

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN  
OSAYLEISKAAVA 2030,  
Eteläinen osa-alue

# Vaihe 2

## Tavoiteraportti

5.6.2020

täydennetty 9.6.2020



## Sisällysluettelo

Tavoiteraportti	2
Miksi yleiskaava laaditaan?	2
Mikä yleiskaavan tehtävä on?	4
Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 tehtävä ja tavoitteet	5
Miten yleiskaava laaditaan?	5
Miten Lappeenrannan keskustaajaman eteläisen osan, vaiheen 2 osayleiskaava laaditaan?	7
Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 osayleiskaavan keskeiset tavoitteet	10
Kaava-alueen rajauksia koskevat lähtökohdat	12
Yhteystiedot	15

## Tavoiteraportti

Tämä raportti kertoo Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 eteläisen osa-alueen vaiheen 2 osayleiskaavoituksen lähtökohdista ja kaavoituksen tavoitteista. Tavoiteraportti täydentää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS). OAS:ssa kerrotaan, kuinka kaavaprosessi etenee ja kuinka kaavoituksen aikainen vuorovaikutus ja osallistumismahdollisuudet järjestetään. OAS on jatkuvasti päivittyvä asiakirja ja sitä päivitetään ja täydennetään tarpeen mukaan.

## Miksi yleiskaava laaditaan?

### MITÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI (MRL) SANOO:

Maankäytön suunnittelun yleinen ohjaus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

### 36 § Yleiskaavan laatimistarve

Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.

**Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:ssä on määritelty yleiset alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.** Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusien ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
- 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä, (29.12.2006/1441)
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä; (6.3.2015/204)
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Edellä 1 momentissa säädettyjä tavoitteita toteuttavista kaavojen sisältövaatimuksista säädetään kunkin kaavamuodon osalta jäljempänä tässä laissa.

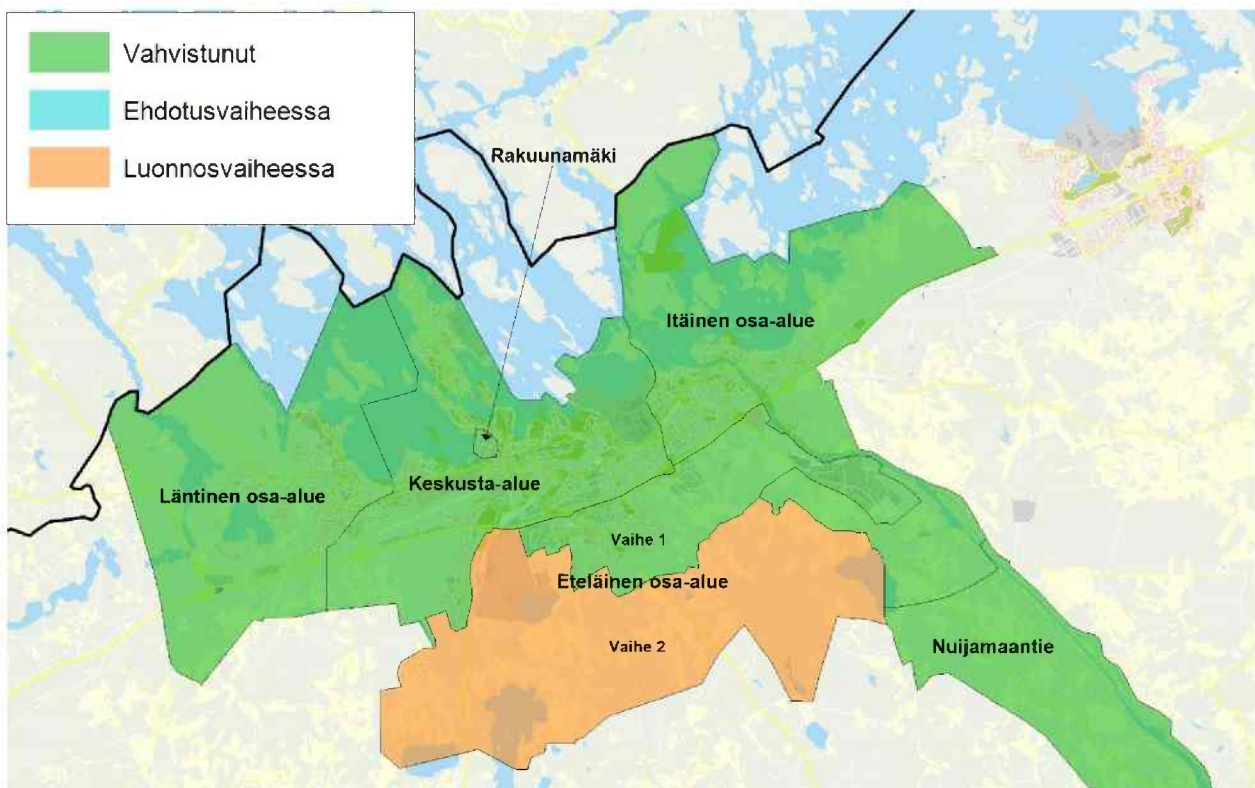
Lappeenranta on Etelä-Karjalan maakunnan hallinnollinen elinkeinoelämän, koulutuksen ja kulttuurin keskus, jossa asuu noin 73 000 asukasta. Pietarin läheisyys vaikuttaa Lappeenrantaan etenkin ostosmatkailun muodossa: Parin sadan kilometrin säteellä kaupungista asuu 8 miljoonaa ihmistä, joilla on vaihtuvien taloudellisten tilanteidenkin vallitessa merkittävää ostovoimaa. Tarve suuren asiakaspotentiaalin hyödyntämiseen on synnyttänyt tarpeen kehittää Lappeenrantaan ostosmatkailun kohdekaupunkina. Tämän myötä on tarpeen päivittää Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavat vastaamaan paremmin nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 on kaupungin strategisen suunnittelun väline ja asemakaavoituksen sekä rakentamisen ohjaaja. Lappeenrannan keskustaajaman 2030 osayleiskaavoituksen tavoitteena on turvata keskustaajaman kehittäminen varaamalla riittävät ja tarkoituksenmukaiset alueet asumiselle, palveluille, elinkeinotoiminnalle, virkistykseksi ja matkailulle. Pääosalla koko Keskustaajaman osayleiskaavan 2030 suunnittelualueella on voimassa vuonna 1999 hyväksytty oikeusvaikutukseton Lappeenrannan keskustaajaman yleiskaava, jonka päivittäminen on tullut ajankohtaiseksi muuttuneiden maankäyttötärpeiden vuoksi.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 on jaettu suuren pinta-alansa vuoksi useampaan osaan: keskusta-alueeseen, läntiseen, itäiseen, Rakuunamäen osa-alueeseen sekä eteläiseen osa-alueeseen, joka on jaettu kahteen osa-alueeseen, eli vaihe 1 ja vaihe 2. Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 osayleiskaava-alue sijaitsee Lappeenrannan keskusta-alueen ja valtatie 6 eteläpuolella. Suunnittelualueen koko on noin 47,7 km<sup>2</sup>.

### Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 suunnittelualue ja osa-aluejako

Alla olevassa karttakuvassa on esitetty osayleiskaavojen aluejako sekä kaavaprosessin vaihe. Muut keskustaajaman osayleiskaavat ovat lainvoimaisia ja eteläinen osa-alue vaihe 2 on luonnosvaiheessa.



## Mikä yleiskaavan tehtävä on?

### MITÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI SANOO:

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty, että yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. (MRL 35§)

### Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset 39 § ovat seuraavat:

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24§:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistettävä niiden toteutumista.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. (MRL 32§)

## Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 tehtävä ja tavoitteet

Eteläisen osa-alueen 2. vaiheen osayleiskaava kuuluu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 -työhön, jonka tarkoituksena on tutkia Lappeenrannan keskustaajaman maankäyttöä kokonaisuutena ja mahdollistaa keskustaajaman monipuolinen kehittäminen sekä ohjata Lappeenrannan kaupungin maanhankintaa. Yleiskaava välittää ja tulkitsee Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maakuntakaavaa kaupungin maankäytön suunnitteluun. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2030, eli kaava pyrkii vastaamaan siihen, millainen Lappeenrannan keskustaajama ja sen lievealueet ovat vuonna 2030.

**Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 tavoitteet ohjaavat myös Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 kaavatyötä. Koko keskustaajaman osayleiskaavojen tavoitteena on:**

- ratkaista kattavasti yleiskaavatarkkuudella (1:10 000) alueen maankäyttö
- tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta
- turvata keskustaajaman kehittyminen varaamalla riittävät ja tarkoituksenmukaiset alueet asumiselle, palveluille, elinkeinotoiminnalle, virkistykselle ja matkailulle
- turvata alueella sijaitsevien työpaikkatoimintojen tulevaisuus ja mahdollistaa niiden kehitymis- ja laajenemistarpeet
- kehittää viheralueita, virkistysyhteyksiä ja pyöräilyreittejä nykyistä kattavammaksi verkostoksi
- huomioida luonnon ja maiseman sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet erityisesti vaalittavina suunnittelun lähtökohtina
- tukea ja kehittää kaupungin merkittäväksi identiteettitekijäksi tunnistetun Saimaan ranta-alueiden vetovoimaisuutta
- sujuvoittaa rakentamisen lupaprosessia: osayleiskaava toimii rakennusluvan perusteena keskustaajaman läheisillä kyläalueilla (MRL 44 §) ja ranta-alueilla (MRL 73 §)

## Miten yleiskaava laaditaan?

### MITÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENUSLAKI SANOO:

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 16§:n mukaan yleiskaava esitetään kartalla tai kartoilla sellaisessa mittakaavassa, että niistä alueiden käytön ja rakentamisen ohjaustarve ja yleiskaavan tarkoitus huomioon ottaen ilmenevät tarkoituksenmukaisella tavalla alueiden käytön periaatteet, tarpeelliset alueet ja kaavan muu sisältö.

Jos yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 45 §:ssä tarkoitettuna oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana, sen tulee käydä ilmi yleiskaavasta. MRA 16§

**Yleiskaava voi olla rakennusluvan perusteena (MRL 44§).** Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaava-

vassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

## = Niin sanottu KYLÄKAAVA

Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja tuulivoimaloiden rakennusluvan perusteena säädetään 77 a §:ssä.

### 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnittelu pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista

### 73 § Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asekaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

## = Niin sanottu RANTAYLEISKAAVA

**HUOM! MRL 73 §** Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.

## Miten Lappeenrannan keskustaaajaman eteläisen osan, vaiheen 2 osayleiskaava laaditaan?

Eteläinen osa-alue 2. vaiheen osayleiskaava on yleispiirteinen strateginen aluevarauskaava ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2030. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa kunnan päätöksentekoa: lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteuttamista. Eteläisen osa-alueen 2. vaiheen osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Osayleiskaavan perusteella alueelle laaditaan tarpeen mukaan asemakaavoja sekä muutetaan voimassa olevia asemakaavoja. Osayleiskaava toimii myös rakennusluvan perusteena keskustaaajaman läheisillä kyläalueilla (MRL 44 §) ja ranta-alueilla (MRL 73 §).

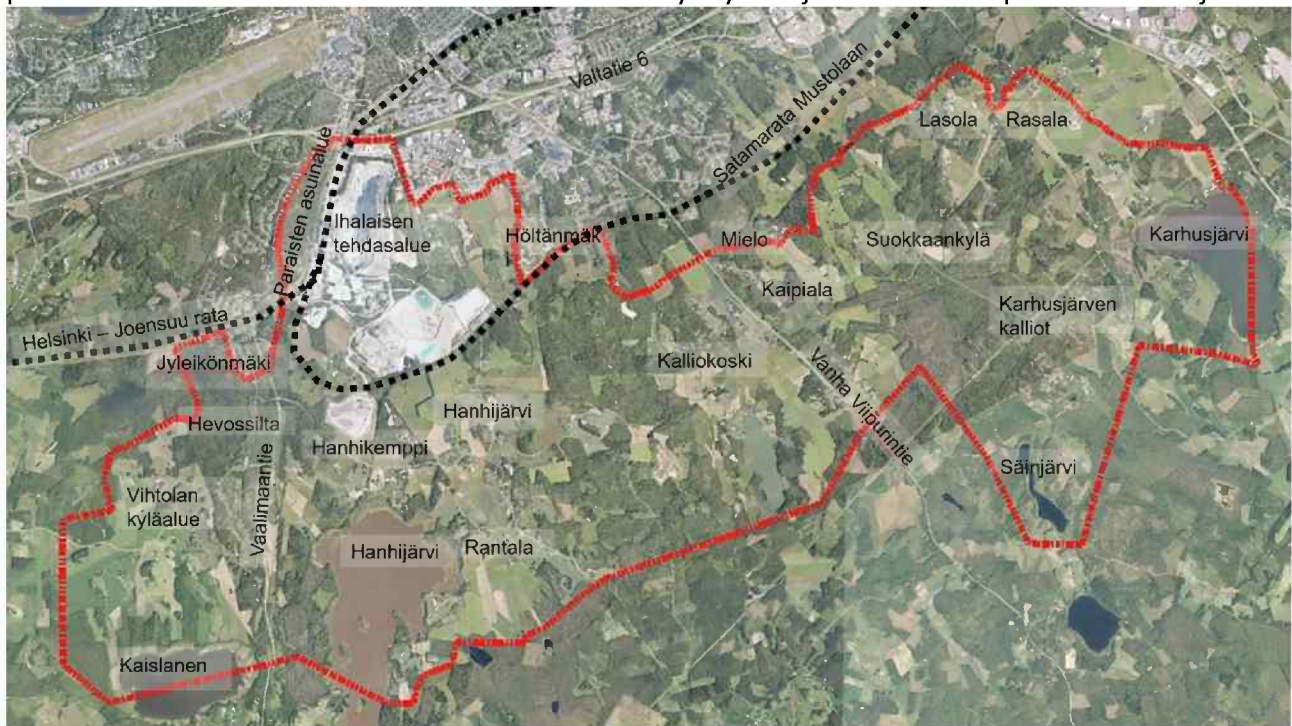
**= Kaava-alue sisältää niin sanotusti kolmenlaista yleiskaavaa: Strateginen aluevarausyleiskaava, kyläyleiskaava ja rantayleiskaava. Kyläyleiskaava-alueella ja rantayleiskaava-alueella rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella, kun rakennuspaikka on kaavassa osoitettu ja kaava niin määrää.**

## Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 yleiskaavoituksen lähtökohdat

Lappeenrannan kaupungin alue ulottuu Saimaan vesistöalueen eteläosista valtakunnan rajalle saakka. Kaupunkirakenne levittäytyy nauhamaisesti I Salpausselälle ja Saimaan rannoille. Saimaa, ensimmäisen Salpausselän ja sen eteläpuolen hietä- ja savimaille muotoutunut kulttuurimaisema muodostavat suurmaiseman perusrungon. Vedenjakajan kaakkoispuoli on muutamaa esikaupunki-alueita lukuun ottamatta pienipiirteisesti vaihtelevaa maatalousmaisemaa. Lappeenrannalla on rikas kulttuurihistoria ja pitkä teollinen perinne. Kaupungin ilme on vehreä, ja sen alueelle sijoittuu useita merkittäviä luontokohteita sekä tärkeitä pohjavesialueita.

Ihalaisten teollisuusalue vaikuttaa voimakkaasti yhdyskuntarakennetta rajaavasti kaava-alueen pohjoisosassa. Eteläinen osa-alue vaihe 2 sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman eteläpuoliseen maastoon ja yhdyskuntarakenteen reunavyöhykkeelle, jossa kaupunkitaajama vaihtuu maaseudun kylä- ja haja-asutusalueeksi. Suunnittelun alueen ainoa tiiviimpi asuntoalue on rautatien ja Vaalimaan-tien välissä sijaitseva Paraistentien alue. Vanha Viipurintie kulkee suunnittelun alueen läpi luode-kaakokosuuntaisesti. Alueen eteläosissa on teiden varsille muodostuneita nauhamaisia kylä- ja haja-asutusalueita. Suunnittelun alueelle on leimallista kylien, peltojen ja metsien mosaiikki.

Alla olevassa kuvassa on esitetty kaava-alueen rajausta ilmakuvan päällä. Aluerajausta käsitellään raportin sivuilla 12–14. Lisäksi kuvassa on esitetty kylien ja merkittävimpien teiden sijainnit.



### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Seuraavilla Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 yleiskaavoituksen asiakokonaisuuksilla on yhtymäkohtia valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

- Alueella kulkevat seututiet ja muut valtion tiet
- Kaava-alueen läpi kulkevat ratayhteydet: Ihalaisen tehdasalueen vierustaa pitkin kulkee Helsinki-Joensuu välinen rata ja alueen läpi kulkeva ns. satamarata Mustolaan
- Luumäki - Imatra välille suunnitellaan parhaillaan kaksoisraiteita. Kaksoisraiteiden valmistuttua Ihalaisen kalkkikaivoksen länsipuolella sijaitsevan Helsinki - Joensuu välisen raideyhteyden liikennemäärät kasvavat ja meluvaikutus kasvaa.
- Hanhikemпин pohjavesialue, joka on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi (I-luokka).
- Osayleiskaava-alueella sijaitsee kaksi luonnonsuojelualuetta, Mäntylänniemi ja Harlamäki.

- Hanhijärvi on osa valtakunnallisesti tärkeää FINIBA-aluetta. Kaislanen on natura-aluetta ja FINIBA-aluetta.
- Karhusjärven kallioalueella on valtakunnallisesti arvokasta kallioaluetta.
- Kalkkikaivos ja siihen liittyvät toiminnot aiheuttavat lähiympäristöön ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyä.
- Alueella kulkee kaasu- että voimajohtolinjoja, joihin kohdistuu suojaetäisyysvaatimuksia.
- Lisäksi alueella on Salpalinja-kohteita.

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava (ote kaavakartasta sivulla 13). Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta.

- Maakuntakaavan aluevaraukset, väylämerkinnät ja suunnittelumääräykset
  - Taajamatoimintojen alue, kaivosteollisuuden alue, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla ulkoilun ohjaamistarve,
  - retkeily- ja ulkoilureitit, virkistyksen kehittämiskohteet, kehitettävät matkailu- ja maisematiet, moottorikelkkareittien yhteystarpeet
  - mm. viheryhteystarve / ekologinen käytävä
  - Natura 2000 verkostoon kuuluvat alueet, luonnon suojelualueet, pohjavesialueet, arvokkaat kallioalueet
  - Merkittävät rakennetut kulttuurihistorialliset alueet, salpalinja, muinaismuistokohdet
  - Raide- ja tieliikenne, pääkaasulinjat, voimajohdot

### **Vireillä oleva Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava**

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan lähtökohtana on jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueelle. Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa on osoitettu jätevedenpuhdistamon vaihtoehtoiset sijaintipaikat Lappeenrannan alueelle laaditun Jätevesien käsittelyn ympäristövaikutusten arvioinnin (Pöyry 28.4.2014) pohjalta. Yksi vaihtoehtoisista sijaintipaikoista sijaitsee suunnittelualueella Hyväristönmäellä.

### **Lappeenrannan kaupungin strategia 2033**

Yleiskaavoitusta ohjaa myös Lappeenrannan kaupungin strategia. Lappeenrannan kaupungin strategian mukaan maankäytön ohjelmakokonaisuuden tavoitteena on:

- eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen
- määrittellä kaavoituksella kaupungin kokonaisrakenne ja mahdollistaa eri toimintojen tarvitsemat maankäyttövaraukset
- varmistaa maanhankinnalla maa-alueiden oikea-aikainen saaminen kaupungin omistukseen kaupunkirakenteen kehittämisen kannalta tarvittavilta alueilta.
- hankkia suunnitelmallisesti kaupungin kehittymiseen tarvittavat maa-alueet oikea-aikaisesti ja oikealla hinnalla.
- mahdollistaa kaavoituksella kaupunkirakenteen kehittäminen ja maan arvon nousu
- tehostaa olemassa olevien tonttien käyttöastetta ja vähentää uuden infraverkon rakentamistarvetta.
- kehittää osallistavan suunnittelutavan menetelmiä ja mm. kaavatalouslaskennan työkaluja
  - esim. eheyttämisen ja infrarakentamisen kustannusvaikutusten vertailun osalta.

- vuorovaikutteinen ja osallistava suunnittelutapa
  - kehitetään uusia digitaalisia työkaluja.
- Eheyttämisestä saatava taloudellinen hyöty käytetään alueiden kehittämiseen ja rakentamiseen.
- Viihtyisän asuin ympäristön luominen
  - laadukas rakennettu ympäristö ja monimuotoinen luonnon ympäristö.

Strategian tavoitteena on myös riittävä ja monipuolinen työpaikka- ja palvelutonttivaranto, eli riittävästi monipuolisia, eri kaupungin osissa sijaitsevia, asukkaita houkuttelevia tontteja asumiseen.

Lappeenrannan kaupungin strategian lisäksi on laadittu muita strategiaan tukevia erillisohjelmia, jotka ohjaavat myös kaavoitusta.

### **Alueelle laaditut selvitykset**

Alueelle laaditut selvitykset antavat lähtökohtia kaavan laatimiselle ja yleiskaavan sisältövaatimusten täyttämiseksi. Kaava-alueelle on laadittu seuraavat selvitykset:

- Maiseman- ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- Luontoselvitys
- Muinaisjäännösinventointi
- Karhusjärven kallioalueiden virkistyskäyttöselvitys
- Meluselvitys Vaalimaantielle ja Vanhalle Viipurintielle
- Nordkalkin melu- ja tärinäselvitys

Selvityksiä täydennetään ja päivitetään tarpeen mukaan.

## **Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 osayleiskaavan keskeiset tavoitteet**

**Vaiheen 2 osayleiskaava laaditaan samoin periaattein ja kaavamerkinnöin, kuin muutkin Lappeenrannan keskustaajaman 2030 osayleiskaavat.**

- Lappeenrannan kaupungin ensisijaisena tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen taajama-alueilla. Yleiskaavalla varaudutaan maltillisesti kaupunkirakenteen laajentamiseen.
  - Tutkitaan uusien asuinalueiden osoittamista jo olemassa olevien asuinalueiden yhteyteen Jyleikönmäen, Hevossillan ja Höltänmäen alueelle.
  - Mahdollisten uusien alueiden toteutuminen on pitkällä tulevaisuudessa
- Liikenneverkoston ja viheralueverkoston kehittäminen
- Kyläalueiden kehittäminen elinvoimaisena taajaman läheisenä maaseutuna hajauttamatta keskustaajamaa
  - Tarjoaa maaseutuasumisen vaihtoehdon lähellä keskustan palveluja
- Maaseutualueen monipuolisen yritystoiminnan edellytysten varmistaminen

- sujuvoittaa rakentamisen lupaprosessia: osayleiskaava toimii rakennusluvan perusteena keskustaajaman läheisillä kyläalueilla (MRL 44 §) ja ranta-alueilla (MRL 73 §)
  - Uusien rakennuspaikkojen osoittamisen perusteena kyläalueilla ovat hyvät rakennuspaikat, olevan kylärakenteen täydentäminen (mm. tieverkko, vesiosuuskunnat, ympäristöhäiriöttömyys, rakennettavuus, maisema) ja maaomistajien tasapuolinen kohtelu.
  - Osayleiskaava toimii rakennusluvan perusteena myös rannoilla
    - Myös rantojen läheisillä kyläalueilla sovelletaan MRL 73 §:n mukaisia kyläkaavoituksen periaatteita. Voimassa oleva laki mahdollistaa sen, että rakentaminen perustuu kylän ranta-alueillakin matemaattisen mitoituksen sijaan vakituisen kyläasutuksen ja elävien kyläalueiden elinvoimaisuuden tukemiseen.
    - Muilla rannoilla rantojen rakentamisen määrä perustuu emätilaselvitykseen (ks. alla)
- Tavoitteena on tutkia Karhusjärven kallioalueen virkistyskäyttömahdollisuuksia maakuntakaavan mukaisesti
- Maakunnallisesti merkittävien Partekin asuinalueen, Hanhijärven, Rasala-Lasolan ja Vihtolan sekä paikallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen
- Luonnonarvojen turvaaminen ja huomioiminen: alueella on Natura-aluetta, valtakunnallisesti arvokasta kallioaluetta, kansallisesti ja maakunnallisesti tärkeitä lintualueita sekä muita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ja kohteita
- Ihalaisen kaivoksen toimintojen ja tulevaisuuden turvaaminen
- Alueelle aiheutuvien ympäristöhäiriöiden huomioiminen (mm. melu, värinä, pilaantuneet maat)
- Yhdyskuntateknisten verkostojen ja alueiden tarpeiden huomioiminen (mm. mahdollinen jätevedenpuhdistamo, alueella kulkevat kaasulinjat ja voimajohdot)
- Muiden kulttuuriperintö- ja luonnonarvojen huomioiminen
- Hyvien yhtenäisten peltoalueiden ja yhtenäisten talousmetsien osoittaminen
- Alueen pohjavesivarojen hyvän tilan turvaaminen

### EMÄTILAPERIAATE JA MITOITUS RANTA-ALUEILLA

Rakennuspaikkojen lukumäärä esitetään rantaviivan kilometriä kohden. Mitoitukselle on luotu erilaisia käytäntöjä, jotka perustuvat emätiloihin ja rantaviivaan sekä rannan rakennettavuuteen. Yksi käytetyimpiä rantaviivan laskentamalleja on Etelä-Savon malli, jossa rantaviivan pituutta mitataan vähentämällä karttarantaviivasta tiettyjä tekijöitä. Näin muodostuu muunneltu rantaviiva (myös mitoitusrantaviiva), jonka mukaan rakennuspaikkojen määrä lasketaan. Muunto vaikuttaa todellisen rantaviivan pituuteen. Muuntokertoimet ovat riippuvaisia rantaviivan muodosta, vastarannan sekä esim. saarten läheisyydestä, niemien ja lahtien koosta sekä rannan rakennettavuudesta, kuten maaperästä ja maaston muodosta (esim. jyrkänteet).

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi rannan rakennuspaikkojen määrä lasketaan emätilaperiaatteen mukaan. Siinä huomioidaan ennen kaavoitusta lohkotut rakennuspaikat, eli rakennuspaikkojen määrä määritetään tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille emätiloille. Poikkileikkausajankohdat ovat yleisesti 1.7.1959, jolloin rakennuslaki astui voimaan tai 15.10.1969, jolloin rantakaavasäännöstö tuli voimaan. Päätetyn ajankohdan jälkeen emätilasta alle 200 metrin etäisyydeltä rantaviivasta lohkotut rakennuspaikat lasketaan käytetyksi rakennuspaikoiksi.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavoissa mitoitustarkastelun poikkileikkausajankohtana on käytetty 15.10.1969. Ennen 15.10.1969 rekisteröity kiinteistö tulkitaan ns. emätilaksi. Näistä myöhäisempään poikkileikkausajankohtaan mennessä erotetut tilat katsotaan emätilaan kuuluviksi lohkotiloiksi. Olemassa olevat loma-asunnot, vakituiset asunnot tai erilliset rantasaunat katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyksi rakennusoikeuksiksi.

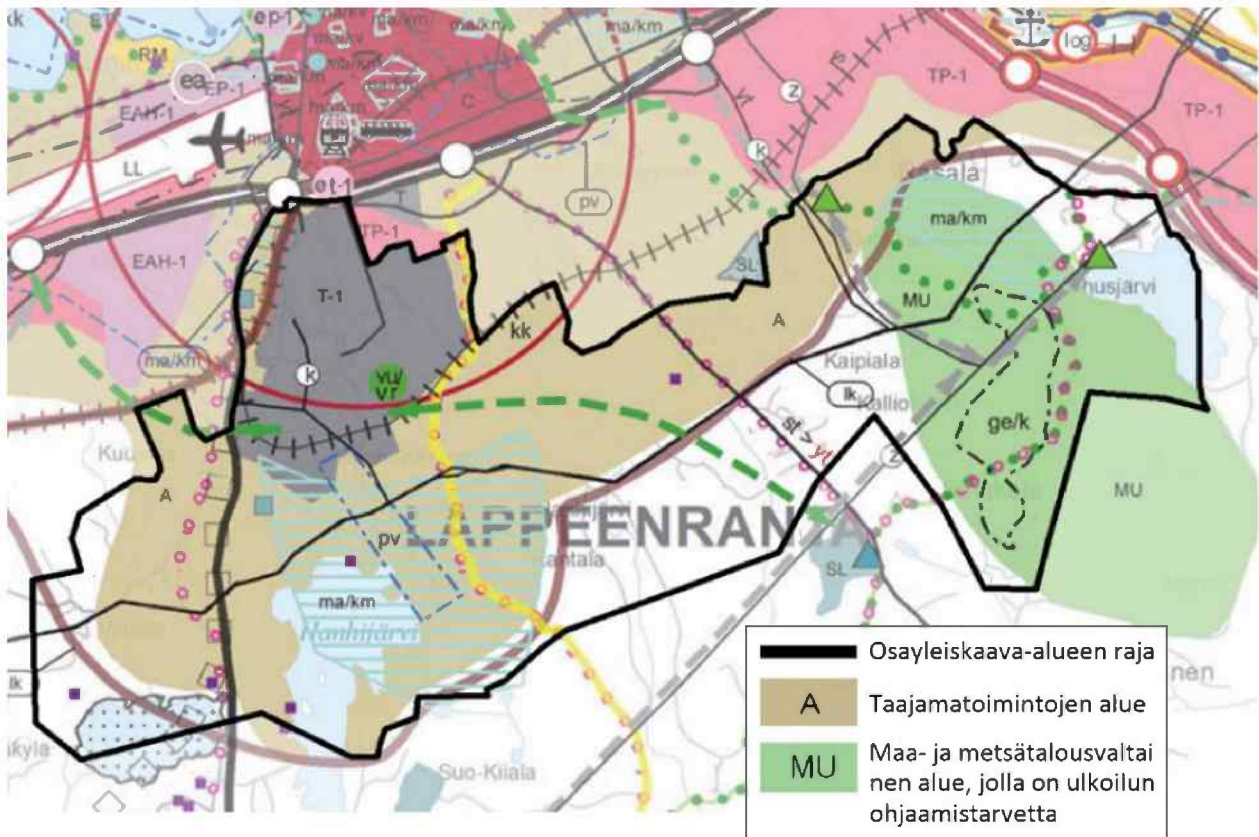
Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavoissa ns. rantaosayleiskaavoituksen osalta mitoituskelmissä on käytetty ns. vyöhykejakoja. Vyöhykejaossa ranta-alueet on jaoteltu vesistöjen koon mukaan eri tavalla kestäviin alueisiin. Lukua 4 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri (rp / m-rkm) on käytetty pienillä vesistöillä, kuten Karhusjärven alueella ja lukua 5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri (rp / mrkm) suurilla vesistöillä, kuten Saimaan alueella.

**Tiivistelmä: ranta-alueen rakennuspaikkojen lukumäärään vaikuttaa rantaviivan muunnettu pituus, jossa huomioitu rannan rakennettavuus, rantaviivan muoto ja mahdollinen vastaranta sekä emätilasta lohkotujen paikkojen määrä.**

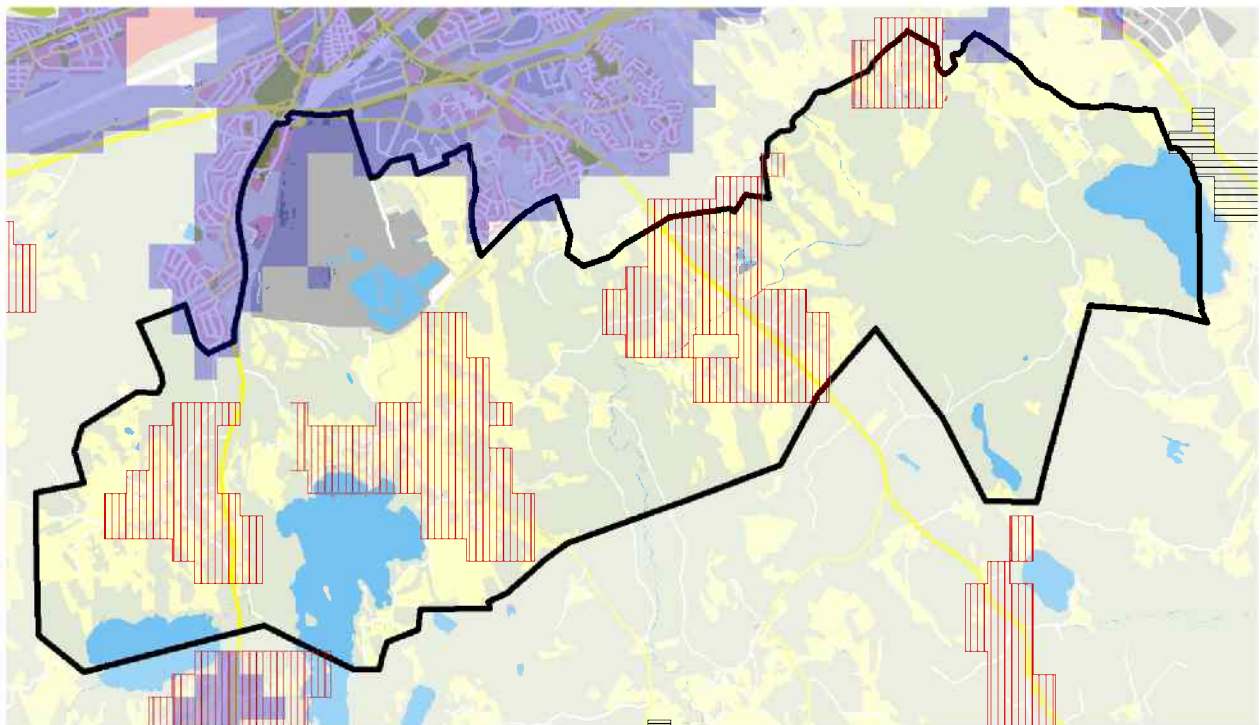
## Kaava-alueen rajauksia koskevat lähtökohdat

- Keskustaajaman yleiskaava 1999 päivitetään kokonaisuudessaan Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 -työssä.
- Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 kaava-alue rajautuu voimassa oleviin Keskusta-alueen, Itäisen osa-alueen ja Eteläisen osa-alueen 1. vaiheen osayleiskaavoihin
- Osayleiskaava-alue kattaa Etelä-Karjalan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen (A).
- Kaava-alueen rajauksessa on huomioitu YKR-aineiston mukaiset kyläalueet (lisätietoa sivuilla 13 ja 14)
- Kyläalueet sisältyvät kaava-alueeseen tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina, jotta voidaan ottaa huomioon
  - kylän asutuksen rakenne
  - kylämaisema erityispiirteineen
  - maaseudun elinkeinot
  - maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaava-alueella on voimassa Ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakunta-kaava. Alla olevassa kuvassa on ote maakuntakaavasta Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 kohdalta.



Suunnittelualueella on YKR-aineiston mukaisia kyläalueita:



**Mikä on YKR-aineisto?** Suomen ympäristökeskus on kehittänyt yhdyskuntarakenteen seurannan aineistot (YKR) yhdyskuntarakenteen kuvaamista ja muutoksen seuraamista varten. YKR muodostuu 250 x 250 metrin ruuduista, jotka sisältävät tietoja mm. rakennustehokkuuksista, rakennusten käyttötarkoituksesta ja väestöstä. Ruudut muodostavat YKR-alueita, joita ovat taajamat, kylät, pienkylät ja maaseudun harva asutus. YKR-aineisto kattaa koko Suomen ja se on ajallisesti ja alueellisesti vertailukelpoinen. (Suomen ympäristökeskus)

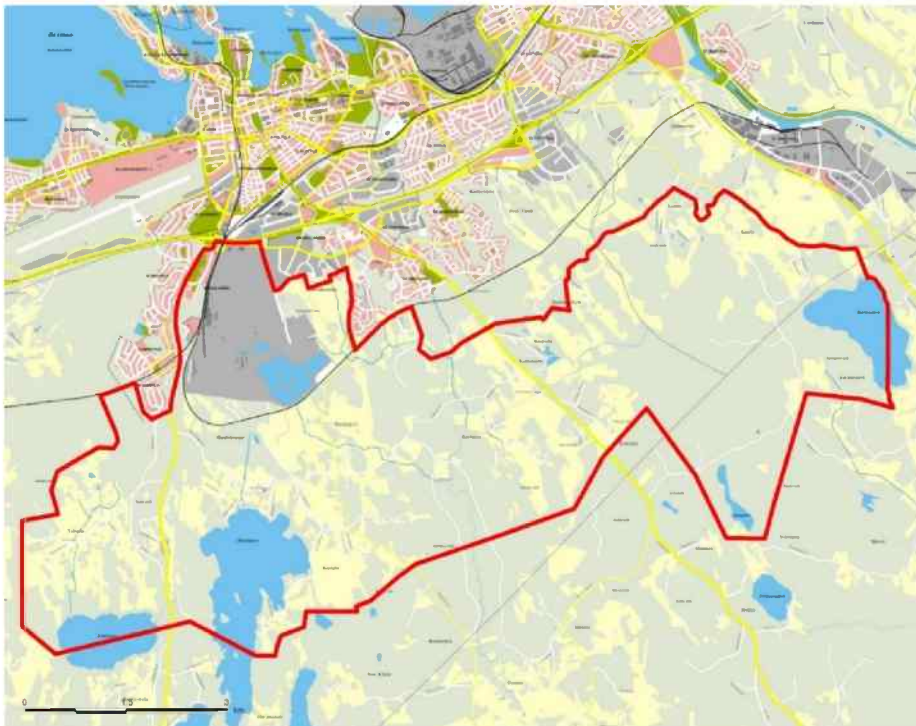
YKR-aineistot esittävät haja-asutusalueella sijaitsevat vakituisen asumisen tihentymät. Kylät on jaettu kahteen luokkaan: 20-39 asukkaan pienkylät ja yli 39 asukkaan kylät. Harvaan maaseutuasuutukseen kuuluvat alueet, jotka eivät kuulu taajamiin, kyliin eivätkä pienkyliin, mutta joissa on vähintään yksi asuttu rakennus (=väestöä) kilometrin säteellä. (Suomen ympäristökeskus)

### Kaava-alue rajautuminen

- pohjoisessa valtatiehen 6, sekä Eteläisen osa-alueen vaiheen 1 kaava-alueeseen
- idässä Itäisen osa-alueen osayleiskaava-alueeseen
- lännessä osittain Vaalimaantiehen sekä Keskusta-alueen osayleiskaava-alueeseen
- eteläreunalla siten, että mm. Vihtolan, Rantalalan Sinkkolan ja Karkkolan kyläalueet sekä Karhusjärven kallioalueet sisältyvät kokonaisuutena kaava-alueeseen

### Suunnittelualueeseen kuuluvat

- Ihalaisen kaupunginosa ja pieni osa Mäntylän ja Kuuselan kaupunginosia
- Osittain tai kokonaan seuraavat kylät: Karkkola, Kalliokoski, Kaipiala, Mielo, Suokkaankylä, Lasola, Rasala, Lasola Hanhijärvi, Hanhikemppi, Vihtola, Tukiala ja Rantala
- Karhusjärven länsipuoli kallioalueineen sekä Heinsuo
- Osittain tai kokonaan seuraavat vesistöt: Kaislanen, Hanhijärvi, Säinjärvi ja Karhusjärvi





## Yhteystiedot

Lappeenranta, kaupunkisuunnittelu:  
Lappeenrannan kaupungintalo,  
Villimiehenkatu 1, PL 11, 53101 Lappeenranta  
etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Annamari Kauhanen, yleiskaavainsinööri  
puh. 040 575 5590

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti  
puh. 040 653 0745

