

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA
15.8.2025**

Dnro LPR/396/10.02.03.00/2025

Asemakaavan muutos 32 Kaukas kortteli 1 tontti 11 (Kaukaan S-Market)**ALOITE**

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta itään Lauritsalan-tien ja Standertskjöldinkadun risteyksessä. Asemakaavamuutos koskee Kaukaan tehdasalueesta loh-kottua tonttia.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria. Suunnittelualan rajausta on esitetty oheisessa kar-tassa punaisella. Alueen rajausta voi muuttua suunnittelun edetessä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Suunnittelun tavoitteena on muuttaa osa Kaukaan tehdasalueesta liikerakennusten korttelialueeksi, jotta alueelle voidaan rakentaa päivittäistavarakauppa.

Asemakaavan muuttamisesta tehdään kaupungin ja yksityisen maanomistajan kesken AKL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan, elinkeinoihin ja liikenteeseen. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualueetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia.

Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö ja luontokohteet
- Pinta- ja pohjavesi

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko ja kevyenliikenteen yhteydet, joukkoliikenne
- Pysäköinti
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Ulkoilureitistöt ja viheralueet

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
 - Ympäristönsuojelu
 - Ympäristöterveydenhuolto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Parkkarilan asukasyhdistys
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- UPM Kymmene Oyj
- Muut yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olost. Asemakaavaluonnoksesta järjestetään asukastilaisuus Kauppaan koululla 26.8.2025.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalon asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi/Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat.

Mahdolliset luonnosvaiheessa annettavat mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (AKL 63 §).
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (AKL 62 §, MRA 30 §).
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville 18.8. – 12.9.2025. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Asukastilaisuus 26.8.2025.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuluksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.

Arvioitu aikataulu

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville vuoden 2025 lopulla.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittely (AKL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (AKL 67 §).

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (AKL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavasuunnittelija Hanna-Maija Marttinen puh. 040 809 8657

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

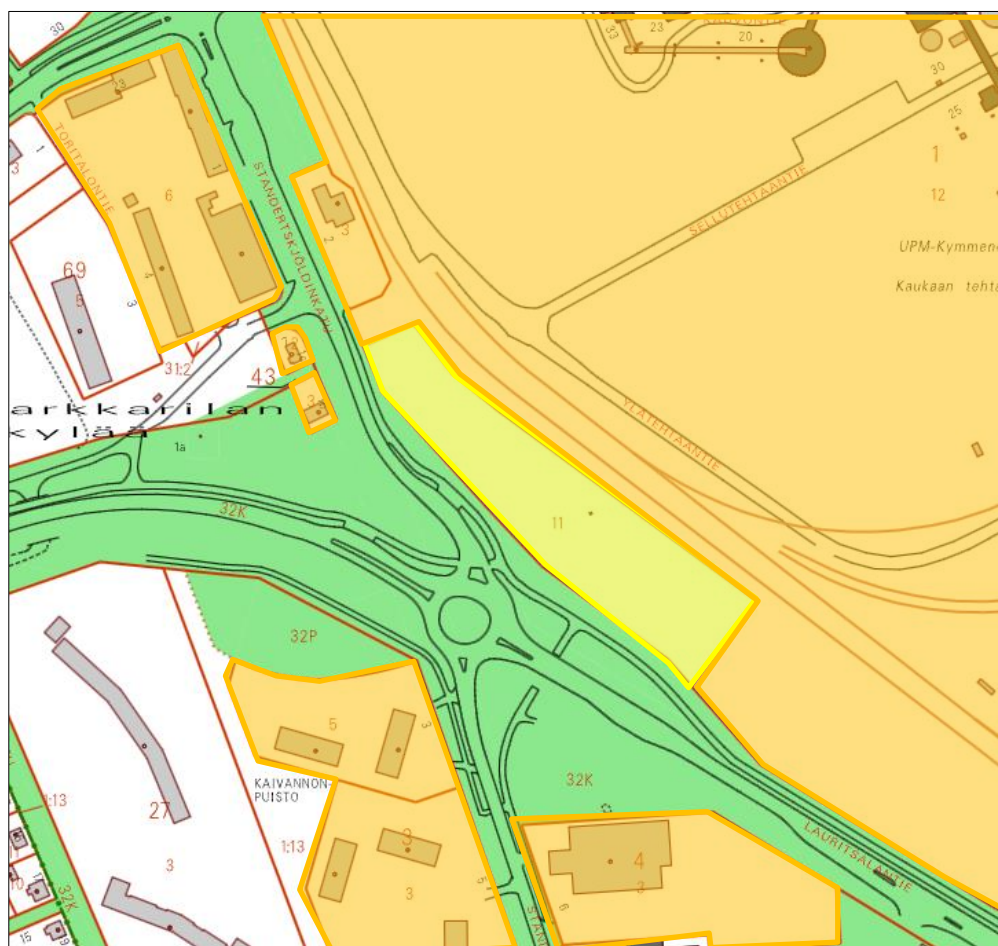
OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

**KAUKAAN S-MARKET ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse:



Asemakaava-alue



Naapurikiinteistöt

Kaupungin
maanomistus**LAUSUNNOT:**

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat,
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Turvallisuus ja kemikaali virasto Tukes
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala

- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö
- Rakennusvalvonta

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

- Ympäristöterveys
- Ympäristönsuojelu

Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Alue- ja asukasneuvosto
Vammaisneuvosto
Vanhusneuvosto
Telia Sonera Finland Oy
Elisa Oy
UPM-Kymmene Oy
Parkkarilan asukasyhdistys



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntönnö 15.8.2025 (LPR/396/10.02.03.00/2025)

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavan valmisteluaineistosta,
Asemakaava, Asemakaavan muutos, Kaukaan S-market, 405-32-1-11, Lappeenranta**

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Standertskjöldinkadun ja Lauritsalantien risteykseen kiinteistölle 405-32-1-11. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa osa Kaukaan tehdasalueesta liikerakennusten korttelialueeksi, jotta alueelle voidaan rakentaa päivittäistavarakauppa.

Yleistä

Kaavamuutos koskee yksittäistä muodostettavaa tonttia, joka sijoittuu Kaukaan tehtaalle menevän radan ja suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn Lappeenrannan keskustan ja Lauritsalan yhdistävän Lauritsalantien väliin. Alueelta on purettu rakennukset 1990-luvulla tiestön rakentamisen takia.

Luontoarvot

Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty tarkasti ja ammattitaitoisesti kesä 2025 aikana ja luontoselvityksen raportti antaa hyvä kuvan alueen luonnonympäristöstä. Selvityksen perusteella alue on kauttaaltaan tavanomaista, kulttuurivaikutteista mäntymetsää. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, kuten esimerkiksi suojeltuja luontotyyppejä tai huomionarvoisten lajien esiintymiä. Alueen ei myöskään todettu olevan potentiaalista elinympäristöä Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävillä eliölajeilla. Esitetyn kaavaluonnoksen mahdollistamalla maankäytöllä ei siten ole tunnistettavissa merkittävää negatiivista vaikutusta suojelluille luontoarvoille tai luonnon monimuotoisuudelle.

Pohjavedet

Asemakaavamuutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus tulee muuttumaan teollisuusalueesta liikerakentamiseen. ELY-keskus katsoo, että liikerakentaminen on pohjaveden suojelun kannalta teollisuusaluekäyttöä parempi ja turvallisempi vaihtoehto. Toisaalta alue on tällä hetkellä ollut luonnontilaisen kaltainen, joten kaavamuutoksen myötä alueen rakentuminen ja käyttö nykyisestä tilanteestaan voi lisätä riskiä pohjavedelle, sillä Huhtiniemen pohjavesialueen keski- ja itäosat ovat jo tällä hetkellä voimakkaasti rakennettuja ja luonnontilaisten alueiden osuus pohjavesialueesta on vähäinen. Suunnittelualueen suunnitellun maankäyttömuodon pohjavesiriskit liittyvät lähinnä mahdollisten onnettomuustilanteiden sammutusvesiin, paikoitusalueen hulevesiin sekä liitteen 7 havainnekuvassa esitettyyn pesupaikkaan.

12.09.2025

Kaavaselostuksessa on todettu, että suunnittelualueelle rakennettavat rakennukset liitetään jätevesiverkostoon. Em. kirjauksen perusteella ELY-keskus olettaa ja pitää pohjaveden suojelun kannalta tarpeellisena, että kaavaselostuksen liitteen 7 havainnekuvassa esitetty pesupaikka liitetään myös viemäriverkostoon.

ELY-keskus katsoo, että hulevesien hallinnan ja käsittelyn osalta pohjavesivaikutusten arviointi on asiakirjoissa esitetty riittävällä tasolla. Hulevesien hallintaa ja käsittelyä koskevat kaavamääräykset ja kaavaselostuksessa esitetyt tarkemmat tiedot vastaavat suunnittelualueen läheisyydessä viime aikoina tehtyjen kaavamuutosten (kuten Kaukaan Lehmus ja Tuen grilli, v.2022) hulevesimääräyksiä ja tarkastelua.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaselostuksessa on tuotu esiin suunnittelualueen pohjavesialueelle sijoittumisesta johtuvat rajoitteet energiaratkaisuihin (maalämpökaivot eivät ole mahdollisia). Kaavan pohjavesialuetta koskevissa yleismääräyksissä on tuotu esiin vesilain 3 luvun kiellot ja lupatarpeet, jotka koskevat myös maalämpökaivoja. Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa, että nykyisen oikeuskäytännön mukaan vesitalousluvan myöntämisen edellytykset eivät maalämpökaivojen sijoittamisessa pohjavesialueelle ole intressivertailuun perustuen täyttyneet. Korkein hallinto-oikeus on antanut muun muassa seuraavat vuosikirjapäätökset maalämpökaivoihin liittyen: KHO 2015:150 ja KHO 2019:3. Kaavaselostuksessa esitetty vastaa siten maalämpökaivojen osalta nykyistä oikeuskäytäntöä.

Kaavaselostuksen kappaleessa 5.3. *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen* on tekstiin jäänyt vanha pohjavesialueluokkatunnus I (roomalainen numero). ELY-keskus esittää, että pohjavesialueluokka korjataan vastaamaan nykyistä luokitusta 1E (arabialainen numero), kuten muualla asiakirjassa onkin jo käytetty.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella asiasta huomautettavaa, sillä ko. kiinteistö sijaitsee Lappeenrannan katuverkon ytimessä.

Lopuksi

Asemakaavaluonnos on asiantuntevasti laadittu. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat ja asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Nyt lausuttavana oleva materiaali muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.

Mikäli asemakaavaan ei tehdä merkittäviä muutoksia (AKL 191§), Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ei ole tarvetta pyytää lausuntoa ehdotusvaiheessa.

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

12.09.2025

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

25.8.2025

131/07.00.01/2025

Lappeenrannan kaupunki, kaupunkikehitys, kirjaamo
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: LPR/396/10.02.03.00/2025

Lausunto: Lappeenrannan Kaukaan S-marketin asemakaavan muutos - kaavaluonnos

Suunnittelualue:

Suunnittelualue sijaitsee n. 2,5 kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta itään, Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteyksessä. Suunnittelualueen koko on n. 1,2 ha.

Kaavan tavoite:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa osa Kaukaan tehdasalueesta liikerakennusten korttelialueeksi, jotta alueelle voidaan rakentaa päivittäistavarakauppa.

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajatoimintojen alueeseen (A). Lauritsalantie ja Standertskjöldinkatu ovat osoitettu maakuntakaavassa kokoojakatuina (yt). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk) ja kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk). Suunnittelualue sisältyy UPM:n Kaukaan tehtaan Seveso-kohteen konsultointivöhykkeeseen (sev).

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Yleiskaavassa suunnittelualueen viereen on merkitty itä-länsisuunnassa pääkatu (pk) ja pohjois-eteläsuunnassa kokoojakatu (kk). Suunnittelualue rajautuu etelässä ja lännessä lähipalvelujen alueeseen (PL).

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Asemakaavan sisältö:

Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), rakennusoikeudella 2500 k-m² ja kerrosluvulla 2. Korttelin länsi-, etelä- ja itäreunalle on osoitettu istutettava alueen osa. Ajoneuvoliittymä on osoitettu kortteliin länsiosasta.

Kaavaselostuksessa todetaan seuraavaa: Yleiskaavan luonne ja yleispiirteinen tarkkuus huomioiden asemakaavaratkaisun ei voida katsoa olevan ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Asemakaavamuutosalue sijoittuu T/kem-alueen ulkoreunalle ja on suhteellisen pienialainen ja kapea. Lisäksi se rajautuu lännessä ja etelässä yleiskaavan lähipalvelujen alueisiin (PL). Asemakaavaratkaisu ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista. Asemakaava täyttää alueidenkäyttölain 42 §:ssä säädettyt yleiskaavan oikeusvaikutukset asemakaavaa laadittaessa.

25.8.2025

131/07.00.01/2025

Maakuntakaavan huomioiminen:

Liikerakennusten korttelialue soveltuu osoitettavaksi maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Maakuntakaavan kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueen kaavamääräyksen mukaisesti kaavaratkaisu edistää lähipalveluiden toteutumista. Kaavamääräyksissä on huomioitu konsultointivyyöhyke. Korttelialueelta ei tule suoraa ajoneuvoliittymää maakuntakaavan kokoojakadulle, mikä on hyvä asia liikenneturvallisuuden kannalta.

Lausunto kaavaluonnoksesta:

Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Mikäli nyt lausuttavana olevan asemakaavaluonnoksen aineistoon ei kaavaprosessin aikana tehdä merkittäviä muutoksia, Etelä-Karjalan liitolta ei ole tarvetta pyytää lausuntoa kaavaehdotusvaiheessa.

Kirsi Vainio
elinvoimajohtaja

Topi Suomalainen
aluesuunnittelupäällikkö



Päiväys
18.9.2025

Dnro
LPR/396/10.02.03.00/2025

Kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnittelu
PL 38,
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 15.8.2025

**LAPPEENRANTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS 32 KAUKAS KORTTELI 1 TONTTI 11
(Kaukaan S-Market)**

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa asemakaavan muutoksesta 32 Kaukas kortteli 1 tontti 11, kaavanumero K2808.

Suunnittelualue on nykyisellään rakentamaton metsäkaistale, joka rajautuu etelästä ja lännestä Lauritsalantiehen sekä Standertskjöldinkatuun ja idästä Kaukaan tehdasalueeseen.

Museon lausunto

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita. Alueella ei ole myöskään laserkeilausmalleissa havaittavissa arkeologisiksi suojelukohteiksi tulkittavia jäännöksiä. Kaavaselostus antaa hyvän kuvan lähiympäristön historiallisesta asutuksesta. Historiallinen Parkkarilan kylän tonttimaa on sijainnut täyteen rakennetulla Kaukaan tehdasalueella ja siten tuhoutunut. Timo Miettisen (1974: 17, 26) inventointiraportissa mainitaan, että Kaukaan tehdasalueelta on löytynyt myös rautakautinen keihäänkärki (KM 11994) vuonna 1948 sekä kivistä poikkikirves (EKM 3241). Näiden löytöpaikat ovat kuitenkin sijainneet aikanaan rannan läheisyydessä, etäällä nykyisestä suunnittelualueesta.

Suunnittelualue on rakentamatonta, eikä se sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmista arkeologisen kulttuuriperinnön tain rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. 05 6161

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet rakennustutkija Anna-Maija Tapani, arkeologi Esa Hertell ja museotoimenjohtaja Pia Paukku

Tiedoksi

Museovirasto / kirjaamo

Kaakkois-Suomen ELY-keskus / kirjaamo, Tuija Mustonen, Pertti Perttola



15.8.2025

LPR/396/10.02.03.00/2025

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 15.8.2025

LAUSUNTO KAUKAAN S-MARKETIN ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Kaukas kortteli 1 tontti 11

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Kaukaan kaupungin-osaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikerakennuksen rakentaminen Standertskjöldinkadun ja Lauritsalantien kulmaan muuttamalla osa Kaukaan tehdasalueesta liikerakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavamuutos sijaitsee noin 2,5 kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta itään Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteyksessä. Asemakaavamuutos koskee Kaukaan tehdasalueesta lohkottua tonttia, joka sijoittuu Lauritsalantien liikenneympyrän ja tehtaan rautatien väliselle alueelle. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria.

perusteella selvitysalueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Selvitysalue on rakennettuun kaupunkiympäristöön sijoittuva puustoinen kaistale. Luontoselvityksen mukaan alueelle ei sijoitu luonnonsuojelulailla, vesilailla suojeltuja luontotyypppejä eikä uhanalaisiksi tai silmälläpidettäviksi arvioituja luontotyypppejä tai muita arvokkaita luontokohteita. Pohjoisosan järeiden vanhojen mäntyjen säilyttäminen ainakin osittain on suositeltavaa, jos se on alueen maankäyttö huomioon ottaen mahdollista. Alueelta tai sen läheltä ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista eikä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista, eikä niitä tai niille sopivia elinympäristöjä havaittu maastokäynnillä. Alueen länsireunalla esiintyy komealupiinia, joka on säädetty Suomessa haitalliseksi vieraslajiksi.

Lausunto:

Ympäristönsuojelupäällikkö kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena ilmoittaa lausuntonaan seuraavaa

Asemakaavamuutosluonnoksesta ei ole huomautettavaa

Päivi Uski
ympäristönsuojelupäällikkö vs.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.



2.9.2025

LPR/396/10.02.03.00/2025

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 15.8.2025

YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO KAUKAAN S-MARKETIN ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Lauritsalan ja Standertskjöldinkadun risteyksessä sijaitsevalle 1,2 ha suuruiselle alueelle. Tontti on lohkottu Kaukaan tehdasalueesta ja se rajautuu tehtaan rautatiehen. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikerakennuksen rakentaminen suunnittelualueelle. Voimassa olevan asemakaavan osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Suunnittelualue kasvaa tällä hetkellä sekametsää.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luontoarvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutosalueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksissä. Radonhaittojen ehkäisemiseksi on myös annettu määräys. Korttelialueen paikoitusalueen istutuksista on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alue tulee jäsennöidä puin ja istutuksin, sekä kasvuedellytykset varmistettava riittävillä istutusalueilla.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut asemakaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa, ettei niistä ole lausuttavaa.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

Lausunnon on valmistellut terveystarkastaja Taina Rajala.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.



Päiväys

Dnro

LPR/396/10.02.03.00/2025

Lappeenrannan kaupunki, kaupunkikehitys
Villimiehenkatu 1
53100 Lappeenranta

Kaukaan S-marketin asemakaavan muutos

Rakennusvalvonnan lausunto Kaukaan S-marketin asemakaavan muutoksesta.

Lappeenrannan rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa Kaukaan S-marketin asemakaavan muutoksesta.

Rakennusvalvonnan johtaja
Sampo Sälevara

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti. Allekirjoituksen voi tarkastaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.



Lausunto

8.9.2025

Dnro

LPR/396/10.02.03.00/2025

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 15.8.2025

Kaukaan S-marketin asemakaavan muutos

Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityksen toimiala kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavan muutosluonnokseen liittyen.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.



Päiväys
22.8.2025

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/396/10.02.03.00/2025
Lausuntopyyntö 15.8.2025

LPR/396/10.02.03.00/2025 Asemakaavan muutos 32 Kaukas kortteli 1 tontti 11 (Kaukaan S-market)

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa osa Kaukaan tehdasalueesta liikerakennusten korttelialueeksi, jotta alueelle voidaan rakentaa päivittäistavarakauppa.

Asemakaava-alue on yksityisen omistuksessa.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja suunnitellussa asemakaavamuutoksessa liikerakennusten korttelialuetta. Tontilla on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=1,0$ mukaan 12 500 kerros-m². Suunnitellussa asemakaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta 2500 kerros-m².

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella nykyisen ja/tai tulevan tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 22.8.2025

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti. Allekirjoituksen
aitouden voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.

21.8.2025

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 15.8.2025
Dnro LPR/396/10.02.03.00/2025

Kaukaan S-marketin asemakaavan muutos

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Petri Tikka
Verkostopäällikkö

**Vastaanottaja**

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Kohde

Kaukaan S-market asemakaavan muutos

Kaukas kortteli 1 tontti 11

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto Kaukaan S-market asemakaavamuutoksen luonnoksesta

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausuntoa Kaukaan S-market asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Asemakaavamuutos sijaitsee noin 2,5 kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta itään Lauritsalantien ja Standertskjöldinkadun risteyksessä. Asemakaavamuutos koskee Kaukaan tehdasalueesta lohkottua tonttia, joka sijoittuu Lauritsalantien liikenneympyrän ja tehtaan rautatien väliselle alueelle. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa liikerakennuksen rakentaminen Standertskjöldinkadun ja Lauritsalantien kulmaan muuttamalla osa Kaukaan tehdasalueesta liikerakennusten korttelialueeksi.

Lausunto

Pelastuslaitos on tutustunut 26.8.2025 mennessä saatavilla oleviin materiaaleihin koskien asemakaavamuutoksen luonnosta.

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

paloinsinööri
Marc Marjotie

From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Fri, 22 Aug 2025 08:33:10 +0000
To: Lind Taina; YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: RE: Kaukaan S-marketin asemakaavan muutos - Lausuntopyyntö

Terve,
Telian Finland Oyj:llä ei kohteeseen lausuttavaa.
Suunnitelman alueella ei Telian infraa.



Terveisin

Hannu Kolehmainen
Production Desk
Telia Company
p. 020 133 2710 (rinkinumero)
www.telia.fi/televerkko

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: Friday, August 15, 2025 3:24 PM
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Kaukaan S-marketin asemakaavan muutos - Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki
PL 11, 53101 LAPPEENRANTA
0162193-3

Lausunto Tukes 9945/03.00.02/2025

Asia

Lausunto Lappeenrannan kaupungin asemakaavan muutoksesta 32 (Kaukaan S-market)

Lausunto

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa uuden päivittäistavarakaupan rakentaminen Standertskjöldinkadun ja Lauritsalantien kulmaan muuttamalla osa Kaukaan tehdasalueesta liikerakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueen omistaa UPM Kymmene Oyj.

Tukes ei puolla kaavamuutosta käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Kaava-alue sijaitsee UPM-Kymmene Oyj:n Kaukaan tehtaiden (Sellutehdas ja Biojalostamo) konsultointivyyhykkeellä ja sellutehtaan välittömässä läheisyydessä. Kaukaan tehtailla on käytössä erilaisia vaarallisia kemikaaleja, joista vakavimmat vaarat laitoksen ulkopuolelle aiheutuvat sellutehtaalla käytössä olevasta klooridioksidista. Vuonna 2020 valmistuneen Ramboll Finland Oy:n leviämismallinnuksen mukaan klooridioksidisäiliön vuototilanteessa AEGL-3-pitoisuus ulkona ylittyisi stabiileissa oloissa 1600 metrin sekä neutraaleissa oloissa vajaan 700 metrin etäisyydellä vuotokohteesta. Tämä klooridioksidipitoisuus voi aiheuttaa hengenvaarallisia haittavaikutuksia tai kuoleman.

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ([VATpääätös14.12.2017_FI.pdf](#) ([ymparisto.fi](#))) mukaan onnettomuusvaarallisten kohteiden sijoittamista koskevat tavoitteet ovat:

- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutoksen suunnittelussa ei ole riittävästi huomioitu UPM-Kymmene Oyj:n Kaukaan tehtaiden onnettomuusriskejä eikä valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita. Kaavamuutosalue sijaitsee UPM-Kymmene Oyj:n Kaukaan tehtaiden klooridioksidin käsittelypaikkojen välittömässä läheisyydessä, jolloin suuronnettomuutta pienemmätkin vuodot ja poikkeustilanteet tuotantolaitoksilla voivat aiheuttaa kaavamuutosalueella merkittävää vaaraa.

Lisätietoja lausunnosta

Lisätietoja antaa Taina Viitamäki, etunimi.sukunimi@tukes.fi, puh. 029-505 2241

Esittelijä: Taina Viitamäki, Ylitarkastaja

Ratkaisija: Kati Hietamäki, Ryhmäpäällikkö

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoittajan henkilöllisyyden ja allekirjoituksen ajankohdan voi varmistaa allekirjoitusta klikkaamalla ja asiakirjan aitous voidaan todentaa sähköisesti. Jos asiakirjaa muutetaan jälkikäteen, allekirjoitus ei ole enää kelvollinen. Sähköinen asiakirja on alkuperäiskappale, eikä allekirjoituksen oikeellisuutta voi varmistaa paperitulosteesta. Alkuperäisen sähköisen asiakirjan voi tarvittaessa pyytää Tukesin kirjaamosta.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Kaakkois-Suomen ELY/ Maankäyttö
UPM-Kymmene Oyj, Kimmo Vihelä

Vanhusneuvoston lausunto Kaukaan S-marketin asemakaavaluonnoksesta

Vanhusneuvoston mielestä ei ole tarvetta kyseiselle kaavamuutokselle, ottaen huomioon asukas pohjan ja alueella olevat palvelut. Asukas määrä ei tulevaisuudessa alueella tule lisääntymään.

Vanhusneuvosto ei kannata kaavanmuutosta.

From: [REDACTED]
Sent: Thu, 21 Aug 2025 15:58:50 +0300
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: mielipide asemakaavasta 32 Kaukas kortteli 1 tontti 11 (Kaukaan S-Market)

Hei, ohessa mielipiteeni nähtävillä olevasta asemakaavasta "Asemakaavan muutos 32 Kaukas kortteli 1 tontti 11 (Kaukaan S-Market)"

1)

Asemakaavan selostuksen kappaleessa 6.5.1 todetaan, että

"Tontille on mahdollista osoittaa turvallinen ajoneuvoliittymästä erotettu kevyen liikenteen liittymä suoraan Standertskjöldinkadun jalankulu- ja polkupyörätieltä"

Tällainen liittymä on ehdottoman tarpeellinen ja hyödyllinen, mutta asemakaavaehdotuksessa on silti merkitty "katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää" juuri sille kohdalle jossa pyöräilyn liittymä tulisi havainnekuvien mukaan sijaitsemaan. Kaavoittajan tulee ymmärtää, että polkupyörä on tieliikennelaissa tarkoitettu ajoneuvo ja huomioida tämä kaavamääräyksissä. Merkintä "katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää" on suunnitellun pyöräilyn liittymän kohdalla korvattava esimerkiksi merkinnällä " Kevyen liikenteen liittymän likimääräinen sijainti. " , jota on käytetty esimerkiksi asemakaavassa 405-2459 (37 MUSTOLA).

2)

Pyöräpysäköintipaikkojen riittävyys pyöräilyn pääreitin välittömään läheisyyteen rakennettavassa liikerakennuksessa on varmistettava. Kaavaehdotuksen mukainen vaatimus 1pp/350m2 johtaisi velvoitteeseen rakentaa ainoastaan kuusi (6kpl) pyörien pysäköintipaikkaa, mikäli liikerakennus toteutuu kaavaehdotuksen ennustamassa 2000m2 kokoluokassa. Asemakaavaselostuksen kappaleessa 6.5.3 esitetyllä laskentatavalla polkupyörällä liikerakennukseen saapuisi noin 529 asiakasta vuorokaudessa. On siis hyvin todennäköistä, että liikerakennuksessa asioi ruuhkatuntien aikana yhtäaikaisesti yli kuusi pyörällä saapuvaa asiakasta. Pyöräpysäköintitilaa tarvitsevat myös erilaiset kevyet sähköajoneuvot, joita arvioinnin perusteena käytetty vanhentunut julkaisu "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (Suomen ympäristö 27/2008).ei lainkaan huomioi. Tilaa tarvitaan myös liikerakennuksen henkilökunnan pyörien pysäköintiin. Sopiva pyöräpaikkojen vähimmäismäärä olisi 1pp/100m2 - 1pp/60m2, joka johtaisi noin 20-35 pyöräpaikan rakentamiseen.

3)

Asemakaavaselostuksen kappaleessa 6.5.2 esitetty huomio "Pyöräpysäköinnissä on tärkeitä helppokäyttöisyys ja runkolukitusmahdollisuus varkauksien estämiseksi" on oikea ja se on huomioitava myös kaavamääräyksissä. Kaavamääräykseen on lisättävä "50% paikoista on varustettava runkolukittavilla telineillä ja 25% paikoista tulee sijaita katetulla alueella."

Terveisin,

[REDACTED]

From: [REDACTED]
Sent: Thu, 11 Sep 2025 22:31:31 +0300
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Mielipide Kaukaan S-marketin asemakaavan muutosluonnoksesta

Hei

Jätän mielipiteen Kaukaan S-marketin asemakaavan muutosluonnoksesta. Olen tutustunut asemakaavan muutosluonnoksen asiakirjoihin kaupungin sivuilla, ja keskustellut useiden alueen asukkaiden kanssa Kaukaan alueen kehittämisestä. Tässä muutama asia, jotka toivon teidän huolella huomioivan päätöksenteossanne.

1. Palveluiden alueellinen saatavuus

Aivan alueen kyljessä on K-Supermatket Lehmus, josta saa tarvittavat ostokset ja apteekkipalvelutkin. S-marketin sijoittuminen Lehmuksen viereen korostaa kyllä kahden kauppaketjun kilpailuasemaa, ja varmasti siten lisää kilpailua, mutta ei kyllä tuo lisäarvoa kaupunkilaiselle - ruokaa saa molemmista aivan yhtä helposti, eivätkä ruokakorin kustannuksetkaan voi suuresti muuttua - onhan kilpailua ollut lähikauppojen kesken jo tähänkin asti. Myös kierrätysasema on jo valmiiksi Lehmuksessa. S-ryhmällä on jo marketti Lauritsalassa 1-2min ajomatkan päässä. Tämäkin huomioiden uuden marketin sijoittaminen alueelle vaikuttaa lähinnä ahneelta S-ryhmän osalta. Ainut uusi tarjottava palvelu olisi autopesu, jota melkolailla harvempi kuitenkin todellisuudessa käyttää (esimerkiksi kauppa- tai apteekkipalveluihin verrattuna). **Todellisia tai ainakaan merkittäviä positiivisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saatavuuteen (kaavaluonnos, kohta 6.6.1) ei siis ole.**

2. Hiilinielu ja täysikasvuisten puiden merkitys kaupunkikuvassa sekä mikroilmastollisesti

Lähdeaineistojen mukaan Suomen ympäristötietokeskuksen paikkatietoaineistojen perusteella suunnittelualueen kasvillisuuden ja maaperän hiilivaraston arvioidaan pienenevän 369 hiilidioksiditonnia alueen rakentamisen myötä. Lappeenrannan kaupunki on sitoutunut ymmärtääkseni edistämään ympäristöystävällistä ja hiilinielut huomioivaa kaupunkisuunnittelua. Kaukaalla suunnittelualueesta alarinteeseen päin on paljon asfaltilla katettua tilaa ja tyhjeneviä liikerakennuksia (vanha bensa-asema ja sen vastapäätä sijaitseva vanha kauppa-rakennus), joiden tilalle olisi S-marketin voinut rakentaa samoin perustein, mutta menettämättä em. hiilihielua. Tämä olisi myös kohentanut kaupunkikuvaa Kaukaan alueella paljon nykyistä asemakaavan muutossuunnitelmaa enemmän. Kiitos, että olette huomioineet edes kolme järeää mäntyä suojeltavaksi! Toivoisin kuitenkin, että suojeltavia järeitä puita voitaisiin jättää alueelle selvästi enemmän. Täysikasvuisten puiden merkitys korostuu nykypäivänä ilmaston muuttuessa, varjostusvaikutuksen myötä. Viheralueet ja puut luovat ympärilleen mikroilmaston, jossa on usein kaupunkiympäristössäkkin useita asteita ympäröivää aluetta viileämpää. Kaukaan ollessa hyvin asfaltti-intensiivistä aluetta, tämänkin huomioitavan seikan merkityksellisyys korostuu. Nyt käsiteltävällä kaava-alueella on tyylikkäästi ikääntyvien mäntyjen lisäksi mm. hieno nuori vaahtera omanarvontuntoisella paikalla (suunnittelualueen ja bensa-aseman välissä), jokunen järeä haapa sekä kaunis pihlaja, joista valikoimalla pienen puustoisen alueen saisi kaivattua varjoa ja myös maisemallista varjostusta takana siintävää tehdasaluetta ajatellen. Nyt käsillä oleva metsittynyt alue on nimittäin myös tehokkaasti peittänyt näkyvyyden Kaukaan

liikenneympyrästä päin katsottuna tehtaalle päin siten, että ympäristö on kauniimman näköinen. **Metsä luo tehokkaan näköesteen tehtaalle päin, absorboi melua, varjostaa ja viilentää, sekä luo lämpimyyttä vastapainoksi Kaukaan kolkolle tehdasalueelle.**

3. Alueen virkistyskäyttö

Nyt arvioitavan kaava-alueen läpi on kulkenut varsin taajaan käytetty lenkkipolku, joka on näennäisen tylsästä sijainnistaan huolimatta miellyttävä pakopaikka liikenteen melulta ja kolkolta asfalttiympäristöltä. On suoraan sanottuna sääli, että tämä niin lasten pyöräpolkuna kuin koirien ja aikuistenkin ulkoiluttamisreittinä paljon käytetty pieni luontoyhteys menetetään. On totta, että alue on puskittunut, ja kaipaisi jopa omaan silmääni hoidollisia toimenpiteitä virkistysalueeksi, mutta eritoten ikääntyneempien puiden kaato ja kaadon myötä menetettävä hiilinielu menetetään. Alue olisi soveltunut paremmin esimerkiksi kaupunkipuistoksi. Kaukaan alueella ei puistomaisia, kaikille avoimia virkistysalueita ole riittävästi. Kaukaan tehdas on niin haiseva kuin kolkkouttava elementti, jota olisi kaupunkikuvallisesti tärkeä tasapainottaa runsain viheraluein. **Olisikin toivottavaa, että kaupunki ehdottaisi marketin rakentamiseen jo rakennettua ympäristöä, ja muuttaisi suunniteltua kaavaa ennemmin viherrakentamisen ja virkistyskäytön suuntaan, jota kohti se luontaisesti on jo kehittynyt.**

4. Meluhaitat

Jos metsä arvioitavalta alueelta poistetaan, lisääntyy myös suurella varmuudella myös tehtaalta kantautuva meluhaitta Kaukaan liikenneympyrään päin. Meluhaitta tehtailta on pientä desibeliltään, mutta se on pitkäkestoista, ja sen voi kuulla usein öisinkin, jopa sisälle asti, jos esimerkiksi sattuu asumaan silloisen tuulen suunnassa. **Meluhaitat vaikuttavat merkittävästi alueen viihtyvyyteen.**

EHDOTUS

Ehdotankin, että S-marketin kaava siirretään muutama kymmentä metriä alaspäin, missä hiilinielua ei ole menetettävänä, mutta Kaukaan aluetta ankeuttavia huonokuntoisia liikerakennuksia sitäkin enemmän ja muutoksen kaupunkikuvaa kohentava vaikutus olisi paljon mittavampi. Tämän alueen kehittäminen todella parantaisi alueen imagoa, ei veisi viherkaistaleita eikä huonontaisi ilman laatua tai melutasoja. Se toisi myös S-markettia edes hieman kauemmas Lehmuksesta, jolloin ostokäyttäytymisen muuttamiseenkin tulisi todennäköisemmin perusteita ainakin Kaukaan tehtaanpuoleisten asukkaiden osalta. Lisäksi kaava-alueen hiilinielu säästyisi.

EHDOTUS 2

Kaavamuutoksen alaisen puustokaistaleen osalta ehdotan, että alue muutetaan kaavaltaan virkistyskäyttöön/hoidetummaksi viheralueeksi, jolloin aluetta voisi kehittää kohti alueen kaupunkikuvaa edelleen parantavaa puistoa. Kuten kaavaluonnoksessa sanotaan: "Täysikasvuiset alueelle ilmettä antavat puut ovat tärkeä osa kaupungin infrastruktuuria, mutta myös osa viheralueiden ja elävien organismien verkostoa, joka on tärkeä piirre kaupunkien asukkaiden elämänlaatua ja luonnon monimuotoisuutta ylläpitävänä tekijänä." Asia on näin, mutta 3 puuta on vielä aika vähän.

Jos kaava toteutuu väistämättä tähän paikkaan, toivoisin edes, että suojeltavia puita olisi merkittävästi enemmän kuin kolme kappaletta, ja että hiilinielun vähenemistä pyritäisiin kompensoimaan jollain tapaa Kaukaan alueella. Esimerkiksi rakentamalla bensa-aseman tilalle pengerrytetty virkistysalue. Nyt käsiteltävällä kaava-alueella on tyylikkäästi ikääntyvien mäntyjen lisäksi mm. hieno nuori vaahtera omanarvontuntoisella paikalla (suunnittelualueen ja bensa-aseman välissä), jokunen järeä haapa sekä kaunis pihlaja, joista valikoimalla pienen puustoisien alueen saisi kaivattua varjoa ja myös maisemallista varjostusta takana siintävää tehdasaluetta ajatellen

Jatkossa toivoisin myös Kaupungin kehittävän Kaukaan aluetta laajemmin yhdessä Kaukaksen kanssa. Alueella on mm. paljon vieraslajeja, ja tiestö on huonokuntoista. Esimerkiksi rantaraittia olisi mielekästä ulottaa Pappilanniemeen, mutta tämä vaatisi jonkin verran infran parantamista. Palveluja otetaan kyllä alueelle ilolla vastaan, mutta mieluummin niihin paikkoihin, joihin niitä on jo tähän mennessä suunniteltu, jotta kaupunkikuva pääsee ränsistyneimmiltä kohdiltaan uudistumaan kestävästi.

Kehittämisterveisin,





22.9.2025

Dnro:
LPR/396//10.02.03.00/2025**KAUKAAN S-MARKET, ASEMAKAAVAN MUUTOS**

LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEESTÄ SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN
Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 18.8. – 12.9.2025.

LAUSUNNOT:**1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (12.9.2025)**

Pohjavedet: Kaavaselostuksessa on todettu, että suunnittelualueelle rakennettavat rakennukset liitetään jätevesiverkostoon. ELY-keskus olettaa ja pitää pohjaveden suojelun kannalta tarpeellisena, että kaavaselostuksen liitteen 7 havainnekuvassa esitetty pesupaikka liitetään myös viemäriverkostoon.

Hulevesien hallinnan ja käsittelyn osalta pohjavesivaikutusten arviointi on asiakirjoissa esitetty riittävällä tasolla. Hulevesien hallintaa ja käsittelyä koskevat kaavamääräykset ja kaavaselostuksessa esitetyt tarkemmat tiedot vastaavat suunnittelualueen läheisyydessä viime aikoina tehtyjen kaavamuutosten hulevesimääräyksiä ja tarkastelua.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaselostuksessa on tuotu esiin suunnittelualueen pohjavesialueelle sijoittumisesta johtuvat rajoitteet energiaratkaisuihin (maalämpökaivot eivät ole mahdollisia). Kaavan pohjavesialuetta koskevissa yleismääräyksissä on tuotu esiin vesilain kiellot ja lupatarpeet, jotka koskevat myös maalämpökaivoja. Kaavaselostuksessa esitetty vastaa maalämpökaivojen osalta nykyistä oikeuskäytäntöä.

Kaavaselostuksessa kappaleessa 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on tekstiin jäänyt vanha pohjavesialueluokkatunnus I. ELY-keskus esittää, että pohjavesialueluokka korjataan vastaamaan nykyistä luokitusta 1E, kuten muualla asiakirjassa onkin jo käytetty.

Vastine: Pohjavesialueluokkatunnus korjattu selostuksen kohtaan 5.3.

Luontoarvot: Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty tarkasti ja ammattitaitoisesti kesän 2025 aikana. Selvityksen perusteella alue on kauttaaltaan tavanomaista, kulttuurivaikutteista mäntymetsää. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, kuten esimerkiksi suojeltuja luontotyyppejä tai huomionarvoisten lajien esiintymiä. Esitetyllä maankäytöllä ei ole tunnistettavissa merkittävää negatiivista vaikutusta suojelluille luontoarvoille tai luonnon monimuotoisuudelle.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa.

Asemakaavaluonnos on asiantuntevasti laadittu. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat ja asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Mikäli asemakaavaan ei tehdä merkittäviä muutoksia (AKL 191 §), Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ei ole tarvetta pyytää lausuntoa ehdotusvaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Karjalan liitto (25.8.2025)

Ei huomautettavaa. Mikäli nyt lausuttavana olevan asemakaavaluonnoksen aineistoon ei kaavaprosessin aikana tehdä merkittäviä muutoksia, Etelä-Karjalan liitolta ei ole tarvetta pyytää lausuntoa kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Karjalan museo (19.9.2025)

Ei huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi

4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristönsuojelu (15.8.2025)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristöterveys (2.9.2025)

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6. Rakennusvalvonta (17.9.2025)

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

7. Kadut ja ympäristö (8.9.2025)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

8. Maaomaisuuden hallinta (22.8.2025)

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella nykyisen ja/tai tulevan tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

9. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (21.8.2025)

Ei lausuttavaa

Vastine: Merkitään tiedoksi.

10. Etelä-Karjalan pelastuslaitos (26.8.2025)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

11. Telia Finland Oyj (28.8.2025)

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

12. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes (10.9.2025)

Tukes ei puolla kaavamuutosta käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutoksen suunnittelussa ei ole riittävästi huomioitu UPM-Kymmene Oyj:n Kaukaan tehtaiden onnettomuusriskejä eikä valtakunnallisia

alueiden käyttötavoitteita. Kaavamuutosalue sijaitsee UPM Kymmene Oyj:n Kaukaan tehtaiden klooridioksidin käsittelypaikkojen välittömässä läheisyydessä, jolloin suuronnettomuutta pienemmätkin vuodot ja poikkeustilanteet tuotantolaitoksilla voivat aiheuttaa kaavamuutosalueella merkittävää vaaraa.

Vastine: Kemikaaliturvallisuusasetuksen (856/2012) § 8 mukaisia erityisen herkkiä kohteita ovat mm. hoitolaitokset, terveyskeskukset, ostoskeskukset, koulut, päiväkodit, kokoontumistilat ja –alueet sekä asuinalueet ja muut kohteet, joissa voi samanaikaisesti olla suuri joukko ihmisiä, ja joista poistuminen tai joissa suojautuminen voi olla onnettomuustilanteissa erityisen hankalaa. Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu asumista eikä muita turvallisuuden kannalta herkkiä toimintoja. Kaavan mahdollistama liikerakennus ei ole mittakaavaltaan kaupansuuryksikkö (ostoskeskus).

Vaikka suunnittelualueelle ei sijoitu ns. herkkää kohdetta, määrätään asemakaavan yleismääräyksissä, että rakennusten rakentamislupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto. Myymälärakennuksen suunnittelussa ja pelastussuunnitelmissa on otettava huomioon kaasuvaara ja toiminta kaasuvaaratilanteessa (sisäsuojautuminen). Rakennuksen rakenteelliset turvallistamistoimenpiteet ratkaistaan rakentamisluvassa.

Kaupunkisuunnittelu järjesti 19.9.2025 työneuvottelun, johon osallistuivat kaupunkisuunnittelun lisäksi Tukes ja UPM Kymmene Oyj:n Kaukaan tehdas ja maankäyttö-osasto. Kaukaan tehtaan edustajan mukaan tehtaalla on ajantasaiset riskianalyysit ja arviot onnettomuusvaikutuksista. Mitään uutta riskiä tai uhkakuvaa ei ole tiedossa. Tehtaalla on myös pitkäikäinen kokemus ja vakiintuneet menettelytavat tehtaalla ja ympäröivän yhdyskunnan turvallisuusyhteistyössä.

Pelastusviranomaisena toimivalla Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Kaupunkisuunnittelu on lisännyt kaavaselostukseen tietoa Kaukaan tehdasalueella sijaitsevista klooridioksidin käsittelypaikoista, kaasuvaarasta ja Tukesin roolista lausunnon antajana kaavaselostuksen lähtötietoihin, suunnitelman kuvaukseen ja vaikutusarvioihin.

13. Vanhusneuvosto (9.9.2025)

Vanhusneuvoston mielestä ei ole tarvetta kyseiselle kaavamuutokselle, ottaen huomioon asukaspuhjan ja alueella olevat palvelut. Asukasmäärä ei tulevaisuudessa alueella tule lisääntymään. Vanhusneuvosto ei kannata kaavamuutosta.

Vastine: Kuntien ja kaupunkien alueidenkäytön suunnittelua ohjaa alueidenkäyttölaki 132/1999, jonka tavoitteena on mm. edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (6.3.2015/204) sekä palvelujen saataavuutta.

Kaavamuutoksen mahdollistama Kaukaan alueen kaupallinen kehittäminen lisää alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Uusi kauppa täydentää nykyistä päivittäistavarakaupan verkkoa uudella supermarketilla ja vahvistaa olemassa olevaa pienhköä kaupallista keskittymää. Alueelle tulee samankaltainen tarjonta kuin muissa kaupungin samanlaisissa keskittymissä (keskusta, Reijola, Lauritsala) on tällä hetkellä. Asiakaskunta muodostuu lähialueen asukkaiden lisäksi alueen ohi ajavista työmatkalaisista.

Kilpailun näkökulmasta on hyvä, että eri toimijoilla on tasapuoliset toimintaedellytykset. Kilpailun lisääntyminen näkyy kuluttajan näkökulmasta alhaisempina hinnoina, laadukkaampina tuotteina ja palveluina sekä laajempina valinnanmahdollisuuksina. Asemakaavatyön yhteydessä laaditun kaupallisen tarkastelun sekä kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavan toteuttamisella ei ole

haitallista vaikutusta kaupan rakenteeseen Lappeenrannan keskustaajaman alueella.

Kaavamuutos toteuttaa alueidenkäyttölain tavoitteita mahdollistamalla Kaukaan alueen kaupallisen tarjonnan kehittämisen ja monipuolistamisen sekä parantamalla kilpailun edellytyksiä. Kaavamuutos toteuttaa myös Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2037-strategian *Kasvun kaupunki* -osa-alueen tavoitteita edistää yritysten toimintaedellytyksiä ja vahvistaa kaupungin elinvoimaa.

Lausunto pyydettiin myös:

- Elisa Oyj
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Parkkarilan asukasyhdistys
- UPM-Kymmene Oyj

MIELIPITEET:

1. Mielipide 1 (21.8.2025)

Kaavakartassa on merkitty ”katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää” kohdalle, jolle on suunniteltu pyöräilyn liittymän havainnekuvassa. Polkupyörä on tieliikennelaissa tarkoitettu ajoneuvo. Merkintä suunnitellun pyöräilyn liittymän kohdalla on korvattava esimerkiksi merkinnällä ”Kevyen liikenteen liittymän likimääräinen sijainti”.

Vastine: Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty, että *ajoneuvoliittymäkielto ei koske polkupyöräliikennettä*. Näin ollen kevyen liikenteen liittymät voidaan osoittaa tontin koko kadun puoleisen osan pituudelta.

Pyöräpysäköintipaikkojen riittävyys pyöräilyn pääreitit välittömään läheisyyteen rakennettavassa liikerakennuksessa on varmistettava. Pyöräpysäköintitilaa tarvitsevat myös erilaiset kevyet sähköajoneuvot. Tilaa tarvitaan myös liikerakennuksen henkilökunnan pyörien pysäköintiin. Sopiva pyöräpaikkojen vähimmäismäärä olisi 1pp/100m² - 1pp/60m², joka johtaisi noin 20-35 pyöräpaikan rakentamiseen asemakaavaluonnoksessa esitetyn 1pp/350 m² (6 kpl) sijaan.

Vastine: Kaavakartan pyöräpysäköintimääräykseen on muutettu: pyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava *1 pp/ 75 kerros-m²*.

Asemakaavaselostuksen kappaleessa 6.5.2 esitetty huomio ”Pyöräpysäköinnissä on tärkeätä helppokäyttöisyys ja runkolukitusmahdollisuus varkauksien estämiseksi” on oikea ja se on huomioitava myös kaavamääräyksissä. Kaavamääräykseen on lisättävä ”50% paikoista on varustettava runkolukittavilla telineillä ja 25% paikoista tulee sijaita katetulla alueella.”

Vastine: Kaavakartan pyöräpysäköintimääräykseen on lisätty lause: *Pyöräpysäköintipaikoista 50 % on varustettava runkolukittavilla telineillä*. Rakennussuunnittelun yleinen periaate on, että pyörätelineet ja pyöräkatokset pyritään sijoittamaan mahdollisimman lähellä sisäänkäyntiä katoksen alle. Näin vältetään siltä, että pyörät pyritään jättämään rakennuksen pääoven eteen tai muille kulkuväylille aiheuttaen vaaratilanteita ohikulkijoille.

2. Mielipide 2 (12.9.2025)

S-marketin sijoittuminen Lehmuksen viereen korostaa kyllä kahden kauppaketjun kilpailu-asemaa, ja varmasti siten lisää kilpailua, mutta ei kyllä tuo lisäarvoa kaupunkilaiselle. Myös kierrätysasema on valmiiksi Lehmuksessa. Ainut uusi tarjottava palvelu olisi autopesu, jota melkolailla harvempi kuitenkaan todellisuudessa käyttää (esimerkiksi kauppa- tai apteekkipalveluihin verrattuna).

Vastine: Kuntien ja kaupunkien alueiden käytön suunnittelua ohjaa alueidenkäyttölaki 132/1999, jonka tavoitteena on mm. edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (6.3.2015/204) sekä palvelujen saatavuutta.

Kaavamuutoksen mahdollistama Kaukaan alueen kaupallinen kehittäminen lisää alueen elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta. Uusi kauppa täydentää nykyistä päivittäistavarakaupan verkkoa uudella supermarketilla ja vahvistaa olemassa olevaa pienhköä kaupallista keskittymää. Alueelle tulee samankaltainen tarjonta kuin muissa kaupungin samanlaisissa keskittymissä (keskusta, Reijola, Lauritsala) on tällä hetkellä. Asiakaskunta muodostuu lähialueen asukkaiden lisäksi alueen ohi ajavista työmatkalaisista.

Kilpailun näkökulmasta on hyvä, että eri toimijoilla on tasapuoliset toimintaedellytykset. Kilpailun lisääntyminen näkyy kuluttajan näkökulmasta alhaisempina hintoina, laadukkaampina tuotteina ja palveluina sekä laajempina valinnanmahdollisuuksina. Asemakaavatyön yhteydessä laaditun kaupallisen tarkastelun sekä kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavan toteuttamisella ei ole haitallista vaikutusta kaupan rakenteeseen Lappeenrannan keskustaaajaman alueella.

Kaavamuutos toteuttaa alueidenkäyttölain tavoitteita mahdollistamalla Kaukaan alueen kaupallisen tarjonnan kehittämisen ja monipuolistamisen sekä parantamalla kilpailun edellytyksiä. Kaavamuutos toteuttaa myös Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2037-strategian *Kasvun kaupunki* -osa-alueen tavoitteita edistää yritysten toimintaedellytyksiä ja vahvistaa kaupungin elinvoimaa.

Lappeenrannan kaupunki on sitoutunut ymmärtääkseni edistämään ympäristöystävällistä ja hiilinielut huomioivaa kaupunkisuunnittelua. Kaukaalla suunnittelualueesta alarinteen päin on paljon asfaltilla katettua tilaa ja tyhjeneviä liikerakennuksia (vanha bensa-asema ja sen vastapäätä sijaitseva vanha kaupparakennus), joiden tilalle olisi S-marketin voinut rakentaa samoin perustein, mutta menettämättä em. hiilinielua. Tämä olisi myös kohentanut kaupunkikuvaa Kaukaan alueella paljon nykyistä asemakaavan muutossuunnitelmaa enemmän.

Vastine: Aikaisemmin huoltoasemana toimineen rakennuksen ja Standertskjöldinkadun länsipuolella olevat asuin- ja liikerakennukset omistavat yksityiset tahot eikä kaupunki. Näiden kiinteistöjen ylläpito ja kehittäminen kuuluu niiden omistajille. Kaupunki voi kehittää yksityisten omistamia kiinteistöjä kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun kautta, kun aloite esim. asemakaavamuutokseen on tullut.

Tutkimukset (mm. Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot, Ympäristöministeriön julkaisu 2021:9) ovat osoittaneet, että rakennusten peruskorjaus on hiilijalanjäljen ja elinkaaritalouden kannalta parempi ratkaisu kuin purkaminen ja uuden rakentaminen. Valitettavasti vanhoja liikerakennuksia ei ilmeisesti ole kannattavaa saneerata nykypäivän marketrakennusten tilatarpeita vastaaviksi. Vanhan liikerakennuksen kerrosala on vajaa 600 kerros-m², jolloin se ei ole pinta-alaltaan riittävä tavoitteena olevalle keskikokoiselle supermarketille.

Kaavamuutoksella on ilmastotavoitteisiin positiivinen vaikutus, koska suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen alueelle, joka on ollut rakennettuna jo aiemmin. Kaavalla tiivistetään ja eheytetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Sijainti hyvien liikenneyhteyksien äärellä vähentää liikkumisen tarvetta, mikä voi vähentää liikenteestä aiheutuvia kasvihuonepäästöjä. Jo aiemmin rakennetun alueen käyttötarkoituksen muutos vähentää tarvetta uuden maa-alan käyttöön otolle ja siten tukee maaperän suojelua ja kestäväää käyttöä.

Kiitos, että olette huomioineet edes kolme järeää mäntyä suojeltavaksi! Toivoisin kuitenkin, että suojeltavia järeitä puita voitaisiin jättää alueelle selvästi enemmän. Täysikasvuisten puiden merkitys korostuu nykypäivänä ilmaston muuttuessa, varjostusvaikutuksen myötä. Viheralueet ja puut luovat ympärilleen mikroilmaston, jossa on usein kaupunkiympäristössäkkin useita asteita ympäröivää aluetta viileämpää. Nyt käsillä oleva metsäalue luo tehokkaan näköesteen tehtaalle päin, absorboi melua, varjostaa ja viilentää, sekä luo lämpimyyttä vastapainoksi Kaukaan kolkolle tehdasalueelle.

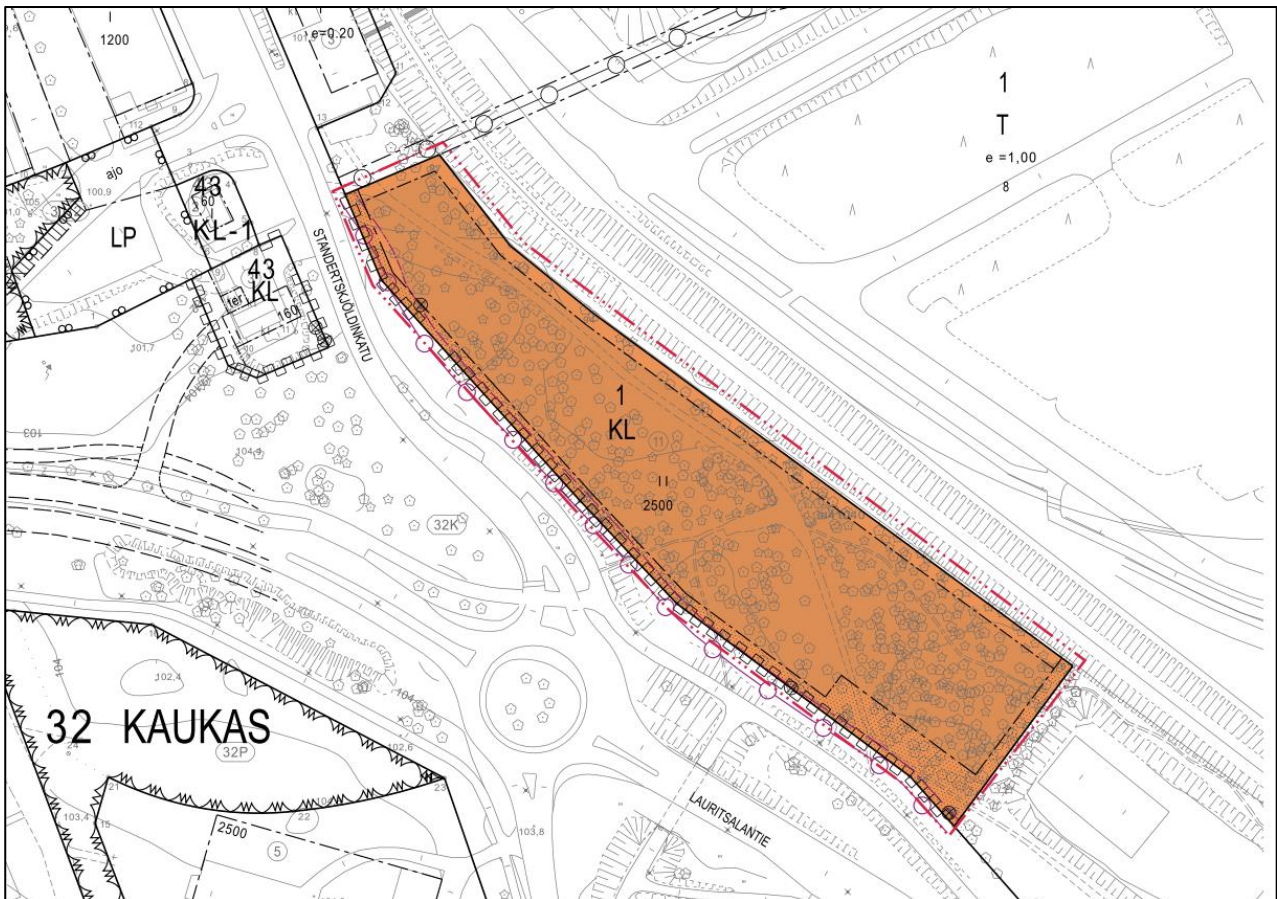
Asemakaavatyössä on tutkittu mahdollisuuksia olemassa olevan puuston säilyttämiselle. Tontin maanpinnan korkeus muuttuu tontin rakentamisen myötä, jolloin olemassa olevien puiden säilyttäminen muualla, kuin tontin kadunpuoleisella rajalla on käytännössä mahdotonta. Alkuperäistä puustoa ja merkittäviä yksittäispuita jää kuitenkin jonkin verran tontin lounaisreunaan sekä laajempaan alueena sen kaakkoisosaan, josta puustoinen alue jatkuu yhtenäisenä metsäalueena tontin kaakkoispuolelle. Rakentamisen haitallisia maisemavaikutuksia on lievennetty istutettavaksi osoitetuilla alueilla ja istuttamista koskevalla yleismääräyksellä. Korttelialueelle on merkitty istutettavat alueen osat sen kadun viereiselle reunalle ja kaakkoispäätyyn. Lisäksi yleismääräyksissä määrätään, että korttelialueen paikoitusalue tulee jäsenöidä puin ja istutuksin, ja että hulevesien imeyttämistä varten on jätettävä vähintään 10 % tontin pinta-alasta luonnontilaiseksi tai istutettavaksi alueeksi. Viherrakentamista koskevilla kaavamääräyksillä on pyritty edistämään luonnon monimuotoisuutta alueella, josta nykyinen puusto kaadetaan rakentamisen alta.

Nyt arvioitavan kaava-alueen läpi on kulkenut varsin taajaan käytetty lenkkipolku, joka on näennäisen tylsästä sijainnistaan huolimatta miellyttävä pakopaikka liikenteen melulta ja kolkolta asfalttiympäristöltä. On suoraan sanottuna sääli, että tämä niin lasten pyöräpolkuna kuin koirien ja aikuistenkin ulkoiluttamisreittinä paljon käytetty pieni luontoyhteys menetetään. Alue olisi soveltunut paremmin esimerkiksi kaupunkipuistoksi. Olisikin toivottavaa, että kaupunki ehdottaisi marketin rakentamiseen jo rakennettua ympäristöä, ja muuttaisi suunniteltua kaavaa ennemmin viherrakentamisen ja virkistyskäytön suuntaan, jota kohti se luontaisesti on jo kehittynyt. Jos metsä arvioitavalta alueelta poistetaan, lisääntyy myös suurella varmuudella myös tehtaalta kantautuva meluhaitta Kaukaan liikenneympyrään päin. Meluhaitat vaikuttavat merkittävästi alueen viihtyvyyteen.

Vastine: Suunnittelualue Kaukaan tehdasalueen ja vilkkaasti liikennöidyn pääkadun välissä ei sovellu virkistyskäyttöön, sillä se sijoittuu Lauritsalantien melualueelle. Valtioneuvoston ohjearvojen mukaan taajaman virkistysalueiden keskiäänitaso ei saa olla päivällä yli 55 dB ja yöllä yli 50 dB (taulukko ohjearvoista selostuksen kohdassa 3.1.5 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät). Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen mukaan suunnittelualueen lounaisosalle kohdistuu 55-60 dB:n päivämelutaso niin nyky- kuin ennustetilanteessa vuonna 2040.

Tulevan market-tontin itäpuolella mahdollisuus virkistyskäyttöön säilyy. Vanhan tienpohjan paikalla kulkeva metsittynyt polku jää paikalleen vanhasta Kiekkopuiston kentästä itään.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liikerakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

32

Kaupunginosan numero.

KAU

Kaupunginosan nimi.

1

Korttelin numero.

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

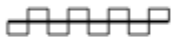
Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkuuuleminen on suoritettu.



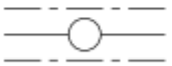
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Suojeltava puu.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti materiaaleina lasi, keraaminen laatta tai teräskasetointi, tai vaihtoehtoisesti tiili- ja rappauspintaisena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kadun puoleisten julkisivujen materiaaleihin ja jäsentelyyn.

Rakennuksen julkisivuja ja mainoslaitteita koskevista rakentamisluvista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Korttelialueella paikoitusalue tulee jäsennöidä puin ja istutuksin. Kasvuedellytykset on varmistettava riittävillä istutusalueilla. Paikoitusalueella on autopaikkojen väliin istutettava vähintään yksi puu kymmentä autopaikkaa kohti. Istutuksissa tulee käyttää suureksi kasvavia runkopuita, pensaita, maanpeitekasveja ja myös talvivihreitä lajeja.

Istutettavalle alueen osalle saa tehdä kulkuteitä.

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

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Korttelialueen tontin hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää omalla tontilla. Korttelialueelle on jätettävä luonnontilaista tai istutettavaa aluetta vähintään 10 % tontin pinta-alasta, jotta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suunnitella ja toteuttaa Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

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

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä. Rakennusten rakentamislupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava sitova tonttijako.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja on varattava vähintään

- päivittäistavaraliikkeet 1 ap/ 30 kerros-m²
- muut liiketilat 1 ap/ 50 kerros-m²
- muut tilat 1 ap/ 100 kerros-m²

PYÖRÄPYSÄKÖINTIMÄÄRÄYS:

Pyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava 1 pp / 350 kerros-m².

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

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä. Rakennusten rakentamislupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava sitova tonttijako.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja on varattava vähintään

- päivittäistavaraliikkeet 1 ap/ 30 kerros-m²
- muut liiketilat 1 ap/ 50 kerros-m²
- muut tilat 1 ap/ 100 kerros-m²

PYÖRÄPYSÄKÖINTIMÄÄRÄYS:

Pyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava 1 pp / 350 kerros-m².

17.3.2025

1 (1)

Lappeenrannan Kaupunki
Tekninen toimi / Kaavoitus

Kirjaamo, PL 38
53101 Lappeenranta

ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUS

UPM-Kymmene Oyj (y-tunnus 1041090-0) kiinteistön 405-32-1-10 omistajana ja Etelä-Karjalan Osuuskauppa (y-tunnus 0162170-6) ko. kiinteistöstä lohkottavan noin 12 000 m2 määräalan / muodostettavan rekisteriyksikön ostajana, hakevat kohteliaimmin asemakaavamuutosta muodostettavan rekisteriyksikön alueelle, joka on osoitettu oheiselle karttaliitteellä.

Ennen asemakaavamuutoksen vireille tuloa tulee alue, jolla määräala sijaitsee muodostaa omaksi rekisteriyksikökseen. UPM Kaukaan tehdas sijaitsee emäkiinteistöllä 405-32-1-10, jolloin asemakaavan vireilletulo ennen lohkomista aiheuttaisi koko kiinteistön rakennuskiellon.

Muutoshakemuksen tarkoituksena on mahdollistaa muodostettavalle kiinteistölle päivittäistavarakaupan rakentaminen.

Lappeenrannassa 17.3.2025

UPM-KYMMENE OYJ

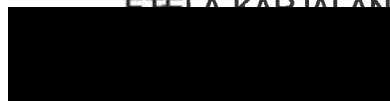


Tapani Sirkkanen
Director, UPM Real Estate



Ville Karvonen
Tehtaanjohtaja, UPM Kaukas

ETELÄ-KARJALAN OSUUSKAUPPA



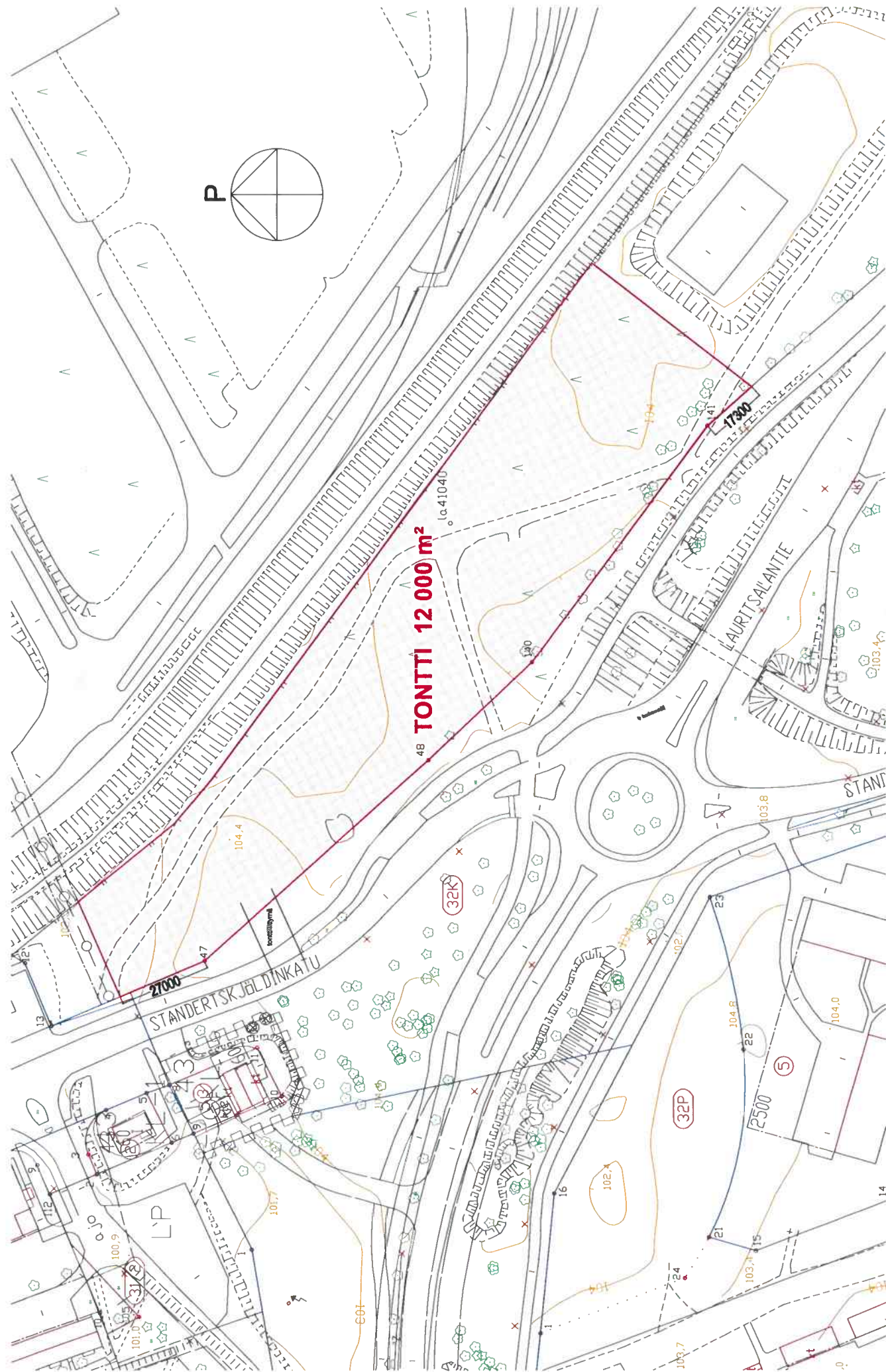
Juha Riikola
Toimitusjohtaja



Mikko Harkonen
Kiinteistöpäällikkö

Liitteet

liitekartta



Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		22.9.2025		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		Asemakaavan muutos 32 Kaukas kortteli 1 tontti 11				
		Kaukaan S-market				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2808		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	1,2000	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		1,2000		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	1,2000	100,0	2500	0,21	X	-9 500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2000	100,0	2500	0,21	+1,2000	+2 500
T yhteensä					-1,2000	-12 000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.				X		
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm±	k-m ² ±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavoituksen seuranta			Alueell. ympäristökeskus			
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4			Täyttämispvm		22.9.2025	
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi		Asemakaavan muutos 32 Kaukas kortteli 1 tontti 11 Kaukaan S-market				
Kunta	LAPPEEN-		Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	RANTA		Kunnan kaavatunnus		405K2808	
Hyväksymispvm		405				
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	1,2000	100,0	2 500	0,21		-9 500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2000	100,0	2 500	0,21	+1,2000	+2 500
KL	1,2000	100,0	2 500	0,21	+1,2000	+2 500
T yhteensä					-1,2000	-12 000
T					-1,2000	-12 000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Yhteyshenkilö
 Soile Turkulainen
 Matkapuhelin
 040 5724001
 Sähköposti
 soile.turkulainen@afry.com
 Pvm.
 30/06/2025
 Projektiviite
 101022492-001

Asiakas
 Lappeenrannan kaupunki

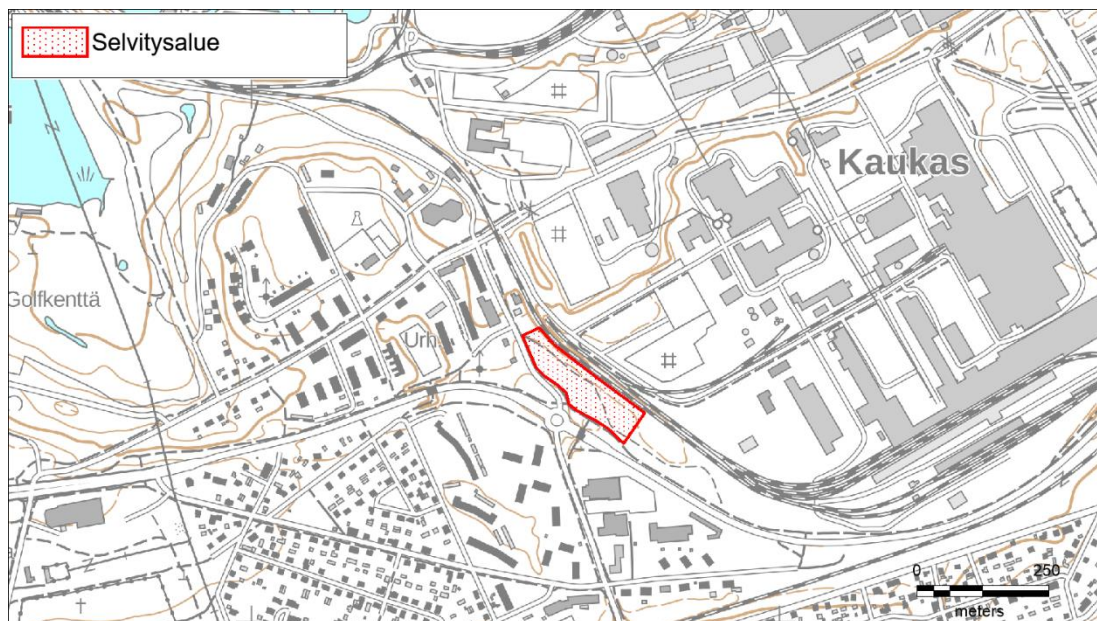
Lappeenranta Kaukas–Eekoo-alueen luontoselvitys

1 Johdanto

Tämä luontoselvitys on tehty Lappeenrannan kaupungille Kaukaan kaupunginosassa sijaitsevalle alueelle asemakaavamuutosta varten. Selvityksessä kartoitettiin alueen luonnonympäristön nykytila ja luontoarvot. Selvityksen teki biologi FM Soile Turkulainen AFRY Finland Oy:stä.

2 Selvitysalue

Selvitysalue sijaitsee Lappeenrannan kaupunkikeskustan itäosassa Kaukaan kaupunginosassa. Siihen sisältyy noin 1,6 hehtaarin kokoinen alue Kaukaan tehdasalueen luoteispuolella (kuva 1). Aluetta rajaavat Lauritsalantie ja Standertskjöldinkatu ja niiden varteen sijoittuvat jalankulku- ja pyöräilyväylät eteläpuolella sekä tehdasalueen rata pohjoispuolella. Selvitysalueen kautta kulkee polkuja.



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitos 2025.

3 Menetelmät

Luontoselvityksen lähtötietoina käytettiin mm. Suomen ympäristökeskuksen (2025) aineistoja ja Suomen Lajitietokeskuksen (2025) lajihavaintotietoja. Selvitysalue ja sen ympäristö sisältyivät Lappeenrannan keskustan keskiosan luontoselvitykseen (Pöyry Finland Oy 2016). Lähtötietojen perusteella selvitysalueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu huomionarvoisia luontokohteita tai lajiesiintymiä. Lähin luonnonsuojelualue on Pappilanniemi (YSA238103) noin 1,4 kilometrin päässä luoteispuolella.

Luontoselvitystä varten selvitysalueelle tehtiin maastokäynnit 10.4. ja 18.6.2025. Käynneillä alueelta kartoitettiin luonnonympäristön yleispiirteet sekä luonnonsuojelulain ja vesilain suojellut luontotyytit ja uhanalaiset luontotyytit (Kontula & Raunio 2018). Lisäksi arvioitiin uhanalaisien lajien (Hyvärinen ym. 2019) ja muiden huomionarvoisten lajien esiintymistä. Selvityksessä noudatettiin soveltuvilta osin luontoselvitysten ohjeistusta (Nieminen & Ahola 2017, Mäkelä & Salo 2024). Raportin valokuvat ovat kesäkuun maastokäynniltä.

4 Luonnonympäristön yleispiirteet

4.1 Maa- ja kallioperä

Selvitysalue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän alueella reunamuodostuman lakitasanteen alueella. Pinta- ja pohjamaalajina on hiekka, ja kallioperä on rapakivigraniittia (GTK 2025). Kallioperän ei havaittu tulevan näkyiin missään kohdin selvitysalueella. Maasto on melko tasaista, ja korkeustaso on noin 102-104 metriä merenpinnan yläpuolella. Pieni kumpuilu maastossa voi olla luonnollista tai seurausta aiemmasta rakentamisesta (ks. luku 4.3).

4.2 Vesistöt ja pohjavesialueet

Selvitysalue sijaitsee Suur-Saimaan vesistöalueella Ala-Saimaan lähialueen valuma-alueella (04.112; uuden valuma-aluejaon tason 4 osatunnus FI2-04.01.350) (SYKE 2025). Pintavesien virtaussuunta on kohti Saimaata, mutta pääosin ne imeytynevät maaperään. Selvitysalueella ei havaittu ojia tai muita vesimuodostumia.

Selvitysalue sijaitsee Huhtiniemen pohjavesialueella sen varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella (tunnus 0540501) (SYKE 2025). Huhtiniemen pohjavesialue on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (luokka 1E). Pohjavesialueen pinta-ala on 26,94 km² ja pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala 20,55 km². Selvitysalueella ei ole lähteitä tai muita pohjaveden purkautumispaikkoja.

4.3 Kasvillisuus ja eläimistö

Selvitysalue sijoittuu eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueelle Etelä-Savon eliömaakuntaan (SYKE 2025). Selvitysalue on osa kapeaa puustoista kaistaletta, joka sijaitsee liikenneväylien välissä (kuvat 2 ja 3). Ympäristössä on rakennettua kaupunki- ja teollisuusaluetta. Vanhojen ilmakuvien perusteella alue on ollut samantyyppinen jo pitkään (Lappeenranta karttapalvelu 2025). Aiemmin alueella on sijainnut asuintaloja ja eteläpuolella montussa pelikenttä (kuvat 4 ja 5). Alueella on jäljellä joitakin jäänteitä asuinpaikkojen kasvillisuudesta.



Kuvat 2 ja 3. Selvitysalueen rajausta kartalla ja ilmakuvassa. Pohjakartta ja ilmakuva: Maanmittauslaitos 2025.



Kuvat 4 ja 5. Selvitysalueen raja-
 us vuoden 1957 ilmakuvassa ja sama alue vuoden 1991 ilmakuvassa. Ilmakuvat: Maanmittauslaitos 2025 ja Lappeenrannan karttapalvelu.

Selvitysalueen puusto on mäntyvaltaista ja pääosin noin 60-vuotiasta (kuva 6). Mäntyjen joukossa on koivuja, ja pieni alue keskikohdan pohjoispuolella on koivuvaltainen. Pohjoisosassa kasvaa myös haapoja. Lisäksi puustossa on raitoja, nuoria vaahteroita ja muutamia pieniä tammiä. Pohjoispäässä kasvaa kymmenkunta järeää vanhaa mäntyä, jotka lienevät olleet ennen pihapuita (kuva 7). Pensaskerros on lähes koko alueella tiheä (kuvat 6–8). Pääosin sen muodostavat pihlajan, koivun ja vaahteran taimet. Länsireunalla polkujen risteyksessä kasvaa istutettuina pari nuorta vaahteraa ja puistolehmusta, joiden alle on levinnyt laajaksi kasvustoksi koivu-/virpiangervoa. Pohjoisosassa havaittiin muutamia syreenejä ja punaherukoita, jotka lienevät jäänteitä vanhoista pihapensaista.

Kenttäkerroksen lajisto on koko alueella samantyyppistä ja kulttuurivaikutteista. Paikoin se on varpu- ja paikoin ruohovaltaista lajeina mm. mustikka, puolukka, sananjalka, metsäkastikka, kielo, lillukka, oravanmarja, aho- ja paimenmatara, nurmitädyke, niittyleinikki ja vuohenputki. Rauhoitettuja kasvilajeja kuten kämmeköitä ei havaittu. Jalankulku- ja pyöräilyväyliin rajoittuva selvitysalueen länsireuna on puuton, ja siinä kasvaa heiniä ja ruohoja kuten nurminataa, päivänkakkaraa, valko- ja puna-apilaa sekä haitallista vieraslajia komealupiinia (kuva 8).



Kuvat 6 ja 7. Selvitysalueen mäntyvaltaista puustoa ja pohjoisosan järeitä vanhoja mäntyjä.



Kuvat 8 ja 9. Tiheää pensaikkoa polun ympäristössä selvitysalueen eteläosassa ja avointa aluetta länsireunalla.

Selvitysalueen eläimistöön kuuluu todennäköisesti lähinnä rakennettujen ympäristöjen ja kaupunkimetsiköiden eläinlajeja. Maastokäynneillä havaittiin linnuista pajulintu, sinitiainen ja käpytikka. Alueella ei havaittu keväällä merkkejä liito-oravista. Pohjoisosassa kasvaa muutamia haapoja ja yhdessä männyssä havaittiin kolo, mutta yleispiirteiltään alue ei ole liito-oravalle tyypillistä elinympäristöä. Läheltä ei ole tiedossa liito-oravahavaintoja, eikä selvitysalueen metsää voida pitää liito-oraville tärkeänä kulkuyhteytenä. Alueella kasvaa vähän kangasmaitikkaa, joka on kirjojerkkoperhosen toukkien ravintokasvi. Kasvustot ovat pieniä eikä varjoisa metsäalue ole todennäköistä lajin esiintymisaluetta.

Selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista tai muuten huomionarvoisista lajeista (Suomen Lajitietokeskus 2024 ja 2025). Siellä ei ole liito-oravalle, kirjojerkkoperhoselle tai muille luontodirektiivin IV (a) liitteen lajeille sopivia elinympäristöjä.

5 Arvokkaat luontokohteet

Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

6 Johtopäätökset

Selvitysalue on rakennettuun kaupunkiympäristöön sijoittuva puustoinen kaistale. Sinne ei sijoitu luonnonsuojelulaille eikä vesilaille suojeltuja luontotyyppieitä eikä uhanalaisiksi tai silmälläpidettäviksi arvioituja (Kontula & Raunio 2018) luontotyyppieitä tai muita arvokkaita luontokohteita. Pohjoisosan järeiden vanhojen mäntyjen säilyttäminen ainakin osittain on suositeltavaa, jos se on alueen maankäyttö huomioon ottaen mahdollista.

Alueelta tai sen läheltä ei ole tiedossa havaintoja uhanalaista lajeista eikä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista, eikä niitä tai niille sopivia elinympäristöjä havaittu maastokäynnillä. Alueen länsireunalla esiintyy komealupiinia, joka on säädetty Suomessa haitalliseksi vieraslajiksi (Vieraslaajit.fi 2025).

7 Lähteet

Geologian tutkimuskeskus GTK 2025. Maankamara-karttapalvelu. Maaperäkartta 1:20 000/1:50 000 ja kallioperäkartta 1:200 000. <http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.

Lappeenrannan karttapalvelu 2025. <https://kartta.lappeenranta.fi/ims/>

Maanmittauslaitos 2025. Maanmittauslaitoksen karttapaikka (peruskarttarasteri ja ortoilmakuva 1/2025). <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>. Lisenssi <https://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata-lisenssi-cc40>

Mäkelä, K. & Salo, P. 2024. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. 2. korjattu painos. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 43/2023. 374 s.

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017. Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.

Pöyry Finland Oy 2016. Lappeenrannan keskustan keskiosan luontoselvitys.

Suomen Lajitietokeskus 2024 ja 2025. Laji.fi-sivuston lajihavainnot sekä aineistopyynnöllä saadut uhanalaisten lajien havainnot 12.2.2024. <https://laji.fi/>

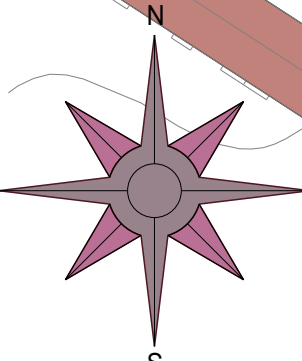
Suomen ympäristökeskus SYKE 2025. Ympäristökarttapalvelu Karpalo, Ympäristötietojärjestelmä Hertta ja ladattavat paikkatietoaineistot. http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto

Vieraslajit.fi 2025. Vieraslajiportaali. <https://vieraslajit.fi/>

Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavan nimi Kaukaan S-market , 15.8.2025		
Arvioitavat vaikutukset	Arvio	Selite
Arvioitava kriteeri	Asteikko: kielteisiä -2,-1, neutraali 0, myönteisiä 1, 2.	Tarkempi kuvaus vaikutuksista sekä mahdollisten haitallisten vaikutusten lieventämiskeinoista. Lyhyt perustelu sille, miksi arvioon on päädytty.
Ilmastotavoitteita edistävä alue- ja yhdyskuntarakenne		
Suunnittelualueen sijainnin suhde yhdyskuntarakenteeseen	1	Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen alueella joka on ollut rakentamisen piirissä aiemmin vaikka nyt onkin rakentamatonta aluetta. Kaavalla tiivistetään ja eheytetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Vaikuttavuudeltaa ei ehkä kovin suurta kaava-alueen pienen pinta-alan (1,2 ha) vuoksi. Arvioidaan merkittävyydeltään luokkaa plus 1.
Suunnittelualueen maankäyttö ja toiminnot	0	Uuden marketmyymälän mahdollistaminen lisää alueen elinvoimaa, palveluita ja yrityksen mahdollisuutta työllistää alueen asukkaita. Sijainti hyvien liikenneyhteyksien äärellä vähentää liikkumisen tarvetta, mikä voi vähentää liikenteestä aiheutuvia kasvihuonepäästöjä. Muutos nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan neutraali 0.
Ilmastotavoitteita edistävä liikkuminen		
Suunnittelualueen kytkytyminen kaupungin liikennejärjestelmän kokonaisuuteen	0	Suunnittelualue sijaitsee pääkadun varrella ja alueelle on hyvät kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen yhteydet. Kaavamuutoksen myötä ei rakenneta uusia katuja tai paranneta olemassa olevia. Muutos nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan neutraali 0.
Suunnittelualueen sisäinen liikenneverkosto (mm. kävelyn ja pyöräilyn reittien laatu, suunnittelualueen sijainti suhteessa joukkoliikennevyöhykkeeseen)	1	Suunnittelualueeseen ei sisälly liikenneverkostoa. Kaavamuutos mahdollistaa uuden kaupan rakentamisen joukkoliikennevyöhykkeen alueelle, jossa myös jalankulku- ja pyöräilyverkot ovat yhtenäiset, sujuvat ja turvalliset. Kaupungin sisäiseen liikenneverkostoon kaavamuutoksella on siten positiivinen vaikutus kestävän liikkumisen kannalta. Arvioidaan merkittävyydeltään luokkaan plus 1.
Ilmastotavoitteita edistävät energiaan liittyvät ratkaisut		
Suunnittelualueen energiaratkaisut ja energiatehokkuus	0	Suunnittelualue sijaitsee kaukolämpöverkoston alueella. Lappeenrannan kaukolämpö tuotetaan suurimmaksi osaksi biopolttoaineilla, joka on siten kestävä energiaratkaisu. Alue sijoittuu pohjavesialueelle, jolla maalämpökaivot eivät ole mahdollisia. Aurinkoenergian käyttö on mahdollista. Kiinteistöjen energiateokkuuksista säädetään lailla. Asemakaavassa ei anneta alueellista energiantuotantoa koskevia määräyksiä, joten vaikutus siten neutraali 0.
Ilmastotavoitteita edistävä luonnonvarojen käyttö ja kiertotalous		
Suunnittelualueen vaikutus luonnonvarojen kestäväan käyttöön ja kiertotalouteen	0	Kaavamuutosalue sijoittuu 1E-luokan pohjavesialueelle, mikä on huomioitu kaavan yleismääräyksissä. Suunnittelualue on ollut jo aiemmin rakennettua aluetta. Alueen käyttötarkoitus muutetaan teollisuudesta liikerakentamiseen. Käyttötarkoituksen muutos vähentää tarvetta uuden maa-alan käyttöönotolle ja tukee siten maaperän suojelua ja kestävää käyttöä. Kaavamuutosalueen maanpinnan korkeuserot ovat vähäiset, jolloin alueen rakentaminen ei vaadi suuria leikkauksia tai täyttöjä. Kaavassa ei anneta maa-aineksia ja materiaalikiertoa koskevia määräyksiä. Uusi rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja, mutta kulutusta voidaan vähentää mm. kestäväällä suunnittelulla ja materiaalihokkuudella.

Ilmastotavoitteita edistävä viherrakenne		
Suunnittelualueen vaikutus hiilinieluihin ja -varastoihin	0	Suomen ympäristökeskuksen paikkatietoinestojen perusteella arvioidaan suunnittelualueen kasvillisuuden ja maaperän hiilivaraston pienenevän 369 hiilidioksiditonnnia alueen rakentamisen myötä (<i>Lähde: hiilikartta.avoin.org</i>). Kaavan vaikutus hiilivarastoihin määritetään aluevarausten käyttötarkoituksiluokkakohteisilla kertomilla, jotka kuvaavat kaavan aiheuttamaa maanpeitteen muutosta. Liike- ja toimistorakennukset - luokan uuden maankäytön kasvipeitteelliseksi osuudeksi on arvioitu 14 % ja kasvipeitteettömäksi 80 %. Jäljelle jäävää aiemman maankäytön osuus on arvioitu olevan 6 %. Jäljelle jäävän maankäytön perusteella lasketaan, miten paljon alueella säilyy nykyistä kasvillisuuden hiilivarastoa ja hiilensidontaa. Maaperän hiilivaraston oletetaan säilyvän myös kasvipeitteisen uuden maankäytön alueella. Koska laskennallinen kasvillisuus määrä on olemassa olevan kaavan mukaisella teollisuusalueella ja tulevalla liike- ja toimistorakennusten alueella samat, ei kaavamutoksella ole vaikutusta hiilivaraston vähenemiseen alueen rakentuessa. Uudisrakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin, joka johtuu rakennustuote- ja rakentamisvaiheen suuresta osuudesta uudisrakennuksen elinkaarisissa päästöissä. Asemakaavassa ei ole annettu kaavamääräyksiä rakennusmateriaalien käytöstä.
Suunnittelualueen viherrakenteen määrä ja laatu	0	Suunnittelualueeseen ei sisälly vihervälikkeitä. Kaavan korttelialueelle on merkitty istutettavat alueen osat korttelialueen kadun viereiselle reunalle ja kaakkoispäättyyn. Lisäksi yleismääräyksissä määrätään, että korttelialueen paikoitusalue tulee jäsenöidä puin ja istutuksin ja että hulevesien imeyttämistä varten on jätettävä vähintään 10 % tontin pinta-alasta luonnontilaiseksi tai istutettavaksi alueeksi. Viherrakentamista koskevilla kaavamääräyksillä on pyritty edistämään luonnon monimuotoisuutta alueella, josta nykyinen puusto kaadetaan rakentamisen alta.
Ilmastomuutokseen sopeutumista tukeva kaavoitus		
Suunnittelussa on huomioitu ilmastomuutoksen vaikutukset suunnittelualueeseen sekä arvioitu kohdekohtaiset riskit ja haavoittuvuudet	0	Kaavamuutosalueelle ei osoiteta asutusta tai muuta herkkää toimintaa, joka olisi erityisen altis ilmastomuutoksen vaikutuksille. Alueelle rakentuu liiketilaa, mikä ei ole erityisen altis ääriolosuhteille eikä alueella sijaitse haavoittuvia kohteita, jotka saattaisivat kärsiä helteistä, kuivuudesta, rankkasateista, tulvista ja muista sääilmiöistä. Muutos nykytilanteeseen neutraali 0.
Suunnittelussa on huomioitu mm. tulvavaara-alueiden maankäyttö, tulvareitit sekä hulevesien hallinta ja viivytys	2	Asemakaavassa annetaan hulevesiä koskevia määräyksiä ja määrätään jättämään 10 % tontin pinta-alasta luonnontilaiseksi tai istutettavaksi alueeksi, jotta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään. Kaava-alueen maaperä mahdollistaa imeyttämisen. Lisäksi määrätään, että hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa. Muutos verrattuna nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan, jossa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi eikä kaava sisällä määräyksiä hulevesien hallinnasta, on merkittävä 2.





LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

LIITE 7

32 KAUKAS kortteli 1 tontti 11

22.9.2025 HMM K2808



Havainnekuvat ovat viitteellisiä ja niiden on tarkoitus selventää kaavakartan suunnitelmaa. Tulevan rakennuksen suunnitelmat ovat alustavia luonnoksia ja tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

KAUKAAN S-MARKET ASEMAKAAVAN MUUTOS

3D HAVAINNEKUVAT





Havainnekuvat ovat viitteellisiä ja niiden on tarkoitus selventää kaavakartan suunnitelmaa. Tulevan rakennuksen suunnitelmat ovat alustavia luonnoksia ja tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

KAUKAAN S-MARKET ASEMAKAAVAN MUUTOS

3D HAVAINNEKUVAT

