



**VOISALMEN RANTA-ALUE  
ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
JA TONTTIJAKO**

10.9.2020



## LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

## VOISALMEN RANTA-ALUE; ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 10.9.2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

## KAAVANRO K2679

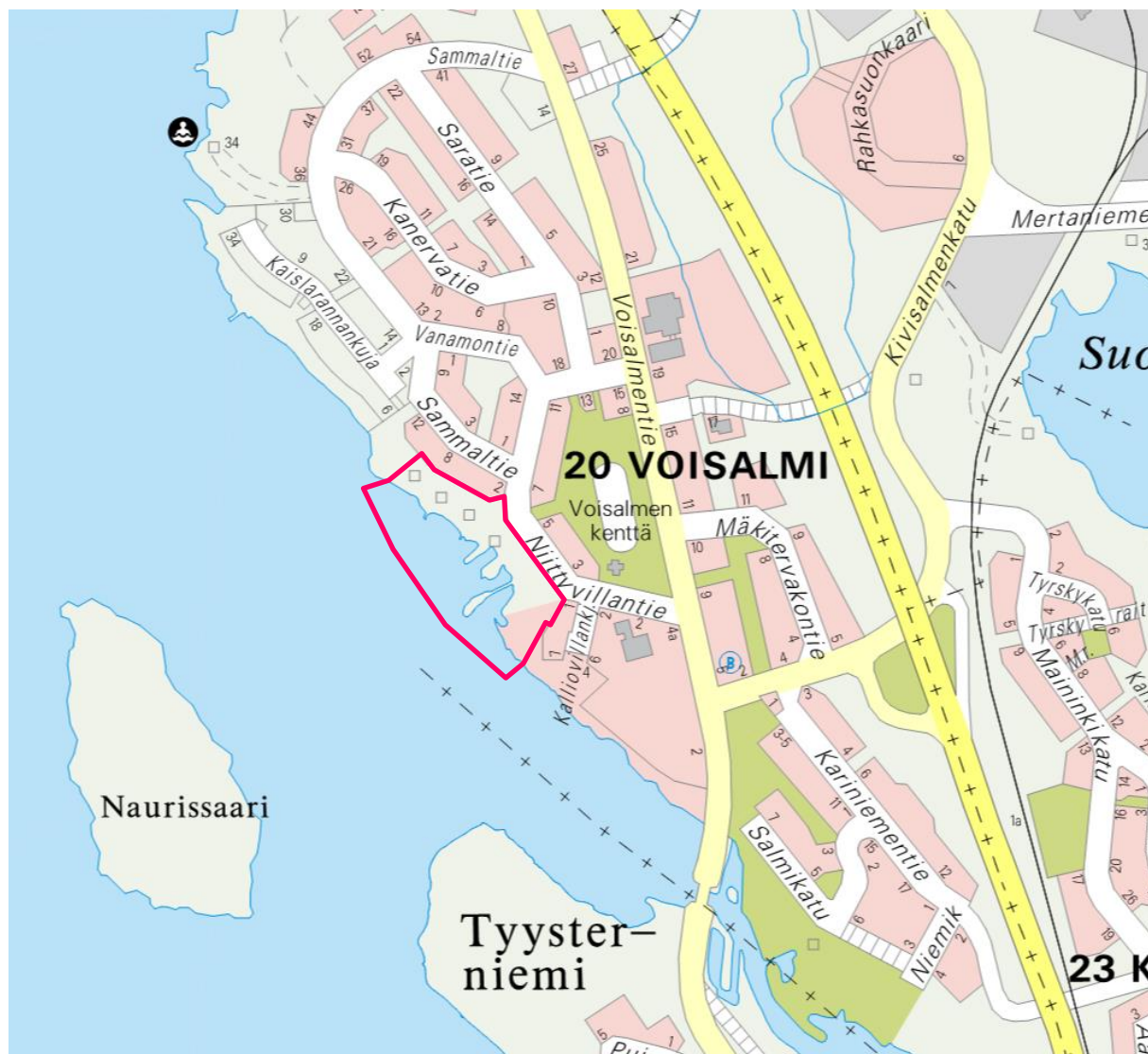
## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Asemakaava</b>	438 Lapveden kylän osalle vesialuetta 876:6
<b>Muodostuu</b>	20 Voisalmi, vesialuetta
<b>Asemakaavan muutos</b>	20 Voisalmi, osalle puisto- ja lähivirkistysaluetta
<b>Muodostuu</b>	20 Voisalmi, korttelit 57 ja 58 sekä lähivirkistysaluetta
<b>Tonttijako</b>	438 Lapveden kylän tiloille RN:o 3:23, 3:24 ja 3:77 sekä osalle tiloja 3:17 ja 3:79
<b>Muodostuu</b>	20 Voisalmi, kortteli 57, tontti 1, kortteli 58, tontit 1-4
<b>Kaavan laatija</b>	Kaavasuunnittelija Niina Seppäläinen, puh 040 668 4499 Kaavasuunnittelija Elina Moisio sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi  Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi  Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
<b>Vireilletulo</b>	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat nähtävillä 10.2. – 2.3.2020
<b>Hyväksytty</b>	KV __.__.2020

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Voisalmen kaupunginosassa, noin 4 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu idässä Niityvillantiehen ja lännessä Saimaaseen. Etelässä ja pohjoisessa alue rajoittuu puisto- ja lähivirkistysalueisiin. Suunnittelualue käsittää eteläisimmän osan Kaislaranta-nimisestä puistoalueesta, jolla sijaitsee neljä rakennettua asuinkeuhkkoa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria.



Suunnittelualueen sijainti ja aluerajaus on merkitty karttaan punaisella.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

<b>Kaavan nimi</b>	Voisalmen ranta-alue; asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako
<b>Kaavan tarkoitus</b>	Suunnittelun tarkoituksena on muodostaa jo rakennetuille ranta-alueen asuinkeuhkoille tontit, säilyttää alueen pientaloympäristön erityispiirteet sekä mahdollistaa samalla yleinen rannankäyttömahdollisuus. Lisäksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydennetään yhden pientalotontin verran.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.6	Kaavatyöhön liittyvät muut suunnitelmat ja selvitykset.....	6
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>7</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava .....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	8
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>8</b>
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema .....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	11
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset .....	18
3.1.5	Liikenneverkko ja yhdyskuntatekninen huolto.....	21
3.1.6	Väestö, työpaikat ja palvelut .....	24
3.1.7	Ympäristökuormitus .....	24
3.1.8	Maanomistus.....	26
3.2	Suunnittelutilanne .....	27
3.2.1	Maakuntakaava .....	27
3.2.2	Yleiskaava .....	28
3.2.3	Asemakaava.....	30
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	31
3.2.5	Pohjakartta .....	31
3.2.6	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset .....	31
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>31</b>
4.1	Suunnittelun tausta ja tavoitteet.....	31
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	31
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	32
4.4	Suunnitteluvaiheet .....	32
4.5	Asemakaavan tavoitteet.....	33
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>33</b>
5.1	Kaavan rakenne.....	33
5.1.1	Mitoitus .....	34
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	34
5.3	Aluevaraukset .....	34
5.3.1	Korttelialueet.....	34
5.3.2	Yleiset alueet .....	37
5.3.3	Tonttijako.....	37
5.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu.....	37
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	38
5.5	Kulttuuriympäristö .....	38
5.6	Kaavamerkinnot .....	39

5.7	Nimistö .....	42
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>42</b>
6.1	Ekologiset vaikutukset .....	42
	6.1.1 Maa- ja kallioperä .....	43
	6.1.2 Kasvi- ja eläinlajit ja luontokohteet .....	43
	6.1.3 Pinta- ja pohjavesi .....	44
	6.1.4 Maisema .....	44
6.2	Taloudelliset vaikutukset.....	45
	6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset .....	45
	6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin.....	45
6.3	Liikenteelliset vaikutukset .....	46
	6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon .....	46
	6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen .....	46
	6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun .....	46
	6.3.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin.....	47
	6.3.5 Vaikutukset pysäköintiin.....	47
6.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	47
	6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen.....	47
	6.4.2 Ihmisten elinolot ja elinympäristö.....	47
	6.4.3 Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin .....	48
6.5	Kulttuuriset vaikutukset .....	48
	6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	48
	6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin 49	
	6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	52
	6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin .....	52
	6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen .....	53
6.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen .....	53
	6.6.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....	53
	6.6.2 Tehokas liikennejärjestelmä .....	54
	6.6.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö .....	54
	6.6.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat .....	54
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....</b>	<b>56</b>
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	56
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	56
7.3	Kaavan hyväksyminen .....	56

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
2. Havainnekuva
3. MRA 27§ ja 30 §:n kuulemisessa saatu palaute ja sen huomioiminen
  - a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
  - b. MRA 30 §:n kuulemisessa (10.2.2020 – 28.2.2020) saadut lausunnot ja mielipiteet
  - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
  - d. Kaavaluonnoskartta 3.2.2020
  - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastineet. (lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Tonttikartat
6. Luontoselvitys, Pöyry Finland Oy, 22.7.2019
7. Asemakaavan muutoshakemus
8. Asemakaavakartta 3.2.2020

## 1.6 Kaavatyöhön liittyvät muut suunnitelmat ja selvitykset

- Suunnittelualueella sijaitsevia sotahistoriallisia kohteita on käsitelty Salpalinjan kohteiden inventointiraportissa (Museovirasto, Sotahistoriallisten kohteiden arkeologinen inventointi 2009–2012, John Lagerstedt). Lisäksi Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on tutkittu suunnittelualueella sijaitsevat Salpalinjan kohteet.
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan kaupunki: Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava (Trafix Oy 2015)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland, 2.12.2015)
- Niittyvillantiellä sijaitsevia huviloita on käsitelty Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaan 2030 liittyvän rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.12.2013). Huvila-alue on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi 1900-luvun alkupuolen huvila-alueeksi.



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt maaliskuussa 2018 alueella sijaitsevaa kiinteistöä vuokraoikeudella hallinnoiva henkilö. Kaavamuutos sisältyy kaupunginhallituksen 13.1.2020 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2020 – 2022, kohde 49, Voisalmen ranta-alue. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuoden 2018 aikana. Asemakaavamuutoksen käynnistämisen lähtökohtana on muuttaa puistoalueelle rakennettujen kiinteistöjen merkintää puistosta pientaloasuinalueeksi.

Alustavasta asemakaavaluonnoksesta pidettiin asukastilaisuus 29.10.2019.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 8.2.2020 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 10.2.2020 alkaen kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 14 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja on laadittu asemakaavaehdotus.

Asemakaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja valtuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on muodostaa jo rakennetuille ranta-alueen asuinkiinteistöille tontit säilyttäen samalla vanhaan pientaloasutukseen sisältyvät kulttuuri- ja miljööarvot. Samalla turvataan yleinen rannankäyttömahdollisuus. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (P<sub>L</sub>). Puistoalueella on ohjeellisen leikkikentän merkintä (UL).

Asemakaavamuutoksessa suunnittelualueelle on osoitettu kaksi erillispientalojen korttelialuetta, joilla ympäristö säilytetään. Olemassa oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. (AO/s-5). Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi yksi uusi asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- ja kaksiasuntoisia asuinrakennuksia (AP-3). Lisäksi on osoitettu kolme lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavassa on osoitettu ajoyhteydet niille tonteille, jotka eivät rajoitu katualueeseen. Rannan VL-

alueet liittyvät kaavamuutosaluetta ympäröivään yhtenäiseen virkistysalueverkostoon. Asemakaavalla muodostuu myös uutta vesialuetta (W).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen täydennysrakentaminen ja kunnallisteknisten verkostojen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus



*Viistoilmakuva vuodelta 2016 (Lappeenrannan kaupunki).*

Suunnittelualue sijaitsee Voisalmessa, noin 3-4 km Lappeenrannan keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue käsittää neljän rakennetun kiinteistön ohessa puistoaluetta. Kiinteistöillä sijaitsee puolitoistakerroksisia loma- ja asuinrakennuksia. Kaakossa olevan ohjeellisen leikkikentän alueella on tällä hetkellä metsää. Suunnittelualueen keskiosassa on puistoalue, jonka kaakkoispuolella sijaitsee kolme asuinkiinteistöä ja luoteispuolella yksi.

Alue rajautuu idässä Niittyvillantiehen ja lännessä Saimaaseen. Etelässä ja kaakossa suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueisiin (VL). Kapean VL-alueen takana on uusia rakenteilla olevia asuinpientalotontteja. Pohjoisessa aluetta rajaa puistoalue sekä Sammaltien erillispientalotontit.



### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Voisalmensaaren länsirannalle. Suunnittelualueella on runsaasti puustoa, joka on pääasiassa lehtipuuvaltaista metsikköä.

Saaren maaperä on kallioista, suunnittelualueen kohdalla sijaitsee kallionselänne. Kallioperältään suunnittelualue sijoittuu svekokarjalaisen kallioperän alueelle lähelle rapa-kivigraniittialueen rajaa (Geologian tutkimuskeskus 2016). Kallioperäkartan mukaan vallitsevana kivilajina on selvitysalueen kohdalla kiillegneissi.



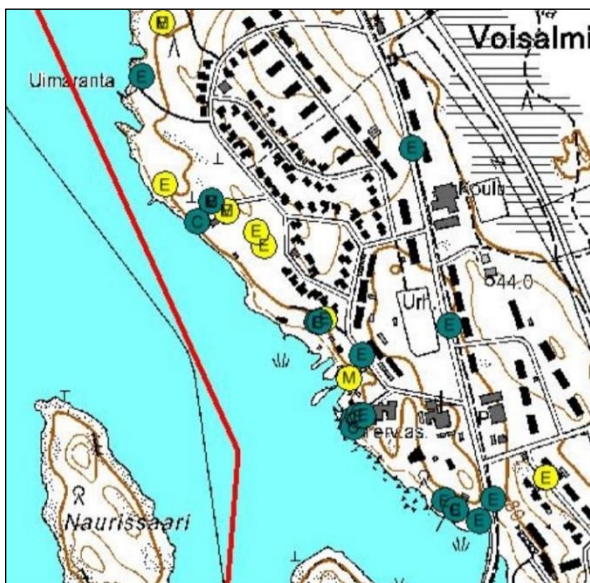
*Kaavamuutosaluetta kuvattuna Niittyvillantieltä.*

Kaavamuutosalue sijaitsee Vuoksen Suur-Saimaan vesistöalueen Ala-Saimaan lähi-alueella (SYKE 2016). Pintavesien virtaussuunta on etelään ja lounaaseen kohti Voisalmensaarta ja Tyysterniemeä erottavaa Voisalmen edustan vesialuetta. Pintavesien ekologisen tilan luokittelussa suunnittelualue on läntisen Pien-Saimaan länsiosaa, jonka tila on arvioitu vuonna 2013 tyydyttäväksi (SYKE 2016). Läntinen Pien-Saimaa on matala, rikkonainen ja eriytynyt vesialue, jossa veden vaihtuvuus on hidasta (Saimaan Vesiensuojeluyhdistys ry 2016). Sen veden laadun parantamiseksi on käynnissä useita hankkeita. Suunnittelualue ei ole luokitellulla pohjavesialueella (SYKE 2016), mutta sen läheisyydessä sijaitsee sivuvedenjakaja.

Suunnittelualueen luonnonarvoja on kartoitettu yleiskaavan yhteydessä (Lappeenrannan kaupunki: Keskiosan yleiskaavan luontoselvitys, Pöyry). Suunnittelualueelle on tehty myös yksityiskohtaisempi luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 15.3.2016) asema-kaavataso maankäytön suunnittelua varten.

Selvitysten mukaan Voisalmi on rantametsineen linnustoltaan muu huomionarvoinen luontokohde. Lisäksi Voisalmen toimintakeskuksen rannasta on osayleiskaavan selvi-tyksessä lepakkohavainnointoja. Raportin mukaan Voisalmen ja Kivisalmen välinen ranta-alue vastaa Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeessa mainittua II-luokan lepakkoaluetta (tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti). Selvitysalueella tai sen läheisyydessä sijaitsee todennäköisesti lepakoiden kesäaikaisia levähdyspaikkoja sekä mahdollisesti myös lisääntymispaikkoja. Lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeessa tarkoitettuja I luokan lepakkokohteita, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Voisalmen terveysaseman ympäristössä sijaitsevilla sodanaikaisilla bunkkereilla on jossakin määrin merkitystä lepakoiden talvehtimispaikkoina. Satunnaisella käynnillä 14.1.2013 kahdessa bunkkerissa havaittiin yhteensä kaksi talvehtivaa pohjalepakkoa.

Suunnittelun alueen länsipuolen rantametsä muodostaa melko yhtenäisen vihervyöhykkeen, jota voidaan kokonaisuutena pitää muuna arvokkaana luontokohteena ja jonka säilyttäminen on suositeltavaa. Raportissa esitettyjen lepakkohavaintojen perusteella se on lepakoille tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti (II-luokan lepakkoalue). Rantakalliot ja seurakunnan kesäkodin lehtolaikku ovat metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueelta ei ole tiedossa muiden luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien tai uhanalaisten lajien esiintymiä (SYKE 2013).



*Voisalmen toimintakeskuksen rannan lepakkohavainnot: I laskentakierros 2.–3.7.2013 on merkitty keltaisin pistein. II laskentakierros 6.–7.8.2013 on merkitty vihrein pistein.*

*Merkinnät: E=pohjanlepakko, M=siippalaji, C=määrittämätön)*

lain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia luontotyyppisiä (Raunio ym.

Suunnittelun alueella tai sen lähiympäristössä ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelun alueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita (Suomen ympäristökeskus SYKE 2016). Lähimmät Natura-alueet ja luonnonsuojelun alueet ovat yli neljän kilometrin päässä. Saimaan vesialue selvitysalueen edustalla sisältyy Suomen tärkeisiin FINIBA-lintualueisiin kuuluvaan laajaan Saimaan–Lietveden aluekokonaisuuteen (Leivo ym. 2002).

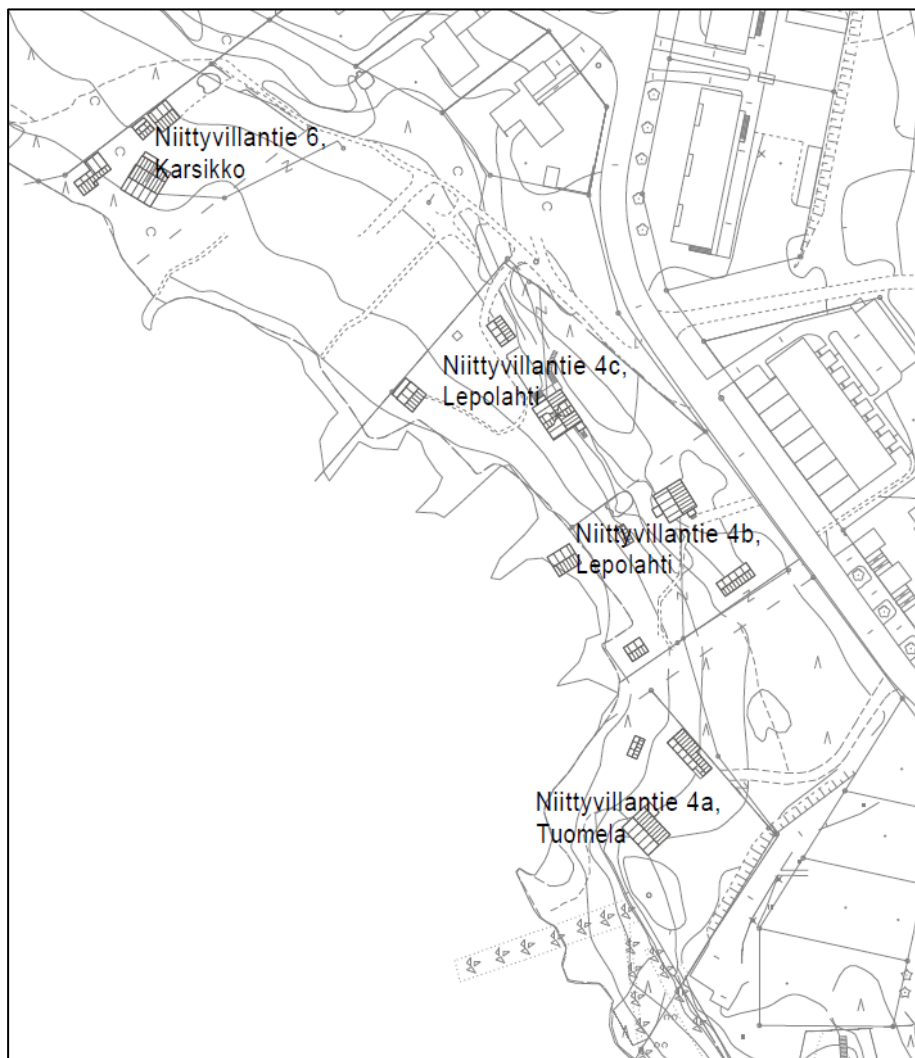
Kokonaisuudessaan suunnittelun alue ja sen lähiympäristö ovat pääosin rakentamisen muuttamaa aluetta, jossa ei ole juurikaan luontoarvoja. Tehtyjen selvitysten mukaan suunnittelun alueen ranta olisi suotavaa säilyttää puustoisena lepakoiden siirtymä- ja ruokailualuemerkityksen vuoksi. Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä tai puroja, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia luontotyyppisiä (Raunio ym.



2008). Alueelta ei ole tiedossa havaintoja vuosina 2010 ja 2015 uhanalaisiksi arvioituista lajeista (Rassi ym. 2010, Liukko ym. 2016 ja Tiainen ym. 2016) eikä muista luontodirektiivilajeista kuin lepakoista.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Voisalmen kaupunginosa muodostaa kokonaisuutena laajan kerrostalovaltaisen asuinalueen. Kaupunginosan korttelirakenne on modernismin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti avoin. Rakennukset on sijoitettu pääosin katujen suuntaisesti siten, että niiden vastakkainen julkisivu avautuu puiston tai viheralueen suuntaan. Katutilat ovat väljätköjä ja rakennukset ovat paikoitellen melko etäällä katulinjasta. Kerrostalorakennuskanta on pääosin 1960- ja 1970-luvuilta ja tyyllisesti aikakaudelleen luonteenomaista. Osassa aluetta, kuten Saratien varressa, rakentaminen on melko korkeaa, kerroslukujen ollessa viisi tai jopa kahdeksan. Voisalmensaaren länsiosassa sijaitseva omakotialue on myös rakentunut suurelta osin 1960- ja 1970-luvuilla.



*Kuvassa suunnittelualueen rakennusten nimet ja osoitteet.*

Suunnittelualueen rakennukset ovat loma-asuntoja ja pysyviä asuntoja sekä talousrakennuksia. Kaikki alueen rakennukset, vuonna 1950 valmistunutta talousrakennusta lukuun ottamatta, on rakennettu 1930-luvulla. Asunnot ovat historiallisesti arvokkaita 1900-luvun alun huvilarakennuksia ja niitä on käsitelty muun muassa Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaan 2030 liittyvän rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013). Alue on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi 1900-luvun alkupuolen huvila-alueeksi.



*Niittyvillantie 4a:n pihapiiriä syksyllä 2019.*

Tuomela-niminen (Niittyvillantie 4a) asuinrakennus on valmistunut vuonna 1936. Puolitoistakerroksisen rakennuksen kerrosala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan 110 kerros-m<sup>2</sup>. Myös pihapiirissä oleva hirsisauna on samalta ajalta. Päärakennuksen kuisti on rakennettu myöhemmin.

Tuomelan asuinrakennus on hirsirunkoinen, satula- eli harjakattoinen ja siinä on betonisokkeli. Katteena on myöhemmin asennettu profiloitu teräsohutlevy. Rakennuksen



ensimmäinen kerros on vuorattu vaakaponttilaudoituksella. Ullakkokerros on rankarakenteinen ja pystyvuorattu. Ikkunat ovat malliltaan Jugend-henkiset, ja niiden yläosa on jaettu kuuteen pieneen ruutuun.

Pihapiiriin kuuluva varastorakennus on rankarakenteinen ja perustettu luonnonkivisokkelille ja nurkkakiville. Rakennus on vuorattu lomalaudoituksella. Saunarakennus on osittain hirsipintainen, osin peiterimavuorattu. Molemmissa talousrakennuksissa on yksinkertainen satulakatto, joka on katettu profiilipellillä.

Lepolahti-niminen rakennus (Niittyvillantie 4b) on alun perin rakennettu huvilaksi, mutta muutettu myöhemmin vakituiseen asumiseen. Puolitoistakerroksisen rakennuksen kerrosala on noin 125 kerros-m<sup>2</sup>. Niittyvillantie 4b on suunnittelualueen rakennuksista vanhin, ja se on valmistunut vuonna 1930. Tila on ollut koko ajan saman suvun omistuksessa, ja päärakennus on säilynyt ulkoasultaan alkuperäisenä. Pihapiirissä on myös rantasauna, autotalli ja venevaja. Rantaan on rakennettu uusi sauna vanhan hirsisaunan paikalle 1950-luvun alussa. Tällä hetkellä huvila on jälleen vapaa-ajan asuntona. (Lähde: Kioski-tietokanta)



*Niittyvillantie 4b:n päärakennus syksyllä 2019.*

Lepolahti-tilan asuinrakennus on lautarunkoinen, satulakattoinen ja siinä on räystäillä ns. kissanpenkit. Kuistilla on pulpettikatto. Rakennuksessa on osittain luonnonkivinen ja osittain betonisokkeli. Katteena on profiilipelti, jonka alla pärekatto. Rakennuksen ensimmäinen kerros on vuorattu vaakaponttilaudoituksella. Ullakkokerroksessa on pystylaudoitus. Ikkunat ovat malliltaan Jugend-henkiset, ja niiden yläosa on jaettu kolmeen pieneen ruutuun. Ikkunat on uusittu 1990-2000-luvulla. (Lähde: Kioski-tietokanta)

Molemmat avokuistit on muutettu myöhemmin ikkunallisiksi umpikuisteiksi.

Pihapiiriin kuuluva talousrakennus on rankarakenteinen ja perustettu betonisokkelille. Rakennus on vuorattu keltaisella pystylaudoituksella, jonka listat ovat valkoiset. Rakennuksessa on saumapeltinen harjakatto. (Lähde: Kioski-tietokanta)





*Rakentamisen aikainen kuva Niittyvillantie 4b:stä. Päädyn pyöreitä pikkuikkunoita ei ole vielä tehty.*

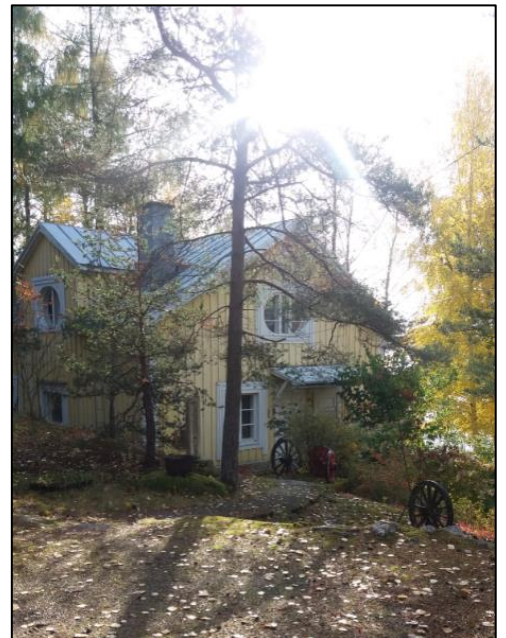
© Heikki Kososen perhealbumi.



*Niittyvillantie 4b Saimaalta päin syksyllä 2019. Saunarakennus jää kasvillisuuden taakse piiloon kuvan oikeaan reunaan.*

Lepolahti nimisen (Niittyvillantie 4c) huvilarakennuksen hirsikehikko on siirretty paikalle Terijoelta, ja rakennus on valmistunut vuonna 1937. Puolitoistakerroksisen rakennuksen kerrosala on ilman kellaritiloja noin 140 kerros-m<sup>2</sup>. Rakennus on välillä ollut ympärivuotisessa käytössä, mutta tällä hetkellä se toimii pääosin kesähuvilana. Pihapiirissä on hirsinen rantsauna 1930-luvulta sekä muita piharakennuksia. Saunan erikoisuutena on sen päädyssä oleva yläparveke. (Lähde: Kioski-tietokanta)

Huvilarakennus on luultavasti lautarunkoinen, satula- eli harjakattoinen, kivistä on pulpettikatto. Katteena on aaltopelti. Rakennuksessa on betonisokkeli. Rakennus on vuorattu keltaisella peiterimalaudoituksella. Kellarikerros on rapattu. Päärakennuksen päädyissä on suuret 8-osaiset ympyränmalliset ikkunat valkoisen neliskulmaisen puitteen sisällä. Muut ensimmäisen kerroksen ikkunat ovat 6-ruutuisia. Kellarikerroksessa on laakaikkunat. (Lähde: Kioski-tietokanta)



*Niittyvillantie 4c:n päärakennus kadulta päin kuvattuna syksyllä 2019.*

Pihapiiriin kuuluva punainen 1½-kerroksinen saunarakennus on rankarakenteinen ja perustettu betonisokkelille. Rakennus on vuorattu vaakalautoituksella. Rakennuksessa on satulakatto ja katemateriaalina aaltopelti. Saunan ikkunapuitteet ja ovenpielet ovat valkoiset. (Lähde: Kioski-tietokanta)



*Niittyvillantie 4c:n saunarakennus syksyllä 2019*

Niittyvillantie 6 (Karsikko) on myös rakennettu 1930-luvulla muiden suunnittelualueella olevien huviloiden tapaan. Se poikkeaa kuitenkin punaisella ulkolaudoituksellaan muista suunnittelualueen vaaleankeltaisista huvilarakennuksista. Rakennuksen ulkonäköä on myös muutettu huomattavasti vuosien kuluessa. Puolitoistakerroksisen rakennuksen kerrosala on noin 136 kerros-m<sup>2</sup>. Päärakennuksen ensimmäistä kerrosta on laajennettu 2000-luvun alkupuolella ja yläkerran frontoni on rakennettu jo aikaisemmin. Pihapiirissä on huvilarakennuksen lisäksi rantasauna- ja varastorakennukset sekä autokatos.

Tontille on myönnetty poikkeamisluvalla asuinrakennuksen laajentaminen 16 m<sup>2</sup>:llä vuonna 2005. Vuonna 2015 tontille on myönnetty poikkeamislupa uuden 35m<sup>2</sup> suuruisen autokatoksen rakentamiseksi talousrakennuksen laajenuksena.

Päärakennus on luultavasti ollut alun perin lautarunkoinen, satula- eli harjakattoinen. Katteena on konesaumattu pelti. Rakennuksessa on osin betonisokkeli ja osin luonnonkivinen. Rakennus on vuorattu punaisella pystyrimalautoituksella, jossa nurkklaudat ovat valkoiset. Ikkunat ovat malliltaan Jugend-henkiset, ja niiden yläosa on jaettu kolmeen pieneen ruutuun. (Lähde: Kioski-tietokanta)





Niittyvillantie 6 syksyllä 2019.

Pihapiiriin kuuluva punainen yksikerroksinen saunarakennus on rankarakenteinen ja perustettu betonisokkelille. Rakennus on vuorattu pystyrimalaudoituksella. Rakennuksessa on satulakatto ja katemateriaalina profiilipelti. Saunan nurkkalaudat, ikkunapuitteet ja ovenpielet ovat valkoiset. *(Lähde: Kioski-tietokanta)*

Suunnittelualueen keskellä olevalla lähivirkistysalueella on ollut kaksi erillistä huvilarakennusta. Lähempänä rantaa ollut huvila on purettu pois 1980-luvun lopulla ja lähempänä katuja ollut huvila on purettu 1990-luvun puolivälissä (ks. ilmakuva seuraavalla sivulla).



*Maanmittauslaitoksen ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 1987. Puretut huvilarakennukset on ympyröity kuvaan punaisella. Kuvan oikeassa alareunassa näkyy Sallalinjan rakenteita ja sittemmin poispurettu päivätoiminnan keskus.*

#### Ympäröivä rakennuskanta

Suunnittelualueen eteläpuolella on sijainnut vuonna 1972 valmistunut, tiiliverhoiltu yksikerroksinen päivätoimintakeskuksen rakennus. Rakennus on valmistunut alun perin Voisalmen vastaanottokodiksi ja sen suunnitteli Lappeenrannan kaupungin rakennusvirasto/ arkkitehti Seppo Aho. Rakennus poistettiin käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi ja purettiin joitakin vuosia sitten.

Tyhjäksi jääneelle alueelle Kalliovillankujan varteen on alkanut rakentua erillispientoja vuonna 2019.





*Niittyvillantie 3:n autokatokset syksyllä 2019.*

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin 1960-70-luvulla rakennetuista asuintaloista. Niittyvillantien varrella on 1970-luvun alkupuolella valmistuneita kaksikerroksisia rivitaloja, joiden autokatokset sijaitsevat Niittyvillantien katualueella.

Suunnittelualueesta itään Niittyvillantien ja Voisalmentien kulmassa on yksikerroksinen, vaalealla tiilellä verhoiltu rakennus, jossa toimii Voisalmen päiväkotijoukko ja aikaisemmin myös neuvola. Rakennus on valmistunut vuonna 1969 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Pauli Vuorinen. Entiset neuvolan tilat on muutettu leikkikerhon käyttöön. Rakennusten väliin sijoittuu laaja piha-alue, jolla sijaitsee leikkivälineistöä.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on 2010-luvun alussa valmistunut viisikerroksinen asuinkerrostalo.



*Niittyvillantie 5:n kaksikerroksinen rivitalo syksyllä 2019.*

### 3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueen rakennuskanta on arvioitu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 keskusta-alueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy 2014) paikallisesti merkittäväksi 1900-luvun alkupuolen huvila-alueeksi. Kotivirran tilan maille syntyi 1930-luvulla huvila-asutusta, josta on säilynyt edustava otos Niittyvillantien varrella.



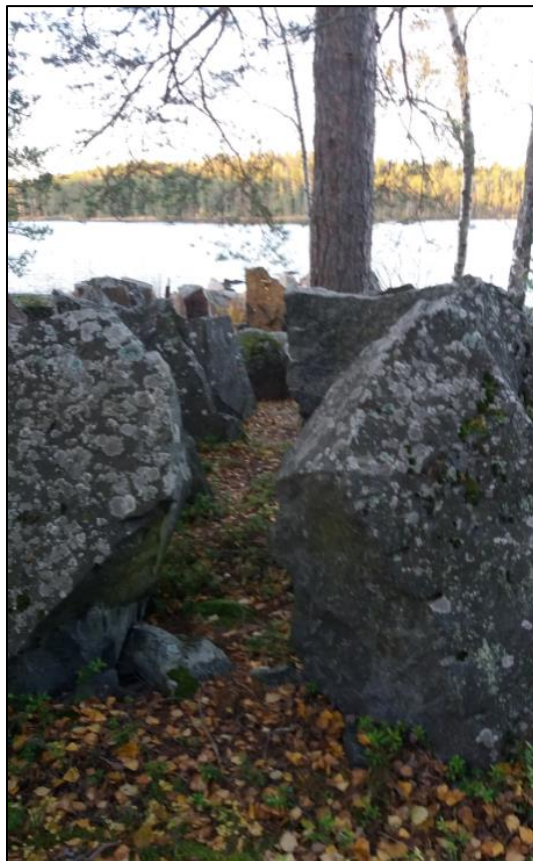
Alueen kulttuuriympäristön arvot muodostuvat nimenomaan rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta, jota täydentää vanha pihapuusto ja muu kasvillisuus. Rakennuksista mikään ei ole sellaisenaan erityisen merkittävä, vaan rakennukset ovat arvokkaita kokonaisuutena.

Suunnittelualueen eteläosassa kulkee Salpalinja, joka on yksi merkittävimmistä toisen maailmansodan aikana rakennetuista linnoitusketjuista. Suomenlahdelta Lappiin ulottuva linnoitusketju jakautuu valtakunnallisesti kolmeen puolustukselliseen painopistealueeseen, joista eteläisimpänä on yhtenäinen puolustusasema Suomenlahden rannalta Luumäen Kivijärveen asti. Linjan keskiosassa ovat vesistöihin nojautuvat asemat Kivijärven, Saimaan ja Pielisen välillä sekä pohjoisimpana tärkeimpien tiesuuntien linnoitteet Pielisestä pohjoiseen, aina Petsamoon asti.

Suomenlahden ja Saimaan väliselle kannakselle rakennettiin 90% puolustusaseman rungon muodostavista teräsbetonikorsuista. Kaikkiaan Salpalinjalla on 728 teräsbetonikorsua, yli 3000 puista kenttälinoitetta, noin 350 km taistelu- ja yhdyshautaa, 225 km panssarikiviestettä ja 130 km kaivantoestettä.

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on tehty useita Salpalinjan kohteiden inventaarioita. Niiden mukaan suunnittelualueella sekä sen lähiympäristössä sijaitsee välirauhan 1940 - 1941 aikana rakennettuja linnoitteita, jotka kuuluvat Salpalinjan puolustusketjuun. Alueella sijaitsevat Salpalinjan linnoitteet ovat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteita (Museovirasto 2009).

Suunnittelualueen eteläisessä reunassa rannassa ja osin vedessä kulkee 2–4 -rivinen panssarivaunun kivieste, jonka suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva osa on suojeltu asemakaavassa suojelumerkinnällä. Estekivet sijaitsevat osittain järvessä mutta niiden itäpuolelle, rantatöyräälle on koottu louhituista kivistä kasattu estevalli eli kylmämuurattu kiviseinämä, jonka korkeus järven puoleiselta sivulta on korkeimmillaan 2,5 m. Estevalli sijaitsee osin suunnittelualueen ulkopuolella.





*Suunnittelualueen vieressä sijaitseva Salpalinjan panssarivaunun kivieste syksyllä 2019.*

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee teräsbetoninen konekiväärinkorsu nro 4, jossa on 20 miehen majoitustila. Sisäänkäynnin yhteydessä on panssaritorjuntatykin suojatila. Majoitustilaan ja aseammioon on omat erilliset ovet. Aseseinä on naamioitu kivimuurauksella. Betonikorsun ympäristössä sijaitsee maahan kaivettuja sekä kallioon louhittuja taisteluhautoja ja tuliasemia.

Lähistöllä sijaitsevalla puistoalueella Voisalmentien laidalla, suunnittelualueesta katsoen kaakossa sijaitsevalla kallioisella mäellä, sijaitsee kallioon louhittu teräsbetoninen kestonnoitettu konekiväärinkorsu nro 5. Majoitustila on tarkoitettu 20 miehelle. Voisalmentien korsu on merkitty asemakaavassa suojelumerkinnällä (S-14).

### 3.1.5 Liikenneverkko ja yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu itäreunaltaan Niittyvillantiehen. Koko keskustan alueelle on Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavatyöhön liittyen tehty liikenne-ennuste vuodelle 2035 sekä nykytilaennuste vuodelle 2014. Nykytilaennusteen mukaan liikennemäärä noin 200 metrin päässä Voisalmentiellä on noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja noin 600 metrin päästä suunnittelualueesta sijaitsevalla Taipalsaarentiellä noin 4040 ajoneuvoa vuorokaudessa kumpaankin suuntaan. Tehtyjen arvioiden mukaan liikennemäärän kasvu vuoteen 2035 on suhteellisen vähäinen. Voisalmentien kohdalla ajoneuvojen liikennemäärä vähenee noin 20 %, Taipalsaarentien osalta määrä kasvaa noin 17 % ja lisäystä on vajaat 700 ajoneuvoa molempiin suuntiin.



*Vuorokausiliikenne 2014 (ajoneuvoa/vrk).*

*Tällä hetkellä Voisalmentiellä kulkee noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Taipalsaarentiellä kulkee noin 4040 ajoneuvoa vuorokaudessa molempiin suuntiin (Trafix 2014).*



*Vuorokausiliikenne-ennuste vuodelle 2035 (ajoneuvoa/vrk).*

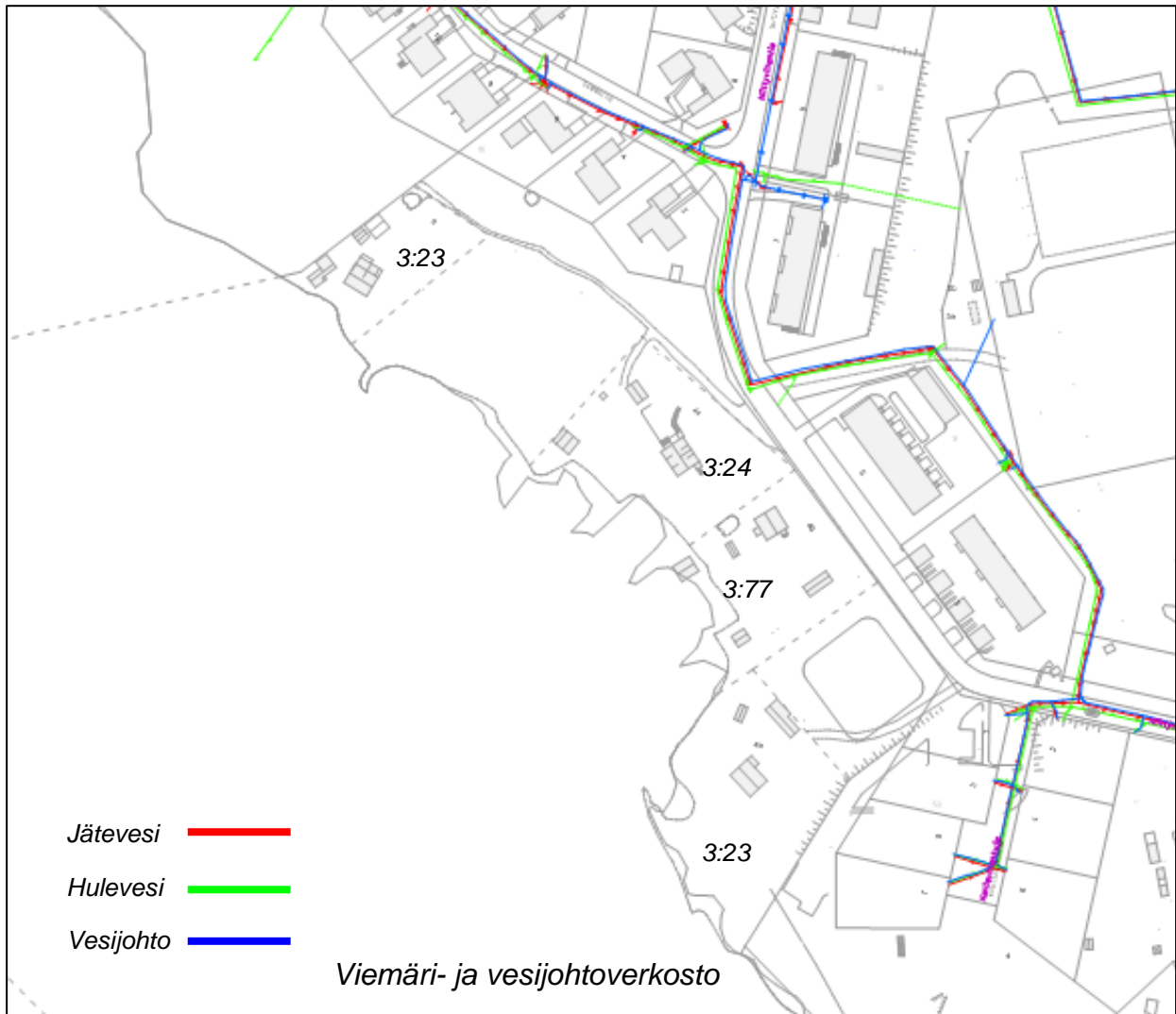
*Ennusteen mukaan Taipalsaarentiellä määrä kasvaisi noin 4730 ajoneuvoon vuorokaudessa molempiin suuntiin. (Trafix 2014)*



### 3.1.5.1 Yhdyskuntatekniikka

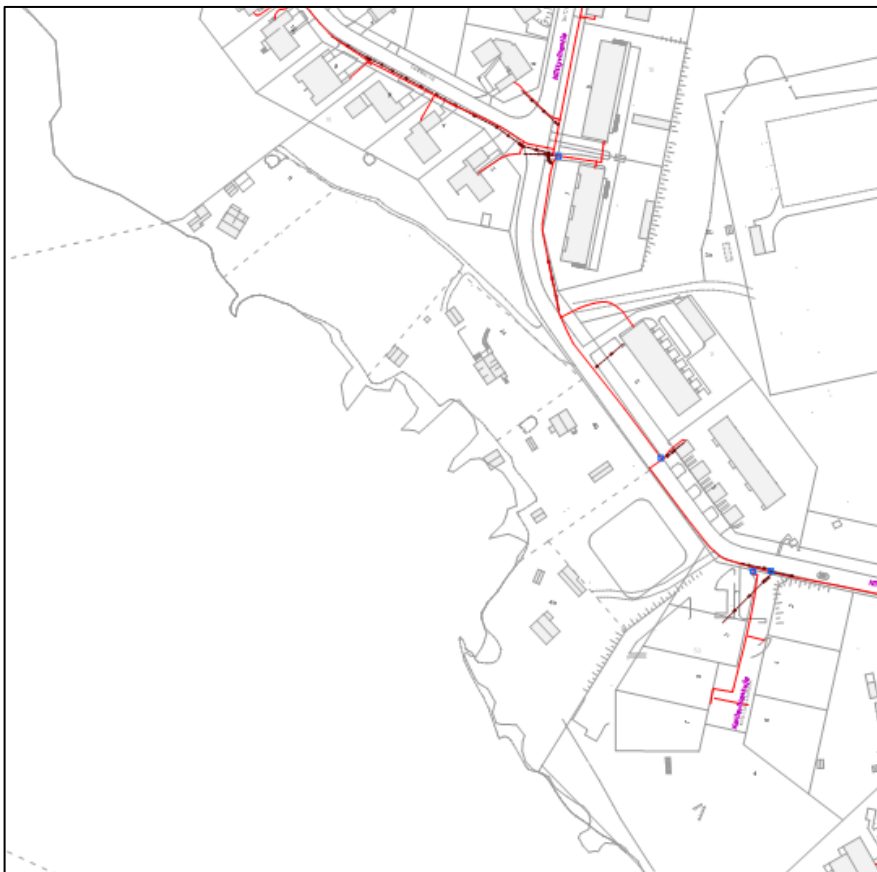
Alueen yhdyskuntatekniset verkostot kulkevat pääosin ympäröivillä katualueilla ja ne on esitetty oheisissa kartoissa. Vesi- ja viemärijohdot kiertävät suunnittelualan kohdalla Niittyvillantien itäpuolisen rivitalokorttelin itäpuolitse.

Suunnittelualueella olevia kiinteistöjä ei ole liitetty Lappeenrannan Energian vesi- eikä viemäriverkostoon. Kaikilla kiinteistöillä on omat puhtasvesikaivot. Tiloilla 3:24 ja 3:77 johdetaan kaikki jätevedet umpisäiliöön, tilalla 3:23 imeytetään harmaat vedet ja kiinteät jätteet johdetaan umpisäiliöön.





*Lappeenran-  
nan energia-  
verkkojen  
sähköverkko*



*Kaukolämpöver-  
kosto sijaitsee  
suunnittelualueen  
itä- ja pohjoispuo-  
lalla.*



### 3.1.6 Väestö, työpaikat ja palvelut

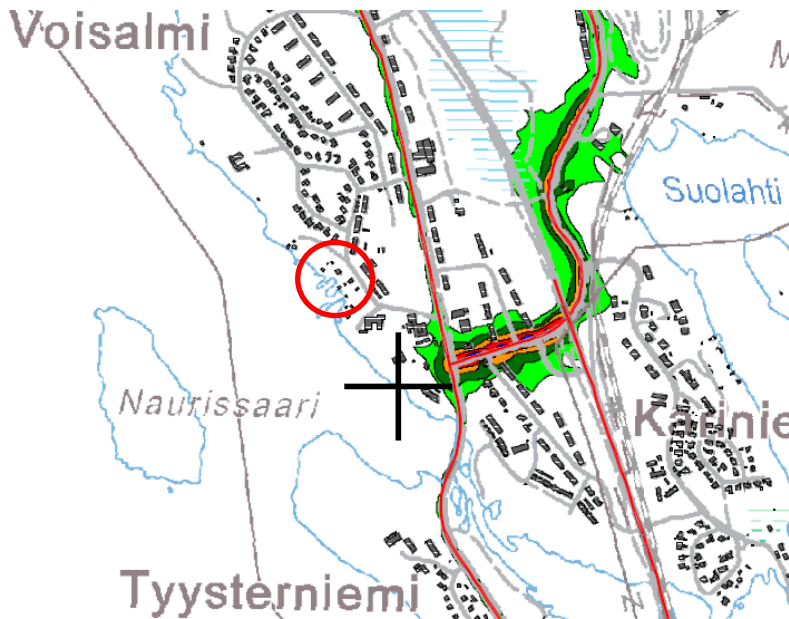
Suunnittelualan lähistöllä sijaitsee päiväkotia ja koulu. Päiväkoti käsittää 5 ryhmää sekä lisäksi 2 ryhmää Voisalmen koulun tiloissa. Päiväkoti työllistää noin 25 henkeä. Päiväkodin yhteydessä on aiemmin toiminut myös neuvola. Voisalentien itäpuolella noin 200 metrin päässä sijaitsee päivittäistavarakauppa, huoltoasema sekä anniskeluravintola. Voisalmen koulu ja kirjasto sijaitsevat noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

### 3.1.7 Ympäristökuormitus

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on tehty meluselvitys, jossa on mallinnettu melutasoja myös suunnittelualueella ja sen ympäristössä (Ramboll Finland 2.12.2015).

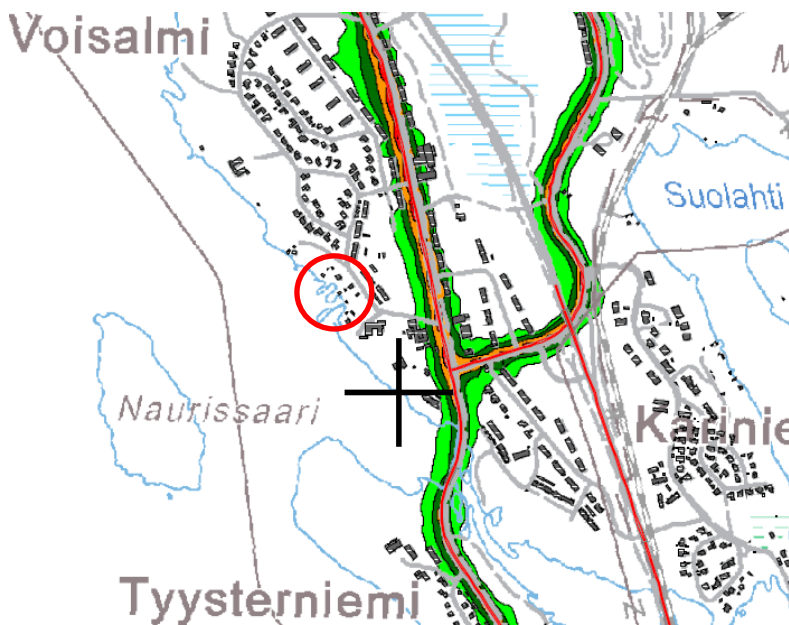
Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) melutason ohjearvoista asumiseen käytettävillä alueilla päivällä melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotettua ekvivalenttitasoa (LAeq) 55 dBA. Yöhjearvona (klo 22-7) käytetään uusilla alueilla 45 dBA ja vanhoilla 50 dBA. Sisämelun osalta ohjearvoina käytetään päivällä enintään 35 dBA ja yöllä 30 dBA.

Selvityksen mukaan suunnittelualueelle ei tällä hetkellä kohdistu merkittävää melukuormitusta. Taipalsaarentien ympäristössä on päiväaikaan ohjearvot ylittäviä melutasoja, mutta Voisalentien varressa päivämelutaso jää alle 55 dB:n. Vuoden 2035 ennusteessa ei ole merkittävää muutosta nykytilanteeseen.

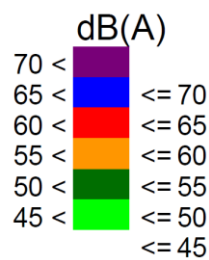


Alueen melutilanne päiväaikaan nykytilanteessa. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella ympyrällä. (Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma, Ramboll Finland, raportti 18.3.2015.)

Kuva 1 Alueen melutilanne päiväaikaan nykytilanteessa. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella ympyrällä. (Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma, Ramboll Finland, raportti 18.3.2015.)



Alueen meluennuste vuodelle 2035. Ennusteessa ei ole suurta muutosta nykytilanteeseen. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

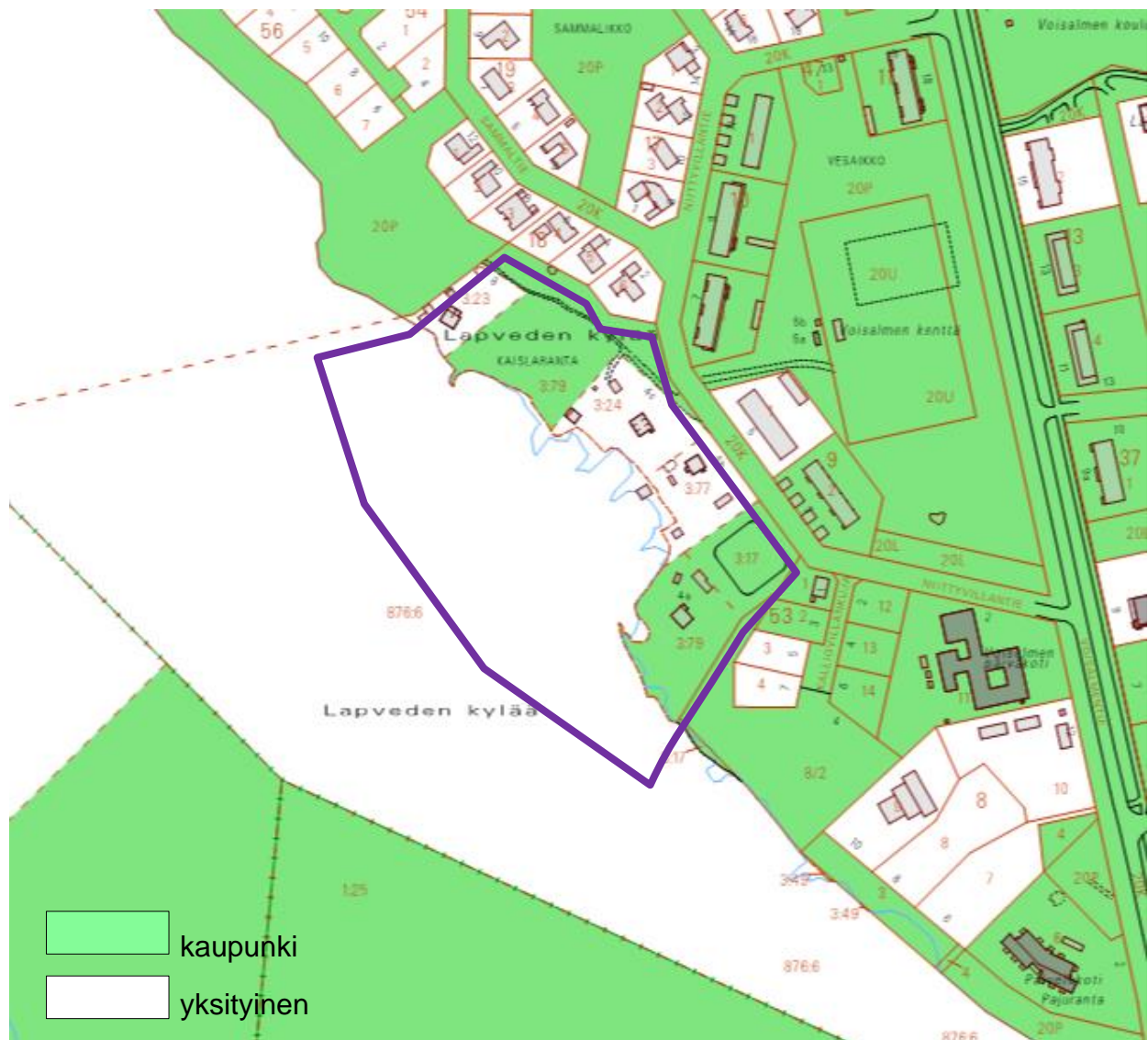


### 3.1.7.1 Pilaantuneet maat

MATTI-tietokannan mukaan suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole pilaantuneita maita.

### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on esitetty alla olevassa kartassa. Lappeenrannan kaupunki omistaa karttaan vihreällä merkityt alueet, valkoisella merkityt alueet ovat yksityisten maanomistajien tai muiden tahojen omistuksessa.



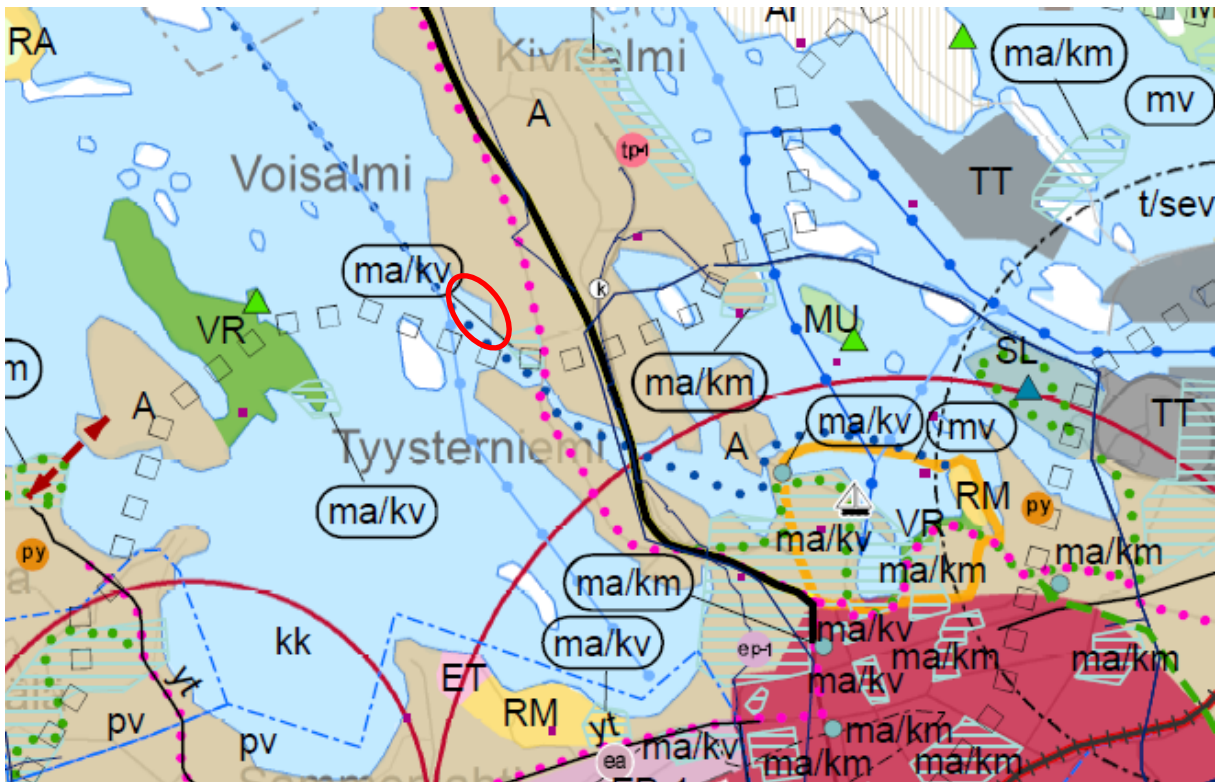
*Maanomistus (WebMap). Suunnittelualue on rajattu violetilla.*

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

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

**Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia alueva-  
rauksia. Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu suunnittelualueella uusia alueva-  
rauksia tai merkintöjä.



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

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

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.

Suunnittelualueen eteläosassa on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde (ma/kv, vaaleansininen vaakaviivointi). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattu merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolella on myös Salpalinjan sijaintia kuvaava merkintä (neliöistä koostuva viivamerkintä). Merkinnällä osoitetaan alue, jolla sijaitsee Salpalinja-linnoitusketjun rakenteita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon suojeltujen rakenteiden historiallinen arvo.

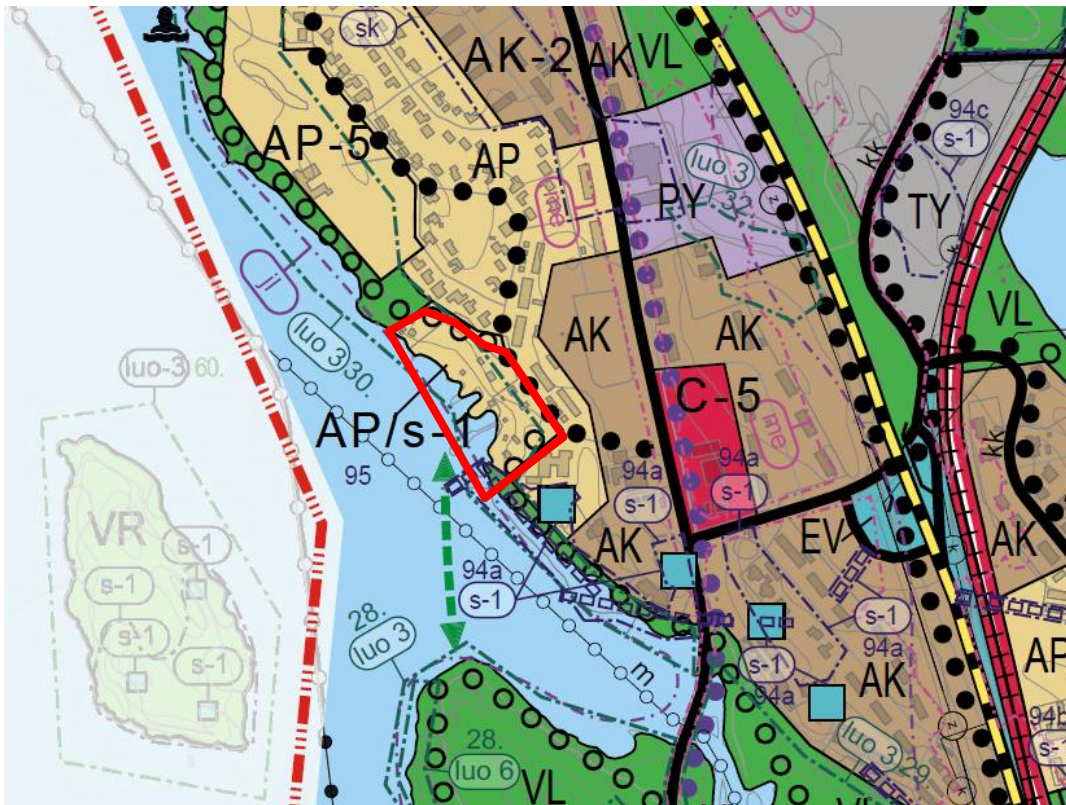
Suunnittelualueen länsipuolisella vesialueella on veneväylä- ja melontareittimerkinnät.

Suunnittelualue kuuluu koko Lappeenrannan keskustaaajaman käsittävään kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk, ruskea viivamerkintä). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohde-merkintä.

### 3.2.2 Yleiskaava

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





Ote keskustaajaman osayleiskaava 2030:sta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään (AP/s-1). Alueen olemassa oleva rakennuskanta pyritään säilyttämään. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Alueelle voidaan sijoittaa täydennysrakentamista siten, että alueen katutilan, pihaympäristöjen ja rakennuskannan ominaispiirteet ja mittakaava säilyvät. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueelle on merkitty ulkoilureitti (ympyräviivitus). Lisäksi ranta-alueella on merkintä luo-3, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, (*Voisalmen-Kivisalmen rantametsät*). Alueen osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö, vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen suojeltu vesiluontotyyppi ja/tai muu arvokas luontokohde. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan luontoselvityksen kohde- luetteloon. Vesialueelle on osoitettu suojeltava Salpa-asemaan kuuluva rakennelma (violetti neliöviiva) sekä melontareitti (palloviiva).

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

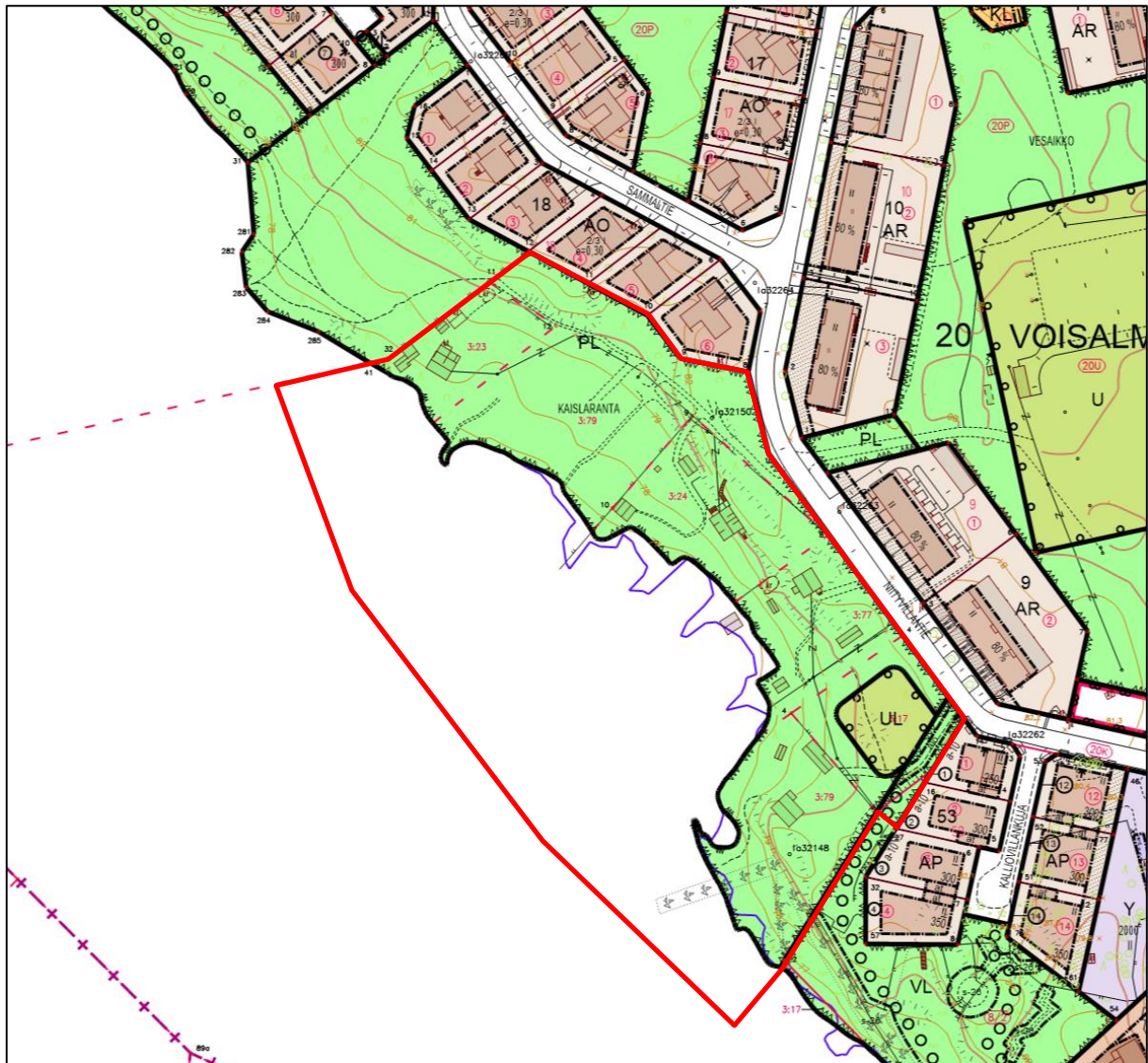
Suunnittelualuetta rajaava Niittyvillantie on merkitty kevyen liikenteen reitiksi (musta palloviivoitus). Voisalmentie on merkitty kokoojakaduksi (kk), ja sen yhteyteen on merkitty myös pyöräilyn laatuikäntävä (violettii palloviiva). Voisalmentielle on merkitty melunsuojatarve (me) Asemakaavoituksen yhteydessä tulee asuinrakennuksille osoittaa oleskelupihat siten, että valtioneuvoston (Vn 993/1992) asettamat yö- ja päivämelun ohjearvot 55 dB(A) ja 50 dB(A) [uusilla alueilla 45 dB(A)] eivät ylitä.

### 3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 3.2.1964 hyväksytty asemakaava. Kaislaranta-niminen alue on merkitty asemakaavassa luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL). Suunnittelualueen kaakkoisreunaan on merkitty puistoalueella oleva ohjeellinen leikkikenttä (UL).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on erillispientalojen korttelialue (AO), itäpuolella Niittyvillantien katualue ja asuinrivitalojen korttelialueita (AR). Suunnittelualueen eteläpuolella on lähivirkistysalue (VL) sekä asuinpientalojen korttelialue (AP).

Vesialue on asemakaavatonta aluetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin uusittu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020 alkaen.

### 3.2.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

### 3.2.6 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Kaava-alueella sijaitsevia huviloita on käsitelty Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaan 2030 liittyvässä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.12.2013). Suunnittelualue on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi 1900-luvun alkupuolen huvila-alueeksi.

Suunnittelualueen lähellä sijaitsevia sotahistoriallisia kohteita on käsitelty Salpalinjan kohteiden inventointiraportissa (Museovirasto. Sotahistoriallisten kohteiden arkeologinen inventointi 2009–2012, John Lagerstedt). Lisäksi Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on tutkittu suunnittelualueella sijaitsevat Salpalinjan kohteet.

Suunnittelualueen itäisimmälle tontille ja viereiselle alueelle on laadittu asemakaavatasoinen luontoselvitys vuosina 2015–16 (Pöry Finland Oy 15.3.2016). Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys myös Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 yhteydessä (Pöry Finland Oy 10.11.2014).

Lappeenrannan taajama-alueelle on laadittu Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland, 2.12.2015), jonka yhteydessä on mallinnettu alueen melutasoja nykytilanteessa sekä ennusteliikennetilanteessa vuodelle 2030.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt alueella sijaitsevaa kiinteistöä vuokraoikeudella hallinnoivan henkilön aloitteesta.

Suunnittelun ensisijaisena tarkoituksena on mahdollistaa asuinrakentaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisella puistoalueella ja muodostaa rakennetuille asuinkiinteistöille asemakaavatontit.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty 28.2.2018 jätetyn kaavamuutosaloitteen pohjalta. Suunnittelualue sisältyy vuosien 2020–22 kaavoitusohjelmaan asemakaavakohteena numero 49.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla [www.lappeenranta.fi](http://www.lappeenranta.fi) > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat.

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tarvittaessa järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä.

### 4.4 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt keväällä 2019. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustavia luonnosvaihtoehtoja.

Alustavasta asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus Voisalmen koululla 29.10.2019.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimassa 8.2.2020 ja henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 6.2.2020 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 10.2. – 2.3.2020. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollista antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 14 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja on laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.



## 4.5 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa vuokratun tontin käyttö asuinrakennustarkoitukseen eli muodostaa rakentamiskelpoinen asuinkiinteistö vuokrasopimuksen mukaiselle alueelle. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä sijaitsevan huvilarakennuksen laajennus ja peruskorjaus asuinrakennuskäyttöön.

Lappeenrannan kaupungin ensisijaisena tavoitteena on muodostaa jo rakennetuille ranta-alueen asuinkiinteistöille tontit, säilyttää alueen pientalomiljöön erityispiirteet sekä mahdollistaa samalla yleinen rannankäyttömahdollisuus. Lisäksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydennetään yhden pientalotontin verran.

Lappeenrannan kaupungin yleisenä tavoitteena on eheyttää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on myös tehostaa maankäyttöä olemassa olevan yhdyskuntatekniikan ja katuverkon varrella. Lisäksi tavoitteena on tarjota laadukkaita asuinpaikkoja. Kaavamuutos turvaa osaltaan keskustan pohjoisten alueiden pientalotonttivarannon säilymistä.

Lappeenrannan kaupunkirakenneohjelman ja arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on tiivistää kaupungin yhdyskuntarakennetta mm. eheyttävällä ja kustannustehokkaalla täydennysrakentamisella. Uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä aluetta rikastuttavana osana. Kaupunkirakenteesta halutaan ekologinen ja liikenteellisesti toimiva, minkä johdosta kaupunki haluaa tarjota asukkailleen laadukkaita asuinpaikkoja, joihin pääsee hyvin joukkoliikennevälineillä, kävellen tai polkupyörällä. Maankäyttöä pyritään tehostamaan rakentamalla jo olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrelle.

Uusi rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan ympäröiviin pientaloalueisiin. Suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet. Mahdollisuus yleiseen rannan käyttöön turvataan siten, että suunnittelualueen kautta kulkee rannan tuntumassa yhtenäinen rannan suuntainen kevyen liikenteen yhteys.

Asemakaavalla turvataan luonnonympäristöltään arvokkaiden kohteiden säilyminen.

Osallisten tavoitteet: Lähialueen asukkaiden näkökulmasta tavoitteena on asumisviihtyvyyden säilyminen sekä yleisessä käytössä nykyisin olevien alueiden virkistyskäyttömahdollisuuksien turvaaminen

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue on muutettu pääosin korttelialueiksi. Alueella jo olemassa olevien huviloiden rakennuspaikat on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO/s-5). Alueelle on osoitettu myös asuinpientalojen korttelialue (AP-3) uudisrakennuksille. Alueen asukkaiden ja kaupungin kunnossapitämä puistoalue on osoitettu lähivirkistysalueena (VL). Lisäksi asemakaavassa on osoitettu vesialuetta (W).



### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3,9 ha. Asemakaavamuutoksessa asuamiseen varattujen alueiden pinta-ala on 1,2 ha, vesialueen pinta-ala on 1,8 ha ja lähivirkistysalueiden pinta-ala 0,9 ha. Asemakaavamuutoksessa on osoitettu asumiselle 1905 kerros-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Virkistysalueiden pinta-ala vähenee asemakaavamuutoksen myötä 1,2 ha. Kaava-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistona eikä alueella ole siten tähän asti ollut rakennusoikeutta. Asemakaavan tilastolomake on selostuksen liitteenä 4.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualan eteläosassa on Salpa-asemaan liittyviä rakenteita, jotka on osoitettu kaavassa säilytettäväksi (s-26).

Rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot on turvattu mm. kaavamääräyksillä, joissa on asetettu ensisijaiseksi nykyisen rakennuskannan säilyttäminen. Lisäksi on annettu uudisrakentamisen rakentamistapaa koskevia määräyksiä.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luontoarvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan siten pitää kohdassa 4.5 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Asuinpientalojen korttelialue (AP-3)

Suunnittelualan itäosassa oleva puistoalue (tontti 2) on osoitettu asuinpientalojen korttelialueena. Alueelle saa rakentaa yksi- ja kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 550 kerros-m<sup>2</sup>. Rakennukset on rakennettava kaksikerroksisina (alleiviivattu II). Korttelialueen Niittyvillantien puoleiseen reunaan on osoitettu autokatoksen rakennusala (ak). Autokatoksen kohdalle on osoitettu myös katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tontin reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat. Tontin luoteisreunassa kulkee johtovarausmerkintä.

Alueelle on varattava 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden.

#### Erillispientalojen korttelialue AO/s-5

Jo rakennetut kiinteistöt on osoitettu erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään. Kaavamääräyksen mukaan olemassa oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Tonteille on osoitettu lisäksi yksikerroksisten talousrakennusten rakennusalat (t). Tontin reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat.

Alueelle on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

AO/s-5 alueiden päärakennukset on varustettu rakennusalamerkinnällä *taajamakuvalisesti merkittävä rakennus* (taa-3). Alueella tulee pyrkiä ensisijaisesti alkuperäisten rakennusten säilyttämiseen. Rakennusta ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä päärakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Uudisrakennuksen massoittelun, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden tulee noudattaa olemassa olevaa rakennusta. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen.

Alueella tehtävistä rakentamistoimenpiteistä on pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän ja museoviranomaisen lausunto.

Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne massoittelun, värityksen ja julkisivumateriaalien noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu vaaka- tai pystyponttilaudoituksena tai hirsipintaisena. Pyöröhirren ja pitkänurkan käyttöä ei sallita hirsirakentamisessa.

Uudisrakennuksen katemateriaalin sävy tulee olla tumman harmaa tai mattamusta.

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

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

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

**Korttelin 57 tontilla 1** päärakennuksen kerrosluku on yksi, jonka lisäksi 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (lu2/3). Päärakennuksessa on rakennusoikeutta 200 kerros-m<sup>2</sup> ja molemmissa talousrakennuksissa 50 kerros-m<sup>2</sup> (yhteensä 100 kerros-m<sup>2</sup>). Ranta on osoitettu alueen osana, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia siten, että rakennusten ja vesistön väliin jää riittävä suojapuusto (s-10). Tonttien luonnonmukaisia maastomuotoja ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Alueella sijaitsevien rakennusten peruskorjaaminen on sallittu nykylaajuudessaan tontin rakennusoikeuden puitteissa.

**Korttelin 58 tontilla 1** päärakennuksen kerrosluku on yksi, jonka lisäksi 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (lu2/3). Päärakennuksessa on rakennusoikeutta 240 kerros-m<sup>2</sup>, jos olemassa oleva rakennus säilytetään. Mikäli rakennus puretaan, on tontin päärakennuksella rakennusoikeutta 140 kerros-m<sup>2</sup> (140+s100). Talousrakennuksessa on rakennusoikeutta 80 kerros-m<sup>2</sup>. Tontin pohjoisranta on osoitettu alueen osana, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia siten, että rakennusten ja vesistön väliin jää riittävä suojapuusto (s-10). Tonttien luonnonmukaisia maastomuotoja ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Alueella sijaitsevien rakennusten peruskorjaaminen on sallittu nykylaajuudessaan tontin rakennusoikeuden puitteissa. Tontille ajo tapahtuu viereisen lähivirkistysalueen kautta ("ajo").

**Tontilla 3** päärakennuksen kerrosluku on yksi, jonka lisäksi 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (lu2/3). Päärakennuksessa on rakennusoikeutta 200 kerros-m<sup>2</sup>, jos olemassa oleva rakennus säilytetään. Mikäli rakennus puretaan, on tontin päärakennuksella rakennusoikeutta 110 kerros-m<sup>2</sup> (110+s90). Talousrakennuksissa on rakennusoikeutta 50, 20, 45 ja 25 kerros-m<sup>2</sup>. Tontin ranta-alue on osoitettu alueen osana, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia siten, että rakennusten ja vesistön väliin jää riittävä suojapuusto (s-10). Tonttien luonnonmukaisia maastomuotoja ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Alueella sijaitsevien rakennusten peruskorjaaminen on sallittu nykylaajuudessaan tontin rakennusoikeuden puitteissa. Tontin lounaisosassa kulkee johtovarausmerkintä.

**Tontilla 4** päärakennuksen kerrosluku on yksi, jonka lisäksi 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ja 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (1/2 lu2/3). Päärakennuksessa on rakennusoikeutta 240 kerros-m<sup>2</sup>, jos olemassa oleva rakennus säilytetään. Mikäli rakennus puretaan, on tontin päärakennuksella rakennusoikeutta 140 kerros-m<sup>2</sup> (140+s100). Talousrakennuksissa on rakennusoikeutta 60 ja 45 kerros-m<sup>2</sup>. Tontin ranta-alue on osoitettu alueen osana, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia siten, että rakennusten ja vesistön väliin jää riittävä suojapuusto (s-10). Tonttien luonnonmukaisia maastomuotoja ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Alueella sijaitsevien rakennusten peruskorjaaminen on sallittu nykylaajuudessaan tontin rakennusoikeuden puitteissa.

Korttelin 58 kaikki päärakennukset on osoitettu merkinnällä taa-3: *Taajamakuullisesti merkittävä rakennus. Alueella tulee pyrkiä ensisijaisesti alkuperäisten rakennusten säilyttämiseen. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Eryitystä huomiota on kiinnitettävä päärakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Uudisrakennuksen massoittelun, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden tulee noudattaa olemassa olevaa rakennusta. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen.*

AP- ja AO-alueita koskevissa yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Alueella olemassa olevaa puustoa on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Alin sallittu tulvasta vaurioituva rakentamiskorkeus on +78,71 metriä (N2000). Korkeuden määrittelyssä on huomioitu tulvakorkeuden lisäksi aaltoluvara.

Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumpaamaa. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Tonttien hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla.

### 5.3.2 Yleiset alueet

#### Lähivirkistysalue (VL)

Suunnittelualan pohjois-, etelä- ja itäosaan on osoitettu lähivirkistysalueet (VL). Pohjoisosan lähivirkistysalueelle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (t). Itäosan lähivirkistysalueelle on osoitettu ajoyhteys (ajo) tontille 2. Pohjoisosan lähivirkistysalue on nimetty Kaislarannaksi kuten voimassa olevassa asemakaavassakin.

Eteläosan VL-alueelle sijoittuvat Salpalinjan rakenteet on varustettu s-26-merkinnällä: ”Muu kulttuuriperintökohde (Salpa-asemaan kuuluva suojelualue/-kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.”

#### Vesialue (W)

Suunnittelualueella oleva Saimaan vesistö on osoitettu vesialueena (W), jolloin ranta-viivan sijainti tulee yksiselitteisesti määritellyksi. Alueen eteläosassa vesialueelle ulottuu muu kulttuuriperintökohde (Salpa-asemaan kuuluva suojelualue/-kohde, s-26). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

### 5.3.3 Tonttijako

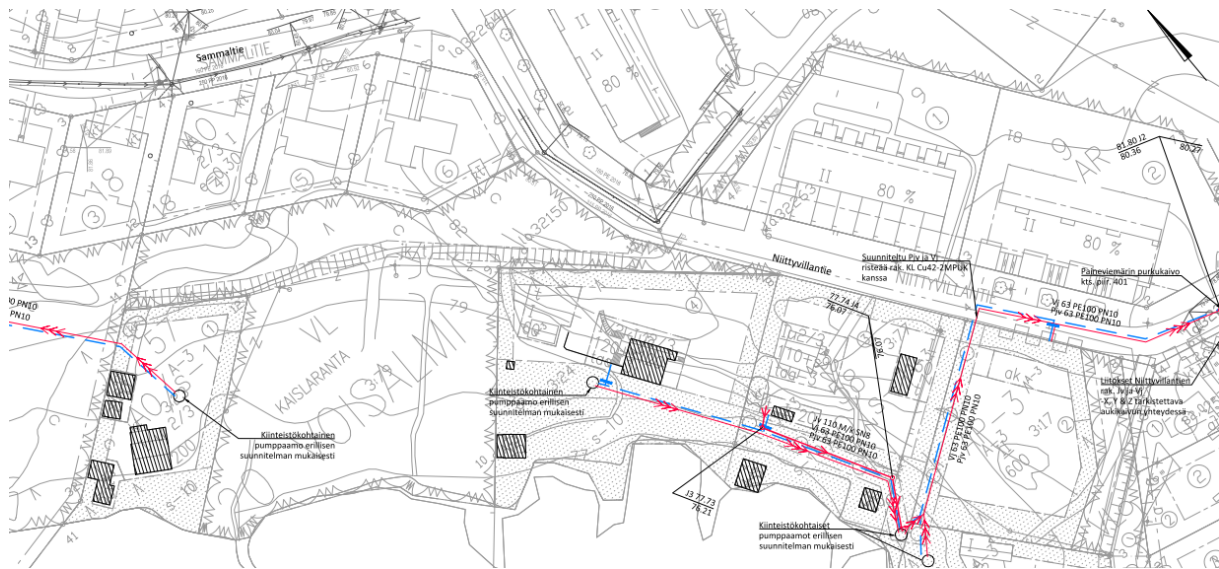
**Tonttijako** laaditaan Lapveden (438) kylän tiloille RN:o 3:23, 3:24 ja 3:77 sekä osalle tiloja 3:17 ja 3:79.

**Tonttijaolla muodostuu** Voisalmen (20) kaupunginosaan kortteli 57, tontti 1 sekä kortteli 58, tontit 1-4

### 5.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Vesihuollon tonttiliittymät voidaan rakentaa seuraavalla sivulla olevan luonnoksen mukaisesti siten, että asuintontit liittyvät katualueella sijaitseviin runkolinjoihin kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. Vesijohto ja jätevesiviemärit sijoitetaan samoihin johtokaivantoihin.





### Ote alueen vesihuollon yleissuunnitelmasta, Ramboll 12.6.2020

Suunnittelualue on saavutettavissa paloasemalta 10 minuutin toimintavalmiusajan sisällä. Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Kaavamuutosalueella ei ole tontteja, joille olisi osoitettu rakennusoikeutta yli 1200 kerros-m<sup>2</sup>, joten alueella ei ole väestönsuojien rakentamisvelvoitetta.

### 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan toteuttaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä, sillä kaavamuutoksen aiheuttama lisäys alueen asukasmäärään ja liikenteeseen on vähäinen. Kaavamuutosalueen sisälle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, tärinä, pölyvaikutus). Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty kaavaselostuksen vaikutusosassa.

### 5.5 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee Salpalinjan kohteita. Alue on Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö/ RKY 2009. Kaavamerkinnän mukaan alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Kaava-alueella sijaitsevat Niittyvillantien huvilat on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi 1900-luvun alkupuolen huvila-alueeksi. Asemakaavassa vanhojen huviloiden kortteli-alueet on osoitettu *erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.*

Lisäksi tonttien päärakennukset on merkitty taajamakuvallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (taa-3). Alueella tulee pyrkiä ensisijaisesti alkuperäisten rakennusten säilyttämiseen. Kaavassa on annettu myös uudisrakentamista ja viherympäristöä koskevia määräyksiä, joilla on pyritty varmistamaan alueen miljöoarvojen säilyminen. Olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen on pyritty myös rakennusoikeusmerkinnällä, jossa ensimmäinen luku osoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden, mikäli rakennus puretaan ja jälkimmäinen luku s lisärakennusoikeuden, mikäli nykyinen rakennus säilytetään.

## 5.6 Kaavamerkinnot

AP-3

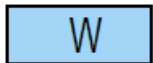
Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- ja kaksiasuntoisia asuinrakennuksia.

AO/s-5

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Olemassa oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.



Lähivirkistysalue.



Vesialue.



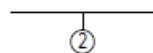
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

20

Kaupunginosan numero.

VOI

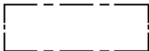
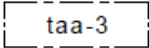
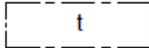
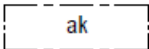


Kaupunginosan nimi.

57

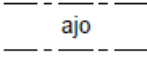

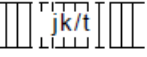
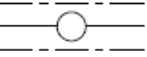
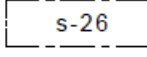
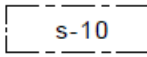
Korttelin numero.

KAISLARANTA

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

200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
120+s120	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa uudisrakennuksen suurimman sallitun kerrosalan määrän neliömetreinä ja jälkimmäinen luku s120 suurimman sallitun lisärakennusoikeuden kerrosalan neliömetreinä, mikäli olemassa oleva rakennus säilytetään.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuuden tai muun määräyksen.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
1/2k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Taajamakuullisesti merkittävä rakennus. Alueella tulee pyrkiä ensisijaisesti alkuperäisten rakennusten säilyttämiseen. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä päärakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Uudisrakennuksen massoittelun, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden tulee noudattaa olemassa olevaa rakennusta. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Autokatoksen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Ulkoilureitti.



	Ajoyhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Muu kulttuuriperintökohde (Salpa-asemaan kuuluva suojelualue/-kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.
	Alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia siten, että rakennusten ja vesistön väliin jää riittävä suojapuusto. Tonttien luonnonmukaisia maastomuotoja ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Alueella sijaitsevien rakennusten peruskorjaaminen on sallittu nykylaajuudessaan tontin rakennusoikeuden puitteissa.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Alueella olemassa olevaa puustoa on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.
- Alueella tehtävistä rakentamistoimenpiteistä on pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän ja museoviranomaisen lausunto.
- Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne massoittelun, värityksen ja julkisivumateriaalien noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.
- Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu vaaka- tai pystyponttilaudoituksena tai hirsipintaisena. Pyöröhirren ja pitkänurkan käyttöä ei sallita hirsirakentamisessa.
- Uudisrakennuksen katemateriaalin sävy tulee olla tumman harmaa tai mattamusta.
- Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:1-1:1,5.
- Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW  $1/100$ ). Alin sallittu tulvasta vaurioituva rakentamiskorkeus on +78,71 metriä (N2000).
- Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.
- Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Tonttien hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla.
- Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.
- Tontin maastonmuodot tulee ottaa huomioon rakentamisessa eikä turhia täytöjä tule tehdä.
- **AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:**
  - AO/s-1 -alueet: 2 autopaikkaa/ asunto.
  - AP-3 -alueet: 1,5 autopaikkaa/ asunto.
  - Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

## 5.7 Nimistö

Asemakaavassa ei ole osoitettu alueelle uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja liikennejärjestelyihin. Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä selostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

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

Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Luontoselvitys. Pöyry Finland Oy 22.7.2019
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll 2.12.2015.
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27/2008.
- Luontoselvitys, Joutsenon keskustaaajaman osayleiskaava. Ramboll 2008.

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

### 6.1 Ekologiset vaikutukset

Kaavamuutoksessa osoitettu maankäyttö poikkeaa vain hieman alueen nykyisestä maankäytöstä ja vaikutukset luonnonympäristöön ja luontokohteisiin jäävät vähäisiksi. Alueella jo olemassa oleville kiinteistöille on muodostettu asuintontit. Tällä turvataan rakennusten säilyminen. Kaavamuutoksessa on osoitettu yksi uusi asuinpientalotontti Niittyvillantien varteen. Rakentamisen osoittaminen jo rakennetulle kaupunkialueelle

vähentää tarvetta ottaa rakentamisen piirin rakentamattomia ja mahdollisesti kauempana sijaitsevia metsäalueita.

### 6.1.1 Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksessa osoitettu uudisrakentaminen vaatii jonkin verran maa- ja kallioperän tasoittamista ja louhimista. Kaava-alue sijaitsee kallioisessa ja maastumuodoiltaan vaihtelevassa maastossa. Kaavamääräyksen mukaan tontin maastonmuodot tulee ottaa huomioon rakentamisessa, eikä turhia täyttöjä tule tehdä. Rannan suojavyöhykkeellä (s-10) tonttien luonnonmukaisia maastumuotoja ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla.

Kaava-alueella sijaitsevat Salpalinjan kiviesteet on merkitty kaavakartalle säilyttävien merkinnöin. Kokonaisuutena kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia maa- ja kallioperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

Alueen maaperässä voi esiintyä radonkaasua. Asemakaavamääräysten mukaan radonkaasu on huomioitava rakennussuunnittelussa.

### 6.1.2 Kasvi- ja eläinlajit ja luontokohteet

Asemakaavamuutoksessa kaava-alueella jo ennestään oleville rakennuspaikoille on osoitettu erillispientaloja (AO/s-5) ja lisäksi uutena on osoitettu asuinpientalotontti Niityvilliantien varteen (AP-3). Lähivirkistysalueina (VL) on osoitettu rantaan asti ulottuva alue pohjoisosassa ja lisäksi kapeat kaistaleet kaakkoisosassa. Poistuvassa kaavassa kaava-alue on kokonaisuudessaan puistoaluetta (P<sub>L</sub>), vaikka osa nykyisistä rakennuksista on ollut siellä jo pitkään. Uuden kaavamääräyksen mukaan alueella tulee pyrkiä ensisijaisesti alkuperäisten rakennusten säilyttämiseen.

Luontoselvityksen (Pöyry Finland Oy 2019) mukaan kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Rantapuuston säilyttäminen on kuitenkin suositeltavaa. Voisalmensaaren länsirannan yhtenäinen rantametsävyöhyke on mainittu osayleiskaavan luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaana luontokohteena, jolla on arvoa muun muassa lepakoiden ruokailualueena ja siirtymäreittinä (Pöyry Finland Oy 2016).

Asemakaava-alueella kasvaa jättipalsamia, japanintataria ja komealupiinia, jotka kuuluvat 1.6.2019 voimaan tulleessa asetuksessa (704/2019) kansallisesti merkitykselliseksi säädettyihin haitallisiin vieraslajeihin. Niiden kasvustot tulee pyrkiä hävittämään ja lajien leviäminen maa-aineisten mukana tulee estää.

Merkittävin rakentamaton osa kaava-alueella on rantaan asti ulottuva noin puolen hehtaarin kokoinen ja osittain puustoinen alue pohjoisosassa. Se on osoitettu lähivirkistysalueeksi, joten sen kasvillisuus ja eläimistö säilyvät pääpiirteissään ennallaan. Kaava-alueen rantaan rajoittuvilla tonteilla rakennusalat on rajattu nykyisten asuin- ja talousrakennusten kohdalle. Kaavamääräysten mukaan uudisrakennusten, piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Tonttien rannan puoliset reunat on rajattu kaavassa alueina, joissa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa täydennysistutettava, että rakennusten ja vesistön väliin jää



riittävä suojapuusto (s-10). Eteläosassa on rajattu suojeltavana Salpa-aseman kuuluva kulttuuriperintökohde (s-26).

Uuden asuinpientalotontin kohdalla kaava-alueen eteläosassa on nykyisin mäntyvaltaista puustoa. Rakentamisen seurauksena alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja nykyinen kasvillisuus ja eläimistö häviävät pääosin. Vaikutusta ei voida pitää kovin merkittävänä, sillä tontin pinta-ala on noin vain noin 0,1 ha, se ei rajoitu rantaan ja sen luontoarvot ovat tavanomaisia.

Luontoselvityksessä kaava-alueella ei havaittu merkkejä luontodirektiivin IV (a) liitteen eläinlajeista liito-oravasta tai viitasammakosta. Voisalmensaaresta ei ole tiedossa liito-oravahavaintoja, mutta jos liito-oravia liikkuisi alueella, niin kaava-alueen kohdalla yhtenäisenä vyöhykkeenä säilyvä rantapuusto mahdollistaisi niiden liikkumisen. Aiemmin osayleiskaavaa varten tehdyssä lepakkoselvityksessä kaava-alueen kohdalla havaittiin muutamia yksittäisiä lepakoita. Asemakaavamuutos ei muuta merkittävästi olosuhteita alueella, vaan lepakoiden liikkuminen ja ruokailu siellä on edelleen mahdollista.

Kaavamuutoksen vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön ja luonnon monimuotoisuuteen ovat kaiken kaikkiaan melko vähäisiä ja muutos nykytilanteeseen verrattuna pieni. Vain pieni osa nykyisestä rakentamattomasta metsäalueesta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Kaava-aluetta lähimmät Natura 2000 -alueet ja luonnonsuojelualueet sijaitsevat yli kolmen kilometrin päässä, eikä kaavalla ole vaikutusta niihin.

### 6.1.3 Pinta- ja pohjavesi

Kaava-alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle, eikä kaavassa osoitettuun rakentamiseen liity erityistä riskiä pohjaveden pilaantumisesta. Kaava-alueen rajoittuminen vesistöön on otettu huomioon osoittamalla rantaan puustoisena säilytettävä suojavyöhyke (s-10). Tonteilla muodostuvat hulevedet ovat pääsääntöisesti puhtaita kattovesiä, jotka tulee kaavamääräyksen mukaan imeyttää omalla tontilla. Uusien rakennusten osalta tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

### 6.1.4 Maisema

Kaavamuutosalue sijoittuu ranta-alueelle, jota luonnehtivat toisaalta avoin järvimaisema, toisaalta pienipiirteinen kalliomaasto. Kaavailtu uudisrakentaminen sijoittuu pääosin olemassa olevien pihapiirien yhteyteen kallioiseen rinnemaastoon, jolla ei ole maisemallisesti merkittäviä kohtia eikä maisemarakenteen solmukohtia. Uudisrakentamiseen varattu pientalotontti sijoittuu pinnanmuodoiltaan lähes tasaiseen maastoon. Avokallioalueet ja eteläosan rannan jyrkäne on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Tarve maanpinnan tasoittamiseen ja pengertämiseen on muutoinkin vähäinen, sillä jyrkimmät maastonkohdat on rajattu rakennusalojen ulkopuolelle.

Suunniteltu rakentaminen täydentää hienovaraisesti Voisalmen asuinalueita pienimitakaavaisena ja lähimiljööltään tiiviinä alueena. Rakentamisen myötä keskeinen rakennettu alue laajenee vain yhden pientalotontin verran. Samalla kuitenkin korttelialueita ympäröivät yhtenäiset metsäalueet säilyvät. Tonteille jää rakennuksia kehystävä runsas pihapuusto ja alueen yleisilme säilyy metsäisenä ja peitteisenä.

Asemakaavan vaikutukset Piiluvanselältä suunnittelualueelle avautuviin näkymiin jäävät suhteellisen vähäisiksi. Uudisrakennusten ja vanhojen rakennusten laajennusosien kohdalla puusto harvenee. Toisaalta rakennukset näkyvät nykyisinkin suhteellisen hyvin järvelle, etenkin lehdeettömään aikaan vuodesta.

Vaikutuksia vesistöltä avautuvaan maisemaan on lievennetty jättämällä rakennusalojen ja rannan väliin on puustoiset s-10- alueet. *(Alueen osa, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa tehtävä täydennysistutuksia siten, että rakennusten ja vesistön väliin jää riittävä suojapuusto. Tonttien luonnonmukaisia maastomuotoja ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Alueella sijaitsevien rakennusten peruskorjaaminen on sallittu nykylaajuudessaan tontin rakennusoikeuden puitteissa).* Lisäksi tonteilla tulee rakentamisen ulkopuolelle jäävä osa tontista säilyttää luonnonmukaisena tai istuttaa puin ja pensain. Kokonaisuutena tonttien puusto pehmentää huomattavasti rakentamisen maisemavaikutusta.

Kokonaisuutena asemakaavassa suunniteltu uudisrakentaminen on melko vähäistä ja sijoittuu Niittyvillantien puolelle rinteeseen, noin pari metriä tietä alemmas. Näkymä Saimaalta säilyy lähes ennallaan. Rantavyöhykkeelle on asemakaavassa osoitettu maisemavaikutuksia lieventävä s-10-merkinä. Uudisrakentamisesta huolimatta alueen yleisilme säilyy puustoisena ja rakennuksia ympäröivä puusto säilyy edelleen lähimaisemaa rajaavana elementtinä. Alueella olevat huvilat ovat sijainneet alueella jo 1930-luvulta saakka.

## 6.2 Taloudelliset vaikutukset

### 6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakennepohjan tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen sekä loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi tukee edellä mainittuja tavoitteita ja tuo lisää asukkaita lähes valmiin kunnallistekniikan piiriin. Lisäksi tontit kytkeytyvät tiiviisti jo rakennettuun pientaloasuinalueeseen. Rakentaminen sijoittuu myös palvelujen kannalta edullisesti, sillä se on alle kilometrin säteellä alakoulusta, päiväkodista ja lähikauppapalveluista.

### 6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan katuverkostoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katua, sen sijaan alueelle rakennetaan vesijohto ja viemäri. Alueen vesi- ja jätevesihuollon rakentamisen kokonaiskustannuksiksi on arvioitu alustavasti noin 70 000 euroa. Vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut määräytyvät rakennusoikeuden mukaan. Liittymismaksuista ja kiinteistökohtaisista pumppaamoista vastaavat kiinteistöjen omistajat. Tonttien alueelle sijoittuvat vesi- ja viemärijohtojen tonttiliittymäosuudet ovat niinkään kiinteistönomistajien kustannettavia.

Asemakaavamuutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tukeutumalla pääosin valmiiseen infraverkkoon.

### 6.3 Liikenteelliset vaikutukset

#### 6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Suunnittelualuetta palvelevana katuyhteytenä palvelee jatkossakin alueen itäpuolella sijaitseva Niittyvillantie. Alueen kokoojakatuna toimii suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä Voisalmentie, joka toimii myös yhteytenä Taipalsaarentielle ja muulle pääliikenneverkolle. Asemakaavamuutoksen myötä Niittyvillantielle tulee yksi uusi tonttiliittymä. Muilta osin kaavamuutoksella ei ole rakenteellista vaikutusta Niittyvillantiehen. Korttelin 57 tonttiliittymä sijoittuu jatkossakin virkistysalueelle ja säilyy sijainniltaan ennallaan.

#### 6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutos lisää alueen liikennettä jonkin verran verrattuna nykytilanteeseen, lisääntyvän liikenteen muodostuessa uusista asukkaista. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden asuinpientalon rakentamisen. Lisäksi se mahdollistaa neljän kiinteistön muuttamisen vakituisiksi asunnoiksi, joskin osa on tähänkin asti ollut pysyvinä asuntoina. Suunnittelualueen liikennetuotokseksi voidaan tulevan asukasluvun perusteella arvioida noin 25 ajoneuvoa/ vrk, mikä ohjautuu pääosin Voisalmentielle. Laskelmissa on oletettu yhden asukkaan matkatuotokseksi noin 1,2–1,4 henkilöautomatkaa/ vrk. Yhden asukkaan tuotokseksi on laskettu 2,31 kotiperäistä matkaa, joista 54 % tehdään henkilöautolla. Alueen tulevaksi asukasluvuksi on oletettu noin 20 asukasta. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Rakentamisvaiheessa rakentamisaikainen liikenne ja rakentaminen voivat hetkellisesti vaikuttaa alueen liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen, mutta toteutusvaiheen ja sen jälkeiset vaikutukset ovat vähäiset. Kaavamuutosalueen katuliittymät toimivat arvioiduilla liikennemäärillä erittäin hyvin normaaleina avoimina liittyminä. Voisalmentien liikennemäärään kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta. Tässä kaavassa esitetty maankäyttö ei aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia myöskään lähialueen liikenneverkkoon. Asemakaavamuutoksen myötä Niittyvillantielle tulee yksi uusi tonttiliittymä. Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen.

#### 6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvoston antamassa päätöksessä 993/92 on melulle asetettu seuraavat ohjeet:

Jo rakennetut asuntoalueet	klo 7 -22 päivä-ohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yö-ohjearvo 50 dB(A)
Uudet asuntoalueet	klo 7 -22 päivä-ohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yö-ohjearvo 45 dB(A)
Loma-asumiseen tarkoitettut alueet	klo 7 -22 päivä-ohjearvo 45 dB(A) klo 22 - 7 yö-ohjearvo 40 dB(A)



Kaavamuutoksella muodostettavien uusien asuntotonttien osalta sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) uusien alueiden tasoja 55 dB (päivä) ja 45 dB (yö)  $L_{aeq}$ . Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä.

Suunnittelualueen lähistöltä on laadittu liikennemeluennusteita vain Voisalmentien osalta (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 2.12.2015). Ennustettujen liikennemäärien ja nopeusrajoituksen perusteella melutason ohjearvot eivät todennäköisesti miltään osin ylity asemakaavan toteututtua.

#### 6.3.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lähimmälle linja-autopysäkillä on matkaa noin 250 metriä. Paikallisliikenteen lisäksi Lappeenrannan ja Taipalsaaren väliset kaukoliikenteen linja-autot pysähtyvät Voisalmentiellä. Asemakaavalla ei ole vaikutusta joukkoliikenteen reitteihin eikä pysäkkien sijaintiin.

Asemakaavamuutoksen myötä alueen asukasmäärä ei merkittävästi lisäännä eikä kaavassa ole osoitettu uusia kevyenliikenteenraitin varauksia.

#### 6.3.5 Vaikutukset pysäköintiin

Alueen pysäköintipaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan tonteille. Autopaikkoja on varattava AO/s-5 korttelialueella 2 autopaikkaa/ asunto ja AP-3 -alueella 1,5 autopaikka/asunto.

### 6.4 Sosiaaliset vaikutukset

#### 6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Alle kilometrin päässä kaavamuutosalueesta sijaitsevat päivittäistavarakauppa, alakoulu, päiväkotiki sekä muut Voisalmen aluekeskuksen lähipalvelut. Kaava ei lisää niin merkittävästi alueen asukaspohjaa, että siihen olisi voitu osoittaa varauksia uusille lähipalveluille. Kaavaratkaisu lisää kuitenkin Voisalmensaaren asukaspohjaa ja parantaa sitä kautta mahdollisuuksia säilyttää ja kehittää alueen nykyisiä palveluja.

#### 6.4.2 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Asemakaavamuutoksessa kaava-alueella jo ennestään oleville huviloiden rakennuspaikoille on osoitettu erillispientalojen kaavamerkintä ja lisäksi alueelle on osoitettu yksi uusi asuinpientalotontti Niittyvillantien varteen puistoalueelle. Alueen asukasluku ei kasva merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna, jolloin alueen liikenne ei lisäännä merkittävästi.

Ainoa uudisrakentamistontti sijoittuu rakentamattomalle puistoalueelle, jolloin näkymät Niittyvillantien itäpuolelta hieman muuttuvat. Vaikutuksia on lievennetty kadun varteen osoitetulla istutuskaistalla sekä sillä, että katualuetta rajaa tällä kohtaa autokatos, joka

peittää näkymiä kadulta piha-alueelle. Kyseinen alue on nykytilanteessa varsin puustoinen, joten rakentamisen vuoksi puustoa joudutaan harventamaan. Näkymät Saimaalle avautuvat toisaalta paremmin tontin rakentamisen myötä.

Lähialueen asukkaiden ja kaupungin yhdessä ylläpitämä puistoalue on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueena ja se on edelleen asukkaiden käytössä ja toimii yhteytenä rantaan. Muuten suurin osa aiemmin asemakaavaan merkitystä puistoalueesta on ollut asuinkäytössä eikä sen osoittaminen korttelialueeksi muuta asukkaiden käyttämää puistoaluetta. Ranta-alueella ei ole ollut tähänkään asti yhtenäistä kulkuyhteyttä rantaviivaa pitkin, vaan rantapolku on kiertänyt huvila-alueen. Asemakaava turvaa jatkossakin rannan suuntaisen yhtenäisen jalankulku-/ ulkoilureitin säilymisen.

Kokonaisuutena lähialueen asukkaisiin kohdistuvat vaikutukset jäävät melko vähäiksi. Asemakaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Kaavamuutosalueelle ei myöskään sijoitu sellaisia toimintoja, joista aiheutuisi haittaa ympäröivälle asutukselle.

#### 6.4.3 Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin

Kaavaratkaisu vähentää voimassa olevan asemakaavan mukaisia virkistysalueita 1,2 hehtaarilla. Käytännössä asemakaavaan merkityt puistoalueet ovat kuitenkin olleet pääosin huviloiden piha-alueita. Asemakaavamuutoksen myötä vain 0,19 ha rakentamatonta puistoa muuttuu rakennetuksi alueeksi. Suurin osa aiemmin asemakaavaan merkitystä puistoalueesta on jo ollut asuinkäytössä eikä sen osoittaminen korttelialueeksi vähennä yleisessä käytössä olevaa puistoaluetta.

Asemakaavassa on säilytetty alueen asukkaiden ja kaupungin yhdessä ylläpitämä puistoalue. Ranta-alueella ei ole ollut rannan suuntaista kulkuyhteyttä rantaviivaa pitkin, vaan rantapolku on kiertänyt huvilakiinteistöt, kulkien kuitenkin alle 100 metrin päässä rannasta. Asemakaava turvaa jatkossakin rannan suuntaisen yhtenäisen jalankulku-/ ulkoilureitin säilymisen.

### 6.5 Kulttuuriset vaikutukset

#### 6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan myötä Voisalmen kaupunginosan asukasluku lisääntyy muutamilla kymmenillä, kun se voimassa olevan asemakaavan mukaan ei muuttuisi lainkaan. Suunnittelualueelle ei tule kaavan myötä uusia työpaikkoja, mutta nykyisten työpaikkojen säilyminen mahdollistuu.

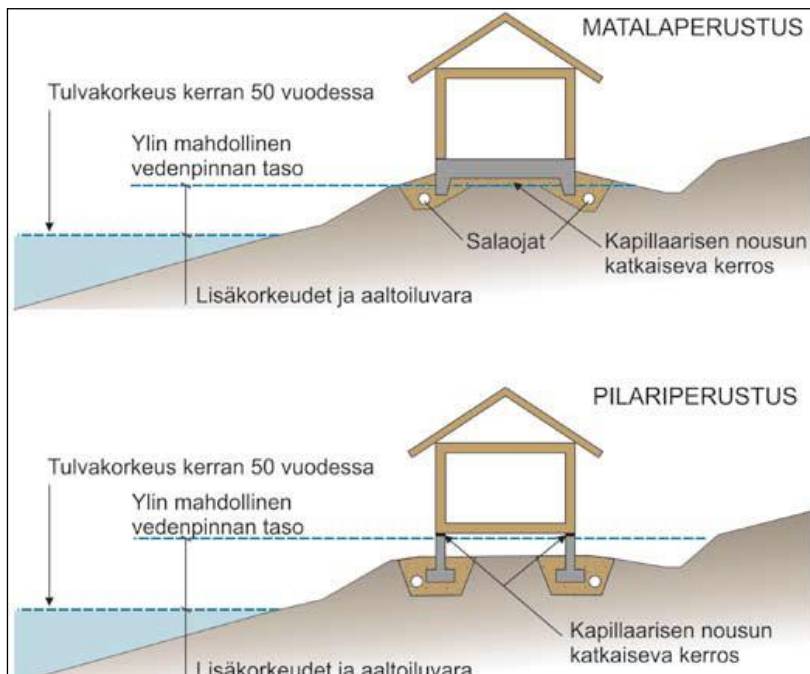
Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Idässä alue rajoittuu Niittyvillantiehen. Kaavamuutoksen myötä rakennettu alue ei merkittävästi laajene, sillä alueelle on mahdollista rakentaa korkeintaan kaksi uudisrakennusta. Kaava-alueen toteuttaminen ei johda taajamarakenteellisesti erillisen alueen muodostumiseen eikä sillä muiltakaan osin ole merkittävää vaikutusta taajamarakenteeseen.

Alueen toteuttamisella ei ole merkittäviä seudullisia vaikutuksia.

## 6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuuos mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden huviloiden säilymisen ja kannustaa säilyttämiseen ensisijaisena vaihtoehtona. Alueen yhdelle tontille on osoitettu mahdollisuus uudisrakentamiseen, uudisrakennusten rakennusoikeus on 550 kerros-m<sup>2</sup>.

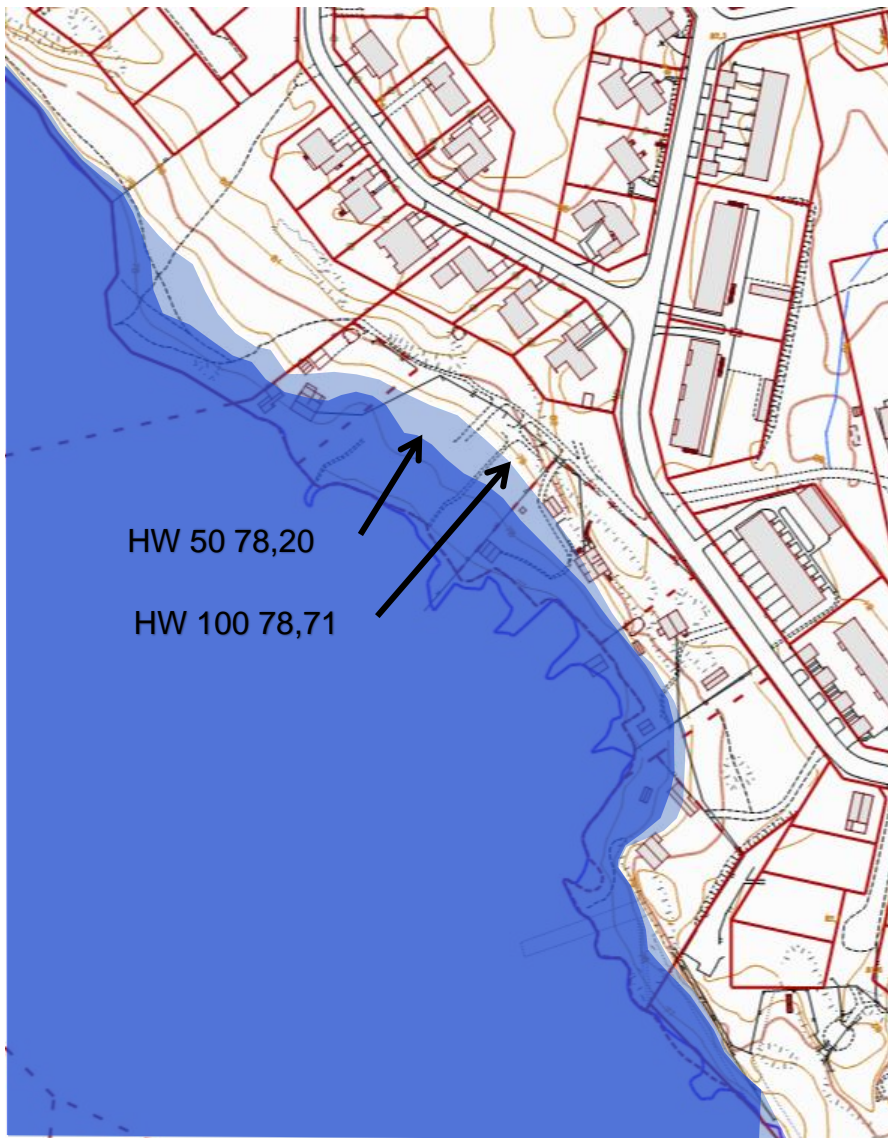
Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituvaa taso on + 78,71 metriä (N2000). Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita. Käytännössä turvallinen korkeus on vasta kapillaarisen nousun katkaisevan hiekkatäyttökerroksen alapuolella. Lattiapinnan alapuolella on siten yli puoli metriä rakenteita, joihin vesi ei saisi ulottua. Pilariperustuksissa ja tuulettuvissa alapohjissa on turvallinen korkeus vastaavasti tuuletusvälin alapuolella olevan kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alla.



Rakentamiskorkeudet rantavyöhykkeellä.  
Lähde: [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)

Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on vähintään kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden ( $HW_{1/100}$ ) tasolla (korvaa aiemmin ja yllä olevassa kaaviossa käytetyn  $HW_{1/50}$  + lisäkorkeus -määritelmän). Asemakaavamääräyksessä kyseiseen vähimmäiskorkeuteen on lisätty aaltoiluvara, jona on käytetty 0,7 metriä. Näin ollen saadaan rakennusten alimmaksi sallituksi tulvasta vaurioituvaksi tasoksi + 78,71 metriä (N2000). Aaltoiluvara johtuu alueen sijainnista laajan järvenselän rannalla.

Kaavassa määrätty rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituvaa taso + 78,71 metriä turvaa rakenteiden säilymisen tulvaveden haitallisilta vaikutuksilta.



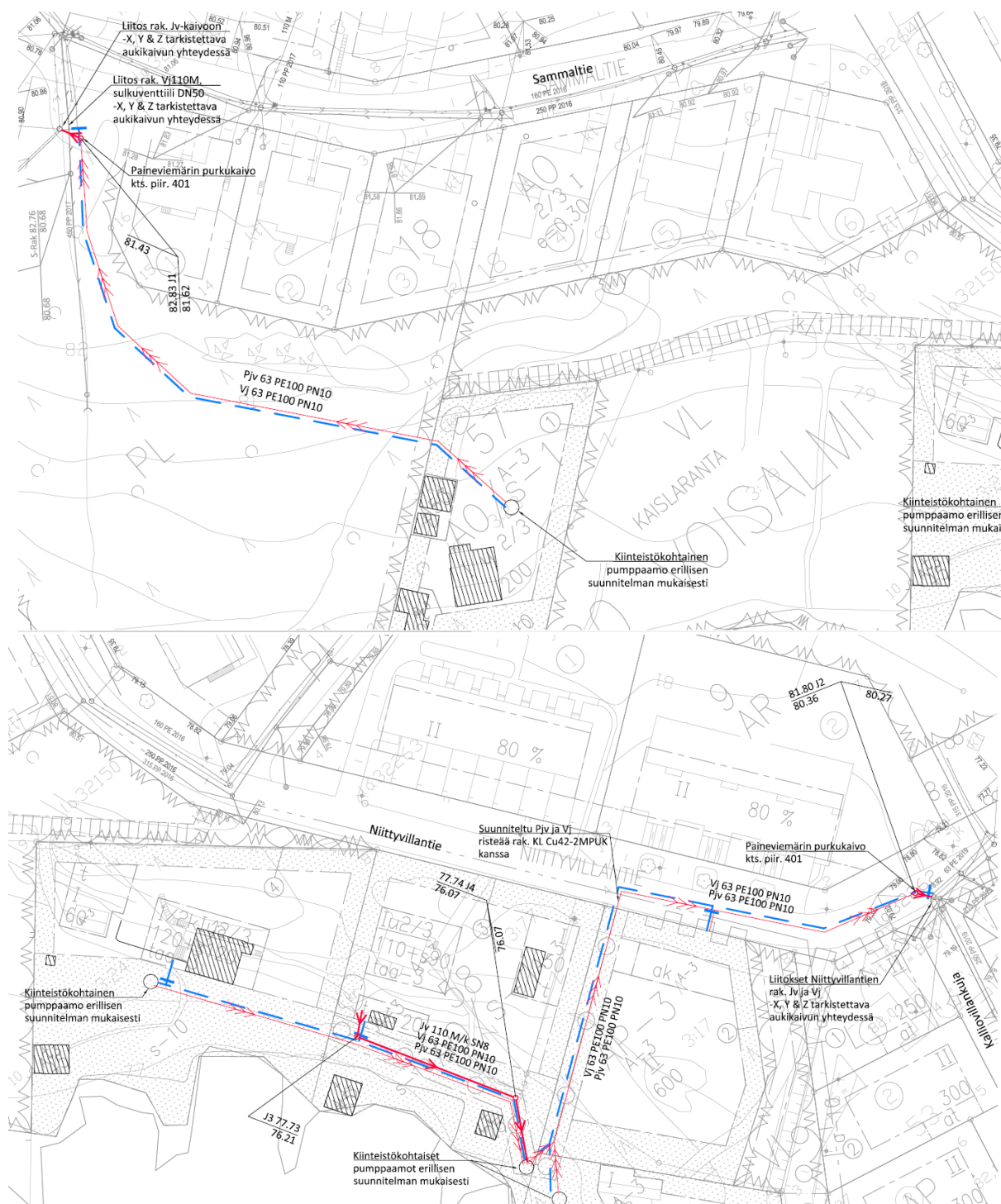
*Kartta tulvariskialueista. Tummemmalla sinisellä on esitetty kerran 50 vuodessa tapahtuva tulva, jolloin rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on +78,20 metriä (N2000). Vaaleammalla sinisellä on esitetty kerran sadassa vuodessa tapahtuva tulva, jolloin rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on +78,71 metriä (N2000).*

Tulvariskialuekartasta voidaan todeta, että mikäli kerran 50 vuodessa tapahtuva tulva tapahtuu, nousee Saimaan vedenpinta kaikkien tonttien rannan puolella olevien talousrakennusten tasalle sekä osittain myös suunnittelualueen pohjoisimman tontin, korttelin 58 tontin 1 päärakennuksen tasalle. Kerran 100 vuodessa tapahtuva tulva ulottuisi kokonaan korttelin 58 tontin 1 päärakennuksen tasalle sekä hipoisi korttelin 57, tontin 4 päärakennusta ja pohjoisempaa talousrakennusta sekä tontin 1 pää- ja talousrakennusta. Kuten edellä on todettu, turvaa kaavassa määrätty rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso +78,71 metriä uudisrakentamisen osalta rakenteiden säilymisen tulvaveden haitallisilta vaikutuksilta.

Kaavan myötä joudutaan rakentamaan uutta vesi- ja viemärijaljaa noin 300 metriä. Uudet verkostot liittyvät suoraan Niittyvillantien nykyisiin verkostoihin. Uudet vesi- ja viemärijohdot voidaan liittää nykyiseen verkostoon ilman alueen ulkopuolella tapahtuvia putkikokojen kasvattamisia. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei kaavan myötä jouduta myöskään siirtämään tai muuttamaan. Rakennusten liittäminen viemäriverkostoon vaatii kuitenkin kiinteistökohtaiset pumppaamot.



Korttelin 57 tontille 1 vesi- ja viemärijohto tulevat sen pohjoispuolisen puistoalueen läpi Sammaltieltä ja tontti tarvitsee kiinteistökohtaisen pumppaamon jätevesille. Korttelin 58 tontin 2 vesijohtoliittymä tulee Niittyvillantieltä. Tonteille 1, 3 ja 4 tulevat linjat kulkevat pitkin tontin 2 luoteisreunaa. Tontille 4 tulevat putkilinjat sijoittuvat johtovarausrasitteena tontin 3 rannan puoleiseen osaan. Kaikki korttelin 58 tontit tarvitsevat kiinteistökohtaiset pumppaamot jätevesille.



Ote vesihuoltosuunnitelman luonnoksesta 12.6.2020. Ylemmällä kartalla näkyy suunnittelualueen pohjoisosan ja alemmalla kartalla eteläosan suunnitellut vesijohdot (sinisellä) ja painevismärit (punaisella). Ramboll Finland Oy, luonnos 12.6.2020.

### 6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavamuutoksen myötä jo olemassa olevien huvilakiinteistöjen säilyminen turvataan samalla, kun tonteilla mahdollistetaan pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Niittyvillatien katutilan yleisilme ja luonne säilyvät lähes ennallaan.

Alueelle on osoitettu yhdelle tontille uudisrakentamista. Uudisrakentamisesta huolimatta alueen yleisilme säilyy puustoisena ja rakennuksia ympäröivä puusto säilyy edelleen tärkeänä kaupunkikuvallisena elementtinä. Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat vähäisiä ja luonteeltaan paikallisia.

### 6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänöksiin

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee Salpalinjan kohteita. Salpalinja on Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö/ RKY 2009. Kaavamerkinnän mukaan alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Asemakaava turvaa Salpalinjan rakenteiden säilymistä alueella.

Kaava-alueella sijaitsevat Niittyvillantien huvilat, jotka on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi 1900-luvun alkupuolen huvila-alueeksi. Asemakaavassa vanhojen huviloiden korttelialueet on osoitettu *erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään. Olemassa oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.* Kaavamerkintä turvaa arvokkaan miljöökokonaisuuden säilymistä.

Asemakaavaratkaisu säilyttää rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet, vaikka rakennuksille ei ole osoitettu varsinaisia suojelumääräyksiä. Rakennusten ei ole katsottu olevan niin merkittäviä, että ne edellyttäisivät suojelumerkintöjä. Rakennukset edustavat oman aikakautensa arjen rakentamista, jonka lähtökohtana on ollut perinteinen puurakennusten muotokieli sekä puumateriaalin asettamat rajoituksen ja lähtökohdat.

Asemakaavaratkaisu tukee vanhan rakennuskannan ja miljöön säilyttämistä. Asemakaavassa vanhat huvilarakennukset on osoitettu merkinnällä *taa-3: Taajamakuvallisesti merkittävä rakennus. Alueella tulee pyrkiä ensisijaisesti alkuperäisten rakennusten säilyttämiseen. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä päärakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Uudisrakennuksen massoittelun, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden tulee noudattaa olemassa olevaa rakennusta. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen.* Merkinnällä varmistetaan, että mahdolliset uudisrakennukset noudattavat vanhan rakennuskannan mittakaavaa, katotuotoa ja julkisivumateriaaleja.

Kokonaisuutena kaavamuutos säilyttää rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet. Uudisrakentamisen tulee noudattaa alueen perinteistä mittakaavaa sekä rakentamistapaa. Asemakaavan mahdollistama rakennusten purkaminen täyttää maankäyttö- ja

rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä mahdollinen purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

#### 6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Suunnitelma on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A). Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava.

### 6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Asemakaavamuutos on laadittu siten, että se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

#### 6.6.1 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.*

Kaavaratkaisu tukee Lappeenrannan keskustaajaman elinvoimaa. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten rannan läheiseen sijaintiin, palvelujen hyvään saavutettavuuteen ja vesistömaisemiin. Kaavaratkaisu luo osaltaan edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

Kaavaratkaisu perustuu Voisalmen alueen olemassa olevan liikenneverkon ja pääosin alueella jo olevan muunkin infraverkon hyväksikäyttöön.

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Kaava-alue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta. Palvelut ja työpaikat ovat alueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä se on noin kolmen kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Asemakaavan muutos monipuolistaa Voisalmen alueen asuntokantaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä.

#### 6.6.2 Tehokas liikennejärjestelmä

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

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

#### 6.6.3 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.*

Suunnittelualue sijoittuu potentiaaliselle tulvariskialueelle. Asemakaavassa on tästä syystä määrätty, että rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva lattian korkeus on +78,71 metriä (N2000). Suunnittelualueella ei vähäisen liikennemäärän ja alhaisten nopeuksien vuoksi esiinny tällä hetkellä melutasoja, jotka ylittäisivät valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot. Alueelle suunniteltu asuminen ei lisää alueelle sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat keskusta-alueen normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia.

#### 6.6.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*



*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee Salpaliinjan kohteita. Alue on Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö/ RKY 2009. Kaavamerkinnän mukaan alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Kaava-alueella sijaitsevat Niittyvillantien huvilat, jotka on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi 1900-luvun alkupuolen huvila-alueeksi. Huviloiden korttelialueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueina, jolla ympäristö säilytetään. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Merkinnällä turvataan arvokkaan kulttuuriympäristön säilyminen. Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavamuutoksessa puistoalue muuttuu korttelialueeksi. Käytännössä asemakaavassa merkityt puistoalueet ovat olleet huviloiden piha-alueita. Asemakaavamuutoksen myötä ainoastaan 1972 m<sup>2</sup> rakentamatonta puistoa muuttuu rakennetuksi alueeksi.

Asemakaavassa on säilytetty rakentamattomana alueen asukkaiden ja kaupungin yhdessä ylläpitämä puistoalue. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta viheralueverkoston katkeamista, metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueesta on laadittu havainnekuva, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

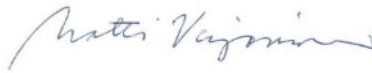
### 7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 10.9.2020



Niina Seppäläinen  
Kaavasunnittelija



Matti Veijovuori  
Asemakaava-arkkitehti



Maarit Pimiä  
Kaupunginarkkitehti