



LAPPEENRANNAN KESKUSTATAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030, KESKUSTA-ALUE

LAVOLAN KYLÄALUEEN RAKENNETARKASTELU

1. LÄHTÖKOHDAT LAVOLAN KYLÄALUEEN KYLÄKAAVOITUKSEEN

Tämä selvitys liittyy Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 keskusta-alueen osayleiskaavan laadintaan. Lavolan kyläalue sijaitsee keskustan osayleiskaava-alueen lounaisosassa, noin 5 km etäisyydellä Lappeenrannan ydinkeskustasta. Lavolan kyläalue on luonteeltaan maaseutumainen asumiskeskittymä, joka sijoittuu asemakaavoitetun taajaman ja monien kunnallistekniikan verkostojen ulkopuolelle.

Lavolan kyläalueen kyläkaavoituksen perusteena on MRL 44 §, jonka perusteella voidaan myöntää suoraan rakennuslupia. Tarkastelu koskee maaseutumaisia alueita, joilla rakentamisen paine ei ole merkittävä.

”Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.” (MRL 44.2 §)

2. SELVITYS MRL 44 § SOVELTAMISESTA LAVOLAN KYLÄALUEESEEN

2.1 Rakentamispaineen arviointi

Rakentamispaineen arvioinnissa voidaan tarkastella alueen sijaintia suhteessa kasvualueisiin, alueen liikenteellistä asemaa ja sen kehitystä, pendelöinnin määrää ja sen kehitystä, alueen rakennuspaikkojen kysyntää sekä alueen olemassa olevien rakennusten määrää ja tiiveyttä. Myös vuosittainen uudisrakentamisen määrä suhteessa nykyiseen rakennuskantaan ja muiden yhteisten järjestelyjen tarve, esimerkiksi uuden kunnallistekniikan rakentaminen, voivat vaikuttaa rakentamispaineen arviointiin (Ympäristöministeriö 2012).

Lavolan kylä kuuluu Montolan tilastoalueeseen (nro 508). Tarkasteltavana olevan Lavolan kyläalueella on 47 asukasta (Lappeenrannan kaupungin tilastot 10/2014). Montolan tilastoalueella oli vuonna 2013 yhteensä 133 asukasta, joista suurin osuus on 15-64-vuotiaat (73 asukasta).

Lappeenrannan kaupungin väestöprojektion (2014) mukaan koko kaupungin väestö kasvaa lähivuosina n. 250-450 henkilöllä / vuosi. Uusien asuinalueiden tulee olla kohtuullisin investointikustannuksin käyttöön otettavissa ja joukkoliikenteen saavutettavissa. Kaupungin strategian mukaisesti tulee luoda eheää ja kustannustehokasta kaupunkirakennetta. Vaikka Lavolan kyläalue sijaitseekin kohtalaisen lähellä Lappeenrannan keskustaa, ei alue toiminnallisesti ajatellen sijoitu keskeisesti keskusta-alueen vaikutuspiiriin. Alue on luonteeltaan selkeästi



maaseutumaista ympäristöä, ja alueen ympäristöä ei ole tarkoitus täydentää uusilla asema-kaavoitettavilla asuinalueilla.

Lavolan kyläalueen läpi kulkee Korkea-ahontie (yhdystie 14790), jonka liikennemäärä vuorokaudessa oli noin 670 ajoneuvoa vuonna 2013. Alueen liikennemäärä ja läpikulku on verrattain vähäistä suhteessa muihin Lappeenrantaan johtavien seutu- ja yhdysteihin. Vähäisen liikennemäärän ja läpikulun vuoksi alueen liikenteellinen asema ei ole merkittävä. Kyläalue ei kuulu Lappeenrannan Energia Oy:n vedenjakelun tai jätevesi- ja hulevesiviemäröinnin toimintapiiriin, eikä alueelle ole esitetty toiminnan laajentamista.

Lavolan kyläalue kuuluu alakoulujen oppilasalueiden osalta Sammonlahden palvelualueeseen. Lavolan kylän uudisrakentamisen määrä on ollut viime aikoina noin yksi talo 4-5 vuodessa. Alueen väestömäärän vähenemisen ja aiempien vuosien uudisrakentamisen pienen määrän perusteella voidaan katsoa, että alueen lisärakentamiseen ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia tulevina vuosina. Näin ollen Lavolan kyläalueella ei ole suuria rakentamis-paineita siitä huolimatta, että kylä on kaupungin lievealuetta.

2.2 Lavolan kyläalueen rakennetarkastelu

Rakennetarkastelussa Lavolan kyläalue on jaettu osa-alueisiin maaperän rakennettavuuden sekä luonnon ja maiseman arvojen perusteella. Rakennetarkastelussa on myös tutkittu nykyistä maanomistusta sekä otettu huomioon aktiiviset maanviljelijät alueella. Ehdotetun osa-aluejaon perusteella Lavolan kyläalueelle laaditaan maankäyttösuositus ja sen pohjalta osoitetaan mahdollisia uusia rakennuspaikkoja.

Maisemarakenne, ominaispiirteet ja arvot sekä maisemakuva

Lappeenrannan keskustan osayleiskaava-alueen lounaisosassa sijaitseva Lavolan kylämaisema on yleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa kuvattu maaseutumaisen luonteensa säilyttäneenä kyläalueena, jossa on säilynyt vanhaa rakennuskantaa. Yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu paikallisesti merkittäväksi alueeksi, jolla on mm. kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Lavolan kylä on ollut asuttu ainakin 1500-luvulta, mahdollisesti jopa keskiajalta lähtien. Kylän isojako toimeenpantiin 1840-luvun alussa. Nykyisellään kylän asutus on suurimmaksi osaksi keskittynyt Korkea-ahontien ja Montolantien varrelle. Korkea-ahontieltä avautuu tasapainoinen peltomaisema, jonka taustalla kohoavat rakennetut mäki-kumpareet. Rakennuskanta on suurelta osin uudehkoa, mutta vanhoja rakennuksia on säilynyt erityisesti Montolantien varrella. (Putkonen 2013)

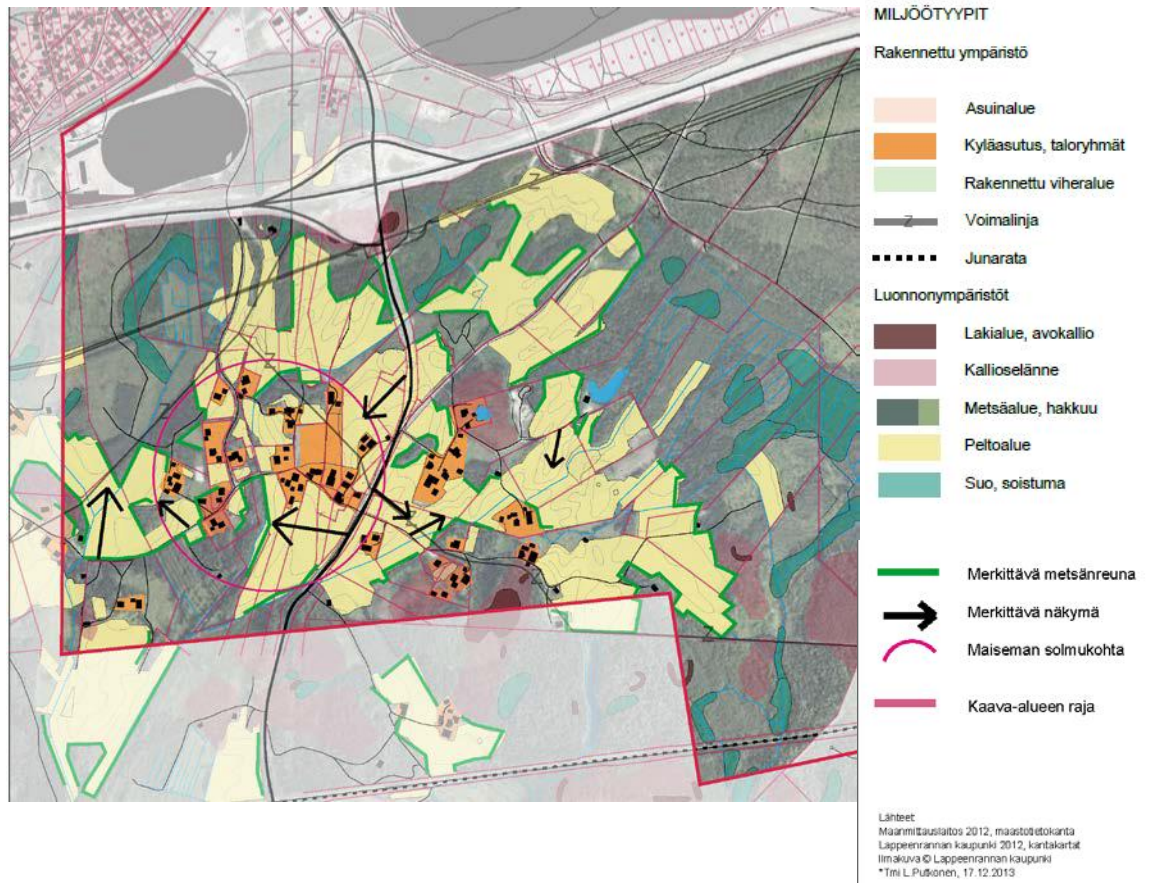
Lavolan maisemaa luonnehtivat kumpuileva maasto ja melko suuret korkeuserot: pohjoisosassa maaston korkeudet ovat tasolla 80-90 mmpy, ja alueen eteläosissa noin 72 mmpy. Alue sijoittuu Salpausselän eteläreunan tuntumaan, ja maaperä muuttuu alueen kohdalla Salpausselän hiekka/soramaista kallio- ja moreeniselänteiden sekä hietamaiden mosaiikiksi.

Lavolan kyläalueen maisemakuvan ominaispiirteitä ovat metsänreunoihin rajautuvat viljely-alueet ja kumpareille sijoitetut rakennusryhmät sekä tilakeskukset, jotka luovat vaihtelevaa viljelymaisemaa. Kumpuilevassa viljelymaisemassa luikertelevat ja paikoitellen metsäsaarekkeisiin sukeltavat pikkutiet tekevät liikkumiskokemuksesta ja avautuvista näkymistä mielenkiintoisia. Peltoalueita rajaavat metsänreunat luovat taustan ja kehysten avoimelle peltomaisematilalle.

Lavolan maisemaa on analysoitu liitteinä olevissa kartoissa Miljötyypit sekä Maiseman ominaispiirteet ja arvot.

18.11.2014

Kyläalueen täydennysrakentaminen ja uudisrakentaminen on suositeltavaa toteuttaa harkittua käyttäen. Kulttuuriympäristön kannalta merkittävän viljelymaiseman arvot, kumpuileva avoin peltomaisema ja puiden lomassa selänteillä sijaitsevat taloryhmät tulisi ottaa lähtökohdiksi uusia rakennuspaikkoja tutkiessa. Lavolan kylän maatilat ja miljöö tulisi huomioida uusia rakennuksia suunniteltaessa. Rakentaminen tulisi sopeuttaa ympäristöön; päärakennusten ja talousrakennusten sijoittelussa on suositeltavaa noudattaa perinteistä tapaa.



Kuva: Lavolan maiseman ominaispiirteet ja arvot



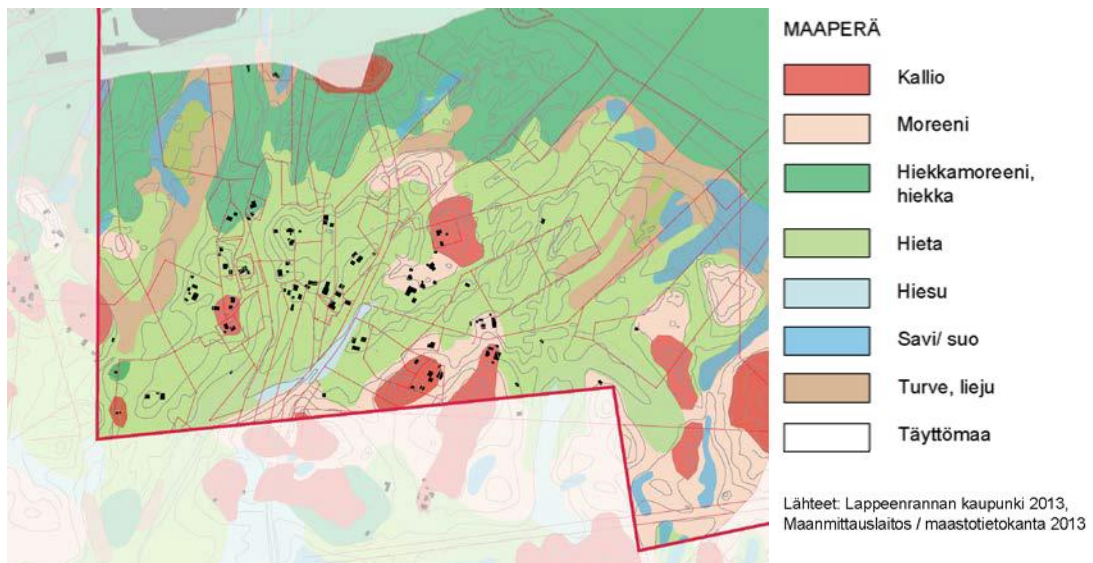
Kuvat: Näkymiä Lavolan kyläalueelta. Alueen maisemakuva on kumpuilevaa viljelyaluetta, jota rytmittävät tilakeskukset, väljä kylämäinen asutus ja metsäkumpareet.

18.11.2014

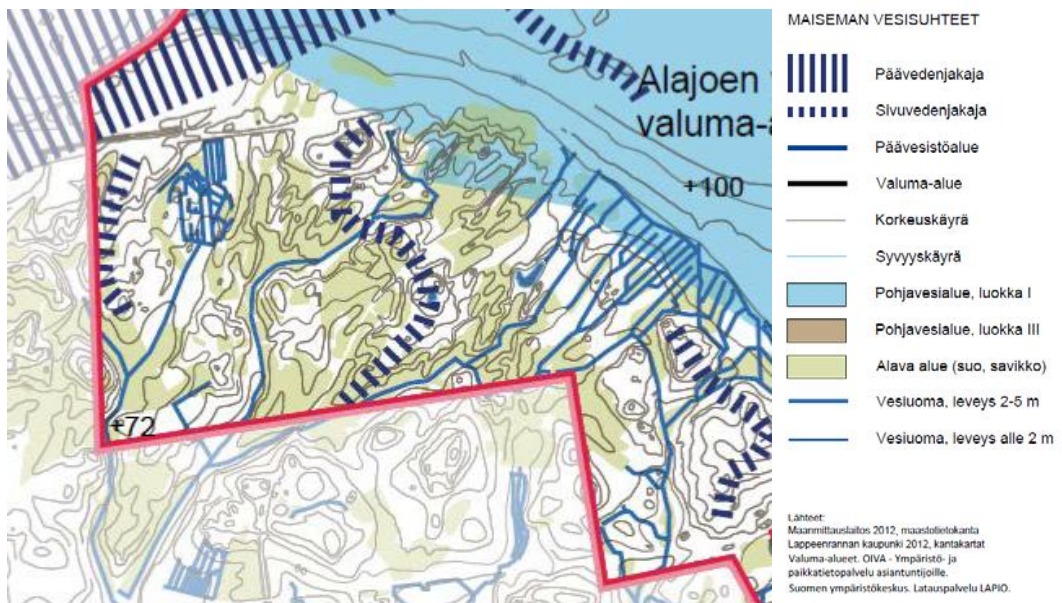
Pinnanmuodot, vesisuhteet, maaperä ja rakennettavuus

Lavolan kyläalueen maaperä on laajalti hiekkamoreenia tai hietaa. Alueen länsi- ja luoteisosissa maaperä on osittain turpeista, ja näillä alueella esiintyy soistumia. Koillisessa ja etelässä maaperä on kallioista, ja kyseisillä alueilla sijaitsevat alueen korkeimmat mäet. Muutoin alueen keskikorkeus on noin 80 mmpy, ja alue on yleispiirteeltään kumpuilevaa. Lavolan kyläalueen läpi virtaava Likasillanoja on osin puomainen ja sen reunoilla on reheviä lehtimetsiköitä ja -pensaikoita ja varttuneita lehtomaisen kankaan kuusikoita. Kuusikkoalueet ja niihin liittyvät lehtipuustoiset alueet ovat potentiaalisia liito-oravan elinympäristöjä (Pöyry 2014). Alueen matalin maastonkohta lounaiskulmalla on noin 75 mmpy.

Rakennettavuudeltaan suotuisimmat maaperälajit alueella ovat kallio, moreeni, hiekkamoreeni, hiekka ja hietta. Tiedot alueen maaperästä ovat yleispiirteisiä ja perustuvat Maanmittauslaitoksen maastotietokantaan (2013).



Kuva: Lavolan kyläalueen maaperäkartta



Kuva: Lavolan kyläalueen vesisuhteet. Alue kuuluu Alajoen yläosan valuma-alueeseen.



Maa- ja metsätalous

Lavolan kylässä omatoimisesti viljeleviä tiloja on neljä. Osalla tiloissa viljellään viljaa ja ruokaperunaa. Osalla tiloista on myös eläimiä kuten lihanautoja ja hevosia. Kylän muut tilat ovat vuokranneet peltonsa naapurikylän viljelijöille eripituisilla vuokrasopimuksilla. Kyläalueella on myös peltoja, jotka ovat viljelemättöminä. Lappeenrannan kaupunki omistaa alueella muutamia hehtaareita, jotka ovat viljelyksessä tai muussa käytössä.



Kuva: Aktiivisten tilojen sijainnit Lavolan kylässä

Tilan numero kartalla	Tilan aktiivisuus
1	Tilan pellot ovat omassa viljelyksessä ja tila kasvattaa lihanautoja.
2	Tilan pellot omassa viljelyksessä (ruokaperunaa)
3	Tilan pellot omassa viljelyksessä (vilja)
4	Tilan pellot omassa viljelyksessä (vilja)
5	Eläintila, ainoastaan hevosia.
Punainen alue	Kaupungin omistamat maa-alueet.



18.11.2014

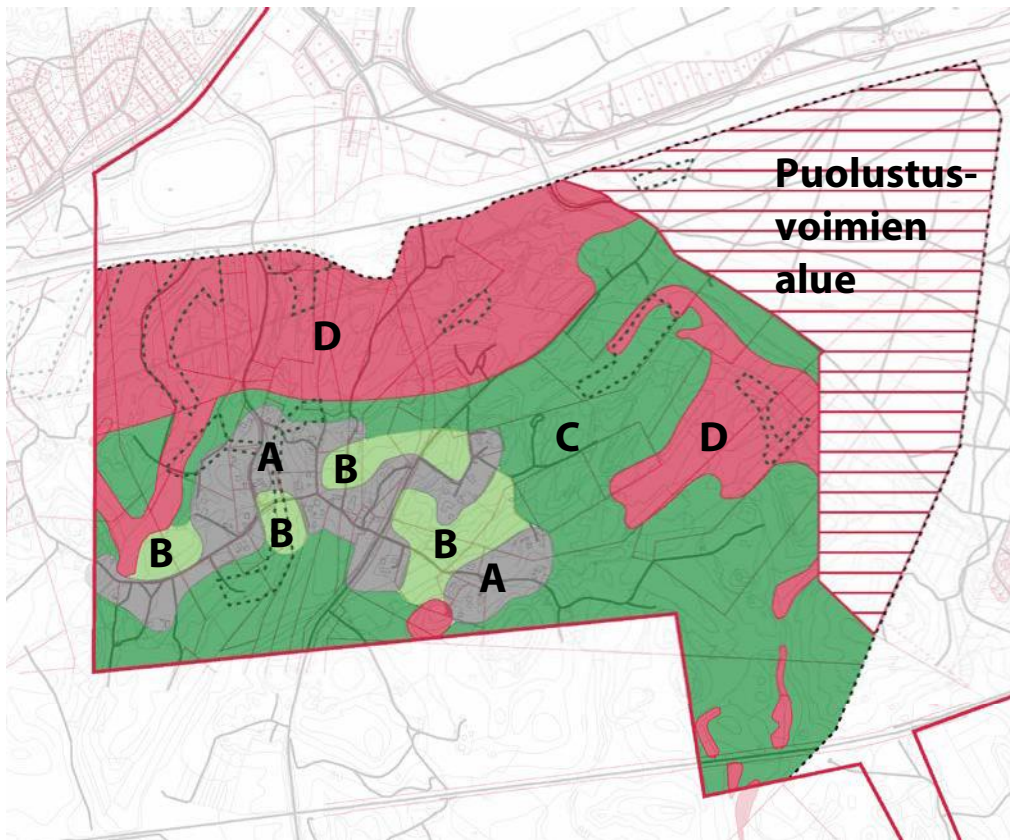
Maankäyttösuositus

Kaava-alue on jaettu neljään vyöhykkeeseen ns. edullisuustarkastelun perusteella. Periaatteena on käytetty rakennettavuutta ja maisemallisia erityispiirteitä. Rakentamiseen ensisijaisesti suositeltavat alueet (vyöhyke A) tukeutuvat kylämäiseen keskukseen, jossa asumiseen tarvittavat järjestelmät ovat taloudellisesti toteutettavissa, ja jossa tiestö ja muu infrastruktuuri ja palvelutaso ovat kohtuullisin etäisyyksin järjestettävissä. Parhaiten rakentamiseen soveltuvien alueiden korkeusvaihtelut ovat pieniä ja maaperä on joko kalliota, moreenia, hiekkamoreenia tai hietaa.

Kylämäistä keskusta ympäröivät mahdolliset laajentumisalueet (vyöhyke B) ovat nykyisin viljelykäytössä olevia peltoja ja metsäsaarekkeita. Alueet olisi suositeltavaa säilyttää pääsääntöisesti peltoina ja metsäsaarekkeina, koska niillä on merkittävä rooli avoimen kulttuurimaiseman hahmottumisessa (avoimet peltonäkymät, sulkeutuneet metsämaisemat). Tarkasteltaessa vyöhykettä B tulee käyttää harkintaa ja välttää alueen maisemakuvan pirstoutumista. Rakennusluvan edellytys vyöhykkeellä B voi olla se, että vyöhykkeen A rakennuspaikat on jo käytetty.

Epäedullisimpia alueita ovat laajat viljelykäytössä olevat pellot sekä rakennettavuudeltaan huonot maalajit kuten turve, lieju ja soistuvat maat. Puolustusvoimien alue jää tarkastelun ulkopuolelle, ja lento- tai tiemelun alueelle ei osoiteta rakentamista.

Vyöhyke	Luonnehdinta
A	Kyläkeskus, jossa rakentaminen on kylämäistä ja infrastruktuuri ja muu palvelutaso on kohtuullisin kustannuksin hoidettavissa. Rakennettavuudeltaan parhaiten soveltuvat alueet: kallio, moreeni, hiekkamoreeni ja hieta.
B	Kyläkeskusta ympäröivät mahdolliset laajentumisalueet, jotka ovat nykyisin viljelykäytössä olevia peltoja tai metsäsaarekkeita. Rakennettavuudeltaan alueet ovat parhaiten soveltuvia alueita: kallio, moreeni, hiekkamoreeni ja hieta.
C	Laajat viljelysalueet ja rakentamattomat metsäjaksot, jotka halutaan säilyttää maa- ja metsätalouskäytössä, tai ne ovat maisemallisesti tai luontoarvoiltaan merkittäviä alueita.
D	Rakentamiseen soveltumaton alue: turvemaat, liejumaat ja soistuvat maat tai alue, johon ei voida soveltaa MRL 44 §. Esimerkiksi lentomelualueella ei voida osoittaa suoraan yleiskaavan perusteella rakennusoikeutta, vaan alue vaatii tarkempaa suunnittelua tai alue on asemakaavoitettavaa aluetta.
punainen rasteri	Puolustusvoimien alue, jolle ei voi osoittaa rakentamista.



Kuva: Harmaa A-alue on kyläaluetta, johon ensisijaisesti osoitetaan mahdolliset rakennuspaikat. Vaaleanvihreällä B-alueella osoitetaan mahdolliset kyläalueen laajentumiset ja täydennysalueet. Vihreä C-alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloutta varten, ja alueelle ei osoiteta rakennuspaikkoja. Punaiselle D-alueelle ja rasteroidulle alueelle ei osoiteta rakennuspaikkoja.



18.11.2014

2.3 Mitoitus

Mitoitusperusteet

Kantatilojen ja tilojen pinta-alaan perustuvaa laskennallista mitoitusta ei ole tarkoituksenmukaista noudattaa Lavolan kyläalueella, koska tilojen pinta-alat eivät kerro suoraan alueen rakennettavuudesta tai soveltumisesta maisemaan. Pinta-alan perusteella rakennuspaikkojen osoittaminen olisi liian suoraviivaista ja saattaisi johtaa kyläalueen ylimitoitukseen kasvunusteisiin nähden.

Kaavalla voidaan osoittaa rakennuspaikkoja maastonkohtiin, joihin kylämäinen talorakentaminen sopii hyvin olemassa olevan tiestön, ilmansuuntien ja maiseman puolesta, sekä laadittuun maankäyttösuositukseen perustuen. Maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti sitten, että tilojen rakennuspaikkoja alueella ja lähistöllä tarkastellaan, ja pyritään osoittamaan uusia rakennuspaikkoja niissä rajoissa kuin se on mahdollista. Maanomistajan eduksi voidaan katsoa rakennuspaikan puuttuminen kyläalueelta ja rakennuspaikkojen suhde tilan kokoon nähden.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu suurimmaksi osaksi Montolantien varteen siten, että Lavolan kylämäinen rakenne säilyy ja yhtyy nauhamaisena Montolan kylään. Mäkeläntien ja Raviradantien molemmin puolin ja Korkea-ahon tien varrelle on osoitettu rakennuspaikkoja, jotka sopivat olemassa oleva tiestön ja maiseman kanssa.

Rakennuspaikat osoitetaan väljiksi siten, että rakennusjärjestyksen mukainen uuden rakennuspaikan minimikokovaatimus on 5000 m². Aluevarausten väljyys lisää mahdollisuuksia sijoittaa asuin- ja talousrakennukset ja pihapiiri maaston, ilmansuuntien ja maiseman kannalta sopivalla tavalla.

Alueelle on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa seuraavat määräykset:

AP-1 Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Lisäksi alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja sen lisäksi talousrakennuksia siten, että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m².

AM Maatilojen talouskeskusten alue.

Alueelle voidaan rakentaa maatilan asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.



Kuva: Olemassa olevat rakennuspaikat on merkitty mustilla ja uudet rakennuspaikat valkoisilla palloilla. Rakennuspaikkojen sijoittuminen on sovitettu kylärakenteeseen ja maankäytönsuosituksen mukaan.

18.11.2014

Rakentamisen määrä Lavolan kyläalueella

Nykyisin olemassa olevien rakennuspaikkojen määrä on 24. Uusien osoitettujen rakennuspaikkojen määrä on 13.



Kuva: Nykyiset rakennuspaikat on osoitettu mustilla palloilla.



Kuva: Uudet rakennuspaikat on osoitettu valkoisilla palloilla.



Tilan nimi	Tilan tunnus	Uudet rakennuspaikat	Vanhat rakennuspaikat kylässä
Kalliola		2	2 (Läntinen OYK)
Nurmela		2	1
Kivistö		1	1
Kuusikkomäki		1	0
Kukkuramäki		1	1
Ojamäki		1	0
Saikko		1	1
Kallo		1	2
Alatalo		1	1
Mäkelä		2	1

Yhteensä rakennuspaikkoja on 37.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja kaavan hyväksyttävyyden kannalta on tärkeää, että alueen maanomistajat saavat tilansa pinta-alaan, olosuhteisiin ja aiemmin hyödynnettyyn rakennusoikeuteen nähden kohtuullisen määrän rakennuspaikkoja, vaikka se johtaisi rakennuspaikkojen määrän ylimitoitukseen. Vähäinen ylimitoitus on perusteltua myös siksi, etteivät kaikki rakennuspaikat maaseutumaisilla alueilla yleensä toteudu. Mitoitusta tehdään 10 vuodeksi kerrallaan, jolloin uusien rakennuspaikkojen suhdetta nykyisin olemassa oleviin rakennuspaikkoihin ei nähdä rakennuspaineen kasvamisena.

Muutamien rakennuspaikkojen läheisyydessä on yleiskaavan luontoselvityksessä osoitettuja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Alueen luontoarvojen säilymisen edellytykset tulee ottaa rakennusten ja pihapiirien tarkemmassa suunnittelussa huomioon.

Pääsääntöisesti rakennuspaikat on osoitettu siten, että liittyminen tontille on mahdollista muualta kuin suoraan Korkea-ahontieltä. Liikennemäärät Korkea-ahontielle ovat kuitenkin melko vähäiset eikä niille ole odotettavissa merkittävää kasvua, joten suora liittyminen tielle tontilta tielle, riittävät näkemäalueet huomioiden, voi tulla kyseeseen, jos muita mahdollisuuksia ei löydy.



18.11.2014

3. LÄHTEET

Kiinteistötietojärjestelmä (haettu 21.7.2014)

Lappeenrannan kaupunki 2012-14, kantakartat ja ilmakekuva

Lappeenrannan kaupunki 2014, väestö Lappeenrannassa ikäryhmittäin 31.12.2013

Lappeenrannan kaupunki 2014, tiedot kyläalueen asukasmäärästä (10/2014)

Maanmittauslaitos 2012, maastotietokanta

Putkonen, Lauri 2013. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Selvitys 17.12.2013.

Pöyry Finland Oy 2014. Lappeenrannan keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvitys.

Ympäristöministeriö 2012. Kyläleiskaavoitus. Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille. Suomen Ympäristö 3, 2012.

Tiedot aktiivisista viljelijöistä: maaseutuasiamies Terttu Kivinen, Etelä-Karjalan maaseutututkimus / Lappeenrannan kaupunki (saatu 27.3.2014)

4. LIITTEET

Liite 1. Lavolan maisemaselvityskartta, maiseman arvot ja ominaispiirteet

Liite 2. Lavolan maisemaselvityskartta, miljööttyypit

Liite 3. Maaperä

Liite 4. Rakennetarkastelu, vyöhykkeet ja rakennuspaikat

Liite 5. Rakennuspaikat ja kiinteistörajat