



Honkakatu 3

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Luonnos 16.1.2026

**Lappeenrannan kaupunki****Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Honkakatu 3****Asemakaavan selostus, joka koskee 16.1.2026 päivättyä asemakaavakarttaa****Kaavanumero K2645****1 Perus- ja tunnistustiedot****1.1 Tunnistetiedot****Asemakaavan ja tonttijaon muutos:**

63 Kourula, kortteli 11, tontti 1

Muodostuu:

63 Kourula, kortteli 11, tontit 18, 19 ja 20.

Tonttijaon muutos:

63 Kourula, kortteli 11, tontti 1

Muodostuu:

63 Kourula, kortteli 11, tontit 18, 19 ja 20.

KaavanlaatijaKaavavalmistelijä Kaisa Koponen
Puh. 040 681 4040Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

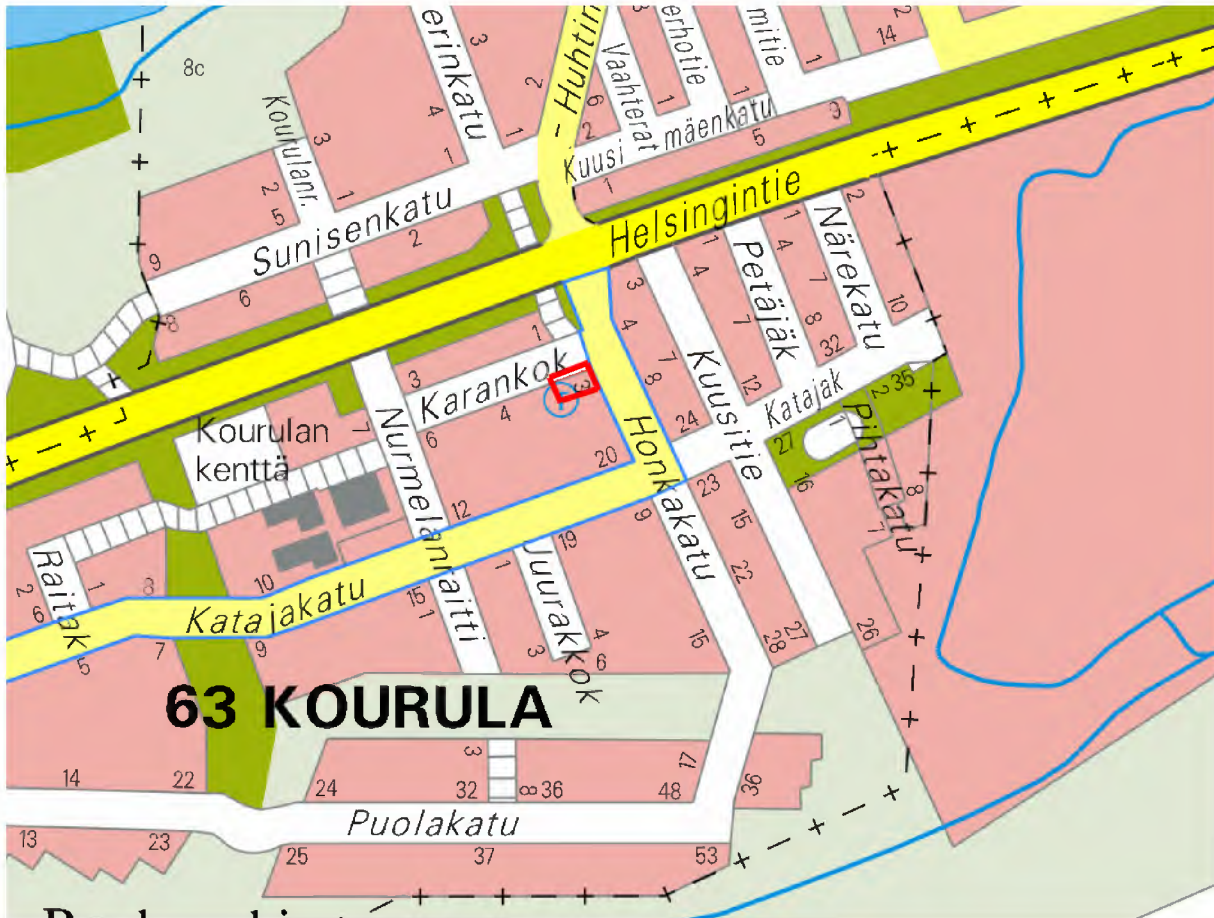
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

VireilletuloKaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat
nähtävillä 2.2. – 23.2.2026**Hyväksytty**

KV __.__.2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee omakotitalotonttia osoitteessa Honkakatu 3. Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kourulan (63) kaupunginosassa, noin kolmen kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta. Suunnittelualue sijoittuu Karankokadun ja Honkakadun kulmaan. Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 1505 m². Alueen sijainti ja alustava rajaus näkyvät oheisessa kartassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti rajattu opaskarttaan punaisella. (Lähde: Trimble Locus Cloud)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Honkakatu 3 asemakaavan ja tonttijaon muutos.

Kaavan tarkoitus Asemakaavamuutoksella suunnittelualueen tontti muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä kerrostalojen korttelialueesta (AKR) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Samalla jaetaan nykyinen tontti kolmeksi tontiksi. Kaavamuutos mahdollistaa kahden uudisrakennuksen rakentamisen sekä olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen ja laajentamisen tai vaihtoehtoisesti rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen rakentamisen paikalle.

Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTUSTIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Yhdyskuntatekniset verkostot	19
3.1.5	Liikenneverkko.....	21
3.1.6	Väestö, työpaikat ja palvelut	23
3.1.7	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät.....	25
3.1.8	Maanomistus.....	27
3.2	Suunnittelutilanne	29
3.2.1	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	35
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	35
4.1	Suunnittelun tausta ja tavoitteet.....	35
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	36
4.3	Suunnitteluvaiheet	36
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	37
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	38
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	39
5.1	Kaavan rakenne	39
5.2	Mitoitus	39
5.3	Tavoitteiden toteutuminen	40
5.3.1	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	40
5.3.2	Kaupungin strategian ja asuntopoliittisen ohjelman toteutuminen	40
5.4	Aluevaraukset	41
5.4.1	Korttelialueet.....	41
5.4.2	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	42
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	43
5.6	Luonnonympäristö	43
5.7	Kulttuuriympäristö	43
5.8	Kaavamerkinnät ja –määräykset	44
5.9	Nimistö	46
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	46
6.1	Ekologiset vaikutukset	47
6.1.1	Vaikutukset maa- ja kallioperään	47
6.1.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin	47
6.1.3	Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen.....	48

6.1.4	Vaikutukset luontokohteisiin.....	49
6.2	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	49
6.2.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	49
6.2.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	49
6.3	Liikenteelliset vaikutukset	50
6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon	50
6.3.2	Vaikutukset pysäköintiin	50
6.3.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	50
6.3.4	Liikennemeluvaikutukset.....	52
6.3.5	Vaikutukset kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen	53
6.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	53
6.4.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	53
6.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	54
6.4.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin.....	55
6.5	Kulttuuriset vaikutukset	55
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	55
6.5.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.....	55
6.5.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	56
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön.....	57
6.5.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen	57
6.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	57
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	59
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	59
7.2	Kaavan hyväksyminen	59

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnepiirros
3. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. *MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet (lisätään ennakkokuulemisen jälkeen)*
 - c. *Lyhennelmät MRA 30 §:n kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet (lisätään ennakkokuulemisen jälkeen)*
 - d. *Kaavaluonnoskartta (lisätään ennakkokuulemisen jälkeen)*
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastine (lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, jos lausuntaja tai muistutuksia tulee)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Tonttikartta
6. Kaavamuutosaloite
7. Tarkastellut luonnosvaihtoehdot
8. Asemakaavakartta luonnos 16.1.2026

1.5 Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- WSP Finland Oy: Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava, 31.1.2021
- WSP Finland Oy: Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys 2021
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan 2030 rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013).
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat. Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kesällä 2022 tontin omistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustavia tontinkäyttöluonnoksia.

Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 31.1.2026 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään AKL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 2.2.2026 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä 2.2. – 23.2.2026. Nähtävilläolon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti on jaettu kolmeksi sitovaksi tontiksi. Asemakaavamerkintä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä kerrostalojen korttelialue (ARK) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle on mahdollista toteuttaa kolmen omakotitalon kokonaisuus. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ klu $\frac{3}{4}$. Kahden talon ajoneuvoliittymät on osoitettu Karankokadulta ja yhden Honkakadulta. Suunnittelualan kokonaisrakennusoikeus on 675 krs-m², jossa on vähennyistä voimassa olevaan asemakaavaan nähden 78 krs-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Erillispientalojen korttelialueen (AO) rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman ja asemakaavan mukaisten tonttien tultua muodostetuiksi.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kourulan kaupunginosassa Honkakadun ja Karankokadun kulmauksessa. Suunnittelualueelta on matkaa Lappeenrannan ydinkeskustaan noin 3 km ja Sammonlahden keskusta alle 2 km. Asemakaavamuutosalue koskee Kourulan kaupunginosan korttelin 11 tonttia 1.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on vuonna 2023 valmistunut päivittäistavarakauppa S-market Kourula. Suunnittelualueesta luoteeseen sijaitsee Kesämäen leipomon leipomo ja kahvila. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Lappeenrannan opiskelija-asuntosäätiön kerrostaloryhmä LOAS-Kourula. Sen länsipuolella sijaitsevat päivittäistavarakauppa K-Market Kourula, Kuusimäen koulu, Kourulan monitoimitalo sekä 1.9.2020 avattu Kourulan päiväkotiki, esikoulu sekä alakoulu. Suunnittelualueen itäpuolella on pientalovaltainen asuinalue, jonka rakennukset ovat rakentuneet pääosin vuosina 1930-50. Suunnittelualueesta noin 500 metriä etelään sijaitsee Lappeenrannan lentokenttä, jota kiertää ulkoilureitit.

Suunnittelualueen ainoa rakennus on vuonna 1955 valmistunut puolitoistakerroksinen asuinrakennus.



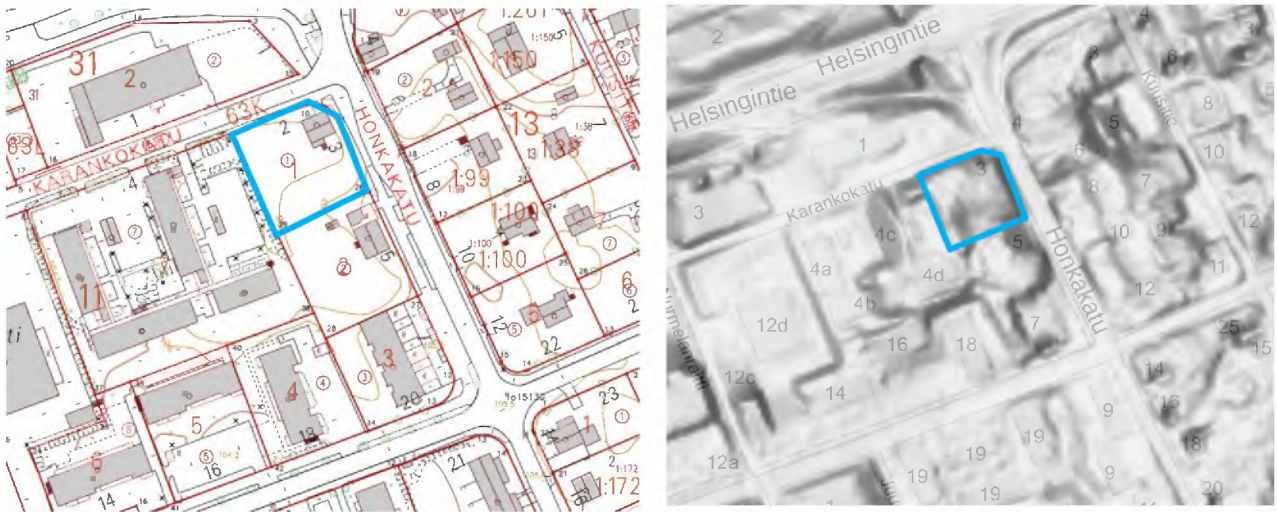
Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella. Viistoilmakuva vuodelta 2023.

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 pysyneiden jäätikön reunan kohdalle kasaantui moreenia, soraa ja hiekkaa. Suunnittelualan kallioperä on rapakivigraniittia ja maaperä hiekkaa (Hk). Alueen maapeitepaksuus on noin 30 metriä (lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Helsingintien korkeus on suunnittelualan kohdalla noin +105 m mpy. Helsingintien alikulkutunnelin maanpinnan korkeus on noin +101,8 m mpy. Maanpinta laskee suunnittelualueelta luoteeseen noin 400 metrin matkalla Saimaan tasolle +75,7 mpy. Kaavamuutosalueen maanpinnan korkeus on pienipirteissään vaihtelevaa. Suunnittelualueella oleva asuinrakennus ja tontin ajoneuvoliittymä sijaitsevat tontin pohjoisnurkassa Karankokadun puoleisella tontin reunalla. Ajoneuvoliittymän kohdalla maanpinnan korkeus on noin +105,4 mpy. Tontin sisällä maanpinnan korkeus nousee jyrkästi asuinrakennuksen kohdalta kohti etelää ja on korkeimmillaan tontin keskiosassa +108 mpy.



Kuva 3. Vasemmalla ote kantakartasta, johon kaavamuutosalue on rajattu sinisellä. Suunnittelualan tontin keskeltä kulkee korkeuskäyrä, joka on tasolla +108 mpy. (Lähde: Trimble Locus Cloud). Oikealla kuvassa maanmittauslaitoksen varjostettu korkeusmalli suunnittelualan ympäristöstä. (Lähde: Maankamara).

- Vesistöt ja pohjavesi

Kaavamuutosalue sijoittuu 1E -luokan pohjavesialueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta, jossa on muun lainsäädännön nojalla suojeltuja, suoraan pohjavedestä riippuvaisia, luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia, merkittäviä pintavesi- ja maaekosysteemejä. Suunnittelualan välittömään läheisyyteen ei sijoitu vedenottoa.

- 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.

Suunnittelualueen tontti on vihreä ja siellä on runsaasti puita ja pensaita. Olemassa olevan rakennuksen eteläpuolella, tontin keskiosassa, sijaitsee erilaisia marjapensaita ja hedelmäpuita. Tontin länsi- ja pohjoisreunalla on runsaasti melko isokokoisia lehti- ja havupuita, etenkin koivuja ja tontin länsireunalla suurikokoisia mäntyjä. Erityisesti nuorempi lehtipuusto luo piholle näkösuojaa ja yksityisyyttä.

Alueella esiintyy todennäköisesti melko vähän eläimiä kaupunkimaisen sijainnin vuoksi. Alueella voi kuitenkin esiintyä kaupunkialueella yleisesti esiintyviä pieneläimiä ja lintuja.

Suunnittelualueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista tai muuten huomionarvoisista lajeista (Suomen Lajitietokeskus 2024 ja 2025). Alueella ei ole esimerkiksi liito-oravalle tai muille luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille sopivia elinympäristöjä. Suunnittelualueella ei Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan keskustaosan luontoselvityksen mukaan ole luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita, kuten luonnonsuojelulain (64 ja 65 §) suojeltuja luontotyyppisiä, vesilaila (2 luku 11 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppisiä (Kontula & Raunio 2018). Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

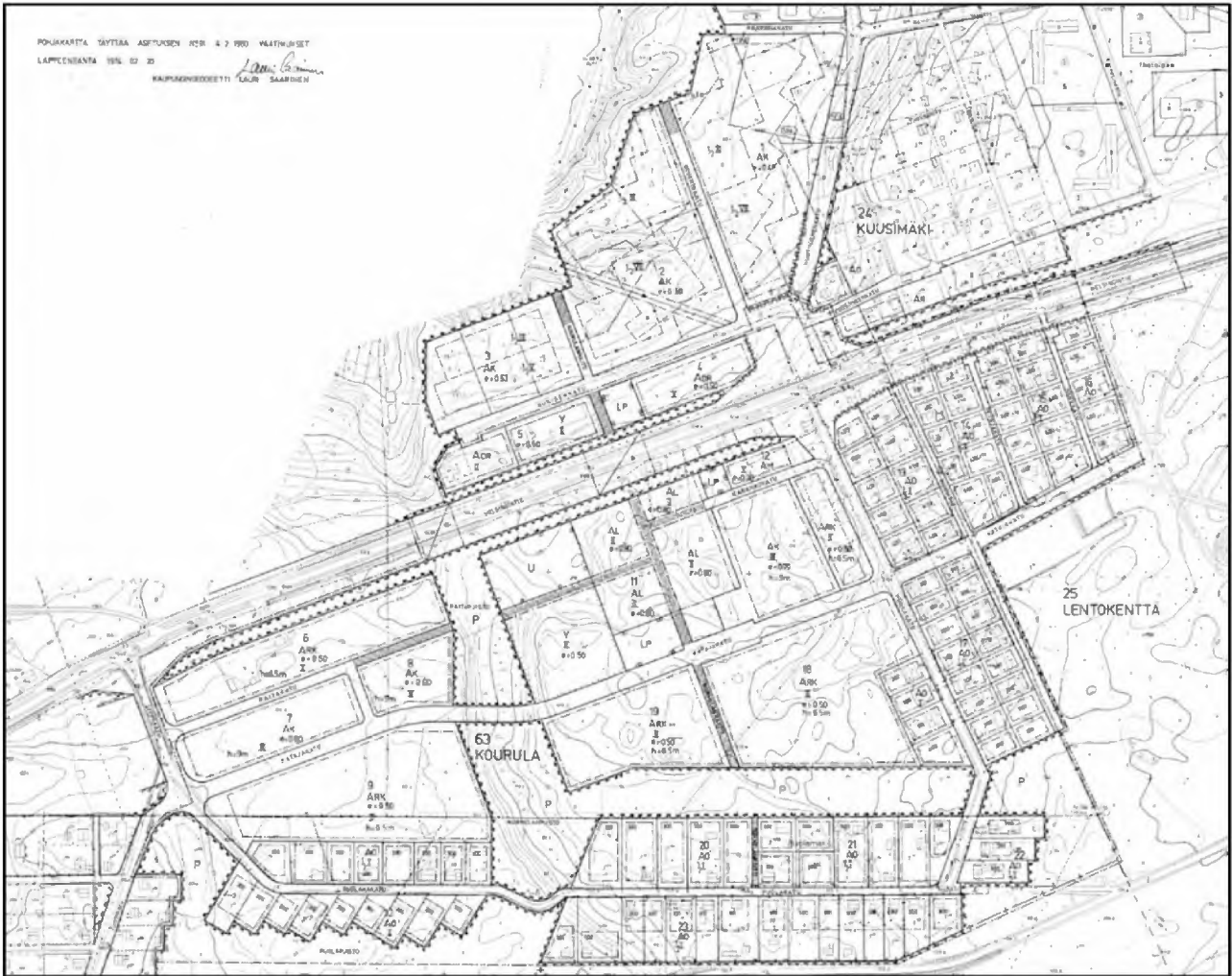


Kuva 4. Kuvassa suunnittelualueen kasvillisuutta. Tontilla kasvaa erilaisia puita ja pensaita. Tontin rajalla aidan yläpuolella kasvaa myös valkoisia hopeapensaita ja muuta rehevää kasvillisuutta. Kuvassa suunnittelualueetta rajaava aita Karankokadun puolella. Aita korostaa maaston nousemista tontilla.

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 vuonna 1938. Seuraava rakentamista ohjaava suunnitelma alueelle oli rakennussuunnitelma Uus-Lavolan alueelle (osa Lavolan ja Kourulan kylistä), jonka Olli Kivinen laati 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.)



Kuva 5. Vuonna 1974 Kourulan alueelle laadittiin ensimmäinen asemakaava.

Kourulan ja Ihalaisen kylän tiloilla olleille pientaloille ja rakentamattomille maa- ja metsätalousmaille laaditun ensimmäinen asemakaavan hyväksyi Lappeenrannan kaupunginvaltuusto 27.5.1974 ja vahvasti sisäministeriö 6.9.1974. 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.

Kourulan alueella on 1940-50-luvuilla rakennettuja pientaloja Katajakadun itäpäähän 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 hallimyyrmälän 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.



Kuva 6. Viistoilmakuva, kaavamuutosalue on merkitty kuvaan punaisella ympyrällä. Kuvasta näkyy, että Honkakadun itäpuolella rakennuskanta muodostuu lähinnä pientaloista ja länsipuolella rivi- ja kerrostaloista (kuva: BLOM Web Wiever)

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. Kourulan ja Lavolan rajalle Helsingintien ja Puolakadun risteykseen rakennettiin nk. "kiinalaiskorttelit" vuosina 1983-1986.

Suunnittelualan pohjoispuolella olevan päivittäistavarakauppa S-market Kourulan tilalla sijaitsi aiemmin huoltoasema ja bensanjakeluasema, jotka rakennettiin vuonna 1978. Vuonna 2023 huoltoasema ja bensanjakeluasema purettiin ja paikalle rakennettiin päivittäistavarakauppa.

Vuonna 2020 lainvoiman saanut Kourulan päiväkotikoulun ja Ukkopuiston asemakaavan muutos mahdollisti uuden päiväkotikoulun rakentamisen Kourulan aluekeskukseen entisen päiväkodin paikalle. Uudisrakennukseen sijoittuvat alueen päiväkotitoiminta, esikoulu sekä koulu 1. ja 2. luokkalaisille. Asemakaava mahdollisti myös uusien asuinrakennusten rakentamisen päiväkodin itäpuolelle sekä Ukkopuistoon. Ukkopuisto sijaitsee suunnittelualueesta kaakkoon ja sinne on rakentunut 15 uutta omakotitaloa vuosina 2022-2024.

- Rakennuskanta

Suunnittelualan tontilla on kiinteistörekisterin tietojen mukaan vuonna 1955 valmistunut niin sanottua rintamamiestyyliä edustava asuinrakennus. Rakennuksessa on 1½ kerrosta

ja sen kerrosala on kiinteistörekisterin mukaan 138 kerros-m². Asuinrakennus sijaitsee lähellä Karankokadun puoleista tontin rajaa.

Rakennuksen pääkerros on puu(ranka-)rakenteinen ja sen julkisivuissa on vaalea koristerappaus. Kellarin julkisivussa on ruskea rappaus. Rakennuksen ikkunat ovat suorakaiteen muotoiset ja niiden yhteydessä on erilliset tuuletusikkunat. Ikkunapuitteet ovat valkoiset. Kattomuotona on harjakatto ja katemateriaalina punainen profiilipelti. Rakennuksessa on myös ullakkokerros, jossa on pieni parveke Honkakadun suuntaan. Rakennuksen päämassa on koillis-lounaissauntainen. Rakennuksen etelän puoleisella pitkällä sivulla päämassaan liittyy matalampi aumakattoinen lasikuisti, jonka eteläsivulta on sisäänkäynti rakennukseen.

Rakennus on sijoitettu rinteeseen siten, että asuinkerroksen alapuolelle jää osittain rinteeseen upotettu kellarikerros, jossa sijaitsee autotalli. Rakennuksen ajoneuvoliittymä on tontin koilliskulmassa, Karankokadun varressa. Ajoneuvoliittymästä on suora ajoyhteys autotalliin. Autotallin edessä on asfaltoitua piha-aluetta, jossa on tilaa ajoneuvon peruuttamiselle ja säilytykselle. Edustapihaa on pengerretty luonnonkivistä rakennetulla muurilla. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee sen eteläpuolella. Rakennuksen etupuolelta olevalta asfaltoidulta piha-alueelta nousee melko jyrkät portaat rakennuksen länsipuolelle, jossa kulkee laatoitettu kulkuväylä rakennuksen pääsisäänkäynnille. Rakennuksen länsipuolella sijaitsee myös oleskelualue.



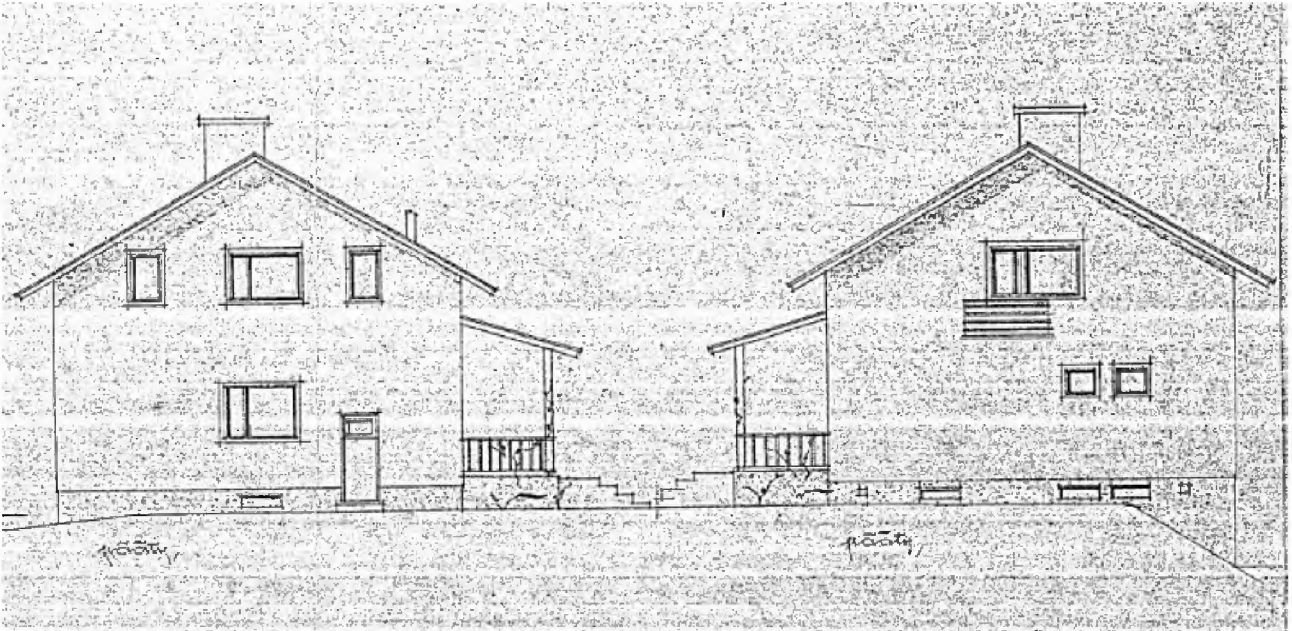
Kuva 7. Viistoilmakuva suunnittelualueen rakennuksesta etelästä päin kuvattuna. Kuvassa näkyy rakennuksen sisäpihan puoleinen pääsisäänkäynti.



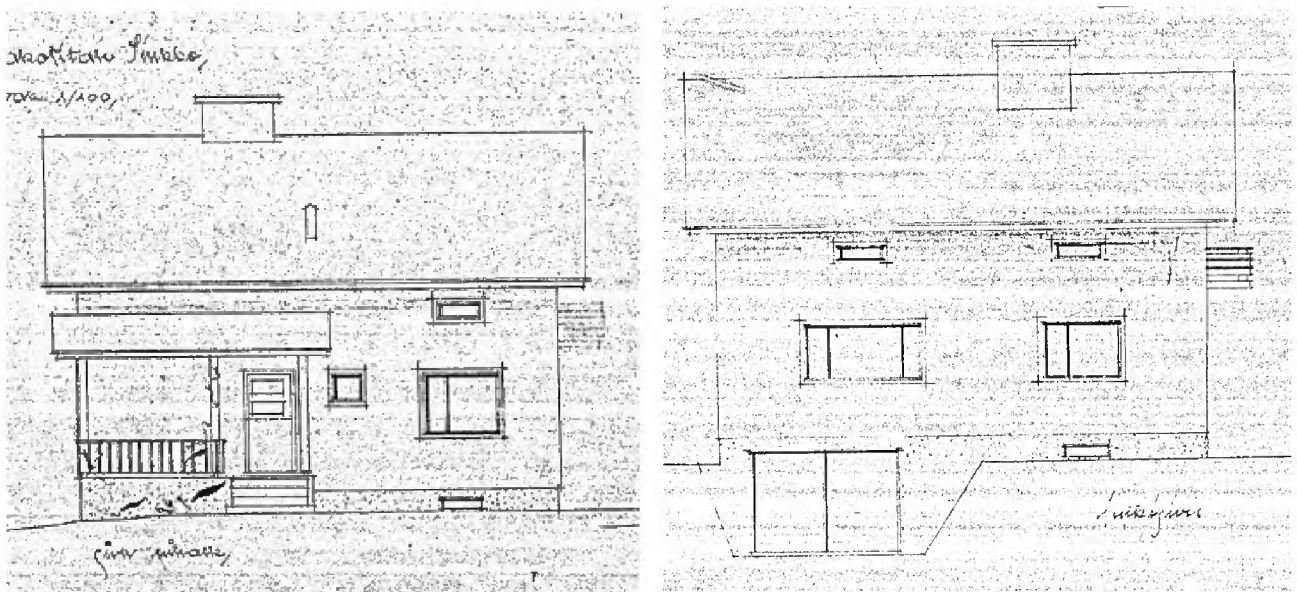
Kuva 8. Kuvassa näkyy rakennuksen liittymistä maastoon, ja siitä voi huomata, kuinka jyrkästi maasto nousee kadulta tontille. Rakennuksen sisäänkäynneille ei ole esteetöntä kulkua, sillä ainoa vaihtoehto sisäänkäynneille on jyrkkien portaiden kautta. Tontilla ei ole erillistä jätekatosta, vaan jäteastiat ovat esillä lähellä katua.



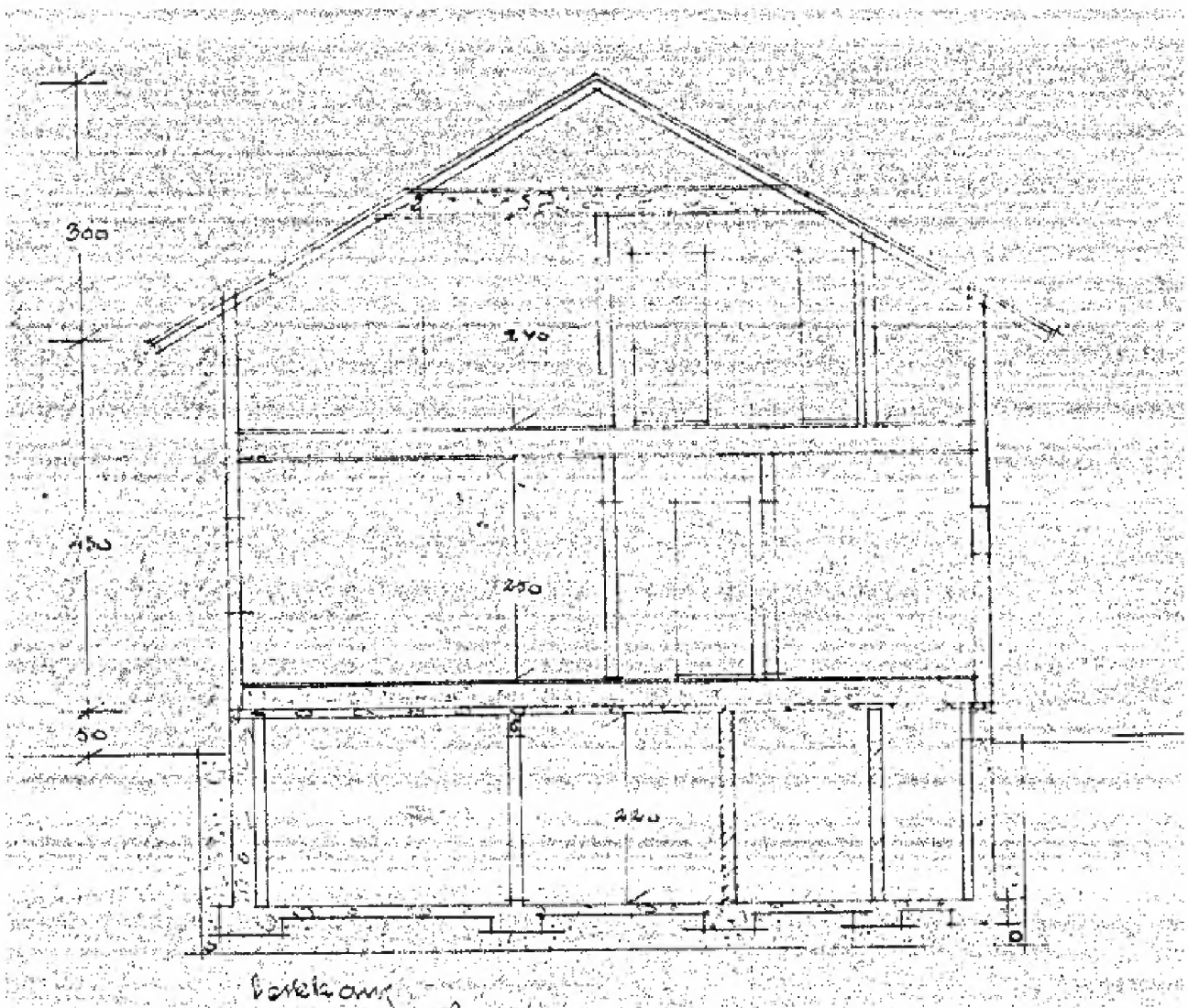
Kuva 9. Kuvassa tontilla oleva rakennus Honkakadulta päin. Rakennus sijaitsee korkealla rinteellä.



Kuva 10. Kuvassa tontilla olemassa olevan rakennuksen julkisivukuvat vuodelta 1955 lännestä ja idästä päin tarkasteltuna



Kuva 11. Kuvassa tontilla olemassa olevan rakennuksen julkisivukuvat vuodelta 1955 etelästä ja pohjoisesta päin tarkasteltuna.



Kuva 12. Kuvassa tontilla olemassa olevan rakennuksen poikkileikkauskuva vuodelta 1955 pohjoisesta päin tarkasteltuna.

- Kaupunkikuva

Kourula on muodostunut pääosin Lappeen Ihalaisten ja Kourulan kylien maista. Alueen vanhimmat rakennukset ovat pientaloja 1930-luvun puolivälistä Närekadun varrella, muutoin pientaloalueen rakennuskanta on 1940–50-luvuilta. Kourulassa, Helsingintien ja lentokentän välissä on 1970-80-lukujen taitteessa muotoutunut aluekeskus, jossa ovat koulu ja päiväkotitoiminnot, myymälät ja seurakunnan tilat. Alueen itäosan pienkerrostalot sekä länsipään niin kutsutut ”kiinalaiskorttelit” ovat muodostuneet 1980 - luvulla.

Kourulan alueen yleisilme on vanhojen pientalokorttelien osalta suhteellisen vehreä. Tonteilla on säilynyt sekä alueen alkuperäistä kookasta männikköä että istutettua pihapuustoa. Aluekeskuksen liike- ja kerrostalontonteille ovat leimallisia laajat pysäköintialueet, joiden seurauksena näillä on puustoa lähinnä kapeina vyöhykkeinä katujen varsilla ja tonttien rajoilla.

Honkakadun länsipuolella olevat kolme tonttia, joihin suunnittelualue kuuluu, sijoittuvat Honkakadun itäpuolisen väljän pientaloalueen ja tehokkaasti rakennetun aluekeskuksen

välimaastoon. Kahdella pohjoisimmalla tontilla maaston alkuperäinen kumparemuoto on pääosin säilynyt. Molemmat kadut on kuitenkin tasattu selvästi tontteja alemmaksi, minkä seurauksena tonttien kadun puoleisilla sivuilla on luiskia ja tukimuureja. Suunnittelualueen tontilla on säilynyt runsaasti puustoa, minkä lisäksi sen piha-alueella elävöittävät korkeuserojen vuoksi tehdyt tukimuuri- ja porrastajärjestelyt.

Kaikki aluekeskuksen rakennukset ovat suhteellisen matalia ja rakennukset sijoittuvat väljästi toisiinsa nähden. Rakennuksia ympäröivät laajat asfaltoidut paikoitus- ja lastausalueet, jolloin katutila on väljää ja jäsenöimätöntä. Uusi päivittäistavarakauppa sulautuu matalan korkeutensa ja ympäröivän paikoitusalueensa puolesta aluekeskuksen muihin rakennuksiin. Suunnittelualueen kaupunkikuvassa korostuu myös mainosrakennelmien hallitsevuus erityisesti Helsingintien puolella. Suunnittelualueesta luoteeseen sijoittuva leipomorakennus sulautuu tiilipintaisena hyvin aluekeskuksen muuhun rakennuskantaan ja edustaa arkkitehtuuriltaan jäsenöityä liikerakentamista.

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 selkeärajaisten katutilojen syntyä. Itäosan matalat elementtikerrostalot ovat taas arkkitehtoniselta laadultaan rivitaloja heikompia, mikä osaltaan heikentää koko kaupunkikuvaa. Lähde: Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava kaupunkikuvaselvitys, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

- Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

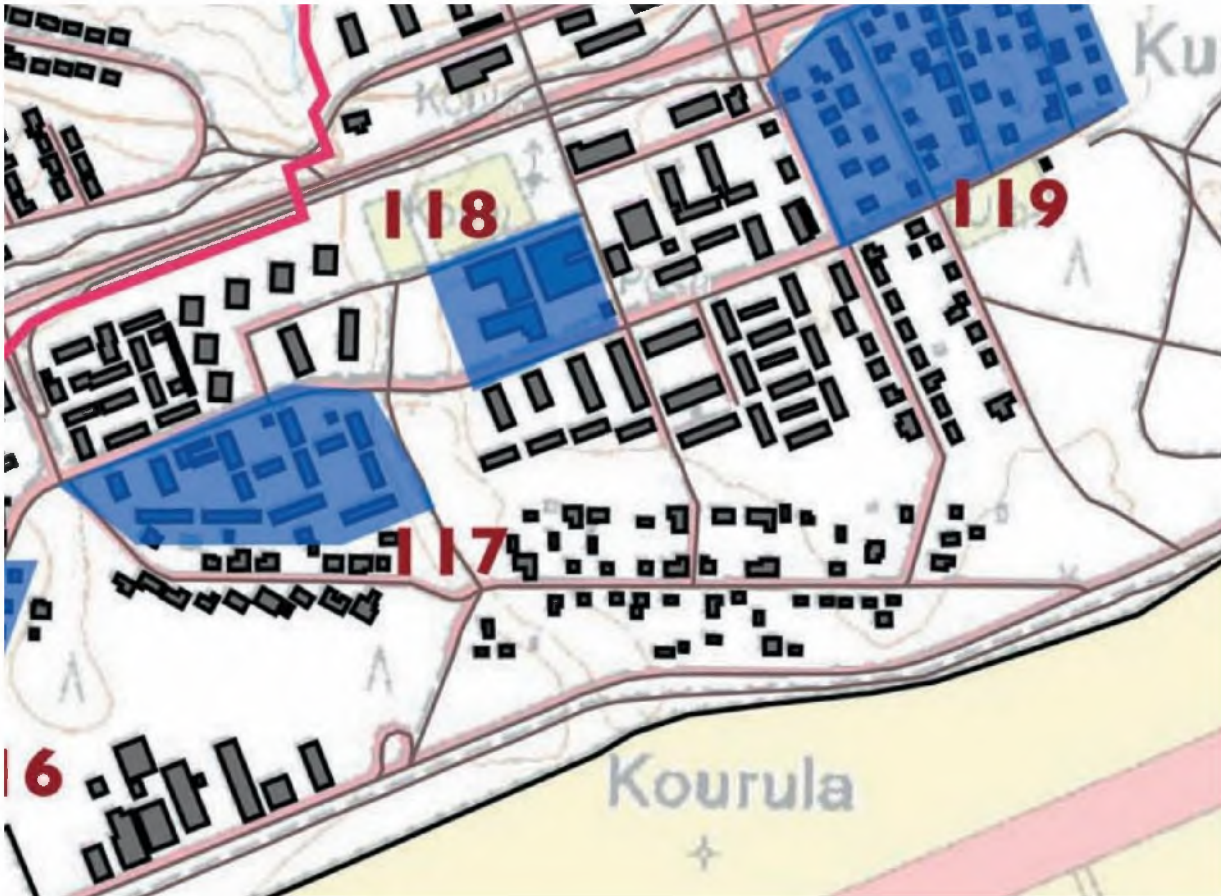
Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>). Aikaisempien inventointien perusteella on epätodennäköistä, että kaava- muutosalueelta löytyisi kiinteitä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

Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan 2030 laadinnan yhteydessä on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.3013). Selvityksessä on useita mainintoja Kourulan kaupunginosasta.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on mainittu Kourulassa sijaitseva Katajakadun rivitaloalue. Se on 1978 kaavoitettu yhtenäinen rivitalokortteli, jossa 14 kaksikerroksista rivitaloa muodostavat suojaisia piha-alueita käsittävän kokonaisuuden. Kaksikerroksisten, harjakattoisten rivitalojen julkisivumateriaaleina on punatiili ja betoni. Rakennusten välissä on puistomaisia, hoidettuja aukioita. Alue on paikallisesti merkittävä, yhtenäisesti toteutettu rivitaloalue 1970- ja 1980-lukujen vaihteesta. Alue sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella.

Selvityksessä on mainittu myös Kourulan keskus, joka sijaitsee Katajakatu 10-12:ssa. Kyseessä on paikallisesti merkittävä aluekeskus, joka on rakentunut vuoden 1979 asemakaavan mukaisesti muutamassa vuodessa. Aluekeskuksen punatiiliset yleiset rakennukset muodostavat kompaktin kokonaisuuden asuntoalueen laidalla. Arkkitehtuuriltaan ne ovat samantyyllisiä läheisten, samanikäisten kerrostalojen kanssa. Aluekeskuksessa toimivat liikeyritysten lisäksi mm. Kuusimäen koulu, Kourulan päiväkotikoti, liikuntakeskus ja seurakuntakoti. Alue sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella.

Lisäksi suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva pientaloalue on paikallisesti merkittävä jälleerakennuskauden pientaloalue. Pientaloalue on syntynyt 1930-luvulla Lappeen Ihalaisen ja Kourulan kylien maille. Vanhimmat pientalot sijaitsevat Närekadulla. Rakennuskannasta valtaosa on 1950-luvulta tai 1960-luvun alusta. Alueelle antavat erityisluonteen kapeat, paikoin tuuheat pensasaitojen reunustamat kujamaiset kadut.



Kuva 13. Ote Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan 2030 rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä (Tmi Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.3013). Kuvassa merkitty numerolla ja sinisellä värillä Kourulan alueen paikallisesti merkittävät alueet: nro 117 Katajakadun rivitaloalue, nro 118 Kourulan keskus, Katajakatu 10-12, nro 119 Kourulan pientaloalue (Kuisitien, Petäjädun ja Närekadun alue).

3.1.4 Yhdyskuntatekniset verkostot

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat katualueille. Suunnittelualueen tontille sijoittuu vain verkostojen tonttiliittymiä.

Honkakadulle sijoittuvat vesihuollon jakelu- ja jätevesijohto, huleveden keräilyviemäri sekä pienjännitekaapeli. Karankokadulle sijoittuu vesihuollon verkostoista jakeluvesijohto. Suunnittelualueesta etelään Katajakadulla sijaitsee keskijännitekaapeli. Karanko-, Honka- ja Katajakadulla sijaitsee kaukolämpöputkia sekä ulkovaloverkostoa.

Suunnittelualueen tontilla kulkee pienjännitekaapeli pohjois-eteläsuuntaisesti.

- Hulevedet

Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 7.4.2021. Hulevesien hallinnan ohjelman tavoitteena ja tärkeysjärjestyksellä pyritään ennen kaikkea ehkäisemään hulevesistä aiheutuvia ongelmia, kuten tulvavaurioita ja vesistöjen likaantumista sekä ylläpitämään luontaista veden kiertokulkua, kuten pohjavesien muodostumista. Samalla pyritään mahdollisuuksien mukaan kustannustehokkaaseen hulevesien hallintaan.

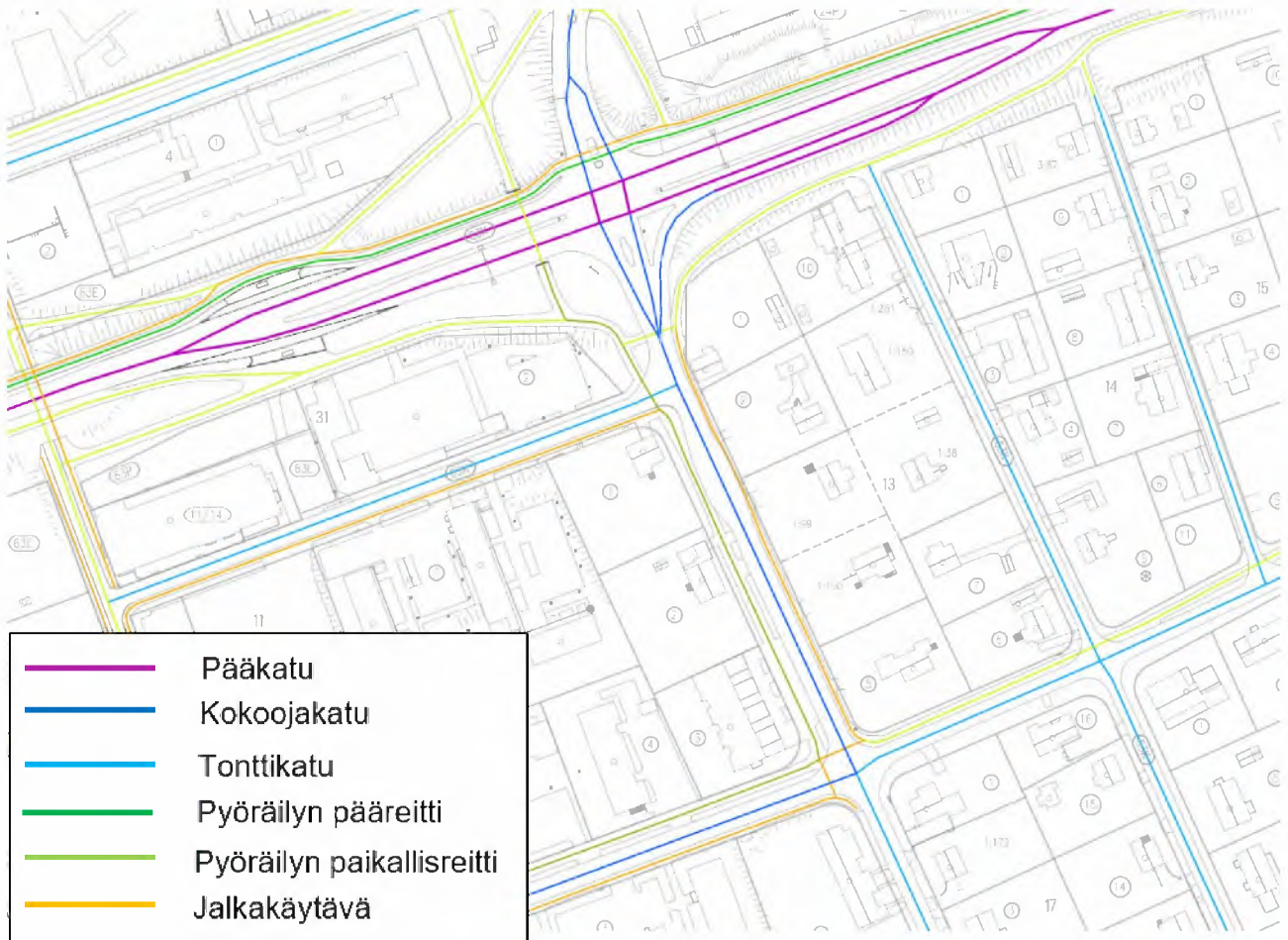


Kuva 14. Tulvakartta kuvaa harvinaisen hulevesitulvan virtausreitit. (kuva: Trimble Locus Cloud).

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

Oheisesta kuvasta huomaa, että suunnittelualueelle ei juuri keräänny hulevesiä, sillä se sijaitsee melko korkealla rinteen päällä. Hulevedet virtaavat suunnittelualueelta alempana sijaitsevalle tontille ja Honkakatua pitkin.

3.1.5 Liikenneverkko



Kuva 15. Suunnittelualueen lähiympäristön katujen toiminnalliset luokat.

Suunnittelualue sijoittuu Honkakadun ja Karankokadun väliin. Suunnittelualue sijaitsee noin 80 metrin päässä Helsingintiestä ja yhteys Helsingintieltä suunnittelualueelle on Honkakadun kautta. Helsingintie on kaupungin itä-länsisuuntainen 2+2 kaistainen pääkatu, jonka nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 60 km/h.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Honkakatu on kokoojaku, jonka tehtävänä on kerätä liikennettä pienemmiltä tonttikaduilta ja johtaa sen edelleen suuremmille pääkaduille tai muuhun pääväyläverkostoon. Honkakadun ajorata on noin 7 metriä leveä ja sen länsipuolella on jalankulku- ja polkupyörätie ja itäpuolella jalkakäytävä. Honkakadun varrella aivan kaavamuutostontin vieressä on sijainnut linja-autopysäkki ja kadussa on levennys sillä kohtaa.

Karankokatu on luokitukseltaan tonttikatu, joiden tehtävänä on toimia kulkuväylänä tontille, asuntoon tai kiinteistöön. Tonttikatujen nopeusrajoitus on 40 km/h. Karankokadun ajorata on noin 6 metriä leveä ja sen molemmin puolin on jalkakäytävät. Karankokadun itäpäässä, suunnittelualueen kohdalla, sijaitsee suojatie Honkakadun suuntaisesti.

Suunnittelualueetta ympäröivät kadut ovat asfaltoituja ja valaistuja. Helsingintien ja Honkakadun risteyksessä on liikennevalot.



Kuva 16. Kuvassa Honkakatu Karankokadulta päin kuvattuna. Kuvassa näkyy kadun varressa aiemmin sijainnut bussipysäkki.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2021 liikenne-ennusteen vuodelle 2040 (WSP Finland Oy 2021) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2020. Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3).

Liikenneselvityksen mukaan nykytilanteessa Helsingintiellä kulkee noin 18 081 ajoneuvoa. Saman vuoden ennusteessa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan Karankokadun liikennemäärä vuorokaudessa on noin 365 ajoneuvoa (nykytilaennuste vuodelle 2020).

Liikenne-ennusteessa vuodelle 2040 Helsingintiellä kulkee noin 18 961 ajoneuvoa vuorokaudessa. Saman vuoden ennusteessa suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsevan Karankokadun liikennemäärä vuorokaudessa on noin 374 ajoneuvoa. Suunnittelualan lähellä sijaitsevien katujen liikennemäärät siis kasvavat hieman ennusteen mukaan. Liikenne-ennuste v. 2020 kuvaa nykytilannetta ilman koronan vaikutuksia.



Kuva 17. Vasemman puoleisessa kuvassa esitetty vuoden 2020 liikennemäärät (ajoa/vuorokausi) suunnittelualan ympäristössä. Oikeanpuoleisessa kuvassa esitetty vuoden 2040 liikennemäärät (ajoa/vuorokausi) suunnittelualan ympäristössä. Suunnittelualue on merkitty kuviin punaisella ympärillä. Kuvat: Lappeenrannan liikenne-ennuste WSP Finland Oy 2021

- Joukkoliikenne

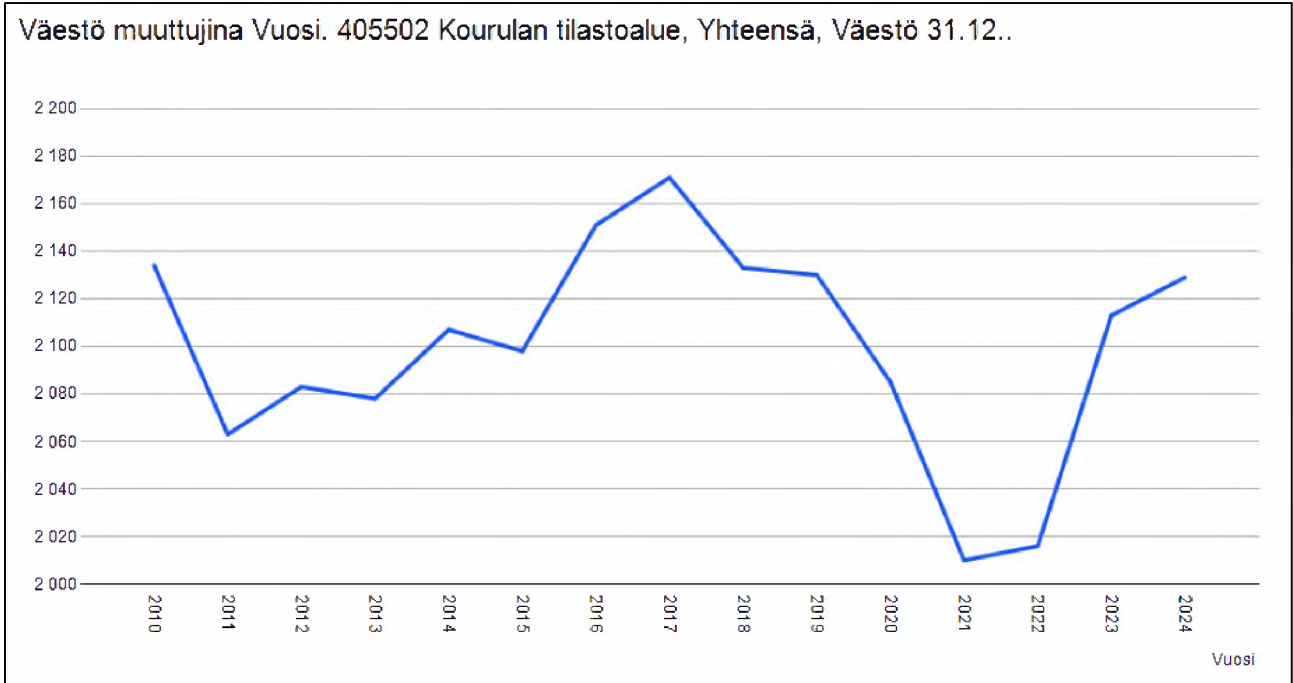
Suunnittelualan lähimmät linja-autopysäkit ovat suunnittelualan kohdalla Helsingintien molemmin puolin. Helsingintiellä kulkevat paikallisliikenteen reitit 1 (Yliopisto – Koulukatu – Kanavansuu/Kiiskinmäki), 1X (Yliopisto – Keskusta), 5 (Yliopisto–Koulukatu–Matkakeskus) ja 8 (Rutola – Ruoholampi – Keskusta – Kariniemi). Myös reitit 101 (LUT-yliopisto-Imatra) sekä 620 (Keskusta- Korkea-aho) kulkevat Helsingintiellä.

3.1.6 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kourulan kaupunginosassa asuu noin 2078 ihmistä. Suunnittelualueella on yksi asuinrakennus, joka on tällä hetkellä asumaton.

Sammonlahden aluekeskus (mukaan laskettu myös Skinnarilan ja Kuusimäki-Kourulan tilastoalueet) erottautuu asukastiheydeltään selvästi kaupungin toiseksi tiiveimpänä alueena keskustan jälkeen. Myös Kuusimäki-Kourulan alueella on selvä väestötiheymä ja paljon myös kerrostaloasumista. Rakennuskanta koostuu sekä pien- että kerrostaloista. Uusimmat pientalot sijoittuvat kaavamuutosalueen länsipuolelle Katajakatu-Pihtakatu-Kuusitien alueelle, jossa on 2020-luvulla valmistuneita omakotitaloja. Suunnittelualue sijoittuu Kourulan kaupunginosaan, aivan paikalliskeskuksen ydinosaan. Kuusimäki-Kourulan asukasmäärä

on pysynyt suhteellisen tasaisena viimeisen viidentoista vuoden ajanjaksolla, vaikkakin pientä laskua asukasmäärässä on havaittavissa. Kourulan tilastoalueen asukasmäärä on vuosina 2019-2022 laskenut huomattavasti ilmeisesti johtuen muutamien Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy:n kerrostalojen remontoineista. Asukasmäärä on kasvanut vuonna 2024 vuoden 2019 tasoon ja vuoden 2024 lopussa alueella on ollut reilu 2100 asukasta.



Kuva 18. Tilastokeskuksen mukaan Kourulan tilastoalueen asukasmäärän kehitys. (Tilastokeskuksen väestötieto)

Palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Kourulan paikalliskeskukseen ja Sammonlahden aluekeskukseen sekä osin myös Lappeenrannan ydinkeskustaan, jossa sijaitsevat keskustan monipuoliset palvelut erikoistavaraliikkeen ja palveluyrityksineen. Julkisten palvelujen osalta alue tukeutuu lähinnä Sammonlahteen, jossa sijaitsevat mm. yläkoulu ja terveystalot.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä on paljon palveluita kävelymatkan päässä, mm. kaksi päivittäistavarakauppaa sekä Kesämäen Leipomo sijaitsevat kaava-alueen vieressä. Lähin päiväkotikiikuri ja alakoulu sijaitsevat noin 400 metriä suunnittelualueesta länteen. Suunnittelualueen länsipuolella on Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön LOAS:in opiskelija-asuntoja.

Kourulassa on myös hyvät liikuntamahdollisuudet, sillä siellä sijaitsevat mm. palloiluhalli sekä tennis- ja koripallokenttä. Suunnittelualueesta noin 500 metriä etelään sijaitsee Lappeenrannan lentokenttä, jota kiertää ulkoilureitti ja talvisin hiihtolatu.



Kuva 19. Viistoilmakuva, jossa näkyy suunnittelualueen lähellä sijaitsevat palvelut. (Kuva: Mapspace Wiever 2023)

3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

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

Sisäilman radon

Kourula kuuluu Lappeenrannassa Kuusimäki-Lavola postinumeroalueeseen 53810. Säteilyturvakeskuksen mukaan 53810:n postinumeroalueella radonpitoisuuksien mittauksen keskiarvo 288 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 49 %:ssa kohteista, 300 Bq/m³:n ylityksiä 34 %:ssa kohteista ja 1000 Bq/m³:n ylityksiä 1 %:ssa kohteista (Lähde: www.stuk.fi).

Pilaantuneet maat

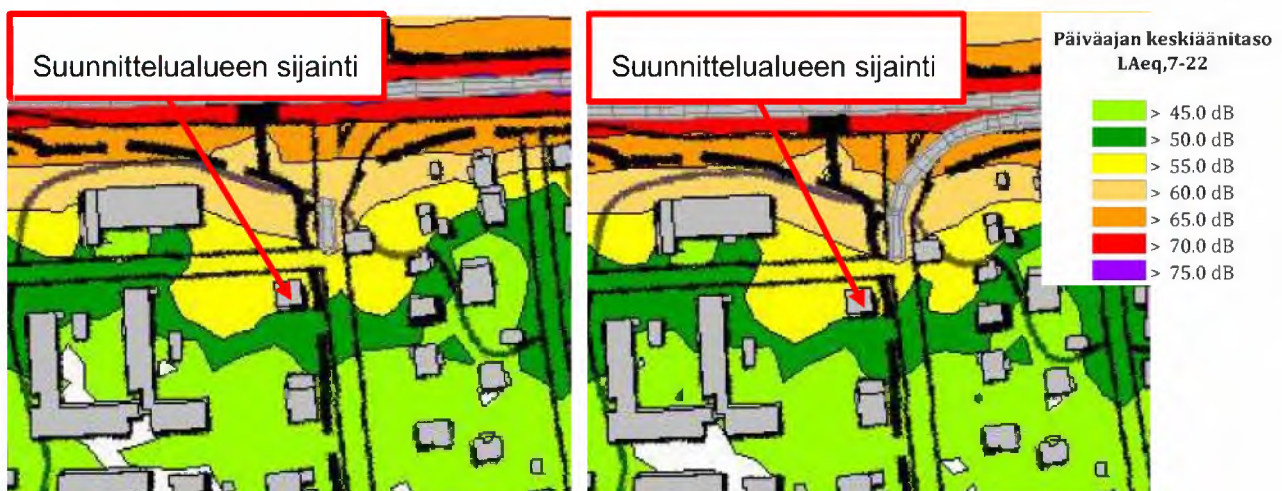
Suunnittelualueen tontilla ei ole Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalla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

(MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita. Alueella on toiminut bensiinijakelu-asema 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-ainetta.

Liikennemelu

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

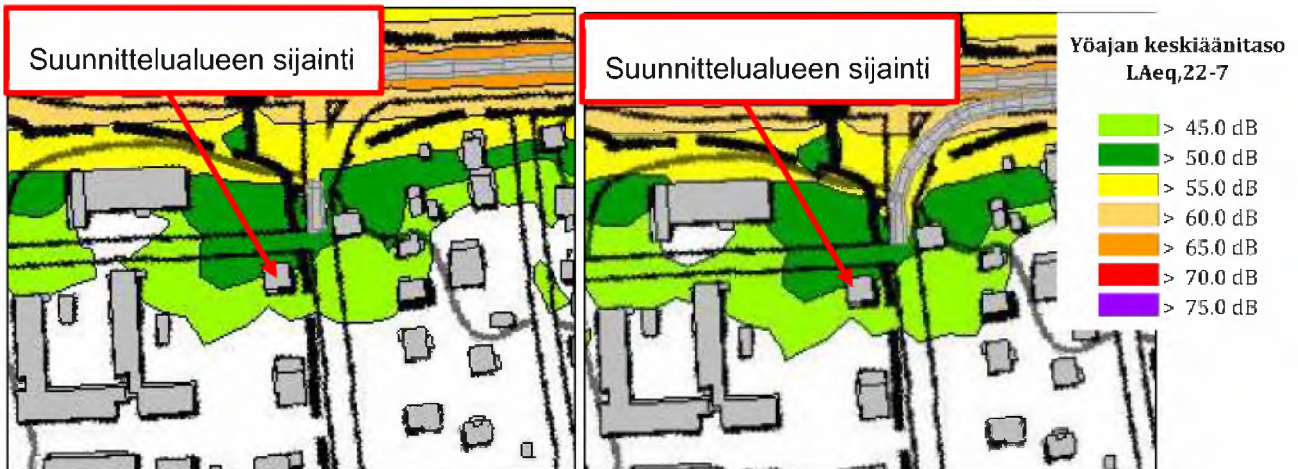
Seuraavissa kuvissa on otteet meluselvityksen (WSP 2021) kartoista päivä- ja yöajan keskiäänitasoista, nykytilanne v. 2020 ja ennustetilanne v. 2040. Päiväajan ohjearvo asutukselle on 55 dB(A) (keltaisen ja tummanvihreän raja). Yöajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 50 dB(A) (vaaleanvihreän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



Kuva 20. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty vuoden 2020 päiväajan keskiäänitasot ja oikeanpuoleisessa kuvassa ennuste vuoden 2040 päiväajan keskiäänitasoista.

Päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy suunnittelualueen pohjoisosassa Helsingintien aiheuttamasta melusta johtuen. Sen sijaan suunnittelualueen eteläosassa päivämelutasot jäävät

45 dB:n ja 55 dB:n välille. Vuosien 2020 ja 2040 ei välillä ei meluselvityksen mukaan ole juuri muutosta päiväajan keskiäänitasoissa.



Kuva 21. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty vuoden 2020 yöajan keskiäänitasot ja oikeanpuoleisessa kuvassa ennuste vuoden 2040 yöajan keskiäänitasoista.

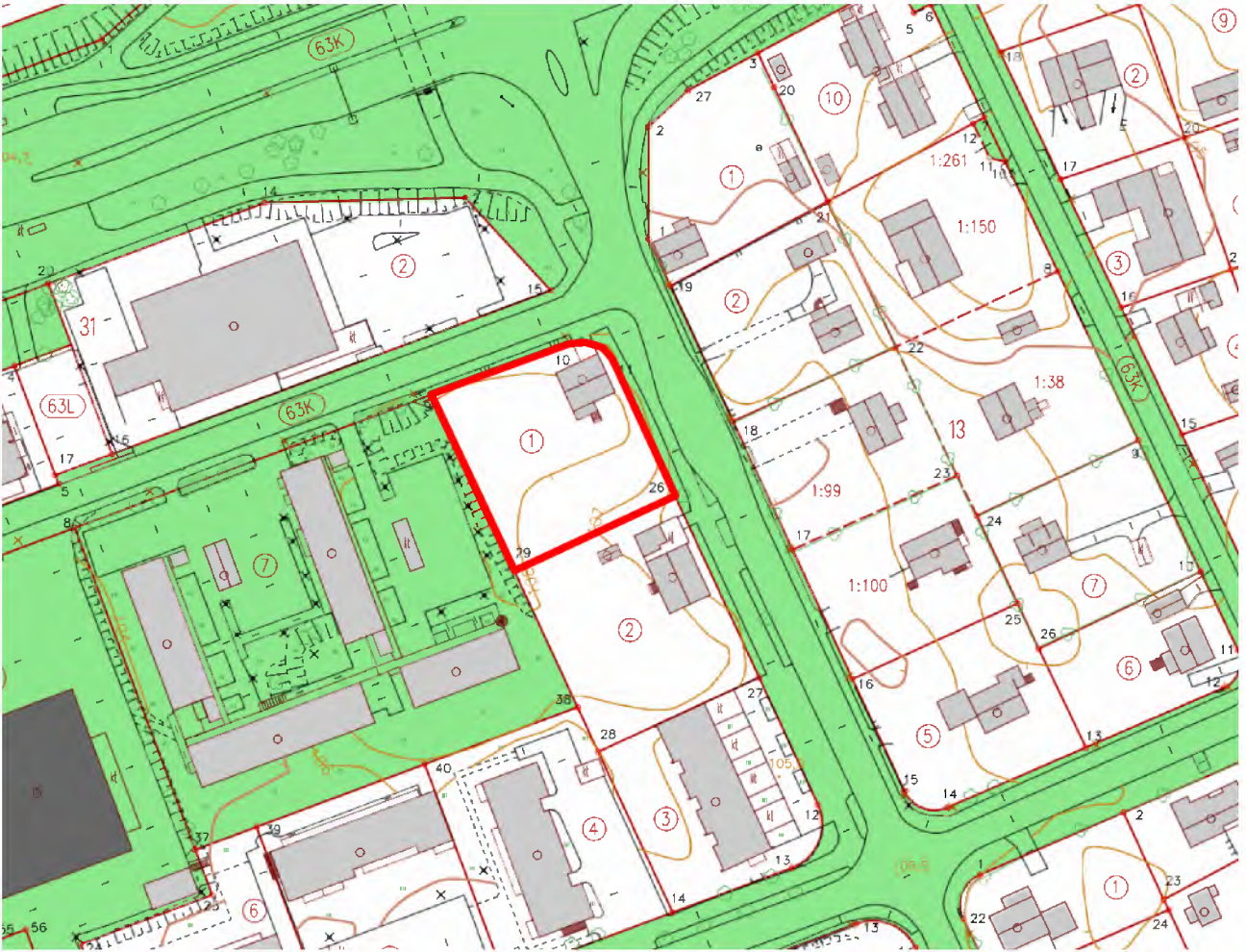
Yöajan melutasot ovat selvästi matalammat päiväajan melutasoihin verrattuna, sillä silloin liikennemäärät ovat alhaisemmat. Yöllä suunnittelualueen keskiäänitasot ovat tontin pohjoisosassa pieneltä osin yli 50 dB. Tontin keskiosassa keskiäänitasot ovat alle 50 dB ja tontin eteläosassa alle 45 dB. Suurimmalla osalla kaava-aluetta yöajan melurajat eivät ylity. Vuosien 2020 ja 2040 ei välillä ei meluselvityksen mukaan ole merkittävää muutosta yöajan keskiäänitasoissa.

Suunnittelualueella ei ole tehdas- tai laitospelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat viheralueet sekä kadut omistaa Lappeenrannan kaupunki. Suunnittelualueen tontti on yksityishenkilön omistuksessa.

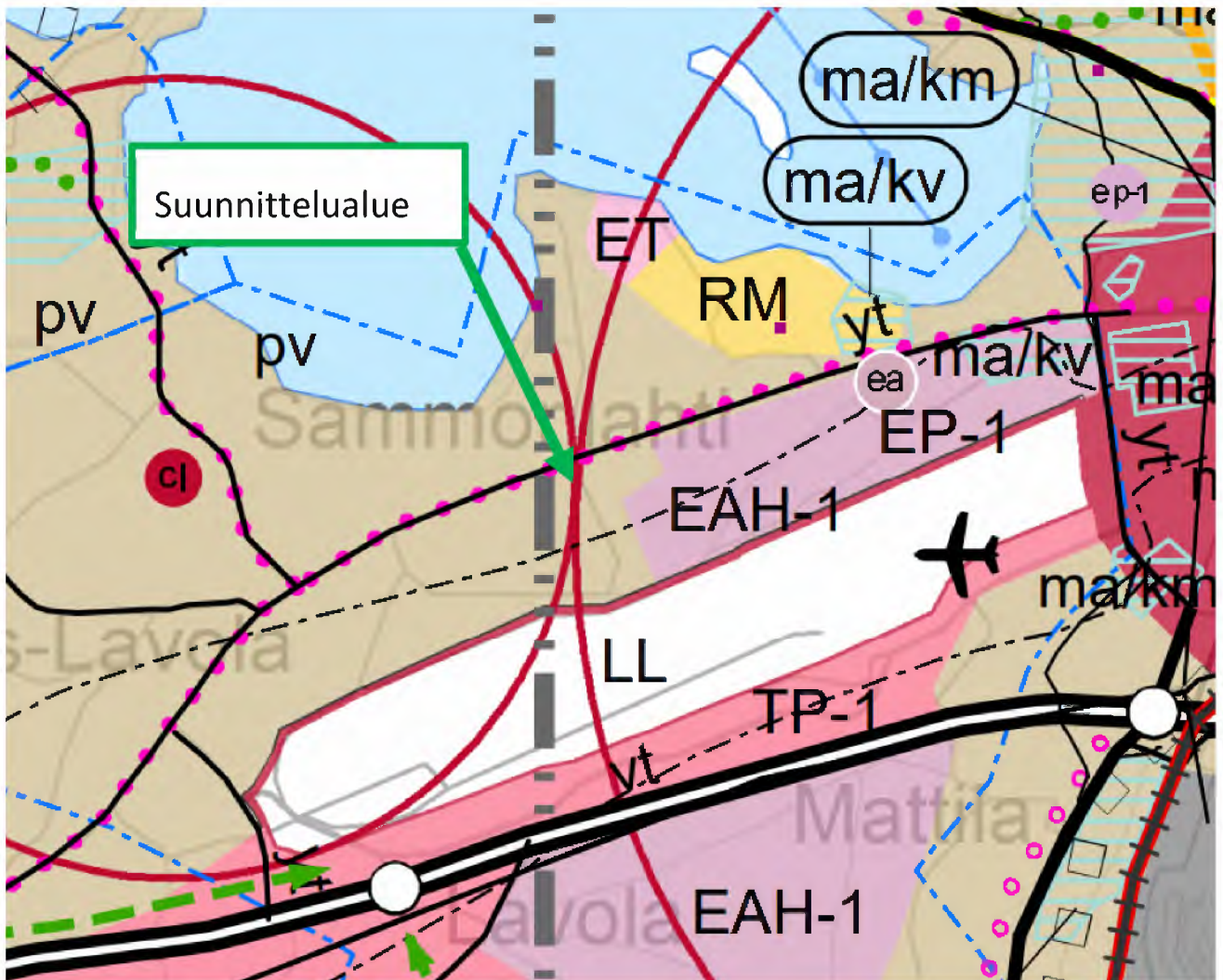
Kaupungin maanomistus on esitetty oheisessa kuvassa vihreällä ja valkoisella yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Harmaat alueet ovat rakennuksia. Suunnittelualueen rajaus on merkitty punaisella.



Kuva 22. Ote maanomistuskartasta, johon kaava-alue on rajattu punaisella. Lappeenrannan kaupungin maanomistus on merkitty vihreällä.

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava



Kuva 23. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkartasta.

Etelä-Karjalassa on voimassa 21.12.2011 vahvistettu Etelä-Karjalan maakuntakaava, 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava sekä vuonna 2023 voimaan tullut 2. vaihemaakuntakaava. 1. vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia, kun taas 2. vaihemaakuntakaavan lähtökohdaksi on jätteenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueelle. Suunnittelualueella ei ole vaihemaakuntakaavojen varauksia.

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 hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

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

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Suunnittelualue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk, ruskea viiva). Laatukäytävämerkinnällä 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 kuuluu myös pohjavesialueeseen (pv), jota kuvaa sininen katkoviiva. Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ympäristöhallinnon luokituksen mukaisesti I- tai II-luokan pohjavesialueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueita koskevat toimenpi-

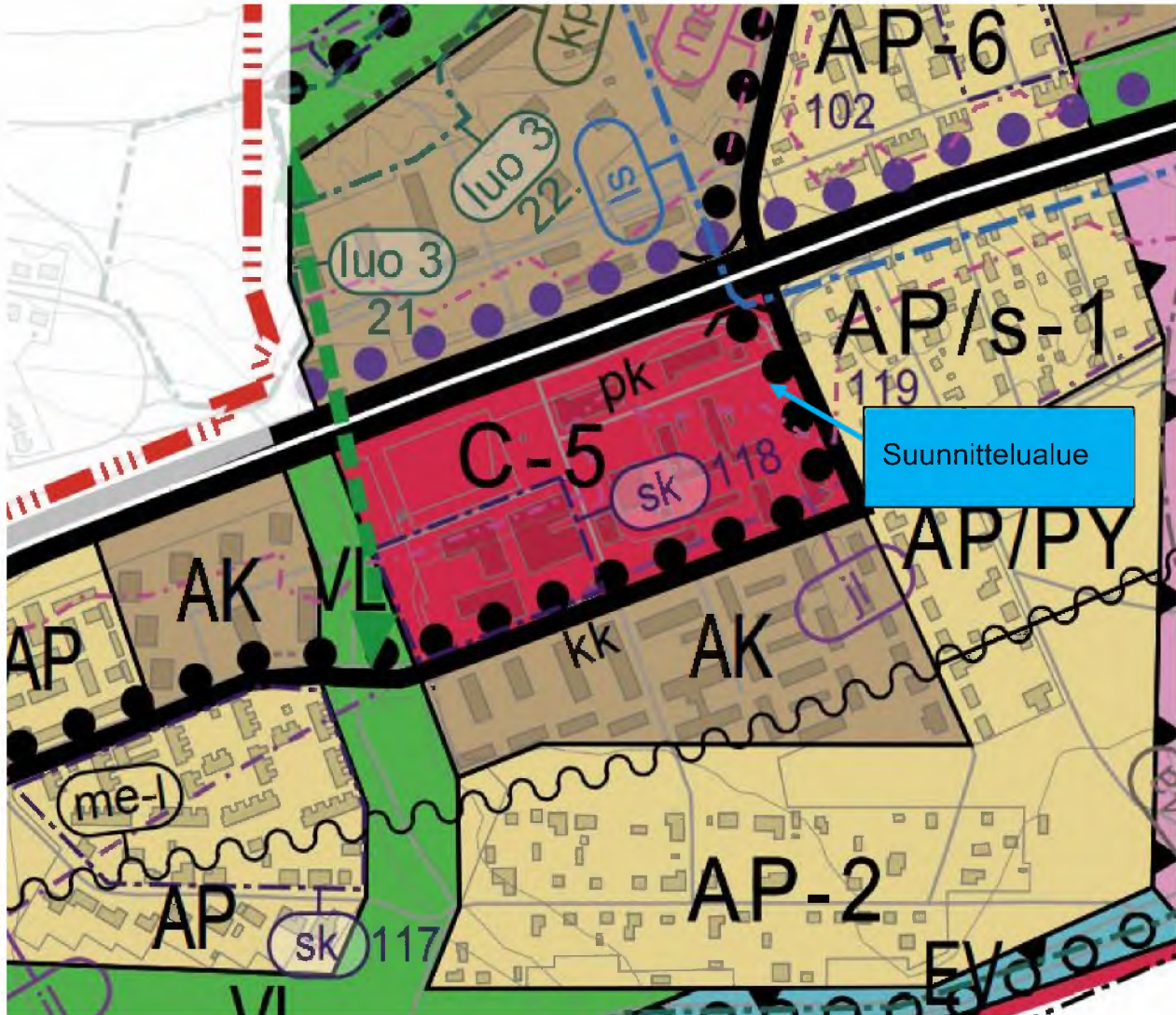
teet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Helsingintie on merkitty yhdystieksi tai kokoojaka-
duksi (yt). Merkinnällä osoitetaan yhdystiet, jotka yhdistävät taajamatoimintojen alueita ja
kyliä sekä matkailun ja virkistyksen merkittäviä kohteita ylempiluokkaiseen tieverkkoon.
Alueella on voimassa AKL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavassa esite-
tyt seutu- ja yhdystiet voidaan alueiden tarkemmassa suunnittelussa määrittää pää- ja ko-
koojakaduiksi.

Lisäksi suunnittelualueen pohjoispuolella olevan kadun yhteydessä on violetti palloviiva,
joka tarkoittaa kevyen liikenteen laaturaittia. Merkinnällä osoitetaan keskeiset työssäkäyn-
tialueen kehitettävät kevyen liikenteen väylät.

Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivitystyön. Kaavasta käytetään nimi-
tystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuo-
teen 2040 asti.

- Yleiskaava



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

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

Kaavamuutosalue sijaitsee kartalla punaisella alueella, joka kuvaa paikalliskeskuksen aluetta (C-5). Alueelle saa sijoittaa keskusta-alueen 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 pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa.

Kaavamuutostontin itäpuolella sijaitsee pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään (AP/s-1).

Alueen ohi kulkee Honkakadun yhteydessä kevyen liikenteen väylä, joka on osayleiskaavassa kuvattu mustilla palloilla. Honkakatu on merkitty kokoojakatuna (kk).

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

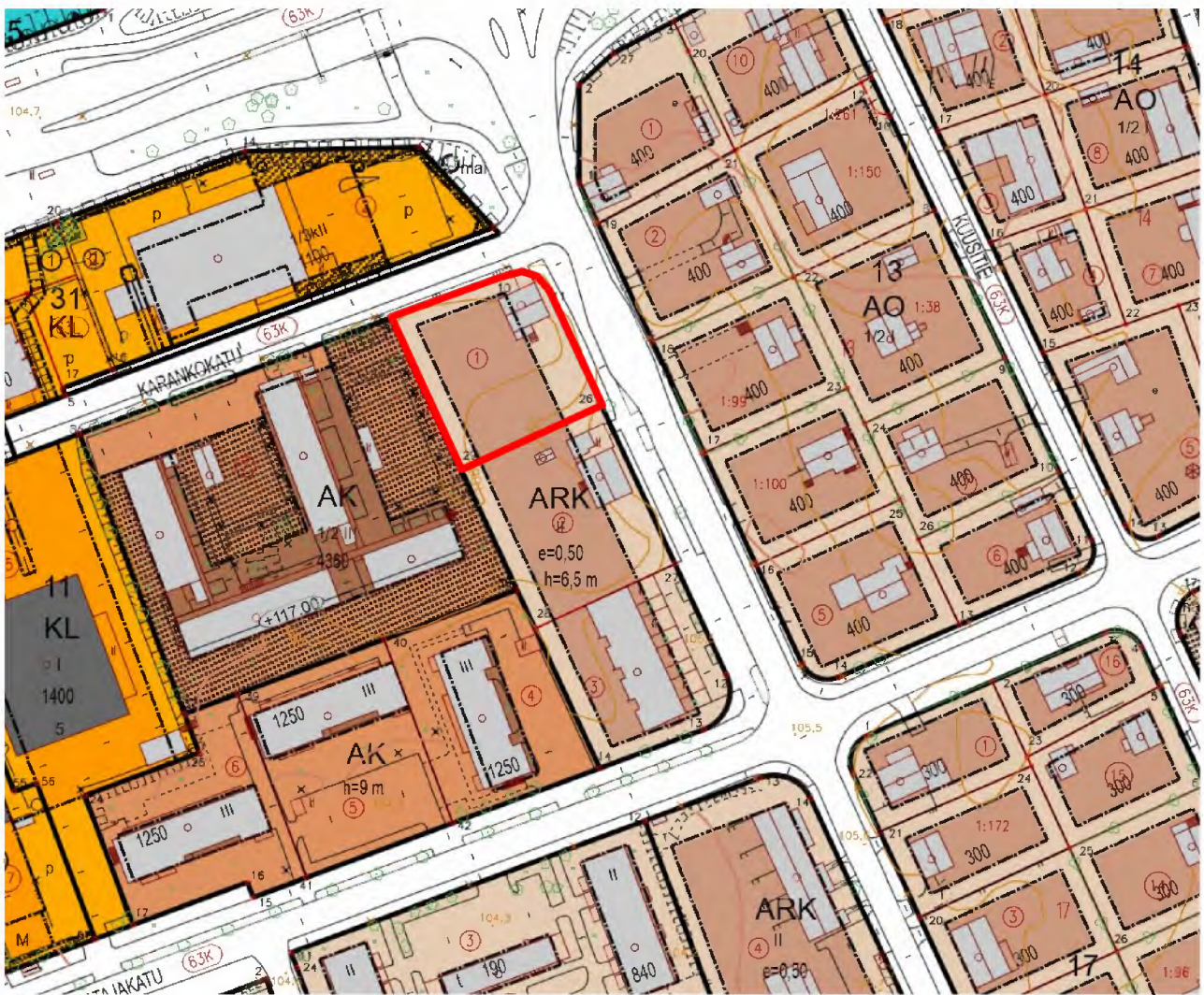
Suunnittelualue kuuluu myös meluntorjuntatarve (me) -alueelle. Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55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

▪ **Asemakaava**

Asemakaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 27.5.1974 hyväksymä ja sisäasiainministeriön 6.9.1974 vahvistama asemakaava. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä kerrostalojen korttelialuetta (ARK). Asemakaavan tehokkuusluku $e=0,5$ eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan, jolloin korttelialueen rakennusoikeudeksi tulee noin 753 kerros- m^2 . Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennuksen suurin sallittu enimmäiskorkeus on 6,5m. Asuinhuoneistojen rakenteellinen äänenvaimennus tulee olla vähintään 35 dBA.

Voimassa olevassa asemakaavassa määrätään, että rivi- ja kerrostalojen vähimmäisetäisyydet ovat seuraavat: 2-kerroksiset 20 m ja 3-kerroksiset 25 m. Rakennusten pääty tai päädyt voivat olla edellistä lähempänä, kuitenkin siten, että kohtisuoraan julkisivua vastaan on oltava olohuoneen päätyikkunan edessä vähintään 15 m rakentamatonta tilaa.



Kuva 25. Ote suunnittelualan ajantasa-asemakaavasta. Suunnitteluala rajattu kuvaan punaisella.

Lisäksi asemakaavassa määrätään, että rivi- ja kerrostalojen autopaikat on sijoitettava vähintään 10 m etäisyydelle rakennuksen sivusta, jolla on asuinhuoneiden ikkunoita, elleivät autopaikat sijaitse asuinhuoneiden lattiatasoa 2 m alempana. Autopaikkoja on rakennettava suunnittelualan asunnoille 1 autopaikka/ 100 kerrosala m².

Lisäksi kaavassa määrätään, että rakentamattomaksi jäävät sellaiset tontinosat, joita ei käytetä autopaikkoina tai kulkuväylinä, on istutettava huomioon ottaen kuitenkin olemassa oleva puusto ja tonteilla on varattava vähintään 15 m² järjestettyä vapaa-aluetta asuinhuoneistoa kohti.

Suunnittelualan länsipuoleiset alueet on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkeuhkojen korttelialueeksi (AK) ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Suunnittelualan idän puoleiset alueet on voimassa olevassa kaavassa osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO).

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain § 323/ 11.4.2014 vaatimukset.

3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu muun muassa seuraavia luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä: Luontoselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava (Pöyry Finland 2016), Kaupunkikuvaselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013), Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustan osayleiskaava (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013). Suunnittelualueella on myös tarkastelu seuraavissa melu- ja liikenneselvityksissä: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021) ja Lappeenrannan liikenne-ennusteen tarkennus 31.1.2021.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on jätetty 4.10.2017. Hakemuksessa kaavamuutoksen tavoitteeksi on esitetty tontin tehokkaampi käyttö ja paremmin alueen luonteeseen sopiva rakennuskanta. Nykyinen, lähinnä kerrostalorakentamiseen tähtäävä asemakaava on koettu vanhentuneeksi ja sen toteutuminen epävarmaksi.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on jakaa nykyinen tontti kolmeen osaan ja mahdollistaa alueen yleisilmeeseen soveltuvan omakotitalokokonaisuuden toteuttaminen. Asemakaavamuutoksella suunnittelualueen tontti muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä kerrostalojen korttelialueesta (AKR) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavamuutos mahdollistaa kahden uudisrakennuksen rakentamisen sekä olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen ja laajentamisen tai vaihtoehtoisesti rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Kaavamuutos on kaavoitusohjelman 2026-2028 kohde 32; Honkakatu 3.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä tärkeimmistä suunnitteluvaiheista. Asemakaavaluonnoksesta järjestetään MRA 30 §:n kuulemisen yhteydessä yleisötilaisuus. Kaavan esittelystä tallennetaan You Tube-video kaupungin kotisivulle.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Valtakatu 47 (Lappeenrannan pääkirjasto, 1. kerros) ja kaupungin internetsivulla www.lappeenranta.fi/Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun asema-kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kesällä 2022. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia luonnosvaihtoehtoja rakennusten massoitteluista ja pihajärjestelyistä.

Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa -lehdessä 31.1.2026 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään AKL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 2.2. – 23.2.2026. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

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

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

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2037- strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja panostetaan maanhankintaan yhdyskuntarakenteen sisältä. Tavoitteena on tarjota tontteja monipuolisesti eri tarpeisiin.

Hulevesien hallintamenetelmiä monipuolistetaan ja lisätään luonnonmukaisia sekä synty-paikalla toteutettavia ratkaisuja, jotka edistävät luonnon ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

Lappeenrannan kaupungin asuntopoliittisessa ohjelmassa linjataan asumisen kehittämisen tavoitteet koko Lappeenrannan alueella. Ohjelma ohjaa yleis- ja asemakaavoitusta sekä tukee maapoliittista päätöksentekoa ja tontinluovutusta. Lappeenrannan kaupunginvaltuusto hyväksyi ohjelman 5.5.2025. Ohjelma toteuttaa kaupungin strategiaa (LPR2037) ja ohjaa kaavoitusta asumisen kehittämisen osalta. Asemakaavamuutos toteuttaa seuraavia asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita:

- Mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, ottaen huomioon asumisen sijainnin suhteessa lähipalveluihin ja työpaikkoihin.
 - Tehostaa Kourulan paikalliskeskuksen nykyistä maankäyttöä ja tukee samalla alueen elinvoimaa.
 - Uusia pientaloalueita ei rakenneta nykyisen kaupunkirakenteen ulkopuolelle, vaan pientalorakentaminen pohjautuu valtaosin nykyisen kaupunkirakenteen sisälle tehtävään täydennysrakentamiseen, jossa hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria. Uusilla pientalotonteilla täydennetään ja eheytetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta.
 - Alue- ja paikalliskeskusten asuntokantaa monipuolistetaan kaavoittamalla uusia pientalorakentamisen tontteja. Olemassa olevilla pientaloalueilla kannustetaan tonttien jakamisiin.
- Mahdollistaa monipuolisen asumisen ja elinympäristön: huomioi erilaiset asumisen ja palveluiden tarpeet ja preferenssit.
 - Mahdollistaa erilaisten asumisratkaisujen asemakaavoituksen ja lisää erilaisten houkuttelevien tonttien tarjontaa.
 - Mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan kunnostuksen ja mahdollistaa myös länsialueen väestörakenteen monipuolistumista.

Lappeenrannan arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on suunnitella, rakentaa ja ylläpitää viihtyisää ja siistiä ympäristöä, jonka kaupunkirakenteessa on havaittavissa laaja rakennusten ja kaupunginosien ajallinen kerroksellisuus, ja johon uudisrakentaminen sopeutuu aluetta rikastuttavana osana. Kaupunki haluaa tarjota asukkailleen asuinpaikkoja, jotka

ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikennevälineillä, kävellen tai polkupyörällä. Näin kaupunkirakenteesta saadaan ekologisempi ja liikenteellisesti toimivampi. Uusi rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan ympäröiviin pientaloalueisiin.

Yleiskaavan tavoitteet Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavoituksen tavoitteena on turvata keskustaajaman kehittyminen varaamalla riittävät ja tarkoituksenmukaiset alueet asumiselle, palveluille, elinkeinotoiminnalle, virkistykselle ja matkailulle. Osayleiskaavalla tiivistetään ja eheytetään yhdyskuntarakennetta. Erityisesti ydinkeskustaa ja sen lähi-alueita kehitetään monipuolisena kaupallisten toimintojen, monipuolisten julkisten ja yksityisten palvelujen sekä asumisen alueena. Viheralueita, virkistysyhteyksiä ja pyöräilyreittejä kehitetään nykyistä kattavammaksi verkostoksi. Luonnon ja maiseman sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet huomioidaan erityisesti vaalittavina suunnittelun lähtökohtina. Asuinalueiden täydennysrakentamista ja tiivistämistä tuetaan ja kehitetään monin tavoin, alueiden ominaispiirteet ja arvot huomioon ottaen.

Maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Tontti sijoittuu Kourulan harjanteen korkeimmille kohdille. Mäkialuetta on aikojen saatossa, rakentamisen tehostuessa muokattu ja tasattu, kuten kyseisen tontin länsipuolisessa naapurissa nähdään. Tarkastelun alussa tutkittiin rivitalovaihtoehtoja, joissa tontin korkoja olisi jouduttu huomattavasti muokkaamaan ja maastoa tasaamaan, jotta mm. esteettömyysnormit ja autopaikkojen sijoittelu olisivat toteutuneet. Kuitenkin myös tontilla sijaitseva jälleenrakennuskauden omakotitalo on edelleen käyttökelpoinen rakennus. Tämän vuoksi päätettiin yhdessä kiinteistön omistajien kanssa tutkia rivitalovaihtoehtojen lisäksi vaihtoehtoja, joissa nykyinen, tontilla sijaitseva asumiskuntoinen jälleenrakennuskauden omakotitalo pystyisi säilymään ja myös maaston mäkinen muoto säilyisi mahdollisimman paljon.

Tarkastelu osoitti, että niissä vaihtoehdoissa, joissa nykyisen omakotitalon säilyminen olisi mahdollista, ei päästä niin tehokkaaseen rakentamiseen, kuin rivitalovaihtoehdoilla, mutta maaston ja puuston säilyttäminen on paremmin mahdollista. Tontin omistajan, kaupungin ja alan toimijoiden kesken käytiin keskusteluja alueen asunto- ja tonttikysynnästä. Niissä nousi esiin, että omakotitalotonteille lähellä hyviä julkisen liikenteen yhteyksiä ja palveluita on kysyntää myös heikompina taloudellisina aikoina. Lisäksi omakoti-, pari- ja kaupunkipientalotonteilla ei tarvitse noudattaa yhtä tiukkoja määräyksiä maaston kaltevuuksista ja esteettömyydestä, kuin rivitalotonteilla ja maastonmuodon säilyttäminen olisi siten paremmin mahdollista.

Vertailun tuloksena päädyttiin myös kaupunkisuunnittelun näkökulmasta hyvään vaihtoehtoon, jossa mäen muotoa ja olemassa olevaa puustoa pystytään säilyttämään enemmän, kuin rivitaloja rakentamalla. Kun uudet rakennukset istutetaan osin rinteeseen sisään, ei tarvita

suuria maastotasauksia syvemmillä tontin alueella, vaan myös olemassa olevia puita pystytään säilyttämään ja alueen vehreys ja hiilivarastot eivät kärsi niin suuresti, kuin rivitaloja rakennettaessa. Omakotitalot eivät myöskään vaadi suurten paikoitusalueiden rakentamista.

Näin ollen kaupunkikuvallisesti alue ei kärsisi harjanteen tasaamisesta ja myös luonnon monimuotoisuuden ja hiilivarastojen kannalta voidaan sekä maanpintaa että olemassa olevia puita säilyttää. Lisäksi kaava antaa mahdollisuuden olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseen, joka ei rivitalovaihtoehdoissa olisi ollut mahdollista. Vaikka tontin tehokkuutta ei nosteta rivitalorakentamisen tasolle, saavutetaan kaavamutoksella kuitenkin pienimuotoisesti asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunkirakenteen eheyttämisen ja tehokkaan maankäytön tavoitteet.

Asemakaavamuutoksen alustavassa luonnosvaiheessa tutkittiin yhteensä 23 erilaista massoitteluvaihtoehtoa ja piharatkaisua. Vaihtoehdot ovat käsittäneet sekä rivitalo- että omakotitaloratkaisuja. Lopulta suunnittelu kiteytyi tavoitteeseen selvittää, miten yhdestä tontista saadaan muodostettua kolme toteuttamiskelpoista ja toiminnoiltaan käytännöllistä omakotitonttia. Tarkemmat esittelyt eri luonnosvaihtoehdoista löytyvät **liitteestä 7**.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella on mahdollista toteuttaa suunnittelualueelle kolmen omakotitalon kokonaisuus ja jakaa nykyinen tontti kolmeksi sitovaksi tontiksi. Kaavamuuotos mahdollistaa kahden uudisrakennuksen rakentamisen sekä olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen ja laajentamisen tai vaihtoehtoisesti rakennuksen purkamisen ja uudisrakentamisen samalle paikalle. Kaavaratkaisu tukeutuu alueen nykyiseen katu- ja infraverkkoon. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen tontti on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä kerrostalojen korttelialueeksi (ARK). Asemakaavamuutoksessa tontti muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1505 m². Suunnittelualueelle on osoitettu kaavamutoksessa rakennusoikeutta 675 kerros-m², kun se voimassa olevassa asemakaavassa on 753 kerros-m². Asemakaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee siis 78 kerros-m²:llä, mikä on seurausta lähinnä talotyyppien muuttumisesta rivitaloista, muista kytketyistä asuinrakennuksista sekä kerrostaloista erillispientaloiksi.

Tontin 18 pinta-ala on noin 345 m², tontin 19 pinta-ala noin 424 m² ja tontin 20 pinta-ala noin 446 m². Tontille 18 on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerros-m², tontille 19 on osoitettu 225 kerros-m² ja tontille 20 on osoitettu 250 kerros-m². Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä.

5.3 Tavoitteiden toteutuminen

5.3.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen yhdyskuntarakenteen tiivistäminen jakamalla olemassa oleva tontti kolmeksi tontiksi. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakennuksen rakentamisen uusille tonteille sekä nykyisen rakennuksen säilyttämisen, laajentamisen tai korvaamisen uudisrakennuksella.

Asemakaavamuutokseen on sisällytetty rakentamistapaa koskevia yleismääräyksiä ympäristöltään laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseksi. Uudisrakennusten sovittamiseksi ympäristöönsä asemakaavassa on määrätty julkisivujen päämateriaaliksi joko rappaus tai peittomaalattu puu, minkä lisäksi on annettu määräys kattokaltevuudesta.

Suunnittelualueella sijaitseville asunnoille muodostuu oleskelupihat, jossa melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisia melutason ohjearvoja.

Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja. Suunnittelualueen länsiosassa olevalle puustoiselle alueen osalle on osoitettu suojelumerkintä s-16. Lisäksi on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa, jotta alueen vehreä ilme säilyy. Tontin maastomuotojen säilymisen turvaamiseksi suunnittelualueen keskelle ja länsireunaan on osoitettu määräys, joka määrää maanpinnan likimääräisen korkeusaseman (+108).

Asemakaavassa on annettu määräyksiä radonkaasuun liittyen.

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

5.3.2 Kaupungin strategian ja asuntopoliittisen ohjelman toteutuminen

Asemakaavamuutos toteuttaa kaupungin strategian 2037 ja asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita tiivistämällä ja eheyttämällä kaupunkirakennetta sekä ohjaamalla asumista olemassa olevien palveluiden ja infrastruktuurin äärelle. Kaava tukee Kourulan paikalliskeskuksen elinvoimaa ja mahdollistaa alueen maankäytön pienimuotoisen tehostumisen aivan palveluiden lähietäisyydellä, osana tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykettä.

Suunnittelualue kuuluu asuntopoliittisessa ohjelmassa Kourulan paikalliskeskuksen asuntotuotannon painopistealueeseen, jolle on asetettu ohjelmassa tavoitteet asukasmäärälle, asemakaavoitetun asumiselle osoitetun kerrosalan määrän kasvulle ja vuosittain asemakaavoitettujen pientalotonttien määrälle. Alue on asuntopoliittisen ohjelman mukaan potentiaalinen asumisen kehittämisen alue. Kaava toteuttaa näitä tavoitteita mahdollistamalla uusien pientalojen rakentumisen alueelle. Vaikka kerrosalan määrä ei poistuvaan kaavaan verrattuna kasva, kaava mahdollistaa alueen toteuttamisen kaupunkikuvallisesti ja ekologisesti kestävämmän kuin poistuva kaava.

Vaikka tontin tehokkuus hieman laskee poistuvaan kaavaan nähden, tiivistää ja tehostaa asemakaavamuutos alueen rakennetta verrattuna nykytilanteeseen, kun yhdestä suuresta

omakotitalotontista muodostuu kolme omakotitonttia. Kaavamuutos lisää alueen houkuttelevuutta ja asuintonttien tarjontaa lähellä paikalliskeskuksen palveluita. Kokonaisuutena kaavamuutoksella saavutetaan pienimuotoisesti asuntopoliittisen ohjelman mukaiset kaupunkirakenteen eheyttämisen ja tehokkaamman maankäytön tavoitteet sekä omakotitonttien jakamisen ja alueen asuntokannan monipuolistamisen tavoitteet.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Suunnittelualue käsittää kolme erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia, joille kullekin voi sijoittaa yhden asuinrakennuksen.

Suunnittelualueen tonttien kerrosluku on $\frac{1}{2}k$ | $u\frac{3}{4}$. Alleviivattu luku osoittaa asuinrakennuksissa ehdottomasti vähintään käytettävän kerrosluvun. Talossa on siis oltava vähintään puolikas kellarikerros ja sen päällä normaali- eli pääkerros. Näiden lisäksi saa tehdä ullakkokerroksen, jonka pinta-ala saa olla enintään $\frac{3}{4}$ pääkerroksen pinta-alasta. Tonttien kerrosluvut on määritelty maastonmuotojen mukaisesti. Suunnittelualueen maasto on korkeimmillaan suunnittelualueen keskiosassa, josta se laskee kohti pohjoista ja itää.

Olemassa olevan rakennuksen tontilla (tontti 18) rakennusalarajat noudattavat pohjois- ja itäreunaltaan olemassa olevan rakennuksen seinälinjoja. Länsi- ja itäreunalla rakennusalarajaa on väljennetty niin, että rakennusalaraja on näillä sivuilla 4 metriä tontin rajoista mahdollistaen olemassa olevan rakennuksen laajentamisen tai laajemman uudisrakennuksen.

Tonttien 19 ja 20 rakennusalarajojen etäisyys kadun puoleisesta tontinrajasta on vähintään 5 metriä, joka mahdollistaa autojen säilyttämisen ja peruutustilan tontilla, mikäli asuinrakennus on rakennettu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Tontin 19 rakennusalarajojen etäisyys tontin muihin sivuihin on 4 metriä.

Tontin 20 lännen puoleinen rakennusalaraja on noin 13 metriä tontin lännen puoleisesta reunasta. Tontin takaosaan jää olemassa olevan puuston säilyttävä alue, jolle on osoitettu suojelumerkintä ”s-16 Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava”. Tontin pohjoisen ja etelän puoleisten rakennusalarajojen etäisyys tontin sivuihin on 4 metriä.

Suunnittelualueen keskelle ja länsireunaan on osoitettu määräys, joka määrää maanpinnan likimääräisen korkeusaseman (+108). Määräys varmistaa osaltaan tontin maastonmuotojen säilymisen.

Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että AO-korttelialueella rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja värityksen sekä kattomateriaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Uudisrakennusten sovittamiseksi ympäristöönsä asemakaavassa on määrätty, että asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla joko rappaus tai peittomaalattu puu vaaka- tai pystyponttilaudoituksena. Rakennusten tulee olla pääväril-

tään vaaleita. Uudisrakennusten katemateriaalin sävy tulee olla tumman harmaa tai mattamusta ja asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1,5-1:2. Tonttien 18 ja 19 harjan suunta on määrätty Karankokadun ja tontin 20 harjan suunta on määrätty Honkakadun suuntaiseksi.

Tonteille 18 ja 19 ajo tapahtuu Karankokadulta ja tontille 20 Honkakadulta. Tontin 18 Honkakadun puoleiselle rajalle on merkitty liikenneturvallisuussyistä ajoliittymäkielto. Kaavan yleismääräyksissä on myös määrätty että ”Kullekin tontille saa toteuttaa vain yhden ajoneuvoliittymän. Korttelin 11 tontilla 18 saa ajoneuvoliittymän osoittaa Karankokadun puolella myös liittymäkieltoalueelle, mikäli tontin olemassa oleva rakennus säilytetään.” Liikenneturvallisuussyistä kaavan yleismääräyksissä on myös määrätty, että ”Tonttien ajoneuvoliittymien suunnittelussa tulee tarvittaessa maaston muotoilulla varmistaa riittävät näkemäalueet kadun suuntaan”.

Yleisten määräysten mukaan ”Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

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

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkoja on varattava tonteille yksi autopaikka asuntoa kohden.”

5.4.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Uudisrakennukset tulee liittää alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kantaverkkoon.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelutasopäätös 2021-2025:n mukaan tällä hetkellä II riskiluokka-alueelle, jolloin ensimmäinen yksikkö onnettomuuspaikalla on 10 minuutin kuluessa siitä, kun on vastaanotettu hälytys (lähde <https://pelastus->

toimi.fi/etela-karjala). 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. Kaava-alueella ei ole tontteja, joiden kerrosala on yli 1200 k-m². Näin ollen alueella ei edellytetä tonttikohtaisia väestönsuojia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Alueen käyttötarkoitus muuttuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä kerrostalojen korttelialueesta (ARK) erillispientalojen korttelialueiksi (AO), mutta alueelle ei ole mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen vähentää jonkin verran ympäröivän alueen liikennettä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, koska alueen arvioitu asukasluku vähenee käyttötarkoituksen muutoksen myötä. Liikenteen ympäristövaikutuksia on käsitelty tarkemmin tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

Radonin mahdollisesti aiheuttamia terveydellisiä haittoja on ehkäisty kaavamääräyksellä, jonka mukaan radonin torjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa.

5.6 Luonnonympäristö

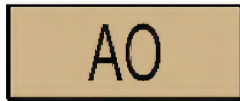
Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain 64 ja 65 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä, vesiläisiä (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppisiä (Kontula & Raunio 2018). Alueella ei todennäköisesti ole erityistä merkitystä luontodirektiivin liitteiden IV(a ja b) lajeille tai uhanalaisille lajeille.

5.7 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistomateriaalien perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole myöskään inventointeihin sisältyviä tai muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

5.8 Kaavamerkinntät ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

KOUR

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

63

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

11

Korttelin numero.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

1/2 k I

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

1/2 k I

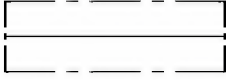
Alleliivattu luku osoittaa asuinrakennuksissa ehdottomasti vähintään käytettävän kerrosluvun.

I u 3/4

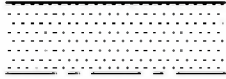
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



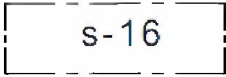
Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.



Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.

+ 108

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleiset määräykset:

- AO-korttelialueella rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja värityksen sekä kattomateriaalin ja -muodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla joko rappaus tai peittomaalattu puu vaaka- tai pystyponttilaudoituksena. Rakennusten tulee olla pääväriltään vaaleita. Uudisrakennuksen katemateriaalin sävy tulee olla tumman harmaa tai mattamusta.
- Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1,5-1:2.
- Kullekin tontille saa toteuttaa vain yhden ajoneuvoliittymän. Korttelin 11 tontilla 18 saa ajoneuvoliittymän osoittaa Karankokadun puolella myös liittymäkieltoalueelle, mikäli tontin olemassa oleva rakennus säilytetään.
- Tonttien ajoneuvoliittymien suunnittelussa tulee tarvittaessa maaston muotoilulla varmistaa riittävät näkemäalueet kadun suuntaan.
- Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.
- Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

- Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.
- Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.
- Alueelle laadittu tonttijako on sitova.
- Autopaikkoja on varattava:
1 ap /asunto.

5.9 Nimistö

Alueelle ei ole asemakaavamuutoksella osoitettu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen 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.

Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.1 Ekologiset vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Alueen kallioperä on rapakivigraniittia ja päämaalajina on hiekkamoreeni. Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla eikä se tule miltään osin suunnittelualueella esiin.

Kaavamuutosalueen maanpinnan korkeus on suunnittelualueen sisällä melko vaihtelevaa. Korttelin maaston muotoja on menneinä vuosikymmeninä muutettu voimakkaasti talojen ja molempien katujen rakentamisen yhteydessä. Suunnittelualueella oleva asuinrakennus ja tontin ajoneuvoliittymä sijaitsevat tontin pohjoisnurkassa Karankokadun puoleisella tontin reunalla. Ajoneuvoliittymän kohdalla maanpinnan korkeus on noin +105,4 mpy. Maanpinnan korkeus nousee jyrkästi asuinrakennuksen kohdalta kohti lounasta ja on korkeimmillaan tontin keskiosassa hieman yli +108 mpy. Olemassa olevan rakennuksen ympäristössä sekä tontin pohjois- ja itärajoilla tontti liittyy ympäröivien katujen korkoon (noin +105 metriä mpy) jyrkillä luiskilla ja tukimuureilla.

Kaavamuutoksen mukaan kaikkien kolmen tontin takaosassa maanpinnan korkeus on korkeimmillaan +108 mpy, josta se laskee kohti koillista ja itää, minkä vuoksi asuinrakennukset on suunniteltu rinneratkaisuna lähelle Karankokadun (tontti 19) ja Honkakadun (tontti 20) puoleista tontin reunaa niin, että kaikille rakennusaloille on osoitettu kerrosluvuksi $\frac{1}{2k}$ $\frac{1}{u}$ $\frac{3}{4}$. Alleviivattu luku osoittaa asuinrakennuksissa ehdottomasti vähintään käytettävän kerrosluvun. Talossa on siis oltava vähintään puolikas kellarikerros ja sen päällä normaali eli pääkerros. Näiden lisäksi saa tehdä ullakkokerroksen, jonka pinta-ala saa olla enintään $\frac{3}{4}$ pääkerroksen pinta-alasta.

Suunnittelualueen tonttien kerrosluvut on määritelty maastonmuotojen mukaisesti niin, että ne turvaavat osaltaan maaston peruspiirteiden ja tontin kumparemaisesta muodosta säilymisen. Lisäksi kaavassa suunnittelualueen keskelle on osoitettu määräys, joka määrää maanpinnan likimääräisen korkeusaseman (+108), joka tulee säilyttää. Kaavaratkaisu säilyttää alueen luonnonmukaiset maastonmuodot siltä osin, kuin ne ovat tontin keskiosissa vielä säilyneet ja keskittää rakentamisen tontin itä- ja pohjoisreunoille.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia maaperään tai kallioperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Alueen maaperässä voi esiintyä radonkaasua. Asemakaavamääräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuva radon on huomioitava rakennussuunnittelussa.

6.1.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin

Suunnittelualueen tontti on vehreä ja siellä on runsaasti puita ja pensaita. Olemassa olevan rakennuksen eteläpuolella, tontin keskiosassa, sijaitsee erilaisia marjapensaita ja hedelmäpuita. Etenkin tontin länsireunalla on runsaasti melko isokokoisia lehti- ja havupuita, etenkin koivuja, jotka luovat piholle näkösuojaa ja yksityisyyttä. Tontilla on todennäköisesti melko vähän sen alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta ja eläimistöä.

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan suunnittelualueen jakaminen kolmeksi tontiksi ja kahden uudisrakennuksen rakentamisen uusille tonteille. Tästä syystä jonkin verran puustoa tulee poistumaan, erityisesti tontin 19 alueelta. Suunnittelualueen puustoisin osa sijaitsee tontin 20 takaosassa, jolle on asemakaavamuutoksessa osoitettu suojelumerkintä ”s-16 Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusit-tava”. Asemakaavassa tontin reunat katusivua lukuunottamatta on merkitty istutettaviksi alueiksi. Lisäksi on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuo-lle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Tontin keskiosien s-16- ja istutusmääräysten ansi-oista suunnittelualue säilyy edelleen keskeisiltä osiltaan puustoisena ja vehreänä.

Lappeenrannan kaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Suun-nittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutok-sella ole niiden osalta vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain 64 ja 65 §:n suojeltuja luontotyyppisiä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppisiä (Kontula & Raunio 2018).

Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle. Ase-makaavamuutoksella ei ole mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuu-teen, koska rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on ollut pitkään rakennettuna. Kaavan to-teuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkea-mista. Kokonaisuutena kaavan toteutumisella ei ole kielteistä vaikutusta luonnon moni-muotoisuuteen eikä viheryhteyksiin.

6.1.3 Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen

Suunnittelualue sijaitsee Hounijoen vesistöalueella. Kaavamuutos ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä olemassa olevat rakennukset on liitetty ja tulevat uudis-rakennukset tulee liittää viemäriverkkoon. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin.

Kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan alueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaan-tumisesta.

Hulevedet

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisään-tymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Tulvakarttojen mukaan suunnittelualueelle ei juuri kerääny hulevesiä, sillä se sijaitsee

melko korkealla rinteeseen päällä. Hulevedet virtaavat suunnittelualueelta Honkakatua pitkin pohjoiseen päin.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Hulevesisuunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa. Rakentamisen myötä pohjaveteen suotaantuvan veden määrä ei vähene, sillä alueella muodostuvia hulevesiä ei johdeta sen ulkopuolelle. Kaavassa ei määritellä tarkemmin hulevesien käsittelyn teknistä ratkaisua, vaan tämä ratkaistaan rakentamislupamenettelyssä.

6.1.4 Vaikutukset luontokohteisiin

Lähtötietojen perusteella selvitysalueella tai sen lähiympäristössä ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelualueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä.

6.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2037 -strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta yhdyskuntarakenteen sisältä. Tavoitteena on tarjota tontteja monipuolisesti eri tarpeisiin. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukee strategian tavoitteita ja lisää pientaloasumisen määrää vähäisesti. Kaava mahdollistaa tontin jakamisen kolmeksi tontiksi ja uudisrakennusten rakentamisen niille. Kaava mahdollistaa myös olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen, korjaamisen ja laajentamisen. Lisärakentamisen toteutuminen tehostaa myös olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkoston hyödyntämistä.

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

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

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

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

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, eikä se aiheuta tältä osin muutoksia. Kaavalla ei ole myöskään vaikutusta olemassa oleviin jalankulku- ja pyöräilyväyliin eikä Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin ja pysäkkeihin.

Suunnittelualueen kahdelle pohjoisimmalle tontille ajetaan Karankokadun kautta ja eteläisemmälle uudelle tontille Honkakadun kautta. Kaavamuutoksen myötä Honkakadulle tulee yksi uusi ajoneuvoliittymä ja Karankokadulle niin ikään yksi uusi tonttiliittymä jo olemassa olevan liittymän lisäksi.

Tontin 18 Honkakadun puoleiselle rajalle on merkitty liikenneturvallisuuksista ajoliittymäkielto. Kaavan yleismääräyksissä on myös määrätty, että ”Kullekin tontille saa toteuttaa vain yhden ajoneuvoliittymän. Korttelin 11 tontilla 18 saa ajoneuvoliittymän osoittaa Karankokadun puolella myös liittymäkieltoalueelle, mikäli tontin olemassa oleva rakennus säilytetään” sekä ”Tonttien ajoneuvoliittymien suunnittelussa tulee tarvittaessa maaston muo-
toilulla varmistaa riittävät näkemäalueet kadun suuntaan”.

6.3.2 Vaikutukset pysäköintiin

Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjen periaatetta, sillä pysäköintipaikat sijoittuvat nykyiseen tapaan tonteille.

Asemakaavan yleismääräyksissä on määrätty, että autopaikkoja on varattava vähintään: 1 autopaikka/ asunto.

6.3.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkuvyöhykkeen reunavyöhykkeeseen, joka ulottuu noin 3 km:n säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskuksesta.

Asumisen matkatuotosluku on Lappeenrannan jalankulkuvyöhykkeen reunavyöhykkeellä 2,36 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 65 % eli 1,53 matkaa. Suunnittelualueelle muodostuu kodit kolmelle perheelle. Suunnittelualueen tulevaisuuden asukasluvuksi voidaan arvioida noin 12 henkeä. Alueen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 18 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää), joka ohjautuu Karankokadun ja Honkakadun kautta Helsingintielle. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiloille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Liikenneselvityksen mukaan nykytilanteessa Helsingintiellä kulkee noin 18 081 ajoneuvoa. Saman vuoden ennusteessa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan Karankokadun liikennemäärä vuorokaudessa on noin 365 ajoneuvoa (nykytilaennuste vuodelle 2020).

Liikenne-ennusteessa vuodelle 2040 Helsingintiellä kulkee noin 18 961 ajoneuvoa vuorokaudessa. Saman vuoden ennusteessa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan Karankokadun liikennemäärä vuorokaudessa on noin 374 ajoneuvoa. Suunnittelualueen lähellä sijaitsevien katujen liikennemäärät siis kasvavat hieman ennusteen mukaan.

Asemakaavan toteuttamisen myötä alueen tuottama liikenne lisääntyy jonkin verran verrattuna nykytilanteeseen. Lisääntyvä liikenne muodostuu alueen uusista asukkaista, sillä asemakaava mahdollistaa kahden uuden omakotitalon rakentamisen alueelle. Kaavamuuksualueen rakennusoikeus kuitenkin vähenee **voimassa olevaan asemakaavaan nähden yhteensä 78 kerros-m²**. Näin ollen myös tuleva asukasmäärä ja sen synnyttämä liikennemäärä vähenevät hieman voimassa olevaan asemakaavaan nähden.



Kuva 26. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty vuoden 2020 liikennemäärät (ajon./vuorokausi) suunnittelualueen ympäristössä. Oikealla on esitetty vuoden 2040 liikennemäärät (ajon./vuorokausi) suunnittelualueen ympäristössä. Suunnittelualue on merkitty kuviin punaisella ympyrällä.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta kokonaisuutena merkittävästi alueen liikennemääriin eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään vaikutusta katujen liikenneturvallisuuteen. Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen.

Suunnittelualueen pysäköintipaikat on sijoitettava tonteille. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan yhden ajoneuvoliittymän ja pientalotontin liittymän leveys saa

olla enintään 5 metriä. Rakentamisvaiheessa rakentamisaikainen liikenne ja rakentaminen voivat hetkellisesti vaikuttaa alueen liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen, mutta toteutusvaiheen ja sen jälkeiset vaikutukset ovat vähäiset.

6.3.4 Liikennemeluvaikutukset

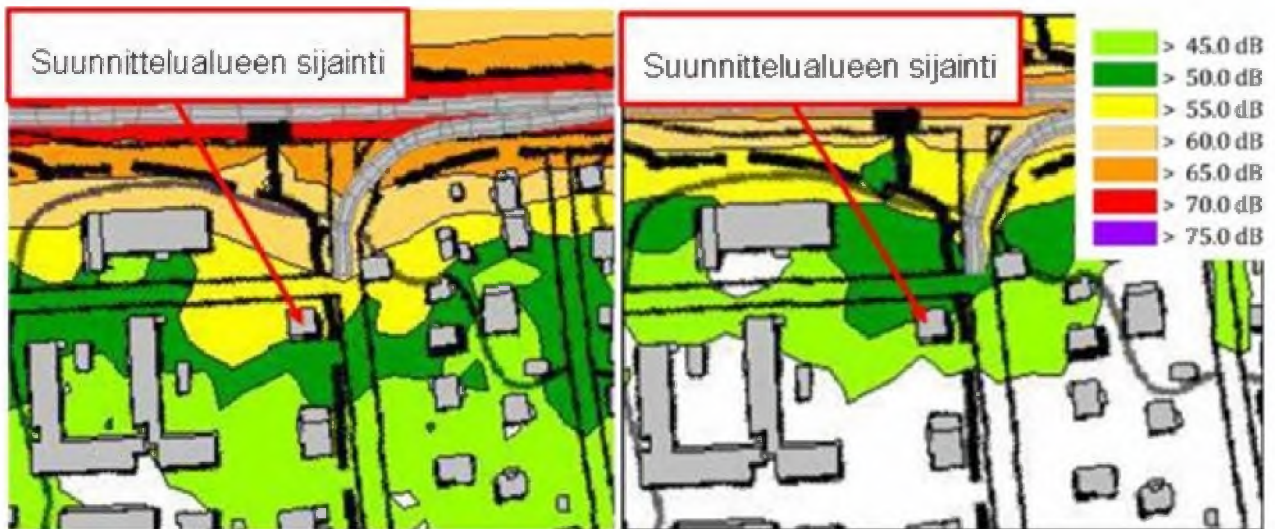
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöajan ohjearvoa (klo 22–7) 50 dB (uussilla alueilla 45 dB). Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7–22) ja 30 dB yöllä (klo 22–7) ja liike- ja toimistohuoneissa päivällä 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulko- eli pihamelua koskevia ohjearvoja. Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 on päivä- ja yömelulle asetettu seuraavat ohjearvot:

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

Kaavamuutosalueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) jo rakennettujen asuntoalueiden melutasoja 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö) Laeq. Uusien alueiden ohjearvoa ei sovelleta, koska kaavamuutoksella ei muodostu uutta korttelirakennetta. Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä.

Kaavamuutos ei lisää merkittävästi alueen liikennettä ja sitä kautta liikennemelua. Liikennemelun lievä kasvu suunnittelualueen ympärillä on seurausta kaavamuutosalueen ulkopuolisista tekijöistä, lähinnä ympäröivän maankäytön kehityksen aiheuttamasta katuliikenteen lisääntymisestä. Liikennemelua on tarkasteltu laajemmin Lappeenrannan keskustaaajaman alueen meluselvityksessä vuonna 2021 (WSP 2021). Se korvasi Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle vuonna 2015 Ramboll Finland Oy:n laatiman meluntorjuntasuunnitelman meluselvityksen.

WSP:n selvityksen mukaan ennustetilanteessa vuonna 2040 sekä päivä- että yöajan melutilanne on lähes sama kuin nykytilanteessa. Eniten melua kohdistuu suunnittelualueen pohjoisosaan, koska se sijaitsee lähimpänä Helsingintietä. Ennustetilanteessa päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy suunnittelualueen olemassa olevan rakennuksen tontin (tontti 18) ja pohjoisemman uuden tontin (tontti 19) etuosissa (pohjoisreunalla). Sen sijaan rakennusten takana, jossa sijaitsevat tonttien oleskelualueet, päiväajan melutasot jäävät 45 dB:n ja 55 dB:n välille eli tonteille muodostuu ohjearvot täyttävä piha-alue. Melun leviämistä rajoittavat tulevaisuudessa uudet rakennusmassat molempien katujen varressa. Suunnittelualueen eteläisempi uusi tontti (tontti 20) sijaitsee lähes kokonaan alueella, jolla päiväajan melutasot jäävät ennustetilanteessa alle ohjearvon 55 dB.



Kuva 27. Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys: Ennustetilanne v.2040. Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot LAeq7-22. Oikealla yöajan keskiäänitasot LAeq22-7.

Ennustetilanteessa suunnittelualueen tonttien 18 ja 19 yöajan keskiäänitasot ovat tonttien pohjoisosissa pieneltä osin yli ohjearvon 50 dB. Tonttien takaosassa, jossa oleskelupihat sijaitsevat, keskiäänitasot ovat kuitenkin alle 50 dB. Suunnittelualueen tontin 20 yöajan keskiäänitasot jäävät lähes koko tontilla alle 50 dB:n.

Suunnittelualueen kaikille tonteille jää meluselvityksen perusteella ennustetilanteessa oleskelupiha-alueita, joilla täyttyvät valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot. Alueen rakentumisen aikainen meluvaikutus ei ole merkittävä ja se on väliaikainen.

6.3.5 Vaikutukset kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen

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

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

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Palvelujen saavutettavuudella ja laadulla on vahva yhteys asukkaiden kokemaan viihtyvyyteen. Suunnittelualue tukeutuu palvelujen osalta Kourulan paikalliskeskuksen ja Sammonlahden aluekeskuksen sekä Lappeenrannan ydinkeskustan palveluihin. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta palveluiden saatavuuteen. Kaavamuutos ei lisää merkittävästi alueen asukaslukua, mutta vahvistaa kuitenkin pieneltä osaltaan Lappeenrannan keskustan lähialueen asukas pohjaa.

6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun mahdollistama täydennysrakentaminen Kourulan pientaloalueen reunalla lähellä Kourulan paikalliskeskusta sekä Sammonlahden aluekeskuksen ja Lappeenrannan ydinkeskustan palveluja tarjoaa hyvät lähtökohdat viihtyisän asuinmiljööön luomiseen. Kaavassa esitetty rakentaminen sopeutuu mittakaavansa ja rakentamistapansa osalta Kourulan alueen nykyiseen rakenteeseen, etenkin Honkakadun pientaloalueen rakennuskantaan. Uudisrakennukset sijoittuvat olemassa olevan asutuksen keskelle. Uudisrakennukset eivät kuitenkaan aiheuta varjostusta naapuritonttien oleskelupihoille sijaintiensa takia.

Asemakaavamuutoksessa on annettu yleisiä määräyksiä rakentamistapaan ja rakennusten ulkonäköön liittyen, jotta alue sopeutuisi mahdollisimman hyvin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Asemakaavan myötä kaikkien asuintalojen ympärille muodostuvat oleskelupihat, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity. Uusien rakennusten rakentaminen voi vähentää lähialueen viihtyisyyttä hetkellisesti. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin lyhytaikaisia ja loppuvat rakennusten valmistuttua. Alueen asukasluku kasvaa vähäisästi nykytilanteeseen verrattuna, joten alueen liikenne ei lisäännä merkittävästi. Kaavamuutoksen vaikutusten ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön voidaan katsoa kokonaisuutena olevan vähäisiä, mutta positiivisia.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa korostetaan asuinalueiden sosiaalisen kestävyuden tärkeyttä. Suunnittelussa tulee mm. huomioida eri väestöryhmien tarpeet ja alueen väestökehitys. Kourulan alueella on todettu olevan kysyntää omakotitalotonteille ja alue on lähellä luontoa, Skinnarilan kampusta sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lisäksi Kourulan paikalliskeskuksessa on niin kaupallisia kuin julkisia palveluita. Laajemmat palvelut löytyvät läheisestä Sammonlahden aluekeskuksesta tai keskustasta.

Kaava mahdollistaa uusien omakotitalojen rakentamisen ja erilaiset hallintamuodot, jolloin alueen asuntotarjontaa voidaan monipuolistaa ja modernisoida. Samalla eri ikäisten ihmisten asumismahdollisuudet alueella kasvavat ja alueen houkuttelevuus kasvaa.

Kuusimäki-Kourulan asukkaiden ikärakenne on monipuolinen, eli kaikkia ikäryhmiä löytyy alueelta suhteellisen tasaisesti. Lasten määrä on kuitenkin alueella pienehkö. Kaava-alueelle osoitettu asuminen sopisi hyvin lapsiperheille, koska alue sijaitsee päiväkotikoulun läheisyydessä, alueella on hyvin toimiva joukkoliikenne, hyvät peruspalvelut, päivittäistavarakaupat sekä hyvät harrastusmahdollisuudet. Uudet tontit ovat maaston korkeuksilta suhteessa katuun sellaisia, että ne eivät suoraan sovellu esteettömään rakentamiseen, jolloin liikuntaesteisten ihmisten asuminen omakotitaloissa juuri näillä tonteilla vaatisi erityisratkaisuita. Asemakaavamuutos vastaa asuntopoliittisessa ohjelmassa esitettyyn tarpeeseen perheasuntojen ja pientaloasumisen uusista paikoista. Kourulan palveluiden tukemisen kannalta uudet pientalot voivat tuoda alueelle uusia lapsiperheitä, joiden kautta tuetaan alueen palveluita, kuten mm. päiväkotia ja koulua sekä joukkoliikennettä.

6.4.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilureitistöihin, virkistysalueisiin eikä kevyen liikenteen yhteyksiin.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan myötä Kourulan kaupunginosan asukasluku lisääntyy arviolta noin kahden perheen asukkaiden määrällä. Suunnittelualue liittyy kaikilta osin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asemakaavamuutos tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kokonaisuutena kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäisiksi.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä kerrostalojen korttelialueesta (ARK) erillispientalojen korttelialueiksi (AO).

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen kokonaisrakennusoikeus on 753 kerros-m². Käyttötarkoituksen ja talotyyppien muuttumisen vuoksi suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus pienenee kaavamuutoksessa 78 kerros-m²:llä. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakentamisen kahdelle uudelle tontille sekä nykyisen rakennuksen korjaamisen, laajentamisen tai purkamisen ja korvaamisen uudella. Kaavassa on osoitettu pohjoisemmalle uudelle tontille (tontti 19) rakennusoikeutta 225 kerros- m² ja eteläisemmälle uudelle tontille (tontti 20) 250 kerros- m². Olemassa olevalle tontille on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerros-m².

Tonttien kerrosluvut on määritelty maaston mukaisesti. Maasto on korkeimmillaan suunnittelualueen keskiosassa, josta se laskee kohti pohjoista ja itää. Tonttien kerrosluku on 1/2k l u3/4, joka mahdollistaa asuintilojen rakentamisen sekä ullakko- että kellarikerrokseen. Alleviivattu kerrosluku edellyttää alimman kerroksen osalta rinteeseen upotettua ratkaisua.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon, jolloin tonttiliittymän kustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta suunnittelualueen ulkopuolisiin rakennuksiin ja rakenteisiin.

Täydennysrakentaminen parantaa olemassa olevan infran ja katuverkon hyödyntämistä.

6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kourulan rakennuskanta on massoittelultaan, kerrosluvultaan ja tyyliltään suhteellisen vaihtelevaa ja monimuotoista. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee 1930-50-luvuilla rakennettuja pientaloja ja pohjois- ja länsipuolella 1970-80 –lukujen taitteessa muotoutuneen aluekeskuksen liike- ja palvelurakennukset. Honkakadun länsipuolella olevat kolme tonttia, joihin suunnittelualue kuuluu, sijoittuvat Honkakadun itäpuolisen väljän pientaloalueen ja tehokkaasti rakennetun aluekeskuksen välimaastoon.

Tällä hetkellä kaavamuutosalueella on yksi asuinrakennus. Kaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan tontin jakaminen kolmeksi tontiksi. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakennuksen rakentamisen uusille tonteille sekä nykyisen rakennuksen säilyttämisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella.

Kadunvarren ilme muuttuu asemakaavamuutoksen myötä jonkin verran, kun nykyisin melko laajalle ja väljästi rakennetulle piha-alueelle rakennetaan kaksi uutta asuinrakennusta. Asemakaavamuutoksella on ohjattu rakentamisen tyyliä ja korkeutta siten, että uudet rakennukset sopivat massoittelultaan ja korkeussuhteiltaan suunnittelualueen itäpuolella oleviin 1930-50-luvulla rakennettuihin pientaloihin.

Uudisrakennusten sovittamiseksi ympäristöönsä asemakaavassa on määrätty, että asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla joko rappaus tai peittomaalattu puu vaaka- tai pystyponttilaudoituksena. Rakennusten tulee olla pääväriltään vaaleita. Uudisrakennusten katemateriaalin sävy tulee olla tumman harmaa tai mattamusta ja asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1,5-1:2, mikä sovittaa uudisrakennukset ympärivään rakennuskantaan ja pientalorakentamisen ajattomiin tyylipiirteisiin. Tonttien 18 ja 19 harjan suunta on määrätty Karankokadun ja tontin 20 harjan suunta on määrätty Honkakadun suuntaiseksi.

Alueen vihreän yleisilmeen säilymistä turvaamiseksi tonteille on merkitty istutettavat alueen osat ja annettu yleismääräys rakentamisen ulkopuolelle jäävien tontin osien istuttamisesta. Tontin 20 takaosaan, jossa kasvaa pääosa suunnittelualueen puustosta, on myös osoitettu suojelumerkintä ”s-16 Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava”. Määräys turvaa tonttien vihreän yleisilmeen säilymistä.

Suunnittelualueen ja sen etelän puoleisella tontilla maaston alkuperäinen kumparemuoto on pääosin säilynyt. Molemmat kadut on kuitenkin tasattu selvästi tontteja alemmaksi, minkä seurauksena tonttien kadun puoleisilla sivuilla on luiskia ja tukimuureja. Suunnittelualueen maaston muotojen säilyttämiseksi kaavamuutosalueen tonttien kerrosluvut on määriteltävä maastonmuotojen mukaisesti. Kaavassa on suunnittelualueen keskelle ja länsireunaan myös osoitettu määräys, joka määrää maanpinnan likimääräisen korkeusaseman (+108), joka tulee säilyttää. Lisäksi kaikkien rakennusten kerrosluku $\frac{1}{2}klu\frac{3}{4}$ edellyttää maaston muodot huomioon ottavaa rinneratkaisua.

Kaavamuutosalue sijoittuu alueelle, jolla ei ole todettu erityisiä maisema-arvoja. Rakentaminen sijoittuu alueelle, jolla ei ole maisemallisesti merkittäviä kohtia eikä maisemarakenteen solmukohtia.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Asemakaava mahdollistaa Honkakatu 3:n olemassa olevan rakennuksen purkamisen ja sen korvaamisen uudisrakennuksella sekä kahden uudisrakennuksen rakentamisen uusille muodostettaville tonteille. Olemassa olevalla rakennuksella ei ole alueelle laadituissa inventoinneissa todettu erityisiä säilytettäviä suojeluarvoja.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakennuksen purkaminen täyttää rakentamislain 56 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä uudisrakentamisen arkkitehtuuriin liittyen.

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

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen

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

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka mukainen asemakaavaratkaisu on.

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisten 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 vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut 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 valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

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

Kaava-alue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta. Palvelut ja työpaikat ovat kaavamuutosalueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä se on alle kilometrin päässä Kourulan paikalliskeskuksesta. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston tuntumassa. Asemakaavan muutoksen toteutuminen monipuolistaa alueen asuntokantaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä. Kaavaratkaisu turvaa osaltaan Lappeenrannan keskustan lähialueiden riittävää ja monipuolista asuntotuotantoa.

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.

Suunnittelualueen rakentamisvaraukset eivät sijoitu rantaviivan tuntumaan tai tulvavaara-alueelle eikä alueella ole sään ääri-ilmiöistä aiheutuvaa tulvariskiä.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule toimintoja, jotka aiheuttaisivat asuinalueen normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia. Kaavamuutosalue ei myöskään sijoitu haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen läheisyyteen.

7 Asemakaavan toteuttaminen

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta.

Lappeenrannassa 16.1.2026

Kaisa Koponen
Kaavavalmistelija

Matti Veijovuori
Asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä
Kaupunginarkkitehti