kourulan Toimintakeskus Oy rakennutti alueelle vielä koulun ja monitoimihallia laajennettiin. Myös Lappeenrannan opiskelija-asuntosäätiön neljän kerrostalon kokonaisuus LOAS-Kourula rakennettiin vuonna 1979 Karankokadun eteläpuolelle. Suunnittelualueen huoltoasema ja bensanjakeluasema on rakennettu vuonna 1978.

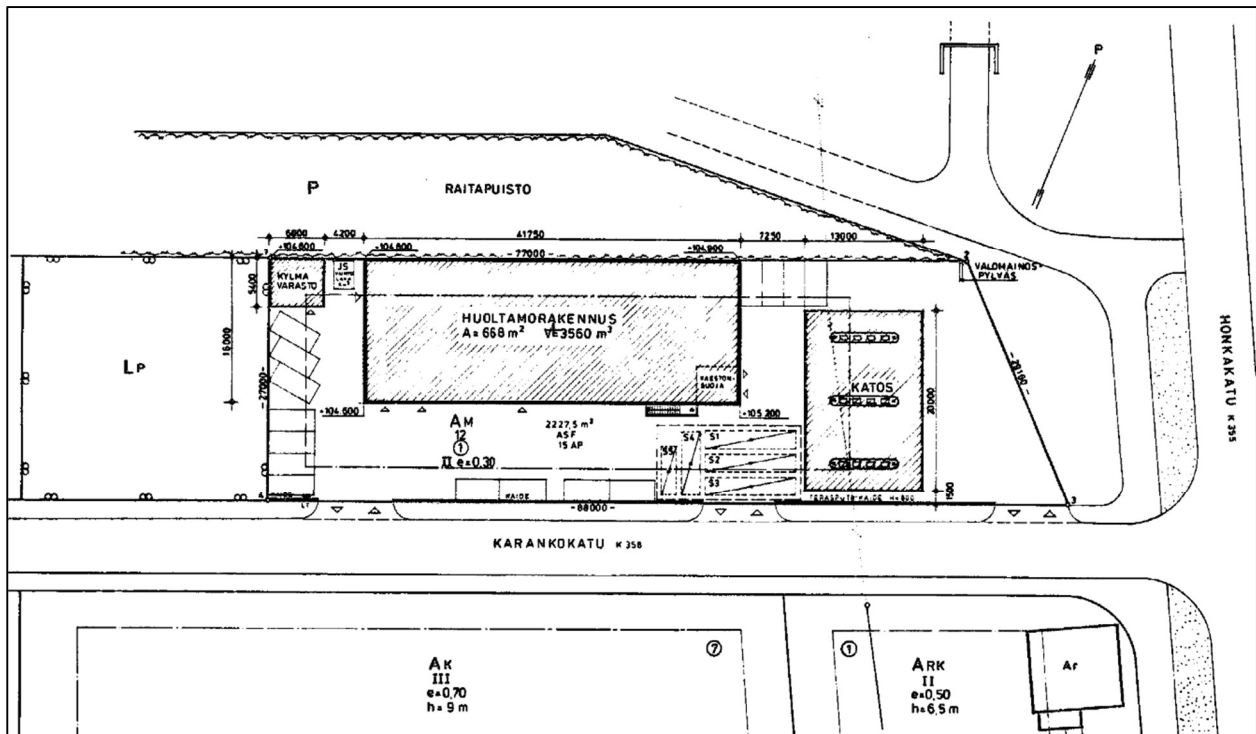
Kesko Oy rakensi liikerakennuksen kauppaa varten aluekeskuksen pohjoisosaan vuonna 1984. Rakennuksessa on toiminut vuodesta 2011 lähtien Kesämäen leipomo ja kahvila. Katajakadun länsipään pienkerrostalo- ja rivitaloalueet ja lisää uusia opiskelija-asuntoja rakennettiin alueelle 1980-luvun alussa. Viimeisenä Kourulan ja Lavolan rajalle Helsingintien ja Puolakadun risteykseen rakennettiin nk. kiinalaiskorttelit vuosina 1983-1986.



Kuva 6. Vasemmalla ote vuoden 1951 peruskarttalehdestä 3134 07 nykyisen Kourulan alueelta. Keskellä ote vuoden 1971 kartasta ja oikealla vuoden 1983 kartasta. Pelto- ja metsäalueet ovat muuttuneet rakennetuksi Kourulan aluekeskuksen rakentumisen myötä.

- Rakennuskanta

Suunnittelualueen itäosassa on vuonna 1978 E-Öljyt Oy:n rakentama 668 kerros-m²:n huoltamorakennus, jossa oli arkistoitujen rakennuslupiin liitettyjen lupakuvien mukaan mm. 150 m²:n myymälätilat, 278 m²:n autohalli ja 82 m²:n huoltohalli sekä 34 m²:n varasto. Tontin länsipäässä oli myös varastokatos. Lisäksi rakennuksen 238 m²:n kellaritiloissa oli alun perin tilat mm. henkilökunnan pukuhuoneille, lämmönjakohuone, varasto sekä tilat autojen pesuveden puhdistus- ja kierrätyslaitteistolle. Tontin pihalle maan alle rakennettiin vesitiiviistä betonista valettuun suoja-altaaseen sijoitettavat teräsrakenteiset säiliöt bensiineille, dieselöljylle ja jäteöljylle.



Kuva 7. Huoltamorakennuksen rakennuslupa-asiin liitetty asemapiirros (29.9.1978).

Vuonna 2002 huoltamon omisti Neste-Huoltamo Jukka Tuuliainen Oy. Yhtiö puratti kylmävaraston tontin luoteiskulmasta pois ja laajensi asfaltoitua piha-aluetta 75 m² tontin pohjoispuolelle Raitapuistoon pikapesuhallin ajoyhteyttä varten. Vuonna 2003 kellarikerroksen toisen pukuhuoneen tilalle rakennettiin sauna ja pesutilat ja varaston tilalle neuvotteluhuone ja vuonna 2004 kahvillaan rakennettiin terassi. Vuonna 2009 huoltamon omisti Neste Oil Express ja rakennuslupan vaatimia muutoksia tehtiin pihan mainoslaitteisiin ja mittarikatokseen. Vuonna 2013 huoltohallia laajennettiin länteen katsastusaseman tarkastushallia varten.

Rakennus toimii nykyisin liikekiinteistönä ja siinä toimivat mm. Autokatsastus Lappeenranta Oy:n katsastusasema, Pesuparkki-Kourula -autopesula, Vuokraus Hyypiä Oy:n autovuokraamo, R-kioski sekä varastointitiloja, muutto- ja hinauspalveluja tarjoava Varastointi Hyypiä Oy. Rakennuksen julkisivut ovat luonnonväristä ja harmaata polttomaalattua alumiinia sekä kitkan ruskeaa tiiltä. Näyteikkunoiden ja julkisivujen lasielementtien karmit ovat luonnonväristä alumiinia ja katto harmaata peltiä. Rakennuksen kattomuotona on 70-luvun rakennukselle tyypillinen tasakatto. Rakennuksen julkisivuilla on monia mainoksia ja rakennuksen takana Helsingintielle päin on erillinen liikuteltava led-mainostaulu.



Kuva 8. Entinen huoltamorakennus toimii nykyisin liikerakennuksena, jossa toimii mm. autokatsastus, autovuokraamo, kahvila ja kiosk.



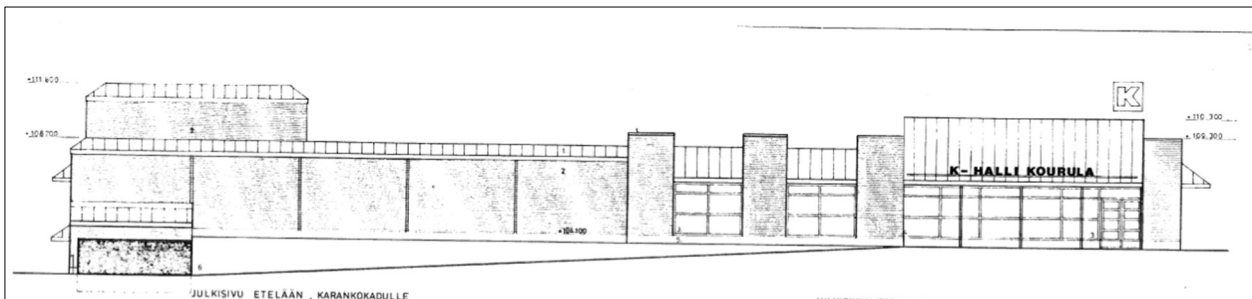
Kuva 9. Kuvassa vasemmalla Kesämäen leipomo ja oikealla liikekiinteistönä toimiva entinen huoltamorakennus. Länsipäätyyn on rakennettu tarkastushalli autokatsastusyritystä varten.



Kuva 10. Liikekiinteistön julkisivu Helsingintielle päin. Osa nykyisestä puistoalueesta on vuokrattu liikekiinteistölle piha-alueeksi.

Vuoden 2019 lopulla Neste Markkinointi Oy:n määräaikaisen ympäristöluvan voimassaolo päättyi ja bensiinin jakeluaseman toiminta lopetettiin. Jakeluasema sijaitsi tärkeällä pohjavesialueella ja Huhtiniemen tekopohjavesilaitoksen läheisyydessä. Jakeluaseman ympäristöluvan määräaikaisuuden perusteluna oli tavoite pohjaveden pilaantumisen vaaraa aiheuttavien toimintojen saaminen pois tärkeiltä pohjavesialueilta. Jakeluaseman katos ja säiliöt on purettu pois ja alue on purkamisen jälkeen asfaltoitu. Myös kahden muun Huhtiniemen pohjavesialueella sijainneen kaupallisen jakeluaseman ympäristölupien voimassaolo päättyi vuoden 2019 loppuun.

Suunnittelualueen länsiosassa on Kesko Oy:n vuonna 1984 rakennuttama 1110 kerros-m²:n liikerakennus. Liikerakennuksessa on punainen tiiliverhous ja harmaa peltikatto. Rakennuksen kellarikerroksessa oli arkistoitujen rakennuslupakuvien mukaan 21 autopaikan lisäksi mm. varasto, henkilökunnan taukotilat ja somistamo. 740 m²:n myymälätilojen lisäksi ensimmäisessä kerroksessa oli varasto ja kylmäsäilytystilat.



Kuva 11. Entisen K-kaupan vuoden 1984 rakennuslupakuvien julkisivukuva Karankokadulle päin.

Elintarvikekaupan lopetettua toimintansa vuonna 2007 rakennus muutettiin moottoripyöräliikkeen Moto-Sunin Oy:n myymälä- ja huoltotiloiksi. Vuonna 2011 liikerakennuksen tilat muutettiin Kesämäen leipomo Oy:n leipomoksi ja 50 asiakaspaikan kahvilaksi. Rakennuksen sisäänkäynnin vieressä on kahvilan lasitettu terassi.



Kuva 12. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva Kesämäen leipomo Oy:n leipomo ja kahvila.

Suunnittelualueella nykyisen liikekiinteistön ja leipomorakennuksen välissä on asfaltoitu Lappeenrannankaupungin omistama yleinen paikoitusalue liikekiinteistön yritysten ja Kesämaiden leipomon asiakkaille. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Raitapuisto-niminen puisto. Osa puistoalueesta on vuokrattu liikekiinteistön omistajalle ja kyseinen osa puistosta on asfaltoitu. Alue toimii liikekiinteistön paikoitus- ja mainosalueena.

- Kaupunkikuva ja- rakenne

Suunnittelualueen rakennukset sijaitsevat Kourulan aluekeskuksen pohjoisosassa. Entisen huoltamorakennuksen pääosin peltiset julkisivut poikkeavat alueen muiden rakennuksien punatiilisistä julkisivuista. Leipomorakennus sulautuu tiilipintaisena hyvin aluekeskuksen muuhun rakennuskantaan ja edustaa arkkitehtuuriltaan jäsennöityä liikera kentamista. Kaikki aluekeskuksen rakennukset ovat suhteellisen matalia ja rakennukset sijoittuvat väljästi toisiinsa nähden. Rakennuksia ympäröivät laajat asfaltoidut paikoitus- ja lastausalueet, jolloin katutila on väljää ja jäsennöimätöntä. Suunnittelualueen kaupunkikuvassa korostuu myös mainosrakennelmien hallitsevuus erityisesti Helsingintien puolella.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan keskusta-alueelle laaditun rakennetun kaupunkikuvaselvityksen mukaan kaupunkikuvalliselta luonteeltaan monivihtainen Kourula on suurilta osin pienkerrostalovaltaista asuinalueita. Helsingintien eteläpuolella on myös jonkin verran omakotirakentamista ja tien pohjoispuolelta löytyy korkeampia pistetaloja. Katajakadun ympärille rakentunut pienkerros- ja rivitaloalue on ympäristönä melko eheän ja yhtenäisen oloinen. Erityisesti länsiosan rivitaloympäristö on miellyttävä. Rakennukset muodostavat mittakaavaltaan miellyttäviä pihapiirejä, mutta niiden sijoittelu ei tue tilallisesti selkeärajausten katutilojen syntyä. Itäosan matalat elementtikerrostalot ovat taas arkkitehtoniselta laadultaan rivitaloja heikompia, mikä osaltaan heikentää koko kaupunkikuva. *Lähde: Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava kaupunkikuvaselvitys, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.*

- Liikenneverkko

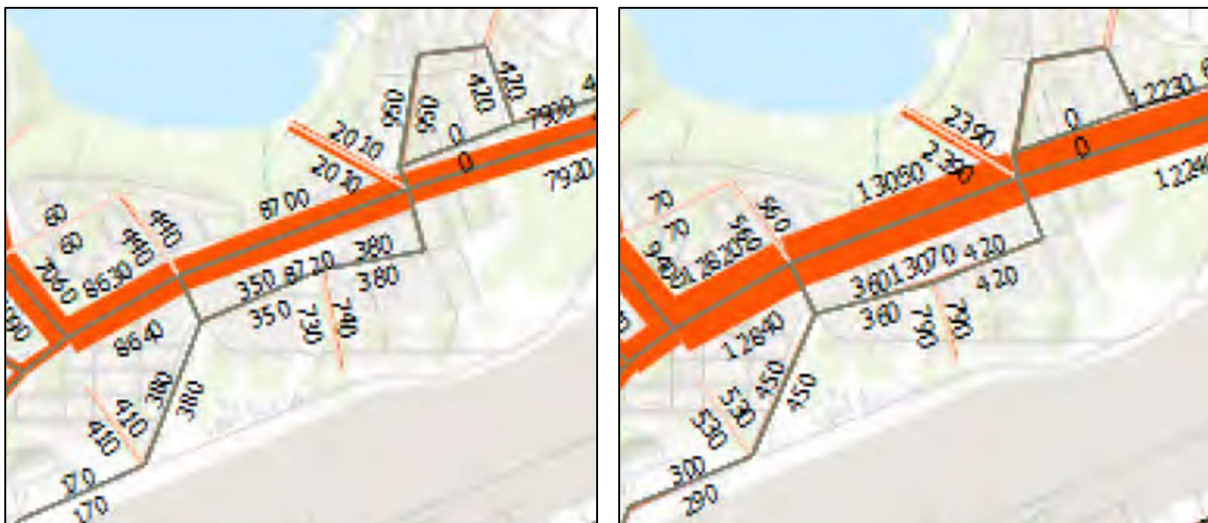
Katuverkko

Kourulan, Kuusimäen ja Sammonlahden kaupunginosien välisenä itä-länsisuuntaisena rajana toimii Helsingintie. Helsingintie on pääkatu, jossa nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 60 km/h. Suunnittelualue sijoittuu Helsingintien, Honkakadun ja Karankokadun väliin. Honkakatu on luokitukseltaan kokoojakatu, joka liittyy alueen tonttikadut toisiinsa. Karankokatu on katuluokitukseltaan tonttikatu. Molempien nopeusrajoitus on 40 km/h. Karankokadun katualueen leveys on 10 metriä. Katu muuttuu suunnittelualueen länsipuolella kevyen liikenteen kaduksi, josta on sallittu ajo siihen rajautuville tonteille. Karankokadun länsipäästä on myös ajo leipomorakennuksen autohalliin. Nurmelaanraitti on kevyen liikenteen katu, joka johtaa Katajakadulta Helsingintien alitse pohjoiseen. Katualue ja entisen huoltoasemarakennuksen piha-alue on rajattu matalalla reunakivellä. Kaikki suunnittelualuetta ympäröivät kadut ovat asfaltoituja ja valaistuja. Helsingintien ja

Honkakadun risteyksessä on liikennevalot sekä vapaa oikea eli korokkeella erotettu ajokaista Honkakadulta Helsingintielle kääntyville.

Helsingintien molemmin puolin kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Helsingintien alitse kulkee kaksi alikulkutunnelia. Toinen sijaitsee Kourulan aluekeskustan kohdalla ja toinen noin 170 metriä itään päin Helsingintien ja Honkakadun risteysalueen länsilaidalla. Honkakadun länsipuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä ja itäpuolella jalkakäytävä. Karankokadun eteläpuolella kulkee jalkakäytävä, kun taas kadun pohjoispuoli liittyy miltei suoraan entisen huoltoasemarakennuksen piha-alueeseen. Helsingintien yhdistetyltä jalankulku- ja pyöräilyväylältä ei tällä hetkellä ole sujuvaa pyöräily-yhteyttä Karankokadulle, vaan pyöräilijät kulkevat Karankokadun ajoradalla. Jalankulkuyhteytenä Helsingintieltä toimii Karankokadun etelälaidan jalkakäytävä. Helsingintien linja-autopysäkeiltä johtaa asfalttipintainen kävely-yhteys Raitapuiston läpi pysäköintialueen kautta aluekeskukselle.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2014 liikenne-ennusteen vuodelle 2035 (Trafix Oy 2015) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2014. Ennusteen mukaan vuonna 2014 Helsingintien liikenne suunnittelualueen kohdalla on 17 420 ajoneuvoa/ vuorokausi (8700 + 8720). Katajakadun itäpään liikenne on vuonna 2014 760 ajoneuvoa / vuorokausi (380+380). Liikenteen on ennustettu kasvavan Helsingintiellä 26 120 ajoneuvoon/ vuorokausi (13050 + 13070) ja Katajakadun itäpäässä 840 ajoneuvoon/ vuorokausi (420 + 420). Suunnittelualueen eteläpuolen Karankokadun liikennemääriä ei ole laskettu.

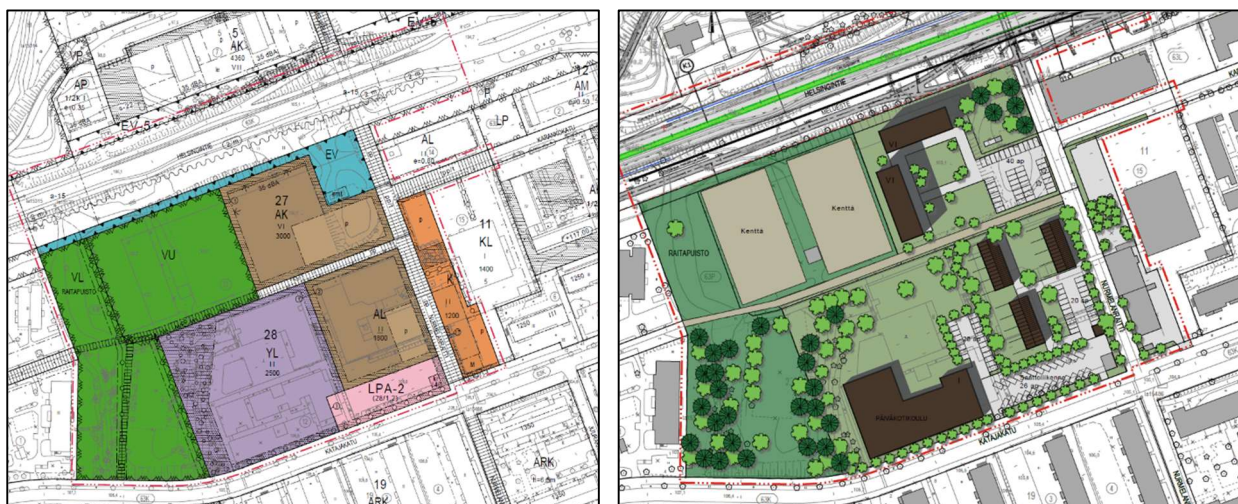


Kuva 13. Vasemmalla ote kuvasta vuorokausiliikenne 2014 (ajon/vrk) ja oikealla vuorokausiliikenne 2035 (ajon/vrk) (Trafix Oy 2015).

Karankokadun liikennemäärän voidaan olettaa tulevaisuudessa kasvavan. 13.11.2020 lainvoiman saaneessa Kourulan päiväkotikoulun ja Ukkopuiston asemakaavan muutoksessa aluekeskuksen urheilukenttien itäpuolen yleisten rakennusten korttelialue on muutettu asuin- ja palveluskohteiden korttelialueeksi (AK). Korttelialueen tonttiliittymä on osoitettu Nurmelaanraitaalle, josta liikenne ohjautuu Karankokadulle. Myös nykyisen monitoimihallin paikalle on kaavamuutoksessa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jonka liikenne ei kuitenkaan suuntaudu

Karankokadulle. AK-korttelialueen rakennusoikeus on 3000 kerros-m² ja AL-korttelialueen 1800 kerros-m². Mikäli Kourulan aluekeskuksen tulevaksi asukasluvuksi arvioidaan 140 henkeä, saadaan asumisen liikennetuotokseksi noin 260 henkilöautomatkaa (saapuva tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008). Lappeenrannan matkatuotosluku ns. autovyöhykkeellä 2,48 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 74 % eli 1,84 matkaa. Tulevan AK-korttelialueen liikenne kulkee Karankokadun kautta ja AL-korttelialueen Katajakadun kautta. (Lähde: Kourulan päiväkotikoulun ja Ukkopuiston asemakaavaselostusehdotus 26.3.2018, muutettu 17.2.2020)

Kourulan aluekeskuksen osalta asuinkerrostaloalueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavan nyt saatua lainvoiman. Asuin-, liike- ja toimistorakennuksen korttelialueen rakentaminen voidaan puolestaan aloittaa sen jälkeen, kun monitoimihalli on purettu. Suunnitelmissa on, että monitoimihalli puretaan Sammontalon valmistuttua Skinnarilaan vuonna 2024. (Lähde: Kourulan päiväkotikoulun ja Ukkopuiston asemakaavaselostusehdotus 26.3.2018, muutettu 17.2.2020, 2.6.2020)



Kuva 14. Karttaotteet Kourulan päiväkotikoulun asemakaavamuutoksen kaavakarttaehdotuksesta ja havainnekuvasta.

Pysäköinti

Suunnittelualueen liikekiinteistön tontilla on pysäköintipaikkoja kahdelletoista autolle rakennuksen eteläpuolella Karankokadun vieressä ja noin kymmenelle autolle rakennuksen pohjoispuolella puistoalueella. Lisäksi on noin 10 autopaikkaa merkitsemätöntä pysäköintitilaa entisellä jakeluaseman tontilla ja noin 18 autopaikkaa pysäköintialueella liikennekiinteistön ja Kesämäen leipomon välissä. Suunnittelualueen länsipuolen liike- ja leipomorakennuksessa on kellarikerroksessa 21 autopaikan pysäköintihalli henkilökunnan paikoitusta varten. Myös K-Marketin edustalla on pysäköintitilaa aluekeskuksessa kävijöille.



Kuva 15. Vuoden 2018 ilmakuvasta lasketut autopaidat suunnittelualueella.

Joukkoliikenne

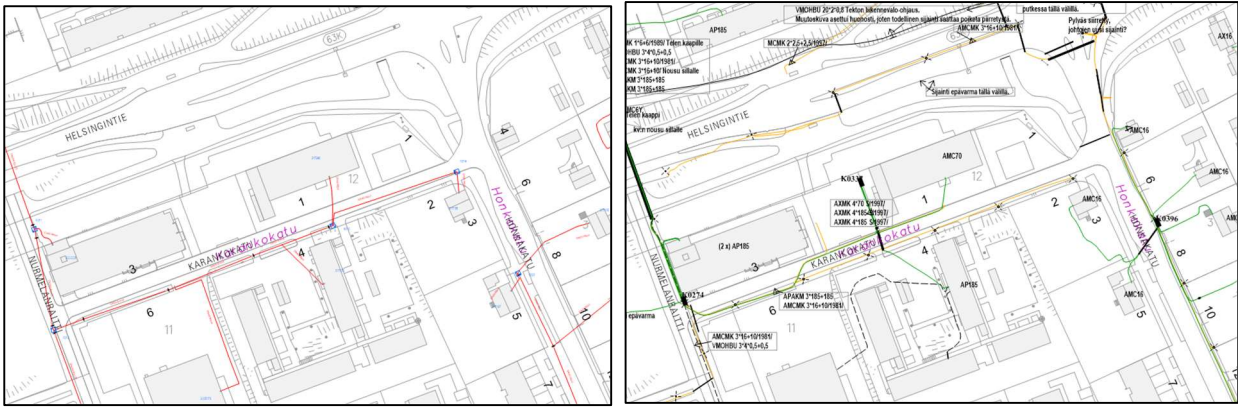
Suunnittelualan lähimmät linja-autopysäkit ovat suunnittelualan kohdalla Helsingintien molemmilla puolilla. Helsingintien kautta kulkevat paikallisliikenteen reitit 1 (Yliopisto – Koulukatu – Kanavansuu/Kiiskimäki), 3 (Yliopisto – Matkakeskus – Koulukatu – Pikisaari – Kariniemi – Kivisalmi), 5 (Yliopisto – Koulukatu – Matkakeskus) ja 8 (Rutola – Ruoholampi – Keskusta – Mustola). Myös lähiliikenteen reitti B (Tani – Korkea-aho) kulkee Helsingintien kautta.

- Yhdyskuntatekninen huolto

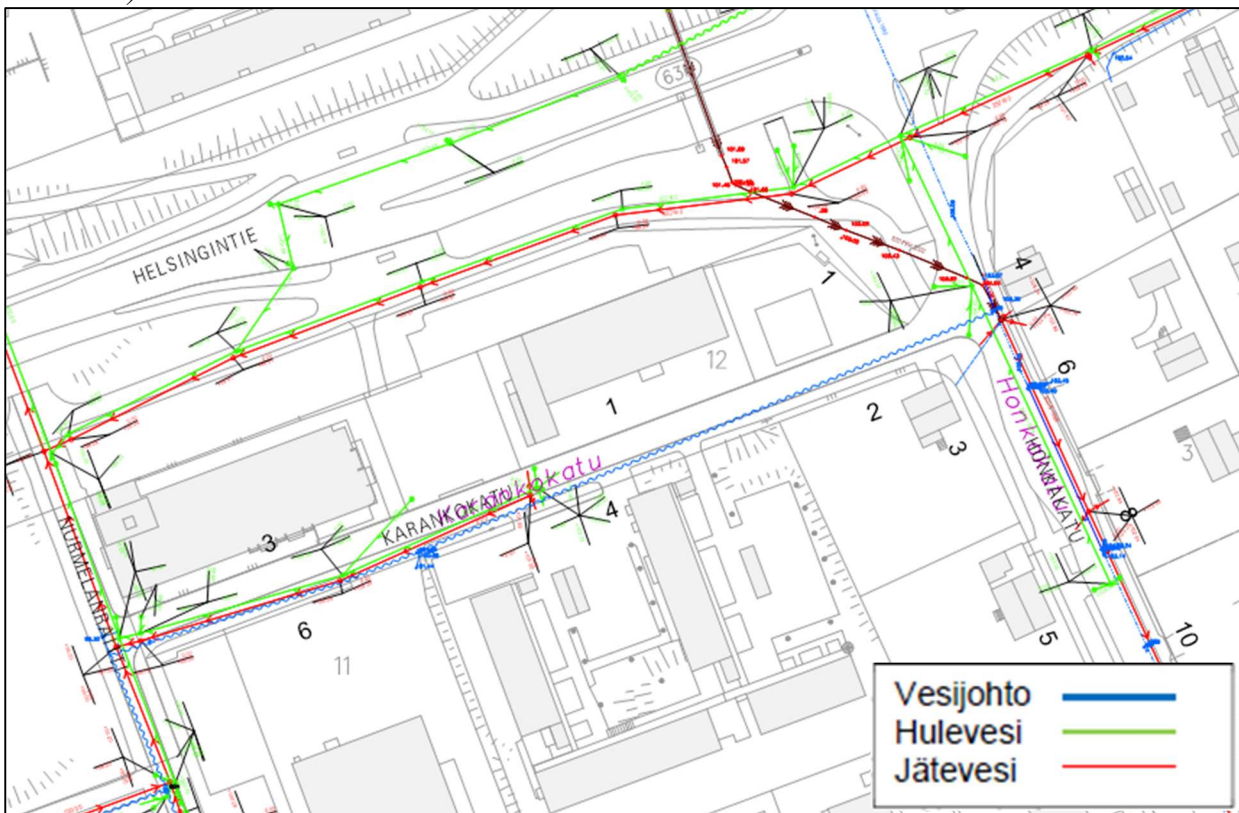
Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kunnallistekniset verkostot sijoittuvat Helsingintien, Honkakadun ja Karankokadun katualueille. Suunnittelualan tonteilla on verkostokartan mukaan vain kiinteistöjen omia kaukolämmön ja sähköverkon liittymisjohtoja.

Suunnittelualan rakennuksessa toimivan autopesulan jätevedet johdetaan kaivojen kautta viemäriverkostoon. Vuoden 1978 rakennuslupa-asiakirjan liitetyn asemapiirroksen mukaan huoltamorakennuksen katon sadevedet johdetaan kaupungin Karankokadun hulevesiverkostoon.

Seuraavissa kuvissa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n yhdyskuntatekniset verkostot.



Kuva 16. Vasemmalla suunnittelualan kaukolämpöverkosto (punaiset viivat) ja oikealla keski- ja pienjännitekaapelit (mustat ja vihreät viivat) sekä ulkovaloverkkoa (keltaiset viivat). (Webmap 24.3.2020)



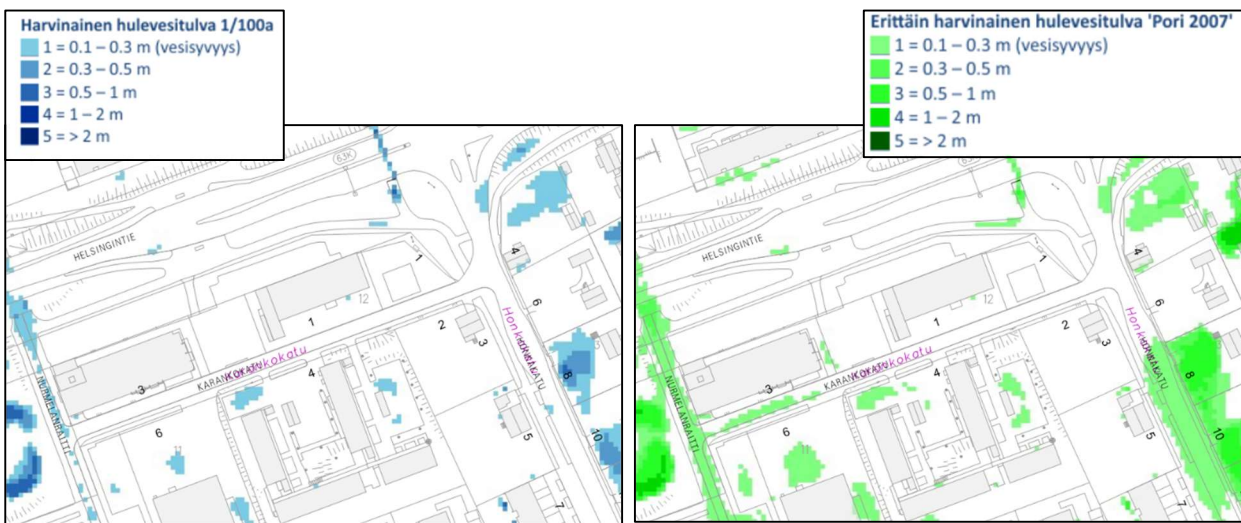
Kuva 17. Suunnittelualan vesihuoltoverkostot. (Webmap 24.3.2020)

Hulevedet

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

Ilmastonmuutoksen myötä sademäärät kasvavat ja rankkasateet voimistuvat. Sade- ja sulamisvesien aiheuttamat hulevesitulvat lisääntyvät. Suomen Ympäristökeskus SYKE on kehittänyt laserkeilaukseen perustuvasta korkeusmallista hulevesitulvista kartat taa- jama- ja asemakaavoitetuille alueille, mitkä auttavat arvioimaan sade- ja sulamisvesistä aiheutuvat tulvariskit entistä paremmin. Tulvakartta kertoo tulvaveden alle jäävät alueet ja veden syvyyden kahdella sadetapahtumalla; tilastollisesti kerran 100 vuodessa toistu- valla erittäin rankalla sateella sekä tätäkin paljon harvinaisemmalla rankkasateella, jollai- nen kuitenkin koettiin Porissa vuonna 2007.

Seuraavissa kuvissa otteet SYKE:n hulevesitulvakartoista suunnittelualueen ympäris- tössä.



Kuva 18. Vasemmalla karttaote harvinaisesta kerran 100 vuodessa hulevesitulvakartasta ja oike- alla erittäin harvinaisesta hulevesitulvakartasta suunnittelualueen ympäristössä (SYKE / Webmap 24.3.2020).

Suunnittelualueella on tulvakarttojen mukaan mahdollisuus hulevesitulviin Karankokadun länsipäässä ja Nurmelaanraitilla suunnittelualueen länsipuolella.

Suunnittelualueen asfaltoidulta piha-alueelta tontin ro 2 osalta ja rakennusten väliseltä pysäköintialueelta pintavedet kulkeutuvat hulevesiviemäriin. Suunnittelualueelta tontilta nro 3 purettiin polttoaineen jakeluun ja varastointiin liittyvät rakenteet helmi–maaliskuussa 2020. Purkutyön Pima-ilmoituksen loppuraportin mukaan (MFiles: LPR/1830/11.01.00.15/2019) kohteelta purettiin myös tontin hulevesirakenteet. Kuva pima-ilmoituksen loppuraportin liitekuvasta, jossa on kuvattu kaivuu alue, kaivuu työssä puretut hulevesirakenteet sekä betonibunkkeri, mikä jätettiin purkamatta, on selostuksen kohdassa 3.1.6 Ympäristön häiriötekijät – Pilaantuneet maat.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan keskusta-alueelle laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan Kourulan keskuksen punatiiliset yleiset rakennukset betoniterasseineen muodostavat kompaktin kokonaisuuden asuntoalueen laidalla. Arkkitehtuuriltaan ne liittyvät läheisiin saman ikäisiin kerrostaloihin. Aluekeskuksessa toimivat liikeyritysten lisäksi mm. Kuusimäen koulu, Kourulan päiväkot, liikuntakeskus ja seurakuntakoti. Alue on paikallisesti merkittävä aluekeskus 1970- ja 1980 -lukujen vaihteesta. *Lähde: Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.*

Suunnittelualueen voidaan katsoa liittyvän aluekeskukseen lähinnä kaupunkirakenteellisesti. Sen sijaan arkkitehtuurinsa ja kaupunkikuvansa puolesta se rajautuu kyseisen, leimallisesti punatiilisen alueen reunaan ja ulkopuolelle.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Suunnittelualueella ei ole myöskään maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <http://www.kymppi.fi>).

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Lähimmät asunnot ovat suunnittelualueen ja Karankokadun eteläpuolella omakotitalossa ja LOAS:n opiskelija-asunnoissa. Kourulan ja Kuusimäen kaupunginosissa asuu yhteensä noin 3400 asukasta.

Suunnittelualueen liikekiinteistössä toimii mm. autokatsastusasema, autopesula, autovuokraamo ja R-kioski. Yritykset työllistävät oletettavasti noin 10 henkilöä. Kesämäen leipomossa ja kahvilassa on yhteensä noin 30 työntekijää.

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasalueesta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualue sijaitsee aivan Helsingintien vieressä ja suunnittelualueen eteläpuolella noin 700 metrin päässä sijaitsee Lappeenrannan lentokentän kiitorata. Suurimmat suunnittelualueelle kohdistuvat ympäristökuormitukset aiheutuvat tällä hetkellä alueen ympäristön liikenteestä ja sen aiheuttamasta melusta. Alueella toimineen bensiinin jakeluaseman rakenteet ja säiliöt on purettu ja alueen maaperä kunnostettu purkutyön yhteydessä helmi-maaliskuussa 2020.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan postinumeroalueella 53810 (Kuusimäki - Lavola) on radonpitoisuuksien mittaus-ten keskiarvo 297 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 Bq/m³. Alueella on mitattu 200

Bq/m³:n ylityksiä 53,0 %:ssa kohteista, 300 Bq/m³:n ylityksiä 33,0 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³:n ylityksiä 23,0 %:ssa kohteista. (Lähde: www.stuk.fi)

- Pilaantuneet maat

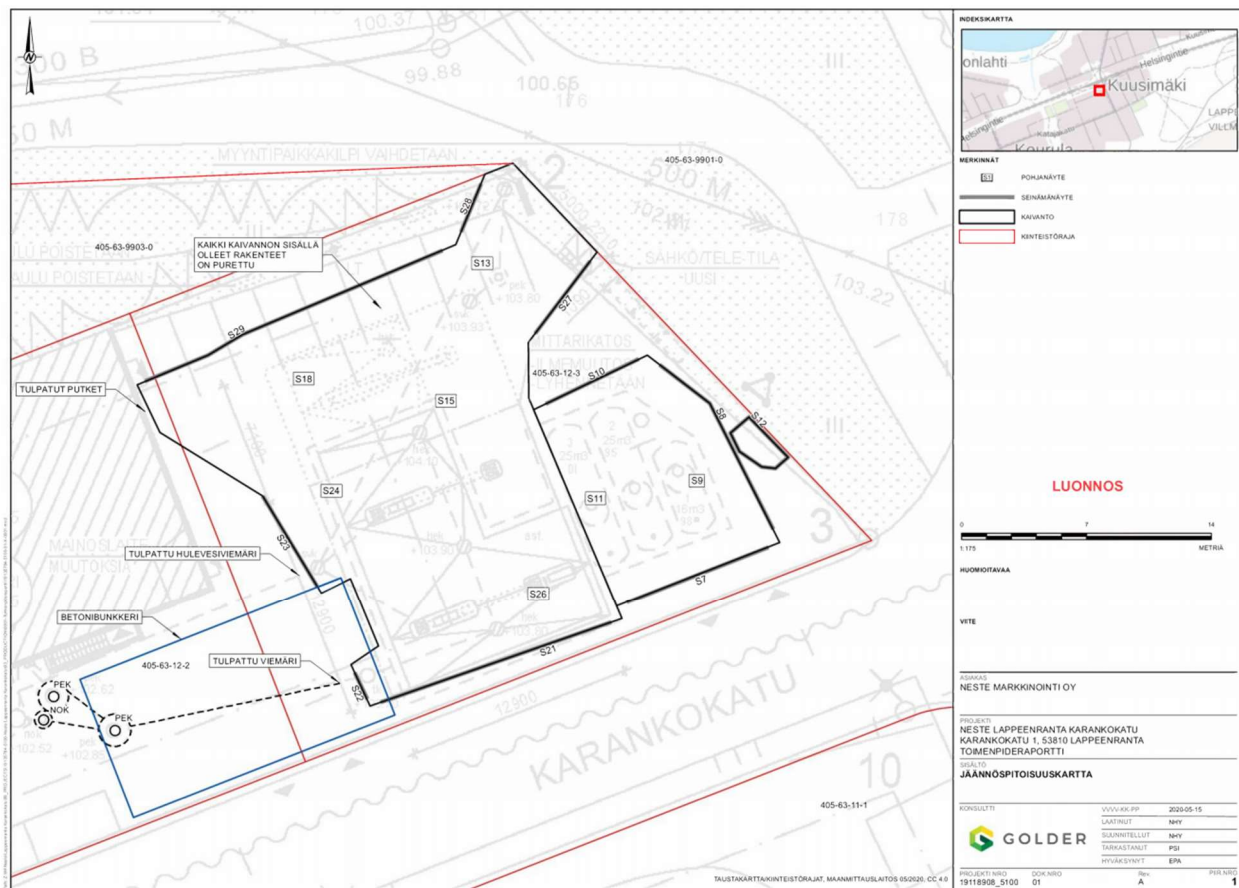
Suunnittelualueella on toiminut bensiinijakeluasema vuodesta 1979 vuoden 2019 loppuun. Jakeluasema ja sen maanalaiset säiliöt on purettu Neste Markkinointi Oy:n toimesta helmi-maaliskuussa 2020 sekä maaperä on kunnostettu purkutyön yhteydessä. Pima-ilmoituksen loppuraportin mukaan (MF: LPR/1830/11.01.00.15/2019) kaivutyössä noudatettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen 31.1.2020 antamaa päätöstä pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevasta ilmoituksesta (dnro KASEL Y/1464/2019). Kunnostuksen tavoitepitoisuuksina käytettiin valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempia ohjearvoja. Loppuraportin mukaan purettujen polttoaineen jakeluun liittyneiden rakenteiden alueelle ei jäänyt kunnostustavoitteet ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita.

Purkamatta jätetyt rakenteet

Loppuraportin mukaan kohdekiinteistön lounaiskulmassa sijaitseva betonibunkkeri päätettiin jättää purkamatta purkutöiden yhteydessä. Vuonna 2002 bunkkerin alapuolisesta maaperästä 5 m syvyydestä viistokairauksella otetusta maanäytteestä todettiin 21 mg/kg MTBE:tä (Ympäristöarviointi 24.4.2002 Golder Associates Oy). Bunkkeri poistettiin käytöstä vuonna 2003 huoltoaseman muutostöiden yhteydessä, mutta se jätettiin sillan rakennusteknisistä syistä purkamatta. Vuonna 2003 bunkkerin länsipuolelta otetuissa maanäytteissä ja bunkkerin alle tehdyissä koekuopissa ei todettu laboratorion määrittämisrajan ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä (Toimenpideraportti 20.2.2004 Golder Associates Oy). Vuonna 2019 tehdyssä tutkimuksessa ei myöskään todettu öljyhiilivetyjä bunkkerin länsipuolelta otetuissa näytteissä (Tutkimusraportti 14.10.2019 Golder Associates Oy). Jakeluaseman purun yhteydessä vuonna 2020 bunkkerin itäpuolelta otetuissa näytteissä ei todettu laboratorion määrittämisrajan ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä. Bunkkeri sijaitsee suurelta osin naapurikiinteistön (405-63-12-2) alueella. Betonibunkkerin lounaispuolella sijaitsevat kaksi polttoaineenerotuskaivoa (PEK) sekä näytteenottoaivo (NOK) päätettiin myös jättää purkamatta. Kaivot sijaitsevat lähellä käytössä olevaa liikerakennusta ja rakennuksessa toimivan autopesulan jätevedet johdetaan kaivojen kautta viemäriverkostoon. Päätös purkamatta jättämisestä tehtiin yhteistyössä kiinteistön omistajan, naapurikiinteistön omistajan ja viranomaisien kanssa. Neste Markkinointi Oy sopii purkamatta jätettyihin rakenteisiin liittyvistä mahdollisista tulevaisuuden vastuista erikseen kiinteistön omistajan ja viranomaisien kanssa.

Jatkotoimenpiteet

Puhdistusalueelta otetuissa jäännöspitoisuusnäytteissä ei todettu kunnostustavoitteet ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten toimenpidealueella ei ole tarvetta jatkotoimenpiteille.



Kuva 19. Neste Lappeenranta Karankokadun pima-ilmoituksen loppuraportin liitekuva, jossa kuvattu kaivualue, kaivu työssä puretut hulevesirakenteet sekä betonibunkkeri, mikä jätettiin purkamatta.

- Tieliikennemelu

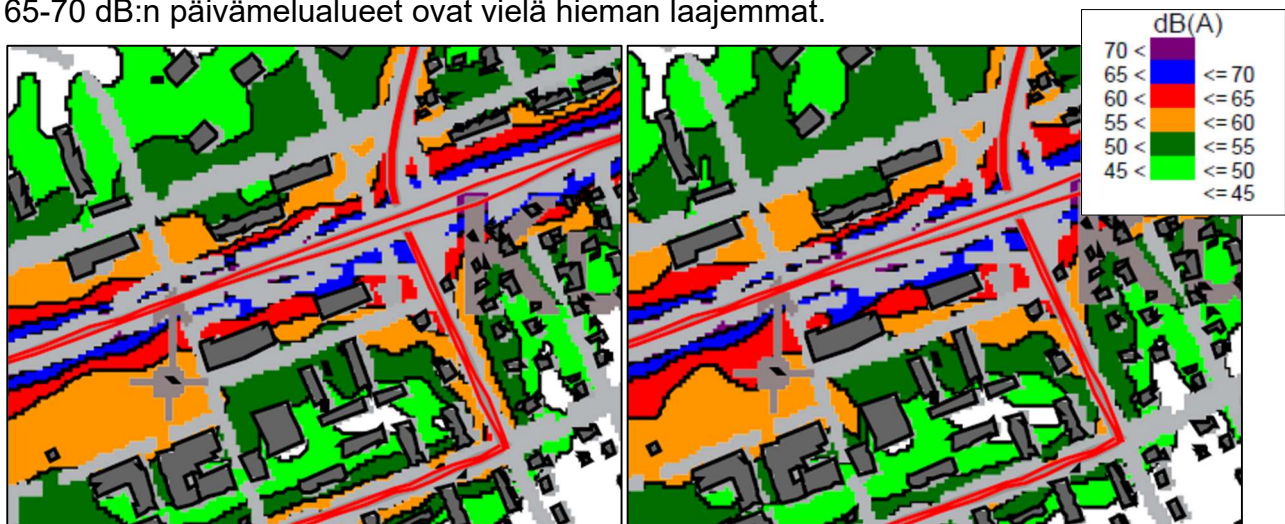
Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Oy), jossa on käsitelty melun perustilaa selvitysalueella sekä melulle altistuvien kohteiden määriä. Selvityksessä Lappeenrannan keskustaajaman katuliikenteen meluvyöhykkeet selvitettiin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

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) L_{Aeq} ei saa ylittää päivällä liike- ja toimistohuoneistossa **sisällä** 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulkomelua koskevia ohjearvoja.

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään dB		Huomautuksia
	Päivällä	Yöllä	
Asuinalue, hoito- ja oppilaitosalue			
- ulkona	55	50 (45*)	* uusi alue
- sisällä	35	30	
Loma-asuntoalue, virkistysalue			
- taajamassa	55	50 (45*)	* uusi loma-asuntoalue
- taajamien ulkopuolella	45	40	
Luonnonsuojelualue	45	40**	** Jos alueella käydään öisin
Liike- ja toimistohuoneisto, sisällä	45	-	

Kuva 20. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

Seudullisen meluselvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoispuolelle kohdistuu nykytilanteessa 60-65 dB:n sekä 65-70 dB:n päivämelutasoja. Ennustetilanteessa vuonna 2035 65-70 dB:n päivämelualueet ovat vielä hieman laajemmalla.



Kuva 21. Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 päivääjän keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 päivääjän keskiäänitasot (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

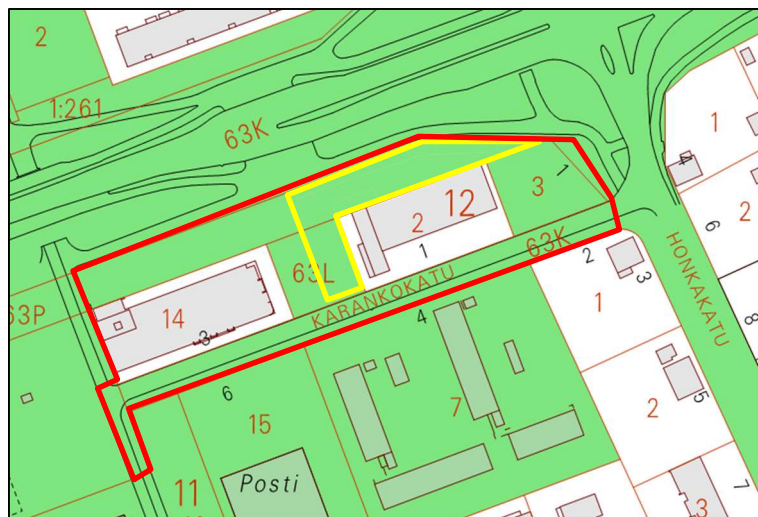
Seudulliseen meluselvitykseen on liitetty myös koostekartat, joihin on koottu kaikkien melulähteiden (katu-, lento-, rautaliikenne, vt6, vt13 ja teollisuus) aiheuttaman nykytilanteen ja ennustetilanteen päivämelun 55 ja 65 dB meluvyöhykkeet. Koostekarttojen mukaan suunnittelualueen pohjoisosassa on yli 55 dB:n ja yli 65 dB:n melutasoja niin nyky- kuin ennustetilanteessa.



Kuva 22. Kuvaotteet meluselvityksen melun koostekartoista. Vasemmalla nykytilanteen päivääikainen melu ja oikealle ennustetilanteen päivääikainen melu suunnittelualueella ja sen ympäristössä.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen korttelin 11 tontin 14 ja korttelin 12 tontin nro 2 omistavat yksityiset yritykset ja tontin nro 3 omistaa Lappeenrannan kaupunki. Lappeenrannan kaupunki omistaa myös suunnittelualueen pysäköimis-, puisto- ja katualueet. Tontin nro 2 omistaja on vuokrannut Lappeenrannan kaupungilta sekä osan puistoalueesta että paikoitusalueesta liikekiinteistön käyttöön (keltainen raja).



Kuva 23. Ote maanomistuskartasta.

Kaupungin maanomistus on esitetty viereisessä kuvassa vihreällä ja valkoisella yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Harmaat alueet ovat rakennuksia. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

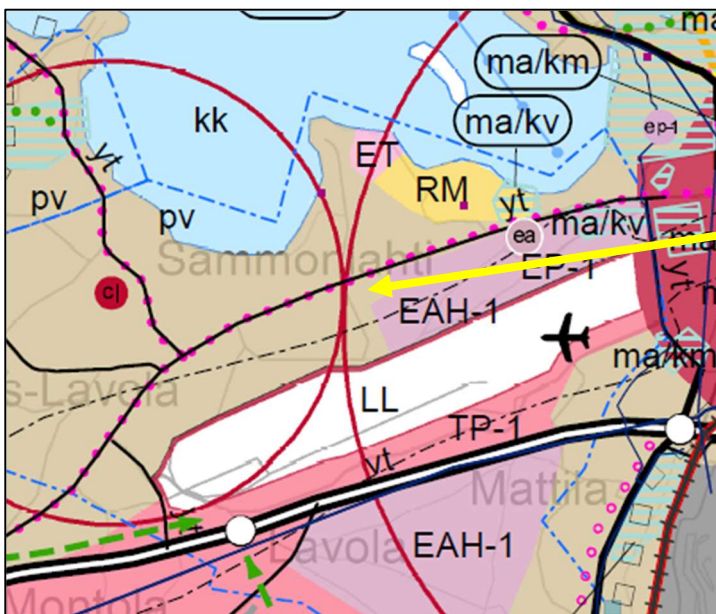
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. **Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 19.10.2015. Vaihemaakavassa tarkastellaan erityisesti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

liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Suunnittelualueella ei ole vaihekaavan aluevarauksia.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa *taajamatoimintojen aluetta (A)*. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteenväylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Maakuntakaavan 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 hahmotuvaksi 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 *kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk)*. Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat 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.



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

Suunnittelualue kuuluu myös *kasvukeskusalueen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (**lk**). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Kasvukeskusalueen laatukäytävä -merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) kasvukeskusalueen laatukäytävä -merkintää koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

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.

Suunnittelualue on osoitettu myös *pohjavesialueena* (**pv**). Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ympäristöhallinnon luokituksen mukaisesti I tai II -luokan pohjavesialueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.

Suunnittelualueen pohjoisreunaan on merkitty *yhdystie tai kokoojakatu* (**yt**). Merkinnällä osoitetaan yhdystiet, jotka yhdistävät taajamatoimintojen alueita ja kyliä sekä matkailun ja virkistyksen merkittäviä kohteita ylempiluokkaiseen tieverkkoon. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavassa esitetyt seutu- ja yhdystiet voidaan alueiden tarkemmassa suunnittelussa määrittää pää- ja kokoojakaduiksi.

Lisäksi suunnittelualueen pohjoisreunaan on merkitty *kevyenliikenteen laaturaitti* (lila palloviiva). Merkinnällä osoitetaan keskeiset työssäkäyntialueen kehitettävät kevyen liikenteen väylät.

▪ Yleiskaava

Alueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017, ja joka on lainvoimainen.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on *paikalliskeskuksen aluetta* (**C-5**). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä py-

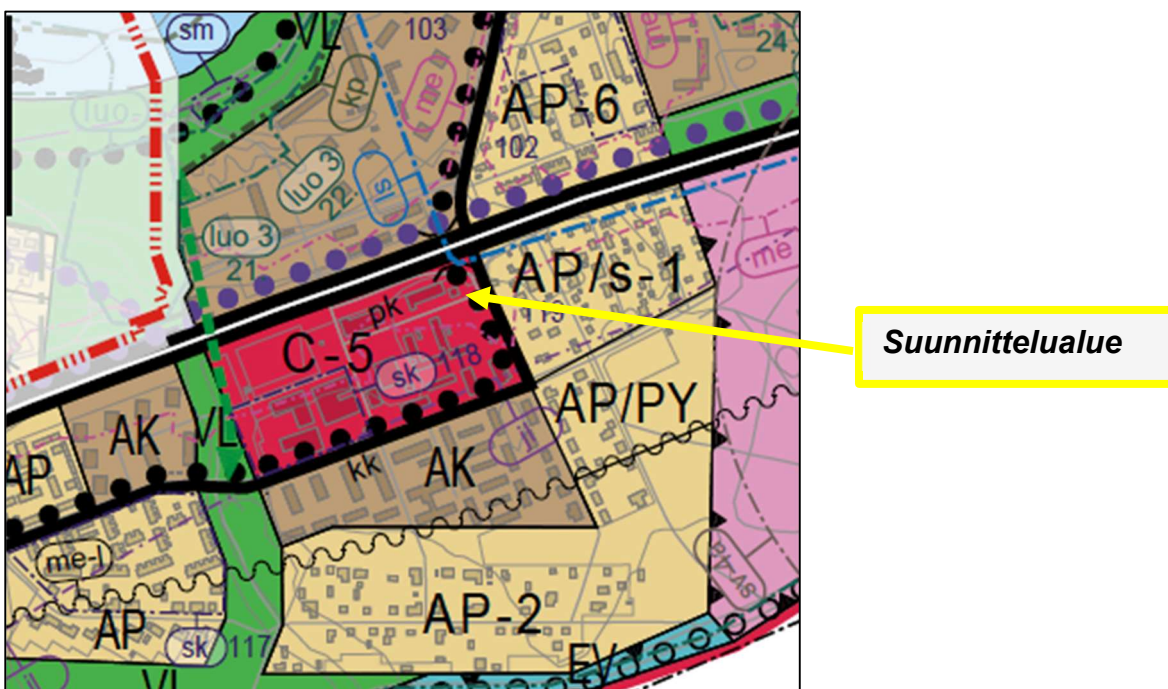
säköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa.

Suunnittelualan pohjoispuolelle on merkitty *kaksiajoratainen pääkatu (pk)* ja itäpuolelle *kevyen liikenteen reitti* (musta palloviiva).

Suunnittelualan kuuluu *joukkoliikennevyöhykkeeseen (jl)*. Vyöhyke osoittaa kilpailutusoisen joukkoliikenteen palvelutason alueet. Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely-yhteyksien toteuttamismahdollisuus pysäkeille. Pysäkkien ympäristöön on asemakaavoituksen ja tarkemman suunnittelun yhteydessä varattava tilaa korkealuokkaisille pyörien pysäköintimahdollisuuksille sekä mahdollisen liityntä- ja syöttöliikenteen toteuttamiseen.

Suunnittelualue kuuluu myös *meluntorjuntatarve (me)* -alueelle. Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55 dB.

Suunnittelualue sijaitsee *pohjavesialueella (pv)*. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä. Maankäyttöä suunniteltaessa on huomioitava alueelle laadittu pohjavesien suojelusuunnitelma.



Kuva 24. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta.

Lisäksi suunnittelualueen lounaispuolelle on merkitty *kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde (sk)* nro 118, Kourulan keskus, Katajakatu 10-12. Paikallisesti merkittävä alue tai kohde, jolla on kaupunkikuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia

tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavassa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään lisäksi, että osayleiskaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä eheyttämään kaupunki-, taajama- ja kyläkuvaa ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja.

Osayleiskaava-alueella pyritään hulevesien luonnonmukaiseen ja kokonaisvaltaiseen hallintaan Lappeenrannan hulevesisuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Alueen hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä kiinteistöllä, imeytettävä tai jos imeytys ei ole mahdollista, johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin. Tarkemmissa maankäytön suunnitelmissa selvitetään hulevesien hallinnan periaatteet, varataan riittävät maa-alueet hulevesien käsittelyä ja johtamista varten sekä määrätään paikallisesti käsiteltävien hulevesien määrästä.

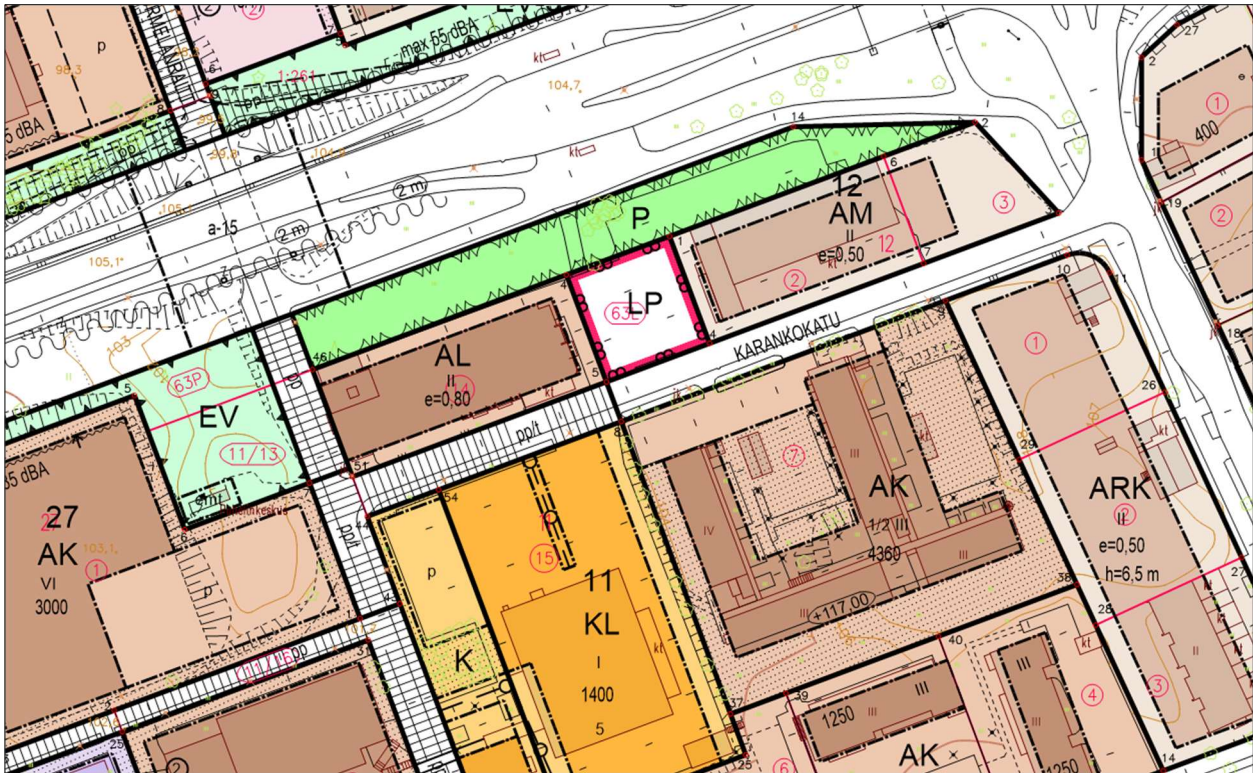
Osayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään myös, että C-, KTY- ja KM-alueiden, sekä ko. aluevarauksella ja indeksinumerolla merkittyjen alueiden ja julkisen liikenteen vaihtopaikan tarkemmassa suunnittelussa on huolehdittava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamisesta ja pyöräilypysäköinnin järjestämisestä alueella.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava tarkemman suunnittelun yhteydessä.

▪ Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella on voimassa sisäasiainministeriön 6.9.1974 ja 30.10.1979 vahvistamat asemakaavat sekä kaupunginvaltuuston 28.9.2020 hyväksymä asemakaava. Suunnittelualueen itäosa on osoitettu *moottorijoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM)* ja länsiosa liikerakennusten korttelialueeksi (**AL**). Näiden korttelialueiden välinen alue on osoitettu *pysäköimisalueeksi (LP)* ja suunnittelualueen pohjoisosa on *puistoa (P)*. Huoltoasemien korttelialueen rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e=0,50$ eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan, jolloin korttelialueen rakennusoikeudeksi tulee 1113 kerros-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Lisäksi asemakaavassa määrätään, että autojen huolto- ja polttoainejakeluasemille on varattava 5 autopaikkaa/ 1 huoltopaikka ja 1 autopaikka/ 2 työntekijää kohti. Liikerakennusten korttelialueen tehokkuusluvaksi on merkitty 0,80, jolloin korttelialueen rakennusoikeus on 1382 kerros-m². Autopaikkoja on tontille nro 14 rakennettava 1 autopaikka/ 60 kerros-m².

Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Karankokadun katualue ja osa Honkakadun katualueesta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) Karankokadun ja Nurmelaanraitin risteyksessä.

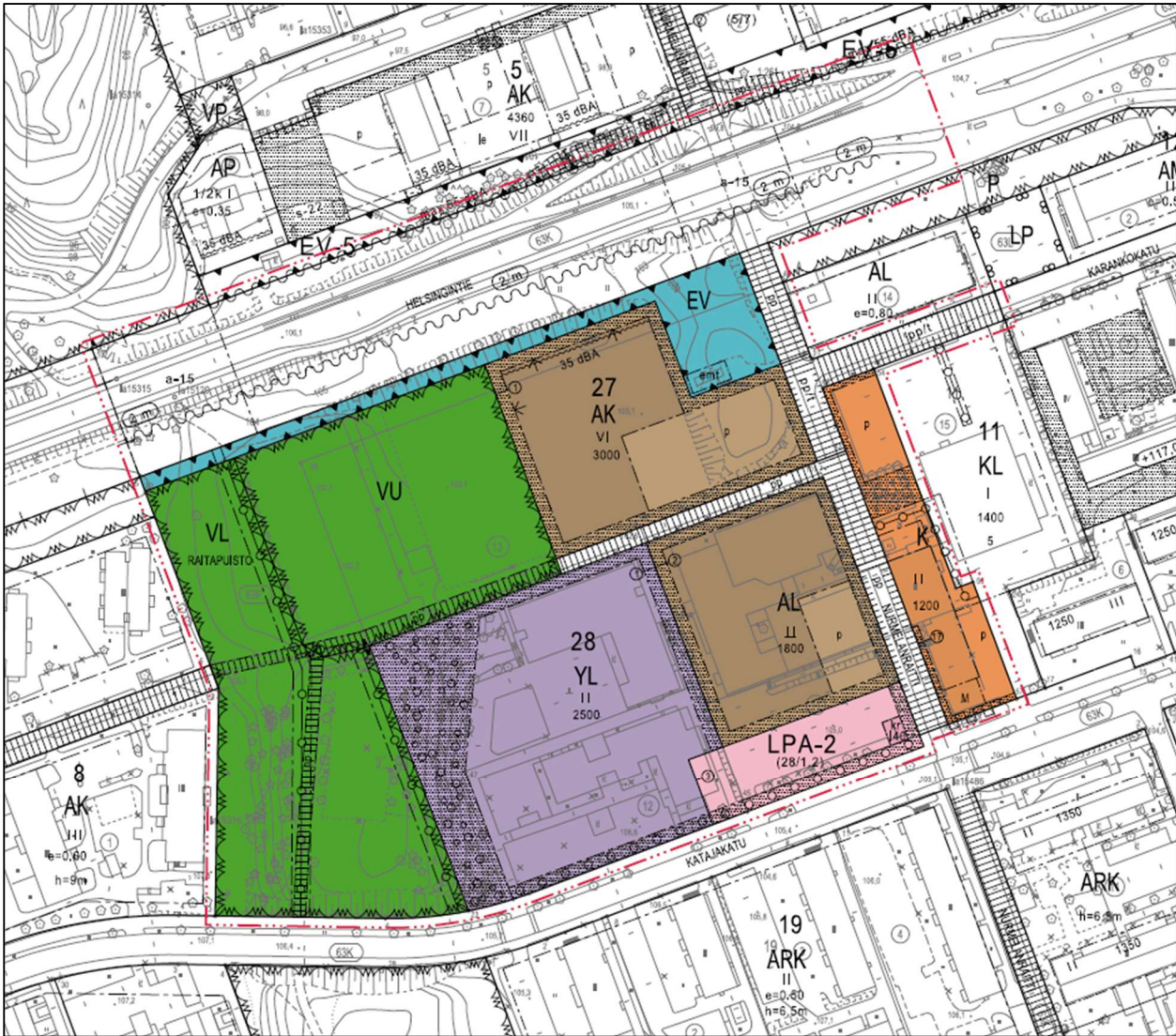


Kuva 25. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualueen etelä- ja länsipuoleiset alueet on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten sekä kerrostalojen korttelialueeksi (**ARK**), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (**AK**) ja liikerakennusten korttelialueeksi (**KL**).

Kourulan aluekeskukseen ja Ukkopuistoon tehty asemakaavan muutos, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 28.9.2020 sai lainvoiman tämän kaavamutoksen ennakkokuulemisen aikana 13.11.2020. Asemakaavamutoksen tarkoituksena oli mahdollistaa uuden päiväkotikoulun rakentaminen Kourulan aluekeskukseen, nykyisen päiväkodin paikalle. Uudisrakennukseen sijoittuvat alueen päiväkotitoiminta, esikoulu sekä koulu 1. ja 2. luokan oppilaille. Olemassa oleva päiväkotitoiminta ja koulurakennus puretaan. Asemakaavamutoksella mahdollistetaan myös asuinkerrostalojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen Kourulan aluekeskukseen. Ukkopuiston alueelle on kaavamutoksen tavoitteena mahdollistaa erillispientalojen rakentaminen.

Seuraavassa kuvassa on karttaote kaupunginvaltuuston hyväksymästä asemakaavasta Kourulan aluekeskuksen kohdalta. Tämän asemakaavamutoksen suunnittelualue-ajasta on laajennettu ennakkokuulemisen jälkeen lainvoiman saaneen asemakaavan alueelle Karankokadun länsipäässä ja osalle Nurmelaanraitin kevyen liikenteen katualuetta.



Kuva 26. Karttaote vireillä olevasta asemakaavamuutoksesta Kourulan aluekeskukseen ja Ukko-puistoon. Kuvassa karttaote 26.3.2018, muutettu 17.2.2020, 2.6.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta Kourulan aluekeskuksen kohdalta.

▪ Rakennusjärjestys

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

▪ Pohjakartta

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

3.3 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu seuraavia luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä: Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava Luontoselvitys

(Pöyry Finland 2016), Kaupunkikuvaselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013), Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustan osayleiskaava (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013). Suunnittelualueella on myös tarkastelu seuraavissa melu- ja liikenneselvityksissä: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015) ja Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Suunnittelualueella sijainneen bensiinijakeluaseman toiminta päättyi vuoden 2019 lopulla ja aseman rakenteet ja maanlaiset säiliöt on purettu helmi-maaliskuussa 2020. Lappeenrannan kaupunki omistaa tontin nro 3, jolla bensiinijakeluasema sijaitsi. Tontin nro 2 omistaja on hakenut asemakaavan muuttamista kehittääkseen alueen liiketoimintaa huoltoasematoiminnan päätyttyä.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa entisen huoltoasematontin kehittäminen ja sillä olevan rakennuksen laajentaminen liiketiloina. Alueen asemakaavamerkintä päivitetään nykyisen käytön mukaiseksi. Kaavamuutoksella halutaan mahdollistaa mm. pienen päivittäistavarakaupan sijoittaminen tontille. Tarkoituksena on yhdistää alueen tontit ja yksityiselle vuokratut alueet yhdeksi tontiksi. Lisäksi mahdollistetaan nykyisen leipomotontin kehittäminen ja laajentaminen pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen parantamiseksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisella kirjeellä asemakaavan luonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään koronavirustilanteen vuoksi poikkeuksellisesti nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1.kerros) ja kaupunkisuunnittelun internet-sivulla www.lappeenranta.fi>Rakentaminen ja maankäyttö>Kaavoitus>Nähtävillä olevat kaavat.

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

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty keväällä 2020 Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelun aluksi on tutkittu alustavia maankäyttöluonnos vaihtoehtoja sekä laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja asemakaavaluonnos.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 31.10.2020. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 2.11.2020 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 2.11 – 23.11.2020. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 15 lausuntoa ja 1 mielipide.

Ennakkokuulemisen jälkeen kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Suunnittelualueeseen on lisätty korttelin 11 tontti 14 (Kesämäen leipomo) ja Karankokadun katualue koko pituudeltaan sekä osa Nurmelanraitin kevyen liikenteen katualueesta. Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteen perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 9.12.2020 ja kaupunginhallituksessa 14.12.2020. Kaupunginhallitus asetti päätöksellään asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 17.12.2020 -18.1.2021. Samalla kaupunginhallitus päätti pyytää lausunnon kaavaehdotuksesta Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta.

Kaavaehdotuksesta saapui yksi lausunto ja yksi muistutus. Tiivistelmä lausunnosta ja muistutuksesta sekä vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 2e.

Muistutuksen johdosta ja 12.1.2021 pidetyn maastokatselmuksen jälkeen kaavakarttaa on muutettu. Muodostuvan tontin nro 1 koillisosassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa on merkitty kulkemaan lokimain kulkuyhteyden nykyisellä paikalla.

MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen asemakaavakarttaan tehty muutos ei vaadi asemakaavan uudelleen nähtäville asettamista. Asemakaavaa ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olenaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus ja kaupunkisuunnittelun laatimat vastineet voidaan vielä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston 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 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen yleisenä tavoitteena on mahdollistaa Kourulan aluekeskukseen kuuluvan alueen kehittäminen.

Kiinteistön omistajien tavoitteena on mahdollistaa tonttien kokonaisvaltainen kehittäminen. Entisen huoltoasematontin osalta on tarkoitus päivittää asemakaava olemassa olevan tilanteen mukaiseksi ja mahdollistaa liikerakennuksen laajentaminen. Leipomotontin osalta mahdollistetaan tontin laajentaminen Helsingintien suuntaan ja sitä kautta liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen parantaminen.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Kourulan aluekeskustan kehittäminen monipuolisten lähipalvelujen alueena. Tarkoituksena on myydä entinen jakeluaseman tontti ja leipomotontin laajennusalueet yksityisille kiinteistönomistajille.

Lappeenrannan kaupungin maapoliittisen ohjelman tavoitteena on tuottaa tontteja asuntorakentamisen sekä työllisyys- ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Kaupungin tavoitteena on tarjota houkuttelevia tontteja yrityksille ja saada siten työpaikkoja kuntalaisille.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian maankäytön tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaavoituksella määritellään kaupungin kokonaisrakenne ja mahdollistetaan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttövaraukset.

Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että kaupunkirakenteessa on havaittavissa laaja rakennusten ja kaupunginosien ajallinen kerroksellisuus ja että kaupunkikuva on monipuolinen, yllätyksellinen ja mielenkiintoinen. Lisäksi tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmotuvaksi 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.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM), liikerakennusten korttelialue (AL), pysäköimisalue (LP) ja pääosa puistosta (P) on muutettu *liikerakennusten korttelialueeksi* (KL). Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu tonttikohtaiset rakennusoikeudet ja kerrosluvut. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 2500 kerros-m².

Lisäksi kahden metrin levyiset kaistaleet nykyisistä pysäköintialueesta ja AM-korttelialueesta on liitetty Karankokadun katualueeseen, joka on sisällytetty kaavamuu-
tosalueeseen koko pituudeltaan. Edelleen Karankokadun katualuetta on laajennettu länteen K-kaupan tonttiliittymän länsireunaan asti. Osa Nurmelanraitin jalankululle ja polku-

pyöräilylle varatusta kadusta, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), on muutettu vain jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi (pp). Asemakaavamuutokseen kuuluu myös 106 m²:n alue katualuetta Honkakadun ja Helsingintien risteyksessä, jolle on merkitty alue mainoslaitteelle.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 8927 m², josta liikerakennusten korttelialuetta on 6397 m². Katualuetta asemakaavassa on yhteensä 1717 m² ja kevyenliikenteen katualuetta 813 m². Liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 2500 kerros-m². Voimassa olevaan kaavaan nähden koko kaava-alueen rakennusoikeus pieneenee 5 kerros-m². Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan korttelialueiden kehittäminen Kourulan aluekeskustan alueella hyvien liikenneyhteyksien varrella. Nykyisin tyhjiällä oleva tontti saa uutta käyttöä ja alueelle voi sijoittua mm. pieni elintarvikekauppa, joka lisää mm. työpaikkojen tarjontaa kuntalaisille. Suunniteltu rakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infraverkostoa ja eheyttää kaupunkirakennetta.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luontoarvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Koska kaavamuutosalue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella, määrätään kaavan yleismääräyksissä, että alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden ja maaperän pilaantumisen estämiseksi. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Kaava-alueella on toiminut polttoaineen jakeluasema 31.12.2019 asti. Pääosa jakeluaseman rakenteista ja säiliöt on purettu ja alueen maaperä kunnostettu purkutyön yhteydessä. Koska kuitenkin osa rakenteista on jätetty purkamatta, kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että kaavamuutosalueella sijainneen polttoaineen jakeluaseman kiinteistölle jääneiden rakennusten ja rakenteiden alla oleva maaperä tulee tutkia ja tarvittaessa kunnostaa rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä ympäristölupaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

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

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Voimassa olevan asemakaavan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM), lii-
kerakennusten korttelialue (AL), pysäköimisalue (LP) ja pääosa puistosta (P) on muutettu
liikerakennusten korttelialueeksi (KL). KL-korttelialue on jaettu kahteen tonttiin. Tontin nro
1 rakennusalan rajoja on päivitetty nykyisen rakennuksen mukaiseksi ja tontille on osoi-
tettu pysäköintialue (p). Tontin nro 2 keskelle on merkitty rakennusala liikerakennukselle.
Rakennusalan raja noudattaa rakennuksen länsipäässä olemassa olevan rakennuksen
seinälinjoja, mutta rakennuksen itäpäähän on varattu mahdollisuus laajennusosalle. Laa-
jennusosan pinta-ala on yhteensä noin 336 m².

Korttelialueelle on merkitty rakennusoikeudet ja kerrosluvut tonttikohtaisesti. Tontin nro 1
rakennusoikeutta on pyöristetty tasaluvuksi 1400 kerros-m² ja kerrosluku on voimassa
olevan asemakaavan mukainen kaksi (II). Tontin nro 2 rakennusoikeus on 1100 kerros-
m² ja kerrosluku 1/3kII. Kerrosluvussa on 1/3 k -luvulla huomioitu rakennuksen olemassa
oleva rakennuslupakuvien mukaan noin 238 m²:n laajuinen kellari.

Pääosa korttelialueen rakennusalojen ulkopuolisista alueista on osoitettu pysäköintialu-
eeksi (p). Tontin 1 läpi on pohjois-eteläsuunnassa merkitty yleiselle jalankululle varattu
alueen osa, joka palvelee liikkumista Helsingintien linja-autopysäkiltä Karankokadulle.
Korttelialueen jäsentämiseksi erilleen katualueista sekä alueen yleisen viihtyvyyden li-
säämiseksi, korttelialueen Helsingintien viereiset alueet ja alue Karankokadun laidassa
on merkitty puin ja pensain istutettaviksi alueen osiksi. Jos alueen alle jätetyt betoniset
suojarakenteet jätetään edelleen rakennuksen laajennuksen yhteydessä purkamatta, tu-
lee se huomioida puolajaja valittaessa.

Liikenneturvallisuuden lisäämiseksi Helsingintien ja Honkakadun puoleisille korttelinra-
joille on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Liittymäkielto on merkitty myös osalle Karanko-
kadun puoleista korttelinrajaa puin ja pensain istutettavan alueen kohdalle. Korttelialueen
tontille nro 2 jää tonttiliittymän paikat Karankokadulle itäpään pysäköintialueelle, autope-
sulaan, katsastusasemalle sekä länsipään paikoitusalueelle ja tontille nro 1 pysäköinti-
alueelle ja kellarikerroksen autotalli/varastoon. Lisäksi korttelialueen Honkakadun ja Ka-
rankokadun kulma on merkitty liikenneturvallisuussyistä näkemäalueeksi ("nä"). Tontille
nro 2 on merkitty kolmen metrin levyinen johtoaluevaraus alueella kulkevaa sähkökaape-
lia varten.

Koska korttelialue sijaitsee näkyvällä ja avoimella paikalla kaupungin sisäänajoväylän
varrella, kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että uudisrakennuksen arkkitehtuurissa,
julkisivumateriaaleissa, julkisivun jäsentelyssä ja väriyksessä tulee käyttää korkeatasoi-
sia materiaaleja ja huomioida rakennuksen sijainti aluekeskuksessa. Samasta syystä
yleismääräyksissä määrätään, että huolto- ja lastausalueet on rajattava näkösuojan an-
tavalla aidalla. Lisäksi määrätään, että rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupun-
kikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmista. Kaupunkikuvallisista syistä on määrätty myös,
että mainoslaitteet tulee hyväksyttää kaupunkikuvatyöryhmässä ennen rakennuslupan
myöntämistä.

Koska korttelialueen kohdistuu yli 60 dB:n päivämellutasoja ja liikerakennukset pääosin
rakennetaan teräseriste-elementeistä, joiden ääneneristävyys ei ole tavanomaisen

asunto- ja toimistorakennuksen luokkaa, määrätään kaavan yleismääräyksissä, että toimistotilojen tai vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaa tulee olla vähintään 35 dB(A).

Maisemallisista syistä ja yleisen viihtyvyyden lisäämiseksi on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella, määrätään kaavan yleismääräyksissä, että alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskiello ja maaperän pilaamiskiello) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden ja maaperän pilaantumisen estämiseksi. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja työpaikkojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja. Lisäksi määrätään, että paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Koska osa kaava-alueella toimineen polttoaineen jakeluaseman rakenteista on jätetty purkamatta, kaavan yleismääräyksissä määrätään, että kaavamuutosalueella sijainneen polttoaineen jakeluaseman kiinteistölle jääneiden rakennusten ja rakenteiden alla oleva maaperä tulee tutkia ja tarvittaessa kunnostaa rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä ympäristölupaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Autopaikkoja on varattava päivittäistavaraliikkeiden osalta 1 autopaikka/ 30 kerros-m², muiden liiketilojen osalta 1 autopaikka/ 50 kerros-m² ja muiden tilojen osalta 1 autopaikka/ 100 kerros-m². Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava 1 pyöräpaikka/ 350 kerros-m².

Asemakaavalla muutetaan myös korttelin tonttijakoa. Tonttijaolla muodostetaan 63 Kourulan kaupunginosan korttelin 31 tontit 1 ja 2.

5.4.2 Muut alueet

Katualue

Karankokadun katualuetta on levennetty 2 metrillä pohjoiseen eli 12 metrin levyiseksi voimassa olevan asemakaavan AM- korttelialueen ja pysäköintialueen kohdalta. Karankokadun katualuetta on jatkettu länteen K-kaupan tonttiliittymän länsipuolelle. Osa Nurmelanraitin jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) on muutettu vain jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp).

Lisäksi kaavamuutoksessa on noin 106 m² katualuetta Honkakadun ja Helsingintien risteysalueella, jolle on merkitty alue mainoslaitteelle. Noin 86 m²:n alue puistoa Numelanraitin ja Helsingintien risteyksessä on liitetty Helsingintien katualueeseen. Alueella sijaitsee jätevesiviemäri. Liitetylle katualueelle on jatkettu Helsingintien katualueen alittavaa kevyenliikenteen yhteys merkintää (a-15).

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualueella on valmiina Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kaukolämpö- ja vesihuoltoverkosto sekä Lappeenrannan kaupungin hulevesiverkosto. Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on liitetty vesihuoltoverkoston ja rakennuksen hulevedet johdetaan hulevesiverkoston. Koska kaavamuutosalue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella, kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Kaavamuutos mahdollistaa Karankokadun leventämisen niin, että kadulle saadaan puutuva pyöräily-yhteys Helsingintieltä ja Honkakadulta Kourulan aluekeskukselle. Muilta osin kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen tai yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelutasopäätös 2013-2020:n mukaan tällä hetkellä II riskiluokka-alueelle, jolloin ensimmäinen yksikkö onnettomuuspaikalla on 10 minuutin kuluessa siitä, kun on vastaanotettu hälytys (lähde www.ek-pelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyyden varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. KL-korttelialueen tontin nro 1 nykyisessä leipomo ja kahvila rakennuksessa on alkuperäisten vuoden 1984 rakennuslupakuvien sekä vuoden 2011 käyttötarkoitusmuutoksen rakennuslupakuvien mukaan väestönsuoja kellarikerroksessa. Tontin nro 2 asemakaavan mukainen rakentaminen ei edellytä väestönsuojan rakentamista.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Alueen käyttötarkoitus päivittyy nykyisen käytön mukaiseksi, mutta alueelle ei ole mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen lisää jonkin verran ympäröivän alueen liikennettä, kun asemakaavamuutos mahdollistaa liikerakennuksen laajentamisen. Liikenteen ympäristövaikutuksia on käsitelty tarkemmin tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Liikerakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

63

Kaupunginosan numero.

KOU

Kaupunginosan nimi.

31

Korttelin numero.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

KARANKOKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

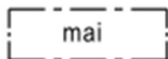
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/3k II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



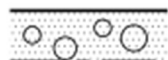
Rakennusala.



Alue, jolle saa sijoittaa mainoslaitteen.



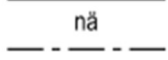
Istutettava alueen osa.



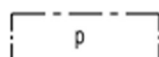
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Katu.



Näkemäalueeksi varattu alueen osa.



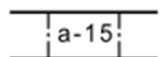
Pysäköimispaikka.



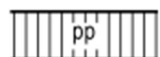
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



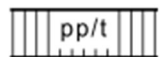
Johtoa varten varattu alueen osa.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyenliikenteen yhteys.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Uudisrakennuksen arkkitehtuurissa, julkisivumateriaaleissa, julkisivujen jäsentelyssä ja värytyksessä tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja ja huomioida rakennuksen sijainti aluekeskuksessa. Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmista.

Huolto- ja lastausalueet on rajattava näkösuojan antavalla aidalla.

Mainoslaitteet tulee hyväksyttää kaupunkikuvatyöryhmässä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Toimistotilojen tai vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB(A).

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

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden ja maaperän pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Kaavamuutosalueella sijainneen polttoaineen jakeluaseman kiinteistölle jääneiden rakennusten ja rakenteiden alla oleva maaperä tulee tutkia ja tarvittaessa kunnostaa rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä ympäristölupaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja on varattava vähintään

- päivittäistavaraliikkeet 1 ap/ 30 kerros-m2
- muut liiketilat 1 ap/ 50 kerros-m2
- muut tilat 1 ap/ 100 kerros-m2

PYÖRÄPYSÄKÖINTIMÄÄRÄYS:

Pyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava 1 pp / 350 kerros-m2.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

5.8 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

5.9 Tonttijako

Asemakaavamuutoksessa 63 Kourulan kaupungin osan korttelin 11 tonttiin 14 liitetään osat pysäköimis- ja puistoalueesta. Voimassa olevan asemakaavan korttelin 12 tontit 2 ja 3 yhdistetään ja tonttiin liitetään jäljelle jäävä osa pysäköintialueesta ja osa puistoalueesta. Tonttijaolla muodostuvat korttelin 31 tontit 1 ja 2. Alueelle laadittu tonttijako on sitova. Tonttikartta on selostuksen liitteenä 3.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

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

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

- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2013)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 2016)
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu 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.

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakitasanteelle lähelle sen pohjoisreunaa. Suunnittelualue ei kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin eikä alueella ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Alue on otettu jo vuosikymmeniä sitten rakentamisen piiriin. Alueen yleisilmettä ovat muuttaneet myös Helsingintien rakentaminen tunneli- ym. järjestelyineen.

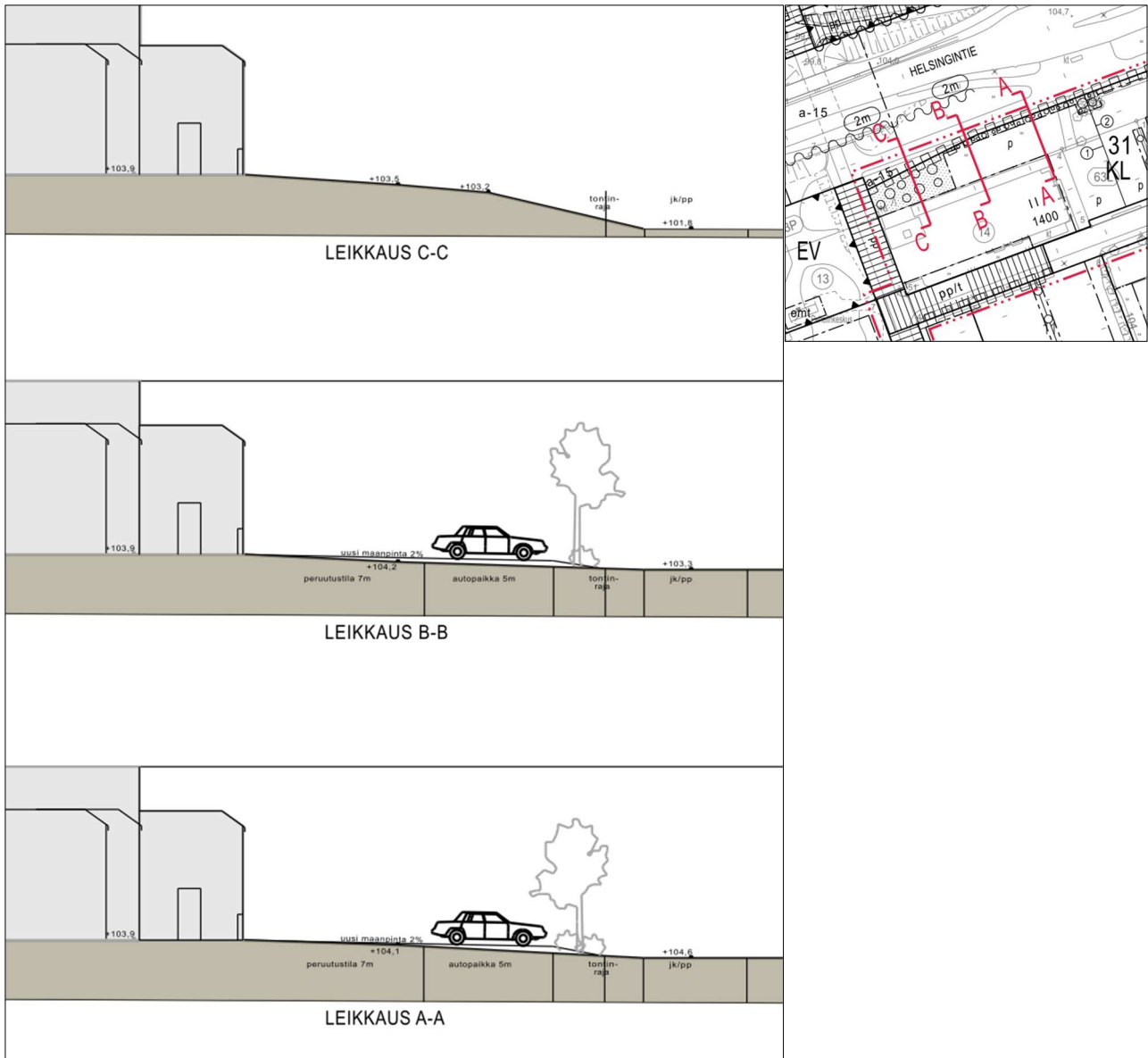
Suunniteltu rakennuksen laajentaminen muuttaa paikallisesti maisemakuvaa. Rakennuksen maisemallinen asema korostuu kaupunkimaisemassa lähinnä Helsingintien ja Honkakadun suunnasta katsottuna. Nykyisen pysäköintialueen liittämällä korttelialueeseen ei ole maisemallisia vaikutuksia, koska alue säilyy nykyisessä käytössä paikoitusalueena, mutta leipomon pysäköintialueen laajentaminen voimassa olevan asemakaavan puistoalueelle muuttaa alueen maisemaa paikallisesti. Rakentamisen haitallisia maisemavaikutuksia on lievennetty istutettavaksi osoitetuilla alueilla ja istuttamista koskevalla yleismääräyksellä. Maisemallisista syistä ja korttelialueen rajaamiseksi katualueesta liikerakennusten korttelialueelle Helsingintien viereiselle korttelinrajalle ja Karankokadun viereen on merkitty myös puin ja pensain istutettavat alueen osat.

Koska alueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä, ei kaavalla ole luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaava-alue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman laelle hiekkamaalle. Kaavamuutosalue on kauttaaltaan ihmisen muokkaamaa aluetta, jossa maaperää on muokattu merkittävästi aikaisempien rakennustöiden yhteydessä. Liikerakennuksen laajennuksen ja paikoitusalueen laajennuksen rakentaminen vaativat jatkossakin maaperän

kaivamista esimerkiksi rakennusten perustuksia varten. Suunnittelualue on kuitenkin pinnanmuodoiltaan länsipäätä lukuunottamatta lähes tasaista ja maapinnan korkeuserot jäävät jatkossakin suunnittelualueella vähäisiksi. Leipomorakennuksen uusi pysäköintialue on rajattu tonttialueelle siten, ettei alueen toteuttaminen vaadi luiskia tai tukimuureja pysäköintialueen pohjoisreunaan. Leipomotontin luoteiskulman pohjoiseen ja länteen viettävä rinne on asemakaavassa rajattu pois pysäköintialueesta ja merkitty puin ja pensain istutettavaksi alueeksi. Seuraavassa kuvassa on havainnollistettu alueen tasaamisen tarvetta poikkileikkauksilla.



Kuva 27. Leikkauskuvia leipomon tontin paikoitusalueen laajennuksesta.

Suunnittelualueella on suoritettu polttoaineen jakeluun liittyneiden rakenteiden purkutyöt talvella 2020. Purettavien rakenteiden alueelta kaivetuista maa-aineksista ja syntyneistä kaivannoista otettiin maanäytteitä. Purkutöiden yhteydessä osa alueella sijaitsevista rakenteista päätettiin jättää paikalleen rakennusteknisistä syistä. Päätös purkamatta jättä-

misestä on tehty yhteistyössä kiinteistön omistajan, naapurikiinteistön omistajan ja viranomaisten kanssa. Purkutyön loppuraportin mukaan purettujen polttoaineen jakeluun liittyneiden rakenteiden alueelle ei jäänyt kunnostustavoitteet ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita. Purkutyön tilaaja sopii purkamatta jätettyihin rakenteisiin liittyvistä mahdollisista tulevaisuuden vastuista erikseen kiinteistön omistajan ja viranomaisten kanssa. (*Lähde: Neste Lappeenranta Karankokatu, Purkutyön loppuraportti, 15.5.2020.*)

Koska alueella on edelleen polttoaineen jakelupisteen rakenteita, kaavan yleismääräyksissä määrätään, että kaavamuutosalueella sijainneen polttoaineen jakeluaseman kiinteistölle jääneiden rakennusten ja rakenteiden alla oleva maaperä tulee tutkia ja tarvittaessa kunnostaa rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä ympäristölupaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkityksiltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten ja hienompien maalajien alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia. Rakentaminen ei edellytä kallioperän louhimista.

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja luontokohteisiin

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jolla ei ole erityisiä säilytettäviä luontokohteita. Rakentamiseen tarkoitettulla alueella ei ole todettu arvokkaita kasvi- tai eläinlajeja, joten kaavalla ei ole näiden osalta vaikutuksia. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan voimakkaasti muuttuneelle alueelle. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta myöskään metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

Asemakaavassa korttelialueiden reunat on pääosin osoitettu istutettaviksi sekä puin ja pensain istutettaviksi alueiksi, minkä lisäksi yleismääräyksissä on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Yleisen viherympäristön laadun parantamiseksi myös liikerakennusten korttelialueelle Karankokadun viereen on merkitty puin- ja pensain istutettava alueen osa.

Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutoksella siten ole niiden osalta vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyypppejä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä (Kontula & Raunio 2018).

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle ja Suur-Saimaan valuma-alueelle.

Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on liitetty viemäriverkkoon ja rakennuksessa toimivan autopesulan jätevedet käsitellään ennen viemäriverkkoon johtamista. Alueen lisärakentaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä myös laajennusosa liitetään viemäriverkkoon.

Rakennusten katto- ja piha-alueille muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, jotka tulisi käsitellä pääsääntöisesti tontilla, mikäli mahdollista. Alueella on rakennuksia ja asfaltilla pinnoitettua piha-aluetta, joilta on kertynyt hulevesiä ja pääosa näistä on oletettavasti johdettu hulevesiverkostoon. Polttoaineen jakelupisteen purkutöiden yhteydessä tontin nro 3 hulevesijärjestelmään liittyvät kaivot sekä putkistot on purettu tai tulpattu. Alueelta tulevaisuudessa muodostuvien hulevesien määrään vaikuttavat lisärakentamisen kattopinta-ala ja pinnoitetun piha-alueen pinta-ala. Koska nämä asiat ratkaistaan tontin myöhemmässä suunnittelussa, määrätään asemakaavan yleismääräyksissä, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

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

Myös asemakaavan istutusmääräykset ovat osa hulevesien hallintaa, koska kasvillisuuden runsas käyttö on hyvä tapa estää hulevesien muodostumista. Lämpäisevien pintojen käyttö mahdollistaa veden pääsyn maaperään ja sieltä kasvien käyttöön. Kasvit myös pidättävät raskasmetalleja ja ravinteita. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa.

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella (Huhtiniemi 0540501A) ja sen pohjaveden muodostumisalueella. Pohjaveden korkeustaso on suunnittelualueen kohdalla noin 14 metriä maapinnan tasosta tasolla +91,5 metriä. Pohjaveden virtaussuunta on suunnittelualueesta pohjoisluoteen suuntaan, kohden Saimaan Sammonlahtea, jonne matkaa on noin 400 metriä.

Suunnittelualueella toimineen polttoaineen jakeluaseman ympäristöluvan voimassaolo päättyi 31.12.2019 ja jakeluaseman toiminta lopetettiin. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen tavoitteena on ollut pohjaveden pilaantumisen vaaraa aiheuttavien toimintojen saaminen pois tärkeiltä pohjavesialueilta.

Koska suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella, kaavan yleismääräyksissä määrätään, että alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialue-

eella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden ja maaperän pilaantumisen estämiseksi. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta noudatettaessa edellä esitettyjä kaavamääräyksiä. Todennäköistä on, että pääosa piha- ja paikoitusalueiden sade- ja sulamisvesistä johdetaan hulevesiverkostoon, kuten tähänkin asti.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin eikä pohjaveteen.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavamuutos päivittää asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen nykyisen käytön mukaiseksi sekä mahdollistaa olemassa olevan liikerakennuksen laajentamisen, mikä parantaa liikepaikan vetovoimaa ja siinä toimivien yritysten toimintaedellytyksiä.

Liikerakennuksessa on tällä hetkellä myymälätilaa noin 250 m², joissa osassa toimii R-kioski ja osalla on toiminut kahvila. Asemakaavamuutos mahdollistaa myymälätilan laajentamisen noin 300 m²:llä, jolloin alueelle voi sijoittua esim. pieni, noin 500 m²:n päivittäistavarakauppa. Uuden päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle lisää ja monipuolistaa kaupan tarjontaa Kourulan aluekeskustan alueella.

Nykyisen leipomotontin laajentaminen mahdollistaa tontin pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen kehittämisen paremmin toimiviksi mahdollistamalla lisääautopaikkojen rakentamisen. Autopaikkojen lisärakentaminen mahdollistaa myös rakennuksen kellarikerroksen autopaikoille varatun tilan ottamisen yritystoiminnan muuhun käyttöön esim. varastointiin, mikä parantaa yrityksen toimintaedellytyksiä.

Kaavaratkaisussa on Helsingintien ja Honkakadun risteysalueen katualueelle merkitty alue, jolle saa sijoittaa mainoslaitteen. Alue on tarkoitettu joko kokonaan tai osittain valaistulle mainostornille, johon voidaan esim. koota Kourulan aluekeskustassa toimivien yritysten mainokset tai logot. Yhtenäinen mainonta lisää asukkaiden ja ohikulkijoiden tietoisuutta alueella toimivista yrityksistä.

Alueella toimivat yritykset ostavat kaupungin omistuksessa olevat tontit sekä nykyiset pysäköimis- ja puistoalueet ja alueista muodostetaan kaksi tonttia. Maa-alueiden myyntitulojen lisäksi kaupunki saa tuloja kiinteistöveroina.

Liiketilojen lisääntymisen myötä voi syntyä myös uusia työpaikkoja, jotka puolestaan lisäävät kaupungin saamia verotuloja. Kaavamuutoksen mahdollistama Kourulan aluekeskuksen kehittäminen lisää alueen elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta. Lisärakentamisen toteutuminen tehostaa myös olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkon hyödyntämistä.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Karankokadun eteläreunalla on jalkakäytävä, kun taas kadun pohjoispuoli liittyy miltei koko leveydeltään entisen huoltoasemarakennuksen piha-alueeseen. Helsingintien yhdistetyltä jalankulku- ja pyöräilyväylältä ei tällä hetkellä ole sujuvaa pyöräily-yhteyttä Karankokadulle, vaan pyöräilijät käyttävät Karankokadulla ajorataa. Karankokadun nykyinen katualueen leveys on 10 metriä.

Kourulan päiväkotikoulun ja Ukkopuiston asemakaavamuutoksessa (Kaupunginvaltuusto 28.9.2020, lainvoimainen 13.11.2020) aluekeskuksen urheilukenttien itäpuolelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Myös nykyisen monitoimihallin paikalle on kaavamuutoksessa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka ei kuitenkaan tukeudu Karankokatuun. Karankokadun liikennemäärän voidaan olettaa tulevaisuudessa kasvavan asuinkerrostalojen korttelialueen toteutuessa.

Kaavamuutoksessa Karankokadun katualuetta on levennetty 2 metriä nykyisille AM-korttelialueelle ja pysäköintialueelle ja pidennetty K-kaupan tonttiliittymän länsireunaan asti. Näin kadun ajorataa on mahdollista siirtää hieman pohjoiseen, jotta kadun eteläreunaan saadaan mahtumaan kolmen metrin levyinen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä Helsingintieltä ja Honkakadulta Kourulan aluekeskukselle ja Nurmelandraitille asti. Samalla kadun yleistä liikenneturvallisuutta saadaan lisättyä erottamalla eri liikennemuodot esim. korotetuin rakentein ja hidastamalla ajonopeuksia tärinäraidoin.

Kaavaratkaisussa on lisätty Karankokadun jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu ajoneuvoliittymäkielto kadun eteläreunaan. Lisäksi osa Nurmelandraitin jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), on muutettu vain jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp).

Muilta osin kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen tai yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkaa eli se on kaikilta osin riittävän kantavaa laajennusosan maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Entisen jakeluaseman tontilla on edelleen joitakin rakenteita, jotka on jätetty alueelle purkutöiden ja maaperän kunnostustöiden yhteydessä rakenteellisista syistä. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että kaavamuutosalueella sijainneen polttoaineen jakeluaseman kiinteistölle jääneiden rakennusten ja rakenteiden alla oleva maaperä tulee tutkia ja tarvittaessa kunnostaa rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä ympäristölupaviranomaisen hyväksymällä tavalla. Purkamistyö loppuraportin mukaan Neste Markkinointi Oy sopii purkamatta jätettyihin rakenteisiin liittyvistä mahdollisista tulevaisuuden vastuista erikseen kiinteistön omistajan ja viranomaisten kanssa.

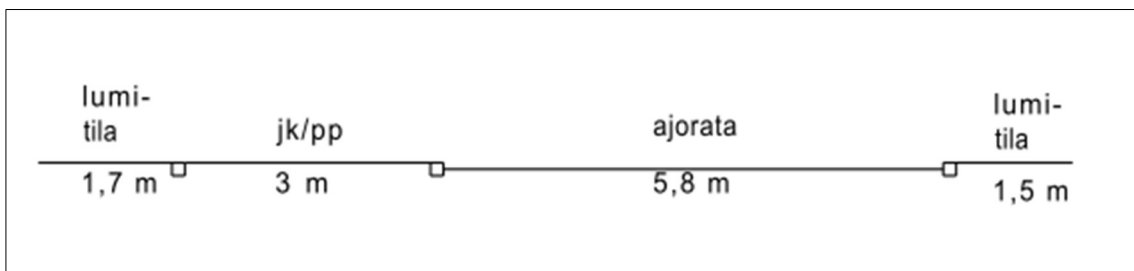
Kaavamuutosalueen lisärakentamisen ja pysäköintialueen laajentamisen kustannuksista vastaavat alueen toteuttajat.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon, mutta kaavaratkaisuun ja sen aluevarauksiin sisältyy katuverkkoon kohdistuvia parannuksia. Karankokadun pohjoispuolen katualue ja liikerakennuksen piha-alue ovat tällä hetkellä miltei yhtenäistä asfaltoitua aluetta. Helsingintien yhdistetyltä jalankulku ja pyöräilyväylältä ei tällä hetkellä ole sujuvaa pyöräily-yhteyttä Karankokadulle, vaan pyöräilijät kulkevat ajoradalla.

Kaavaratkaisussa Karankokadun katualuetta on levennetty 10 metristä 12 metriin nykyisen AM-korttelialueen ja pysäköintialueen kohdalla ja pidennetty K-kaupan tonttiliittymän länsireunaan asti. Näin ajorataa on mahdollista siirtää hieman pohjoiseen, jotta kadun eteläreunaan saadaan mahtumaan kolmen metrin levyinen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä Helsingintieltä ja Honkakadulta Kourulan aluekeskukselle ja Nurmelmänraitille asti. Kadun yleistä liikenneturvallisuutta saadaan lisättyä erottamalla eri liikennemuodot esim. reunakivin ja hiljennettyä ajonopeuksia tärinäraidoin. Ajokaistojen leveydeksi tulee luonnoksen mukaan Karankokadun katualueella 5,8 metriä ja kevyen liikenteen katuosuudella 5,5 metriä. Karankokadun katualueen pohjois- ja eteläreunoihin jää 1,5 -1,7 metrin lumitilat.



Kuva 28. Katualueen uusi poikkileikkaus lännen suuntaan.

Kaavamuutosalueen läntisemmän tontin läpi on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka muodostaa kävely-yhteyden Helsingintien ja Karankokadun välille. Yhteys sijoittuu samalle paikalle, kuin nykyinen puistoalueen poikki kulkeva asfaltoitu käytävä.

Suunnittelualueen lähiympäristön jalankulku- ja pyöräilyväylät säilyvät ennallaan.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä paikallisliikenteen järjestelyihin.

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

KL-korttelialueella on varattava autopaikkoja vähintään 1 autopaikka/ 30 kerros-m² päivittäistavaraliikkeen osalta, 1 autopaikka/ 50 kerros-m² muiden liiketilojen osalta ja 1 autopaikka/ 100 kerros-m² muiden tilojen osalta.

Nykyinen korttelialueiden välinen pysäköintialue on ollut suunnittelualueen yritysten käytössä ja hoidossa jo vuosien ajan. Kaavaratkaisussa pysäköintialue ja osa puistoalueesta

liitetään korttelialueeseen. Alueelle laaditun havainnekuvan mukaan KL-korttelialueen tontille nro 1 mahtuu yhteensä noin 23 autopaikkaa. Tontin nro 2 itäpäähän mahtuu noin 1 autopaikkaa ja länsipään pysäköintialueelle yhteensä noin 26 autopaikkaa.

KL-korttelialueella on rakennettava polkupyöräpaikkoja 1 polkupyöräpaikka/ 350 kerros-m². Pyöräpysäköinnissä on tärkeitä helppokäyttöisyys ja runkolukitusmahdollisuus varkauksien estämiseksi.

Kaavamuutosalueen pysäköinti tulee järjestää alueen sisällä, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta alueen ulkopuolisiin pysäköintijärjestelyihin.

6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Suunnittelualueella sijaitsevan Karankokadun liikennemääriä ei ole laskettu Lappeenrannan kaupungin vuonna 2014 teettämässä liikenne-ennusteessa vuodelle 2035 eikä nykytilanennusteessa vuodelle 2014 (Trafix Oy 2015). Ennusteen mukaan Helsingintien liikenteen ennustetaan kasvavan 17420 ajoneuvosta/ vuorokausi 26120 ajoneuvoon/ vuorokausi. Katajakadun liikenteen ennustetaan kasvavan hieman maltillisemmin 760 ajoneuvosta/ vuorokausi 840 ajoneuvoon/ vuorokausi, joten voidaan olettaa, että ylivoimaisesti suurin osa Helsingintien liikenteestä kulkee jatkossakin suunnittelualueen ohi kohti keskustaa sekä Sammonlahden ja Lavolan alueita.

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto hyväksyi syyskuun 2020 valtuustossa Kourulan päiväkotikoulun ja Ukkopuiston asemakaavamuutoksen, jossa on osoitettu Kourulan aluekeskuksen viereiselle urheilukenttien itäpuolelle asuinkerrostalojen korttelialue. Myös nykyisen monitoimihallin paikalle on kaavamuutoksessa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asemakaavamuutos mahdollistaa esimerkiksi neljän rivitalon ja kahden kerrostalon rakentamisen Kourulan aluekeskukseen. Mikäli Kourulan aluekeskuksen tulevaisuuden asukasluvuksi arvioidaan 140 henkeä, saadaan asumisen liikennetuotokseksi noin 260 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). (Lähde: *Kourulan päiväkotikoulun ja Ukkopuiston asemakaavaselostusehdotus 26.3.2018, muutettu 17.2.2020.*) Liikenne jakautuu sekä Karankokadulle että Nurmelaanraitille.

Koko uuden alueen liikennetuotoksesta Karankokadun osuus on noin 160 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa ja lähtevää). Kaavaratkaisussa osa Nurmelaanraitin jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta, jolla tontille/ rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) on muutettu vain jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp), jolloin uuden asuinkerrostalojen korttelialueen tonttiliittymä sijoittuu Nurmelaanraitille Karankokadun päähän. Siten liikenne suuntautuu mahdollisimman lyhyelle matkalle kevyen liikenteen raitille. Asemakaavassa on myös merkitty liittymäkielto Karankokadun kevyen liikenteen katuosuuden eteläreunaan, jotta Karankokadun eteläpuolen liikekorteista olisi vain yksi tonttiliittymä Karankokadulle.

Myös kaavamuutoksen mahdollistama liiketilojen lisäys lisää liikennettä Karankokadulla. Päivittäistavarakaupan toimipaikkojen matkatuotokset esitetään kävijöiden määränä myyntipinta-alaa kohti. 45000 – 80000 asukkaan kaupunkiseudulla pienen supermaketin (400 – 1000 myynti-m²) kävijämäärä vuoden keskimääräisenä vuorokautena on 270

käyntiä/ 100 myynti-m². Arkivuorokauden kävijämäärä noin 500 myynti-m²:n kaupalle on siten 1350 kävijää. Kulutapajakauman perusteella matkoista 27 % arvioidaan tehtävän jalan, 14 % pyörällä, 58 % henkilöautolla ja 1 % joukkoliikenteellä. Henkilöautolla kaupassa kävisi tällöin 783 asiakasta. Koska henkilöauton keskiuormitus on päivittäistavaroiden ostosmatkoilla noin 1,63, kauppaan saapuvien autojen määrä on noin 480 arkivuorokaudessa. Joukkoliikennettä käyttäisi noin 13 asiakasta arkivuorokaudessa. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008).

Nykyisin pienissä kauppakiinteistöissä ei ole varastotiloja, vaan kaupan tarvesuunnittelu-järjestelmän tilausten avulla kauppaan kuljetetaan määrällisesti pienempiä erä kerrallaan suoraan hyllytettäväksi. Kuormalavat ja rullakot tuodaan kauppoihin pienillä kuorma- tai pakettiautoilla. Liikennevirtaa tuottavat myös kaupasta lähtevät kierrätyskelpoiset materiaalit. Logistiikkapalvelujen kehittäminen tehostaa kuljetuksia, jolloin periaatteena voi olla, että auto, jolla tuodaan kauppaan tuotteita, vie paluukuormassa kierrätykseen esim. tyhjiä pulloja. Kuljetuspalvelujen autoja voi pienessä päivittäistavarakaupassa käydä muutamia kertoja vuorokaudessa. Paikalliset lähituottajat kuljettavat tavaransa lähialueen kauppoihin itse. Nämä kuljetukset voivat lisätä myös liikennemääriä hieman.

Kaavaratkaisussa Karankokadun katualuetta levennetään 10 metristä 12 metriin ja pidentetään K-kaupan tonttiliittymän länsireunaan asti. Näin katualueen eteläpuolelle saadaan mahtumaan yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä Helsingintieltä Kourulan aluekeskukseen ja Nurmelaanraitille asti. Kadun yleistä liikenneturvallisuutta saadaan lisättyä erottamalla eri liikennemuodot esim. reunakivillä ja ajonopeuksia hiljennettyä tärinäraidoin.

Kaavaratkaisussa on liikenneturvallisuuden turvaamiseksi merkitty ajoneuvoliittymäkielto liikerakennusten korttelialueen Helsingintien ja Honkakadun puoleisille korttelirajoille ja Karankokadun jalankululle- ja polkupyöräilylle varatun kadun eteläreunaan. Liittymäkielto on merkitty myös osalle KL-korttelialueen Karankokadun puoleista korttelinrajaa puin ja pensain istutettavan alueen kohdalle. Korttelialueelle jää näin ollen tonttiliittymäpaikat Karankokadulle itäpään pysäköintialueelle, autopesulaan, katsastusasemalle sekä korttelin keskiosan paikoitusalueille. Tonttiliittymät tulee toteuttaa niin, että näkemät Karankokadulle ovat riittävät. Lisäksi korttelialueen Honkakadun ja Karankokadun kulma on merkitty liikenneturvallisuussyistä näkemäalueeksi.

Kaavaratkaisussa on Helsingintien ja Honkakadun risteysalueen katualueelle merkitty alue, jolle saa sijoittaa mainoslaitteen. Alue on tarkoitettu kokonaan tai osittain valaistulle mainostornille. Kadunvarsimainonta vaikuttaa osaltaan liikenneturvallisuuteen. Mainos ei liikenneturvallisuussyistä saa ulkonäöltään, väreiltään tai muutoinkaan ominaisuuksiltaan, esimerkiksi heijastavien pintojen vuoksi, olla sekoitettavissa liikennemerkkiin tai muihin liikenteen ohjauslaitteisiin. Mainoksissa ei myöskään saa olla yksityiskohtaisia elementtejä, kuten pitkiä teksti- tai numerosarjoja tai pientä tekstiä, jotka vievät kuljettajan huomion pitkäksi aikaa. Kaavaratkaisussa mainospilari sijoittuu lähelle liikerakennusten korttelialuetta ja vähintään 3,7 metrin päähän vieressä kaarevasti kulkevasta kevyenliikenteen väylästä, jolloin pilari ei muodosta liikenneturvallisuutta vähentävää näkemäes-

tettä pyöräilijöille. Honkakadun ajoradalle mainospilarista on matkaa yli 16 metriä ja Helsingintien ajoradalle noin 30 metriä, jolloin mainospilari ei sijoitu myöskään Helsingintien ja Honkakadun risteyksen näkemäalueelle.

Kaavassa esitetty maankäyttö ja siitä seuraava liikennemäärän lisäys eivät käytettävissä olevien tietojen mukaan aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

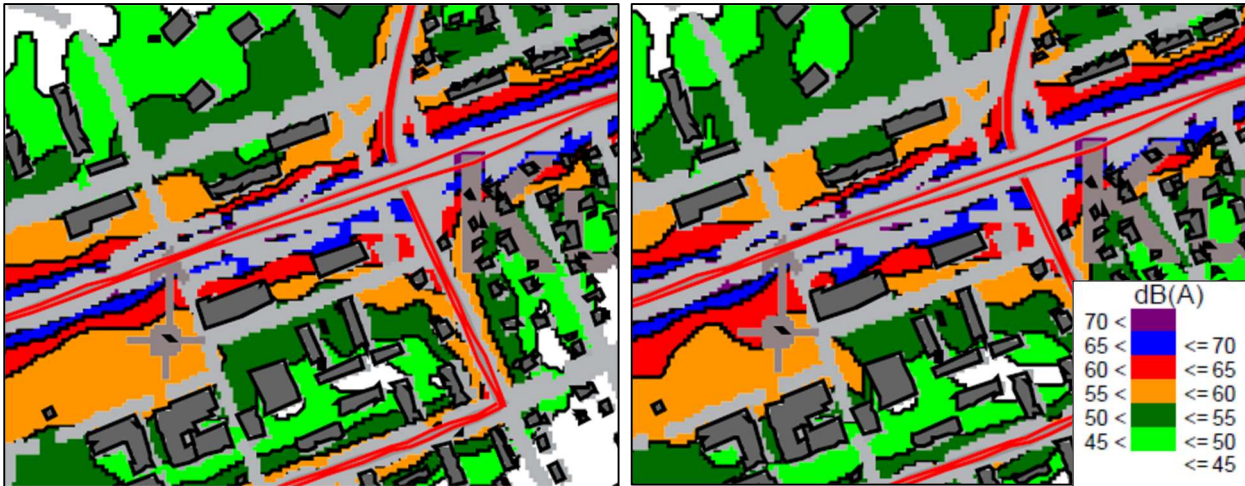
6.4.4 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvoston antamassa päätöksessä 993/1992 on asetettu liike- ja toimistohuoneistolle sisällä 45 dB (päivä) L_{Aeq} ohjearvo. Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulko- eli pihamelua koskevia ohjearvoja.

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään dB		Huomautuksia
	Päivällä	Yöllä	
Asuinalue, hoito- ja oppilaitosalue			
- ulkona	55	50 (45*)	* uusi alue
- sisällä	35	30	
Loma-asuntoalue, virkistysalue			
- taajamassa	55	50 (45*)	* uusi loma-asuntoalue
- taajamien ulkopuolella	45	40	
Luonnonsuojelualue	45	40**	** Jos alueella käydään öisin
Liike- ja toimistohuoneisto, sisällä	45	-	

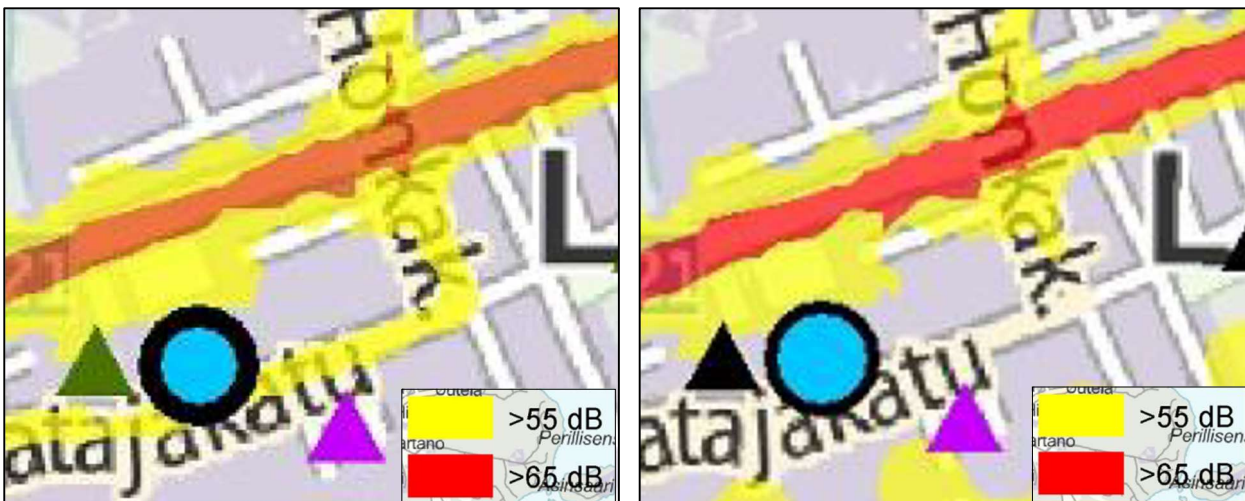
Kuva 29. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle meluselvityksen ja meluntorjuntaohjelman vuonna 2015. Seuraavissa kuvissa on karttaotteet, joissa on esitetty katuliikenteen melu päivällä nykytilanteessa vuonna 2014 ja ennustetilanteessa vuonna 2035. Seudullisen meluselvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoispuolelle kohdistuu nykytilanteessa 60-65 dB:n sekä 65-70 dB:n päivämelutasoja. Ennustetilanteessa vuonna 2035 65-70 dB:n päivämelutasot ovat vielä hieman korkeammat.



Kuva 30. Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 päiväajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 päiväajan keskiäänitasot (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Meluselvitystyön tarkoituksena oli myös saada yleiskuva Lappeenrannan ympäristötoimen alueen kuntien melutilanteesta ja melulle altistuvien asukkaiden sekä melulle herkien kohteiden (mm. päiväkodit, koulut ja hoitolaitokset) lukumäärä. Seuraavissa kuvissa on otteet meluselvityksen Lappeenrannan melun päivänajan **koostekartoista** nyky- ja ennustetilanteesta. Karttoihin on koottu kaikkien melulähteiden (katu-, lento-, raudeliikenne, vt6, vt13 ja teollisuus) aiheuttaman nykytilanteen päivämelun 55 ja 65 dB meluvyöhykkeet. Koostekarttojen mukaan suunnittelualueen pohjoisosassa on yli 55 dB:n ja yli 65 dB:n melutasoja niin nyky- kuin ennustetilanteessa.



Kuva 31. Kuvaotteet meluselvityksen melun koostekartoista. Vasemmalla nykytilanteen päiväaikainen melu ja oikealla ennustetilanteen päiväaikainen melu suunnittelualueella ja sen ympäristössä. (Lähde: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Sisämelu: Suunnittelualueen Helsingintien puoleisiin julkisivuihin kohdistuu 55-65 dB:n melutaso niin nyky- kuin ennustetilanteessa vuonna 2035. Sisämelun ohjearvo liike- ja toimistohuoneistoissa on 45 dB, jolloin äänieristysvaatimukseksi muodostuu 20 dB. Ny-

kyisin tavanomainen asunto- ja toimistorakennusten rakennustapa ja rakennusosat tuottavat tätä paremman eristävyys. Mutta koska liikerakennukset rakennetaan pääosin teräseriste-elementeistä, määrätään asemakaavassa, että toimistotilojen tai vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB(A). Tällä on turvattu ohjearvon mukaiset olosuhteet toimistotiloissa, jotka voivat olla liikerakennuksen sisällä.

Alueen rakentumisen aikainen meluvaikutus ei ole merkittävä ja se on väliaikainen.

Kokonaisuutena suunnittelualueelle ei aiheudu ohjearvot ylittäviä melutasoja. Kaavassa osoitetuille toiminnoille ei ole annettu ulkomelun ohjearvoja. Sisämelun ohjearvot eivät annettujen kaavamääräysten toteutuessa ylity.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen

Kaavaratkaisu mahdollistaa esim. pienen, noin 500 m²:n päivittäistavarakaupan sijoittamisen alueelle olemassa olevan liikerakennuksen päätyyn. Vaikka kotitalouksien suuremmat päivittäistavaraostokset tehdään yleensä pari kertaa viikossa suurissa marketeissa, pienet lähikaupat tarjoavat kuluttajille niin sanottuja arkiostopaikkoja ja täydennysostopaikkoja. Myös väestön ikääntyminen luo tarvetta palveluille, jotka ovat lähellä kotia ja saavutettavissa ilman autoa. Suunnittelualueen lähiympäristössä on myös opiskelija-asuntoja. Monesti autottomat opiskelijat suorittavat kaikki päivittäistavaraostoksensa alueen lähikaupoissa. Kourulan alueen asukasmäärä kasvaa Kourulan aluekeskuksen ja Ukkopuiston asemakaavamuutoksen toteutumisen myötä, mikä lisää myös uusien lähipalvelujen tarvetta. Uusi kaupallinen toimija lisää ja monipuolistaa kaupallista tarjontaa alueen asukkaille.

Suunnittelualueen liikerakennusten korttelialue sijaitsee saavutettavuuden kannalta edullisesti sijaintipaikalla. Korttelialue on näkyvällä paikalla aluekeskuksen kulmassa hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Alue on saavutettavissa hyvin myös joukkoliikenteen käyttäjille. Helsingintiellä kulkee useita linja-autovuoroja ja julkisen liikenteen pysäkit sijoittuvat aivan kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta lähialueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. Lähimmät asuinrakennukset ovat suunnittelualueen eteläpuolella Karankokadun varrella ja alueen lähiympäristössä Kourulan ja Kuusimäen kaupunginosissa asuu yhteensä noin 3400 asukasta.

Kaavamuutosalueelle ei kaavan myötä sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Uuden laajennusosan ja Karankokadun uuden kevyenliikenteen yhteyden rakentaminen voivat väliaikaisesti vähentää alueen viihtyisyyttä. Nämä vaikutukset kuitenkin loppuvat rakentamisen päätyttyä.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilureitistöihin.

Suunnittelualueeseen kuuluu noin 2000 m²:n puistoalue Helsingintien eteläpuolella. Puistoalueesta on vuokrattu noin 975 m²:n alue nykyisen liikerakennuksen käyttöön. Vuokrattu alue on asfaltoitu ja se toimii liikerakennuksen paikoitus- ja mainosalueena. Kaavamuutoksessa puistoalue liitetään liikerakennusten korttelialueeseen (KL). Puistoalueen liittäminen korttelialueeseen vähentää alueen virkistysalueiden määrää hieman, mutta alueen käyttö on oletettavasti ollut vähäistä alueelle kantautuvan liikennemelun johdosta. Nykyiselle puistoalueelle kohdistuu yli 60 dB:n melutasoja Helsingintien liikenteestä. Valtioneuvojen ohjeiden mukaan taajaman virkistysalueiden keskiäänitaso päivällä ei saa olla yli 55 dB ja yöllä yli 50 dB (taulukko ohjeista selostuksen kohdassa 6.4.4 Vaikutukset liikennemeluun). Näin ollen voimassa olevan asemakaavan puistoalue ei nykyisten ohjeiden mukaan sovellu virkistyskäyttöön. Käyttötarkoituksen muutoksen vaikutusta alueen yleisilmeeseen on vähennetty merkitsemällä korttelialueen pohjoisreunat puin ja pensain istutettaviksi alueiksi.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa entisen huoltoasemarakennuksen kehittämisen sekä laajentamisen noin 300 kerros-m²:llä. Liikerakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 2500 kerros-m². Voimassa olevan asemakaavan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueen (AM) rakennusoikeus on 1113 kerros-m² (tehokkuusluku e=0,50) ja liikerakennusten korttelialueen (AL) 1382 kerros-m². Korttelialueen tontin nro 1 rakennusoikeutta on hieman pyöristetty tasalukuun 1400 kerros-m² ja tontille nro 2 rakennusoikeutta on osoitettu 1100 kerros-m². Kaavaratkaisu päivittää alueen käyttötarkoitukset ja mahdollistaa entisen huoltoasemarakennuksen laajennuksen ilman, että alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa.

Asemakaava tiivistää Kourulan aluekeskustan kaupunkirakennetta ja lisää mahdollisesti työpaikkamäärää liikenteellisesti edullisella alueella. Kaavaratkaisu eheyttää yhdyskuntarakennetta tukeutuessaan suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin hyvien liikenneverkostojen äärellä. Kokonaisuutena kaavan vaikutukset ovat yhdyskuntarakenteen kannalta myönteisiä.

Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisin liiketiloina olevan entisen huoltoasemarakennuksen laajentamisen itäpäädytään. Mahdollisen laajennuksen tilat liitetään rakennuksen olemassa oleviin myymälä- ja kahvilatiloihin. Lisäksi leipomotontilla on mahdollisuus rakentaa uusia autopaikkoja tontin Helsingintien puoleiseen reunaan. Leipomorakennus on mahdollista korvata myös uudisrakennuksella rakennusoikeuden puitteissa.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualue sijaitsee Kourulan aluekeskuksen koilliskulmassa. Alueen rakennuskanta on suhteellisen yhtenäinen lukuun ottamatta suunnittelualueen entistä huoltamora-kennusta. Huoltamorakennuksen julkisivujen materiaali ja väritys poikkeaa alueella yleisesti käytetyistä punatiilisistä julkisivuista. Asemakaavan toteuttaminen ei merkittävästi muuta Kourulan aluekeskuksen alueen yleisilmettä. Liikerakennuksen laajennus sijoittuu rakennuksen itäpäähän. Parhaiten rakennuksen laajennus näkyy Helsingintien risteysalueen suunnasta. Uudisrakennusosa parantaa jonkin verran Honkakadun katutilan rajautumista ja muuttaa alueen yleisilmettä kaupunkimaisemmaksi.

Koska liikerakennusten korttelialue sijaitsee näkyvällä ja avoimella paikalla kaupungin sisäänajoväylän varrella asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennuksen ulkonäöstä. Uudisrakennuksen arkkitehtuurissa, julkisivumateriaaleissa, julkisivujen jäsentelyssä ja väriyksessä tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja ja huomioida rakennuksen sijainti aluekeskuksessa. Samasta syystä kaavan yleismääräyksissä määrätään, että huolto- ja lastausalueet on rajattava näkösuojan antavalla aidalla. Harkituilla julkisivumateriaalien ja -värien valinnoilla voidaan alueen yleisilmettä kohentaa ja korottaa alueen laatutasoa. Lisäksi määrätään, että rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmista.

Yleisen viihtyvyyden lisäämiseksi kaavakarttaan on merkitty korttelin reuna-alueet pääosin istutettavaksi. Maisemallisista syistä pehmentämään katukuvaa sekä katualueen rajaamiseksi liikerakennusten korttelialueelle Helsingintien puoleiselle korttelinrajalle ja Karankokadun viereen on merkitty myös puin – ja pensain istutettava alueen osa. Lisäksi määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa.

Asemakaavassa on merkitty Helsingintien ja Honkakadun katualueelle paikka mainoslaitteelle. Alue on tarkoitettu osittain tai kokonaan valaistulle mainostornille, johon voidaan esim. koota Kourulan aluekeskustassa toimivien yritysten mainokset tai logot. Koska mainostornin sijainti aluekeskuksen kulmauksessa sisäänajoväylän vieressä on näkyvä, tulee mainostornin ulkonäön olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja soveltua alueen kaupunkikuvaan. Kaupunkikuvallisista syistä kaavan yleismääräyksissä määrätään, että mainoslaitteet tulee hyväksyttää kaupunkikuvatyöryhmässä ennen rakennuslupan myöntämistä.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, joten suunnitelmalla ei ole siltä osin vaikutuksia.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Sitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/kohteen merkintää. Kaava-alueella ei ole myöskään inventointeihin sisältyviä paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

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

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. 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.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee Kourulan aluekeskuksen kulmassa näkyvällä paikalla sisäänajoväylän varrella, asemakaavamuutoksen yleismääräyksissä määrätään, että uudisrakennuksen arkkitehtuurissa, julkisivumateriaaleissa, julkisivujen jäsentelyssä ja väriyksessä tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja ja huomioida rakennuksen sijainti aluekeskuksessa. Kaavaratkaisussa on Helsingintien ja Honkakadun risteysalueen katualueelle merkitty alue, jolle saa sijoittaa mainoslaitteen. Alue on tarkoitettu valaistulle mainostornille, johon voidaan esim. koota Kourulan aluekeskustassa toimivien yritysten mainokset tai logot. Yhtenäinen mainonta lisää asukkaiden ja ohikulkijoiden tietoisuutta alueella toimivista yrityksistä.

Korkeatasoisen Kourulan aluekeskuksen profiilia nostavan lopputuloksen aikaansaamiseksi kaavan yleismääräyksissä määrätään myös, että rakennussuunnitelmat ja mainoslaitteiden suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuvatyöryhmässä.

Karankokadulle rakennettava jalankulku- ja pyöräilyväylä lisää alueen liikenneturvallisuutta.

Asemakaavamuutoksen voidaan kaikilta osin katsoa olevan maakuntakaavan mukainen.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät

ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovai-
kutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysy-
myksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutu-
mista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viran-
omaisten toiminnassa. Valtioneuvoston päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoit-
teista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa vuonna 2000 tekemän ja
vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valti-
oneuvoston 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 alueidenkäyttöta-
voitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

Asemakaavamuutoksella edistetään yritysten toimintaedellytyksiä ja kehittymismahdolli-
suuksia Lappeenrannassa. Näin tuetaan Lappeenrannan asemaa aluekeskuksena, vah-
vistetaan alueen elinvoimaa ja hyödynnetään olemassa olevia vahvuuksia. Kaavaratkai-
suissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin hyvien lii-
kenneyhteyksien äärellä. Edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittymiselle parane-
vat.

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka
tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vah-
vistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sekä liikenne- ja infraver-
kon hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuk-
sia. Kaavaratkaisu eheyttää osaltaan Kourulan aluekeskuksen kaupunkirakennetta.

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

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

Alueelle on kaikista suunnista hyvät yhteydet kevyellä liikenteellä ja joukkoliikenteen pysäkit ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

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.

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon eikä edellytä nykyisen liikenneverkoston laajentamista. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat kaavamuutosalueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Kaavamuutos mahdollistaa yhdistelyn jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamisen Karankokadun eteläpuolelle.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnalliseen ja maakunnalliseen liikennejärjestelmään.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

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

Kaavakartan yleismääräyksissä määrätään, että hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa.

Alueelle suunniteltu lisärakentaminen ei lisää alueelle sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia.

Liikennemelu on huomioitu kaavamääräyksissä työtilojen osalta. Koska alueelle rakennettava liikerakennuksen laajennus voi sisältää myös toimistotiloja, määrätään asema-kaavassa, että toimistotilojen tai vastaavien hiljaisten työtilojen seinien ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB(A).

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti eikä seudullisesti merkittävin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavamuutoksessa muutetaan olemassa oleva puistoalue korttelialueeksi. Korttelialueeksi muuttuvasta puistoalueesta on osa ollut jo vuosia vuokrattuna yrityskäyttöön. Nykyiselle puistoalueelle kohdistuu yli 60 dB:n melutasoja suunnittelualan pohjoispuolen Helsingintien liikenteestä. Valtioneuvoston ohjeiden mukaan taajaman virkistysalueiden keskiäänitaso päivällä ei saa olla yli 55 dB ja yöllä yli 50 dB. Näin ollen voimassa olevan asemakaavan puistoalue ei nykyisten määräysten mukaan sovellu virkistyskäyttöön.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta viheralueverkoston katkeamista, metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 1.12.2020, muutettu 19.1.2021

Hanna-Maija Marttinen, kaavasunnittelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Muutokset 19.1.2021

Kaupunkikehityslautakunnan käsittely 9.12.2020.

Kaupunginhallituksen käsittely 14.12.2020.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo (MRL 65 §, MRA 27 §) 17.12.2020 – 18.1.2021.

Kaava-asiakirjoja on MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen muutettu seuraavasti:

- Kaavakarttaa on muutettu siten, että muodostuvan tontin nro 1 koillisosassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa on merkitty kulkemaan kulkuväylän nykyisellä paikallaan.

Asemakaavaselistusta on muutettu kaavakarttaan tehdyn muutoksen osalta.

Hanna-Maija Marttinen, kaavasuunnittelija