

Asemakaavan selostus koskee 20.8.1991 päivättyä asemakaavakarttaa.

**LAPPEENRANTA**

Asemakaava

Armilan kylä

Tilat 2:142, 2:186, 2:187, 2:190, 2:208,  
2:212, 2:213 ja 2:229, sekä osalle tiloja  
2:205, 2:247, 2:279 ja 7

Kourulanmäen kylä

osalle tiloja 1:404 ja 1:481

**Muodostuu**

57 Hiessilta

Korttelit 1, 2, 4 - 6 ja 9 - 28, sekä katu-,  
pysäköimis- ja puistoalueet

Asemakaava-alue sijaitsee noin 2 km:n etäisyydellä  
keskustasta rajoittuen itäosaltaan Viipurintiehen  
ja eteläosaltaan Mustolan rataan.

1 **PERUSTIEDOT**

11 **Suunnittelutilanne**

11.1 **Seutukaava**

Alue kuuluu Etelä-Karjalan seutukaavaliiton pii-  
riin. Sisäasiainministeriö on vahvistanut Etelä-  
Karjalan seutukaava 1:n 4.4.1979 ja ympäristömi-  
nisteriö seutukaava 2:n 1.4.1987.

11.2 **Yleiskaava**

Lappeenrannan voimassa olevan keskustaajaman yleis-  
kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa  
15.6.1987. Myllymäen osayleiskaava on parhaillaan  
tekeillä.

11.3 **Asemakaava tai vastaava**

Alue on kaavoittamaton.

11.4 **Rakennusjärjestys**

Lappeenrannan kaupungin voimassa olevan rakennus-  
järjestyksen on sisäasiainministeriö vahvistanut  
7.3.1973.

11.5 **Tonttijako ja -rekisteri**

Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

11.8 **Pohjakartta**

Pohjakartta on tarkistettu 19.6.1991.

- 12 Maanomistus
- Kaava-alue on pääosiltaan Lappeenrannan kaupungin omistuksessa. Maanomistusolosuhteet on esitetty eri liitekartassa.
- 13 Väestö ja työpaikat
- Alueella asuu tällä hetkellä noin 20 asukasta.
- 14 Rakennettu ympäristö
- 14.1 Kokonaisrakenne
- Alue on pääosiltaan rakentamaton. Viipurintien laidassa on toistakymmentä asuinrakennusta käsiteltävä taajama.
- 14.2 Maankäyttö
- Alue on pääasiallisesti maa- ja metsätalous- aluetta.
- 14.3 Palvelut
- Ala-asteen koulu on noin yhden kilometrin päässä.
- 14.4 Yhdyskuntatekninen huolto
- Alue tullaan liittämään kaupungin vesi- ja viemäri- verkostoon.
- 15 Luonnonympäristö
- Alue on mäkistä, pääosiltaan metsää kasvavaa aluetta sekä peltomaata. Maaston korkeuserot vaihtelevat +69 m - +78 m välillä. Korkein kohta sijaitsee Villunmäellä +85 m.
- 17 Ympäristön häiriötekijät
- Alueella ei ole kaavoitukseen vaikuttavia häiriötekijöitä.
- 2 TAVOITTEET
- Asemakaavoituksen tavoitteena on alueelle laaditun yleissuunnitelman mukaisesti kaavoittaa alueita pienkerros-, liike-, rivi- ja pientalojen rakentamista varten. Näin toteutetaan kaupungin maapoliittista ohjelmaa.
- 3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT
- 31 Yleisperustelu ja -kuvaus
- Asemakaava pohjautuu Myllymäen osayleiskaavaan ja sen asettamiin tavoitteisiin.

Alueen eteläosat on kaavoitettu erillispientalojen AO ja pohjoisosat pienkerrostalojen AKR sekä kolme korttelia asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL.

Olemassa oleva kyläyhteisö on kaavoitettu olevaa tilanjakoa noudattaen liikennesuunnitelmien sallimassa laajuudessa siten, että Viipurintiehen rajoittuvia kiinteistöjä on jätetty asemakaavan ulkopuolelle keskeneräisten liikennejärjestelyjen vuoksi.

Kortteleihin rajoittuvat puistoalueet muodostavat yhtenäisen vihervyöhykkeen, joka mahdollistaa monipuolisen liikunnan harjoittamisen alueella.

### 32 Maanomistus

Maanomistusolosuhteet eivät ole rajoittaneet alueen kaavoittamista.

### 33 Kokonaismitoitus

Alueen tulevaksi asukasluvuksi on arvioitu noin 1400 asukasta.

Alueen kokonaiskerrosala on  $59\,228 \text{ krs-m}^2$ .

### 34 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet AO.

- Alueelle on kaavoitettu 100 erillispientalotonttia rakennustehokkuudella  $e = 0.26$ , jonka laskettu rakennusoikeus on  $25\,000 \text{ krs-m}^2$ .

Rivitalojen korttelialueet AR.

- Alueelle on kaavoitettu 2 rivitalokorttelia rakennustehokkuudella  $e = 0.30$ , jonka laskettu rakennusoikeus on  $3\,861 \text{ krs-m}^2$ .

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL.

- Alueelle on kaavoitettu 3 asuin-, liike- ja toimistokorttelia rakennustehokkuudella  $e = 0.50$ , jonka laskettu rakennusoikeus on  $13\,500 \text{ krs-m}^2$ .

Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue AKR.

- Alueelle on kaavoitettu 3 kerros- ja rivitalokorttelia rakennustehokkuudella  $e = 0.45$ , jonka laskettu rakennusoikeus on  $16\,867 \text{ krs-m}^2$ .

Kerrosluvut vaihtelevat maastoa myötäillen  $1/2 \text{ I} - 1/2 \text{ III}$  ja  $1/2 \text{ I}$ .

34.22 **Katu- ja liikennealueet**

Ukonmäenkatu toimii pääkokoojakatuna, joka pohjoisessa liittyy Hiessillankatuun ja idässä vastaisuudessa Viipurintiehen. Muut kadut ovat pääosiltaan läpiajettavia tonttikatuja.

34.3 **Palvelut**

Lähipalveluista pääosa tulee sijoittumaan noin 300 metrin päähän toteutettavaan Myllymäen pääkeskuksen yhteyteen.

34.4 **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueen vesijohto- ja viemäriverkosto liitetään kaupungin verkostoon, joka on tarkoitus toteuttaa vuonna 1992.

4 **TOTEUTTAMINEN**

41 **Rakentamisaikataulu**

Alue on osittain rakennettavissa vuonna 1992.

42 **Kunnan toteuttamistoimenpiteet**

Kunnan toteuttamistoimenpiteisiin kuuluu kunnallistekniikan rakentaminen.

5 **SUUNNITTELUVAIHEET**

51 **Aloite ja ohjelmointi**

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Lappeenrannan kaupunki.

52 **Suunnittelu**

Asemakaavan suunnittelu pohjautuu Arkkitehtitoimisto A-konsulttien tekemään osayleiskaavan maankäytön suunnitteluun.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa on asianosaisille rakennusasetuksen 154 §:n mukaan varattu tilaisuus lausua mielipiteensä asemakaavaehdotuksesta.

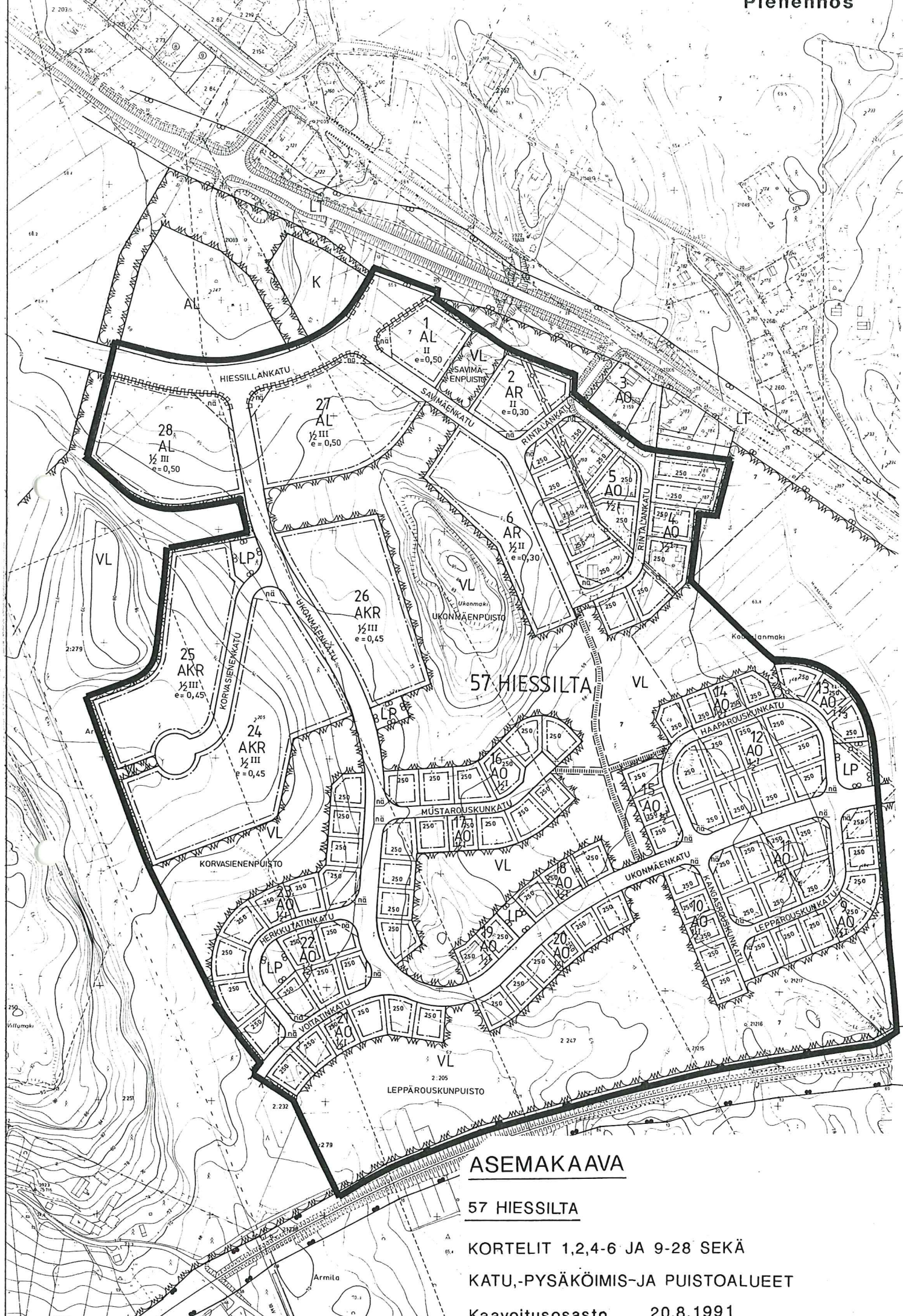


Martti Aalto  
kaavoituspäällikkö



Tilastolomake lomake	pinta-ala ha	pinta-ala %	pinta-ala %	kerros- ala k-m <sup>2</sup>	alue- tehokkuus	kortt. tehokkuus ek	pinta-alan muutos ha	kerros- alan muutos k-m <sup>2</sup>
A								
AKR	4.415	24		16867		0.45		
AP								
AR	1.287	7		3861		0.30		
AO	9.710	54		25000		0.26		
AL	2.700	15		13500		0.50		
AH								
AM								
AV								
A yhteensä	18.112	100	49	59228		0.33		
Y								
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100						
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
T								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
YHTEENSÄ								
Kadut, tiet	4.790	92						
Torit, katuauk.								
LT								
LR								
LP, LPY	0.405	8						
LPA								
Muut liik.al.								
YHTEENSÄ	5.195	100	14					
VP, VL, VK	13.490							
Muut virk.al.								
YHTEENSÄ	13.490		37					
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
KOKO KAAVA-ALUE	36.797		100	59228	0.16	0.33		





**ASEMAKAAVA**

**57 HIESSILTA**

KORTELI 1, 2, 4-6 JA 9-28 SEKÄ  
KATU-, PYSÄKÖIMIS- JA PUISTOALUEET

Kaavoitusosasto 20.8.1991



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AKR

ASUINKERROS- JA RIVITALOJEN KORTTELIALUE.

AR

RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

AO

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

AL

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

∞ LP ∞

YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.

3M.SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.

C<sup>W</sup> VL <sup>W</sup>C

LÄHIVIRKISTYSALUE.

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA.

OHJEELLINEN TONTIN RAJA.

57  
HIESSIL.

KAUPUNGINOSAN NUMERO.

KAUPUNGINOSAN NIMI.

1

KORTTELIN NUMERO.

HIESSILANKATU KADUN, TORIN TAI PUISTON NIMI.

I

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA A RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

1/2 I

MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTA A, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN ALAPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

I 2/3

MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA A, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

e = 0,30

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAAN.

250

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

— — — — —

RAKENNUSALA.

|||||

OHJEELLINEN KEVYELLE LIIKENTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.

— — — — —

TONTIN OSA, JOLLA ISTUTUKSEN TAI MUUN NÄKEMÄESTEEN KORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 80 CM KADUNPINNAN YLÄPUOLELLA.

— — — — —

MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

— — — — —

KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

- AKR-KORTTELEIHIN SAA 50 % ALIMMAN KERROKSEN ALASTA RAKENTAA PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEEN KUULUMATTOMIA TILOJA, JOITA EI LASKETA RAKENNUSOIKEUTEEN.

AKR JA AL-KORTTELEISSA EI SAA RAKENTAA MAANPÄÄLLISTÄ KELLARIKERROSTA.

- AKR-KORTTELEISSA EI SAA RAKENTAA RAKENNUSTEN VÄLISIÄ AITOJA. PIHAT TULEE KÄSITELLÄ AVOIMINA JA PUISTOMAISINA.

- AR-KORTTELEISSA RAKENNUSTA EI SAA SISOITTA A 4 M LÄHEMÄKSI TONTIN RAJAA.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

- KERROSTALOT 1 AP/ 75 KRS-M2  
- RIVITALOT 2 AP/ ASUNTO  
- OMAKOTITALOT 2 AP/ ASUNTO  
- LIIKETILAT 1 AP/ 60 KRS-M2

KATETTUA AUTONSÄILYTYSPAIKKAA EI SAA SISOITTA A 5 M LÄHEMÄKSI KADUNPUOLEISTA TONTIN RAJAA, MIKÄLI AJO SIIHEN ON SUORAAN KADULTA.



# HAVAINNEKUVA

## 57 HIESSILTA

Korttelit 1,2,4-6 ja 9-28

Kaavoitusosasto 20.8.1991





## KORTTELISUUNNITELMAN SUOSITUKSET:

### Yleistä

Korttelisuunnitelma on ohjeellinen. Sen tarkoituksena on antaa lähtökohdat suunnittelulle hyvän lopputuloksen aikaansaamiseksi.

### Istutukset ja pihasuunnitelmat

Tonteilla tulee mahdollisimman paljon säilyttää ja rakennusaikana suojata olemassa olevaa puustoa.

Tavoitteena on 1 puu tontin vapaa-alan 60 neliometriä kohti. Leikkipaikat on jäsenoitävä ja rajattava istutuksin.

### Paikoitusalueet

Paikoitusalueet on pyrittävä suunnittelemaan pienimuotoisiksi jäsenöimällä ne puu- ja pensasistutuksin.

### Puistoalueet

VL- alueella saa rakentaa tarpeelliset kevyen liikenteen ulkoilua palvelevat väylät.

Puistoalueet on pääosiltaan säilytettävä luonnontilassa. Maisemaa parantavia puuharvennuksia saa suorittaa.

### AK- korttelialueet

Rakennusten massoittelun tulee olla selkeää ja yksinkertaista. Rakennukset jäsenellään mittakaavallisesti värityksellä, julkisivun katkaisemisella, porrashuoneiden ym. keinojen avulla, pohjakerroksen poikkeavalla käsittelyllä jne.

Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava maalattu tai värjätty betoni, rappaus tai tiili. Pienemmissä rakennusosissa voi käyttää myös lautaa, harkkoa, peltiä ja lasitiiltä. Parvekkeiden ilmettä tulee keventää esim. käyttämällä kaiteissa terästä tai puuta sekä suojaamalla parvekkeet lasella.

Näkyvissä katto-osissa materiaalina voi olla tummaksi maalattu tai pinnoitettu sileä tai profiloitu pelti. Kattomuoto on harja- tai pulpettikatto, jonka kattokaltevuus suurimmalla osalla kattoa noin 1:2,5. Räystäät ovat nk. avoräystäitä ja niiden ulottuvuus seinäpinnasta on noin 40 cm.

Rakennusten porrashuoneisiin on oltava suora yhteys pihan leikki- ja oleskelualueelta.

Asuinhuoneiden pääikkunan edessä on oltava rakentamatonta vapaata tilaa 16 m, vaate-, kylpy- tai vastaavien tilojen ikkunoiden edessä 8 m.

Erillisillä pienimuotoisilla piharakennuksilla voidaan pihapiiriä jäsenöidä. Leikkipaikkojen tulisi olla riittävän suuria suojattuja ja monipuolisia.

### AR- korttelialueet

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida tontin maastomuodot porrastamalla rakennusmassat.

Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puuta peittomaalattuna, vaaleaa tiiltä tai rappausta.

Katot harja- tai pulpettikatto, kattokaltevuus 1:3.

Rakennuksia ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Asuntojen välisten aitojen tulee olla vähintään 1,6 m korkeita puaitoja peittomaalattuna.

### AO- korttelialueet

Rakennusten sijoittelussa tulisi tontin maastomuodot ja ilmansuunnat ottaa erityisesti huomioon.

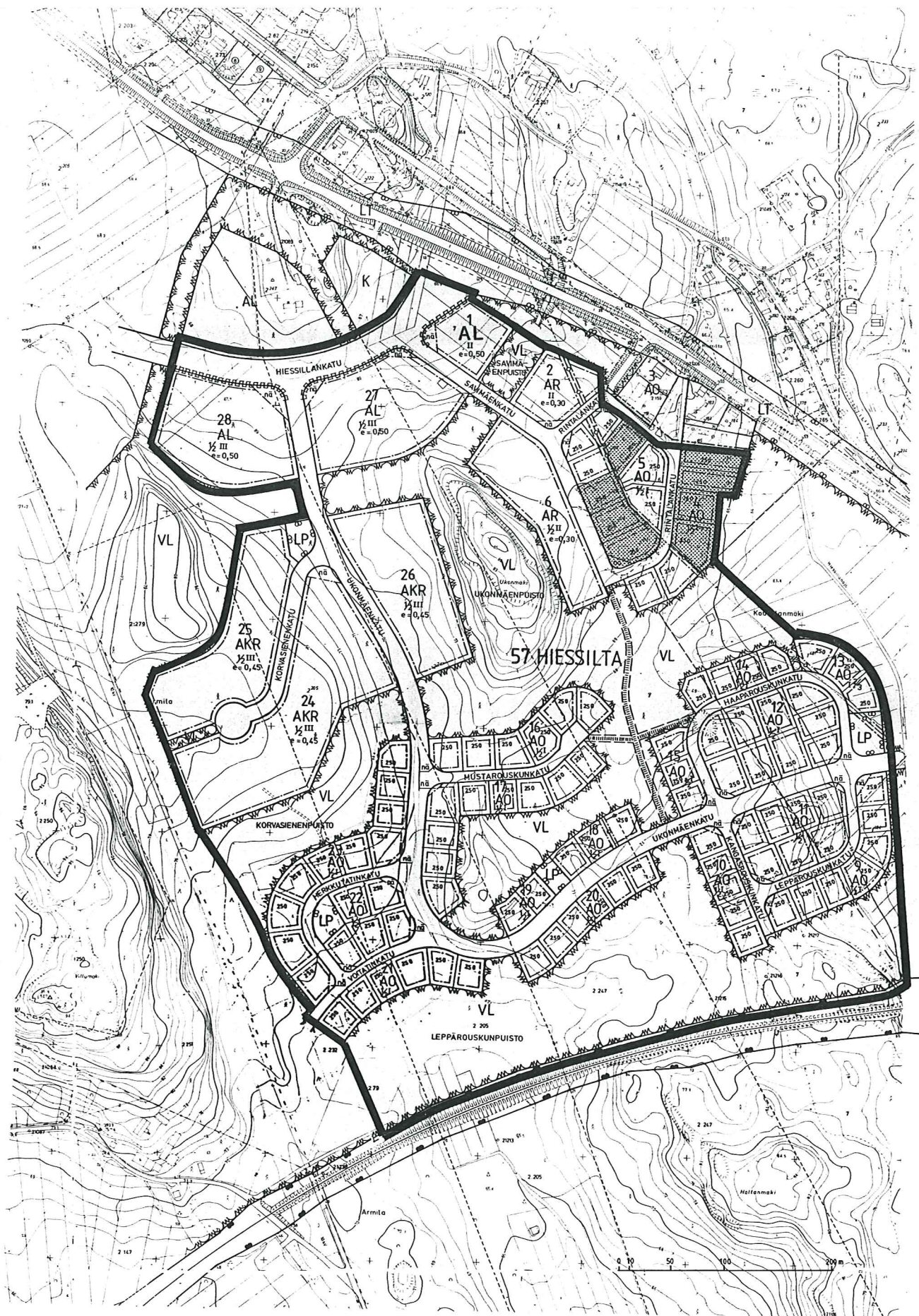
Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava tiiltä tai peittomaalattua puuta.

Katot harja- tai pulpettikatto, kattokaltevuus 1:3.

Rakennuksia ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Tonttien kadunpuoleiset rajat suositellaan aidattavaksi katutilan muodostamiseksi. Aita voi olla puu- tai pensasaita. Aidan rakentamisesta ja sen mallista on erikseen sovittava rakennusvalvontaviraston kanssa.





Kaupunki



Yksityinen

## MAANOMISTUSKARTTA 1:5000

### 57 HIESSILTA

Korttelit 1,2,4-6 ja 9-28

Kaavoitusosasto 20.8.1991