LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

AJURINKATU 8 -10
ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

17.10.2023

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS 55 HYRYMÄKI KORTTELI 13 TONTTIJAON MUKAISET TONTIT 17 JA 20 (Ajurinkatu 8-10)

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 17.10.2023 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANUMERO 2788

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	55 Hyrymäki kortteli 13 tonttijaon mukaiset tontit 17 ja 20.
Muodostuu	55 Hyrymäki kortteli 13 tontti 21.
Tonttijaon muutos	55 Hyrymäki kortteli 13 tonttijaon mukaiset tontit 17 ja 20.
Muodostuu	55 Hyrymäki kortteli 13 tontti 21.
Kaavanlaatija	Kaavasuunnittelija Hanna-Maija Marttinen puh. 040 809 8657 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.9. –16.10.2023
Hyväksytty	KV __.__.2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos sijaitsee Hyrymäen kaupunginosassa, noin kaksi kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta kaakkoon. Suunnittelualue muodostuu korttelin 13 tonttijaon mukaisista tonteista 17 ja 20 osoitteissa Ajurinkatu 8-10. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,3 hehtaaria. Alueen sijainti on esitetty alla olevalla kartalla punaisella ympyrällä.

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Ajurinkatu 8-10, asemakaavan ja tonttijaon muutos.

Kaavan tarkoitus Suunnittelun tavoitteena on yhdistää kaksi tonttia ja yhtenäistää tonttien käyttötarkoitusmerkinnät nykytilanteen mukaisiksi. Alueelta poistetaan mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön rakentamiseen. Samassa yhteydessä päivitetään tarvittavin osin myös muita kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 2
1.1 Tunnistetiedot ... 2
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo ... 4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 5
1.6 Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ... 5
2 TIIVISTELMÄ ... 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 6
2.2 Asemakaava ... 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 7
3 LÄHTÖKOHDAT ... 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 7
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema ... 8
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 9
3.1.4 Väestö, työpaikat ja palvelut ... 22
3.1.5 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät ... 22
3.1.6 Maanomistus ... 25
3.2 Suunnittelutilanne ... 25
3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset ... 31
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 32
4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet ... 32
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 32
4.3 Suunnitteluvaiheet ... 32
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 33
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 34
5.1 Kaavan rakenne ... 34
5.2 Mitoitus ... 34
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 34
5.4 Aluevaraukset ... 34
5.4.1 Korttelialueet ... 34
5.4.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu ... 36
5.5 Ympäristön häiriötekijät ... 37
5.6 Luonnonympäristö ... 37
5.7 Kulttuuriympäristö ... 37
5.8 Kaavamerkinnät ja –määräykset ... 38
5.9 Nimistö ... 40
5.10 Tonttijako ... 40
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET ... 40
6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä ... 40
6.2 Ekologiset vaikutukset ... 41
6.2.1 Vaikutukset maisemaan ... 41
6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään ... 41
6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ... 42
6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen ... 43
6.3 Taloudelliset vaikutukset ... 45
6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset ... 45

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin ... 45
6.4 Liikenteelliset vaikutukset ... 46
6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen ... 46
6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin ... 46
6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen ... 47
6.4.4 Vaikutukset liikennemeluun ... 48
6.5 Sosiaaliset vaikutukset ... 49
6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen ... 49
6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 50
6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin ... 50
6.6 Kulttuuriset vaikutukset ... 50
6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ... 50
6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ... 50
6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan ... 51
6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön ... 51
6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen ... 52
6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen ... 53
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN ... 55
7.1 Toteuttaminen ja ajoitus ... 55
7.2 Kaavan hyväksyminen ... 55

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
   a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
   b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
   c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
   d. Kaavaluonnoskartta
   e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine *(lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee)*
3. Kaavamuutosaloite
4. Asemakaavan tilastolomake
5. Tonttijakokartta
6. Havainnekuva
7. Asemakaavakartta 17.10.2023

1.6 Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lappeenrannan eteläisten osien osayleiskaava rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.3.2014, muutos 21.4.2015)
- KIOSKI-kulttuuriympäristökanta

- Lappeenrannan kaupunki Eteläisen osayleiskaavan vaihe 1 Luontoselvitys (Pöyry Finland Oyj 20.11.2014, päivitetty 25.1.2016)
- Lappeenrannan kaupunki Eteläisten osien osayleiskaavan maisemaselvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit 4.3.2014)
- Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi 2012. Mikroliitti Oy.
- Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2014. Mikroliitti Oy.
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, (WSP Finland Oy 31.1.2020)
- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat. Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kesällä 2023 yksityisen maanomistajan Savonlinja Oy:n aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava asemakaavaluonnos.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä 23.9.2023 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos on pidetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä 25.9.– 16.10.2023. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 11 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-5) on muutettu *toimitilarakennusten korttelialueeksi* (KTY-17). *Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, moottoriajoneuvojen huolto- ja varikkotiloja sekä polttoaineenjakelupisteen.* Korttelialueen kerrosluku on kaksi (II)

ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e= 0,50 (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan) kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä muun muassa pysäköinnistä ja hulevesien hallinnasta sekä muista rakentamistapaan liittyvistä asioista.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualueelle voidaan rakentaa uusia rakennuksia asemakaavan saatua lainvoiman ja uuden tontin tultua muodostetuksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hyrymäen toimitila – ja liikerakennusten alueelle valtatien 6 eteläpuolella. Asemakaavamuutosalueella toimivat vuonna 1924 perustettu linja-autoyhtiö Savonlinja Oy ja autoliike Kamux. Alueella on pinta-alaltaan noin 3700 m²:n liike-, toimisto- ja korjaamorakennus sekä kaksi katosta linja-autoille. Rakennukset ovat tyypillisiä laatikkomaisia tasakattoisia liike- ja toimitilarakennuksia. Laajat piha-alueet on asfaltoitu.

Alueella on tällä hetkellä voimassa rakennuskielto, koska tontteja ei ole lohkottu vuosina 2012 ja 2016 vahvistuneiden tonttijakojen mukaisesti.

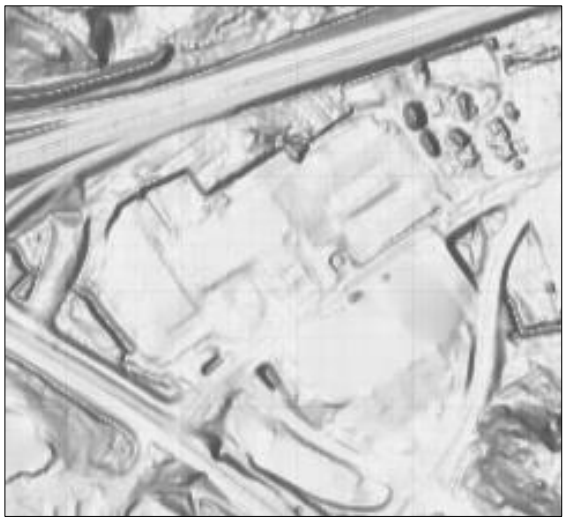
Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Broman Group Oy:n myymälä- ja varastorakennus, jossa toimivat mm. autotarvikeliike Motonet, Saimaan autokatsastus Oy ja lemmikkieläintarvikeliike Musti ja Mirri. Lisäksi Ajurinkadun reunassa on St1 Oy:n kylmä huoltoasema ja kahvila-ravintola Saimaan Helmi Ky. Suunnittelualueen itäpuolella on Eurosite Oy:n vielä rakentamaton tontti ja eteläpuolella Kauppakeskus Family Center, jossa toimii mm. huonekaluliike Masku, sisähuvipuisto Hoplop ja Ravintola Lounari.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman eteläpuoliseen maastoon. Salpausselkien reunamuodostuvat syntyivät jääkauden loppuvaiheessa, kun ilmasto kylmeni, ja lähes paikallaan pysyneen jäätikönreunan kohdalle kasaantui paksuiksi kerroksiksi moreenia, soraa ja hiekkaa. Aluetta luonnehtivat kallioiset moreenimäet sekä niiden väliset tasaiset savi- ja silttikerrostumat. Hiekkaa ja soraa ja turvetta on pieninä muodostumina (Pöyry Finland Oy 20.11.2014/ 25.1.2016).



Kuva 3. Varjostettu korkeusmalli suunnittelualueen ympäristöstä. ©Maanmittauslaitos.

Pinnanmuodoiltaan suunnittelualueen jo rakennettu osa on suhteellisen tasaista. Maanpinnan korkeus on koko asfaltoidulla piha-alueella noin +70 metriä meren pinnan yläpuolella ja linja-autokatosten välissä piha-alueella +69,5 metriä mpy. Vanhojen rakennuslupapiirustusten mukaan katosten välisellä alueella on ennen ollut maamassojen läjitysalueet. Nykyisin alue on tasaista ja pääosin asfaltoitu paikoitusalueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosassa valtatien 6 vieressä on pieni rakentamaton lehtimetsäinen tontinosa, jossa maanpinnan taso nousee noin +73,1 metriin mpy.

Alueen kallioperän kivilajina on rapakivigraniittia ja maaperä on hienoa hietaa (HHt). Alueen maanpeitteen paksuus on noin 10 metriä. *Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara.*

- Vesistöt ja pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu Hounijoen vesistöalueelle ja Rakkolanjoen yläosan valuma-alueelle, jossa pintavesien virtaussuunta on etelään. Suunnittelualueen tonteista pääosa on asfaltoitua piha-aluetta, jossa sadevedet kerätään sadevesikaivolla ja johdetaan Ajurinkadun eteläpuolella sijaitseviin hulevesien tasausaltaisiin.

Suunnittelualue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Valtatien 6 pohjoispuolella on muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue 0540503 Lappeenrannan meijeri. (SYKE, Kaakkois-Suomen ELY-keskus).

- Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Suomen kasvimaantieteellisessä luokituksessa eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueeseen. Eliömaakunta on Etelä-Savo ja maisemamaakuntana Itäisen Järvi-Suomen Suur-Saimaan seutu. Kaavamuutosalue sijoittuu Myllymäen ja Hyrymäen selännealueiden väliselle suhteellisen tasaiselle alueelle, jonka korkeus on noin +70 metriä merenpinnasta. Alue on 1980-luvulle asti ollut pääosin peltoa.

Suurin osa suunnittelualueesta käsittää rakennuksia ja niiden välisiä asfaltoituja paikoitus- ja piha-alueita. Suunnittelualueen pohjoisosaan valtatien 6 tiealueen vieressä on pieni mäki, jossa kasvaa lehtipuita. Ajurinkadun puoleisilla tontinosilla nurmikkoalueilla kasvaa kookkaita hopeasalavia ja katualueen viherkaistoilla lehmuksia.

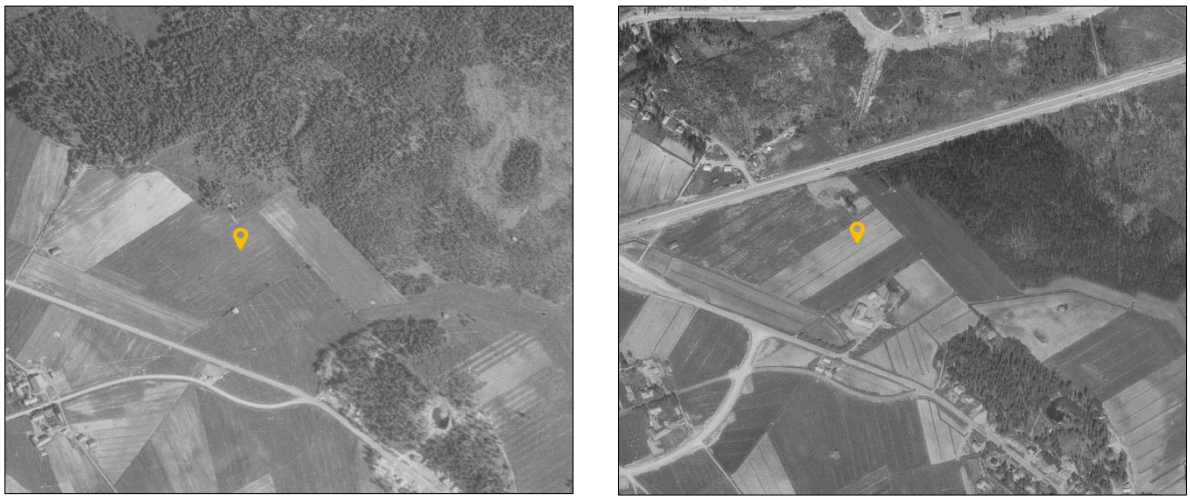
Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä laaditun Eteläosan osayleiskaavan vaihe 1 luontoselvityksen (Pöyry 2014, päiv. 25.1.2016) mukaan suunnittelualueella ei ole luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita. Suunnittelualueella voi esiintyä kaupungeissa yleisesti esiintyviä pieneläimiä ja lintuja. Alueella ei ole liito-oravalle tai muille luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille sopivia elinympäristöjä. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1). Alueella ei ole myöskään vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä tai puroja, luonnonsuojelulain 9/2023 64 § ja 65 § suojeltuja luontotyyppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä.

Suunnittelualue ei kuulu maisemaselvityksen (Tengbom Eriksson Arkkitehdit 2014) mukaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin tai perinnemaisemiin. Selvityksen mukaan Kuutostien varrella sijaitsevat Myllymäen, Hyrymäen ja Pajarilan liikekeskus- ja pienteollisuusalueiden maisemaa hallitsevat laajat asfaltoidut paikoitusalueet sekä katutilaa väljästi rajaavat laatikkomaiset varasto-, teollisuus- ja liikekeskusrakennukset. Katutilaa ja laajoja tasarakeisia maisematiloja voidaan jäsennellä puuistutuksin ja kasvillisuudella, kuten onkin jo tehty mm. Eteläkadulla. Alueita voitaisiin tehostaa täydennysrakentamisella, jos pysäköinnille löydetään uudenlaisia ratkaisuja. Pysäköintialueiden rajaaminen katu- ja piha-alueista istutuksilla luo vehreämpää ja jäsennellympää ympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Alueen rakentumisen ja asemakaavoituksen historiaa

Hyrymäen kaupunginosaa rajaavat pohjoisessa Valtatie 6, idässä Karhuvuoren asuntoalue ja lännessä Vanha Viipurintie. Vielä 1970-luvulla alue oli pääosin peltoa ja metsää. Valtatie 6:n Lappeenrannan keskustan ohittava osuus eli ns. ohitustie rakennettiin 1960-luvun lopulla. Nykyisen kauppakeskus Family Centerin kohdalla toimi Karjakunnan teurastamo. Silloisen Viipurintien, nykyisen Vanha Viipurintien molemmin puolin oli omakotitaloja.



Kuva 4. Vasemmalla vuoden 1939 ilmakuva Hyrymäen alueelta. Suunnittelualue osoitettu keltaisella. Oikealla ilmakuva vuodelta 1970. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsi Karjakunnan teurastamo. © Maanmittauslaitos

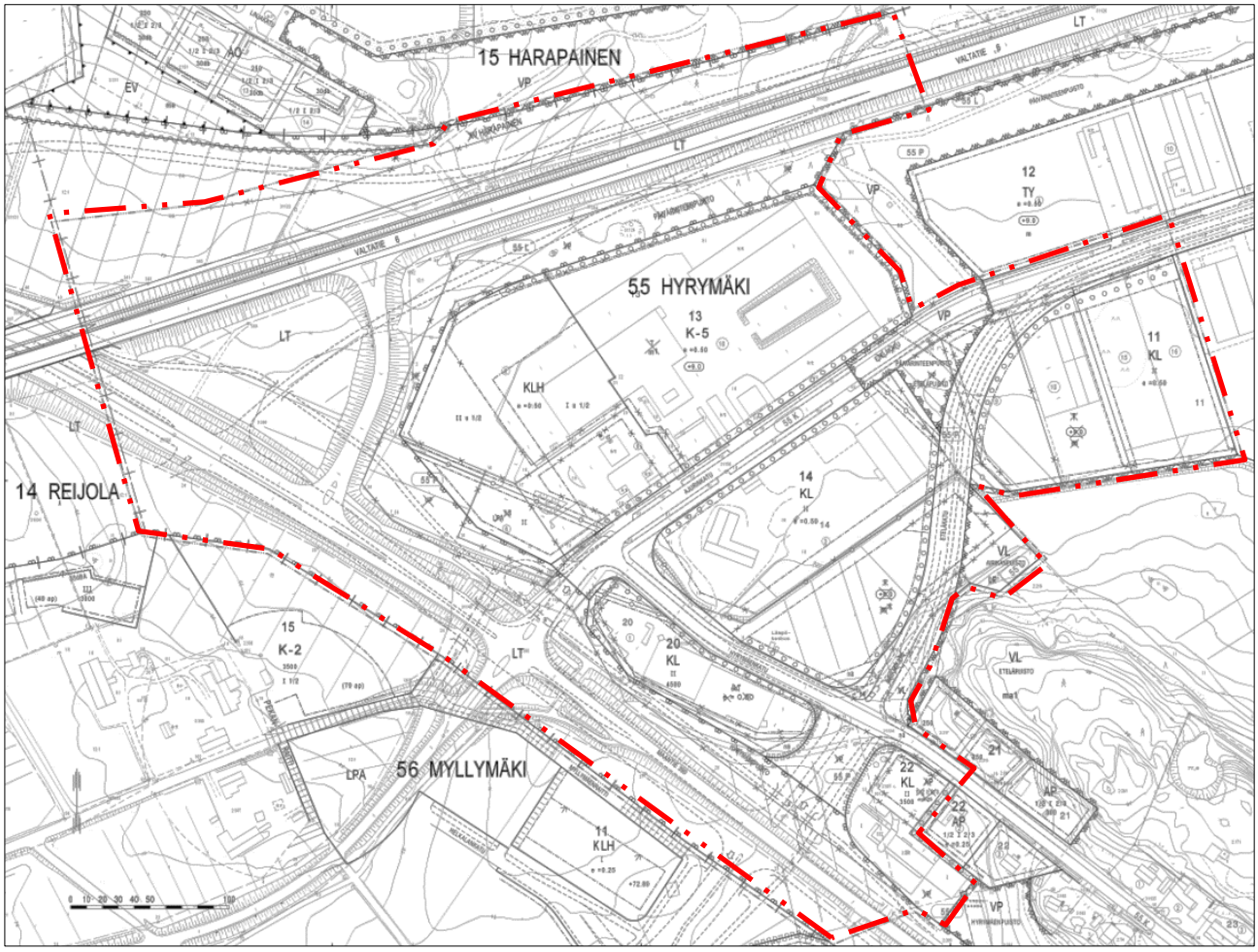
Hyrymäen kaupunginosan ensimmäiset teollisuus- ja varastorakennusten korttelit, Eteläkatu, Päivärinteen ja Hyrymäenpuistot kaavoitettiin Armilan kylän tiloille asemakaavassa, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 24.9.1981 (K1555). Vuonna 1984 laaditussa asemakaavamuutoksessa (K1637) alkuperäinen Hyrymäenkatu ja -puisto poistettiin ja alueelle osoitettiin Paalu- ja Viistokadut. Kaavamuutos perustui alueelle tehtyihin tarkempiin maaperätutkimuksiin. Kaavamuutoksella alueelle saatiin pienyrittäjille sopivan kokoisia tontteja, joissa kokonaismassanvaihdot laskivat 16 %. Myös alueen puistoalueista muodostui yhtenäisemmät alueet.

Kuva 5. Hyrymäen kaupunginosan ensimmäisen asemakaavan hyväksyi kaupunginvaltuusto syyskuussa 1981.

Vuonna 1986 hyväksytyssä asemakaavassa kaavoitettiin olemassa oleva vanha omakotialue erillispientalokorttelialueeksi ja asemakaavamuutoksessa (K1669) laajennettiin teolli-

suus- ja varastorakennusten korttelia 14 Eteläkadun eteläpuolella itään ja länteen. Pientaloalueelle johtava Eteläkadusta erkaneva katu nimettiin Hyrymäenkaduksi. Asemakaavan myötä pientaloalueelle muodostui kaksi uutta tonttia. Eteläpuiston kallioon osoitettiin maanalainen väestönsuoja.

Alueen 1990-luvulla hyväksytyissä asemakaavamuutoksissa (K1897, K2008, K2038, K2042) monia alueen tontteja yhdistettiin tai laajennettiin puistoalueille yritysten laajenemismahdollisuuksien parantamiseksi. Helmikuussa 2001 kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen (K2161), jossa muutettiin Eteläkadun linjausta siirtämällä Eteläkadun ja Viipurintien (nyk. Vanha Viipurintie) risteystä 200 metriä kaakkoon. Samalla valtatien 6 aluetta levennettiin rampin rakentamista varten. Eteläkadun länsipää nimettiin Ajurinkaduksi. Kaavamuutoksessa muutettiin myös liikenteellisesti edullisesti sijaitsevat teollisuus- ja varastoalueeksi kaavoitetut korttelialueet liiketoimintaan varatuiksi alueiksi (KL ja KLH), jollaisessa toiminnassa ne jo osittain olivat kaavamuutosta laadittaessa. Vuonna 2008 Viipurintien nimi muutettiin asemakaavamuutoksella Vanhaksi Viipurintieksi osoitejärjestelmän selkeyttämiseksi Joutsenon liityttyä Lappeenrantaan vuoden 2009 alusta.

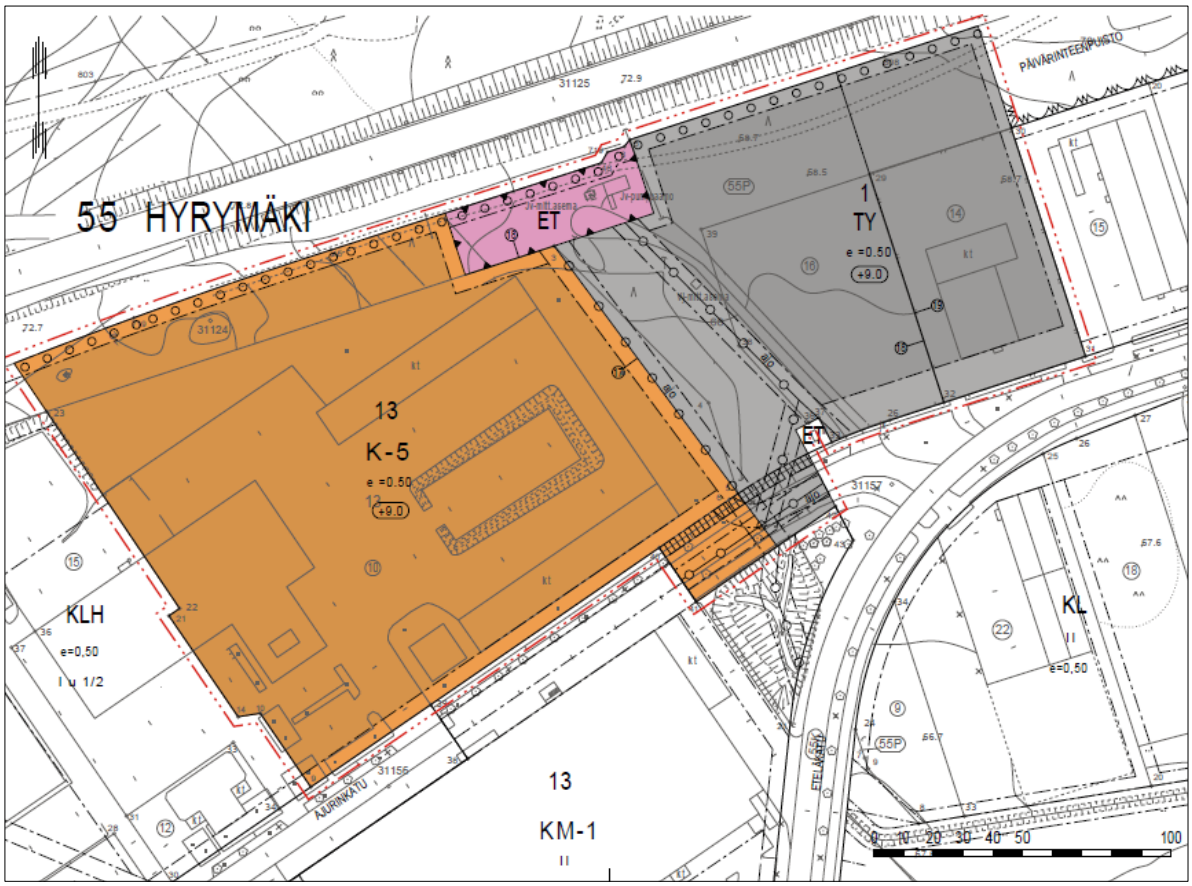


Kuva 6. Vuonna 2001 hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa muutettiin Eteläkadun ja Viipurintien (nyk Vanha Viipurintie) risteyksen paikkaa 200 metriä etelään päin ja varauduttiin valtatien 6 uuteen ramppiin.

Vuonna 2009 kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen (K2396), jossa osa Ajurinkadusta liitettiin liikerakennusten korttelialueeseen ja muodostettiin korttelin 13 tontti 16. Tontille rakentui uusi 15 000 kerros-m²:n suuruinen kaksikerroksinen kauppakeskus Family Center. Kyseiselle tontille laadittiin uudelleen asemakaavamuutos 2009-2010 (K2430). Kaavamuutoksessa tontti osoitettiin *liikerakennusten korttelialueeksi* KM-1*, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Muun kuin tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketilojen osuus saa olla korkeintaan 50 % tontin kokonaiskerrosalasta ja päivittäistavarakaupan myyntipinta-ala saa olla korkeintaan 3000 m². Muiden yli 2000 m²:n suuruisten myymälöiden pinta-alasta tulee vähintään 55 % olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.* Rakenteilla olevaan kauppakeskukseen oli siirtymässä veturiliikkeeksi tuolloin kaupungin keskustassa sijainnut Anttila-tavaratalo. Family Centerin avajaisia vietettiin syyskuussa 2009. Anttila jäi kuitenkin keskustaan, mutta toukokuussa sisustustavaratalo Anttila Kodin1 avasi liikkeen uudessa kauppakeskuksessa.

Kuva 7. Vasemmalla vuoden 1987 ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä. Oikealla ilmakuva vuodelta 2012. Eteläkadun ja Viipurintien (nyk. Vanha Viipurintie) risteys on siirretty ja alueelle on rakennettu liikekeskus Family Center. ©Maanmittauslaitos

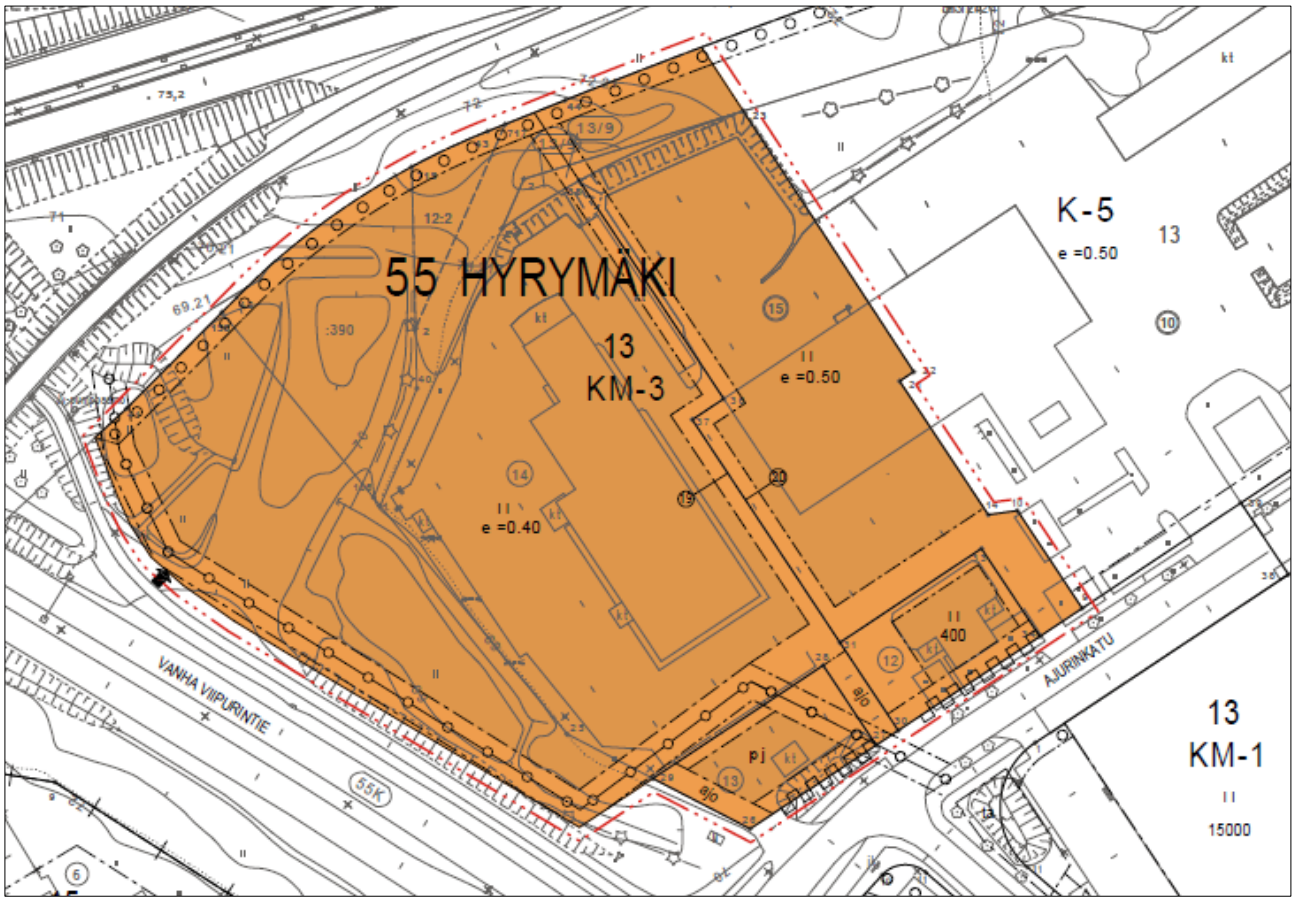
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.4.2012 asemakaavamuutoksen, jossa liitettiin alueita Päivärinteenpuistosta korttelin 1 tontteihin 14 ja 16 ja korttelin 13 tonttiin 10 liitettiin osa yleisen tien alueesta (Vt 6). Alueen käyttötarkoitus säilyi voimassa olevan asemakaavan mukaisena liike- ja toimistorakennusten korttelialueena K-5, jolle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen huolto-, polttoaineiden jakelu- ja linja-autojen varikkotiloja. Alueella olevalle jätevedenpumppaamolle ja mittausasemalle osoitettiin ET-korttelialue, jonne ajoyhteys Eteläkadulta osoitettiin kiinteistön 55-1-16 kautta.



Kuva 8. Kuvaote vuonna 2012 hyväksytystä asemakaavamuutoksen kaavakartasta.

Vuonna 2016 kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen (K2513), jossa tehostettiin maankäyttöä liittämällä Valtatien 6 ja Vanhan Viipurintien ylimääräiset piennaralueet viereiseen liikerakennusten korttelialueeseen (kortteli 13, tontit 12-15). Samalla rajattiin katu- ja tiealueet toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavamuutoksessa liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue (KLH) muutettiin liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3). Broman Group avasi KM-3-alueella uuden Motonet-tavaratalonsa lokakuussa 2017.

Family Centerin korttelin käyttötarkoitusmerkintää muutettiin vielä vuonna 2017 vahvistuneessa asemakaavamuutoksessa (K2598). Kaavamuutoksessa mahdollistettiin vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen olemassa olevaan kauppakeskukseen ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia. Muutoksen myötä kauppakeskuksen liikehuoneistoja voidaan vuokrata tai muokata laajemmille käyttäjäryhmille.



Kuva 9. Kuvaote vuonna 2016 kaupunginvaltuuston hyväksymästä asemakaavamuutoksesta.

- Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsevat vuosina 1983-84 rakennetut tukku- ja vähittäiskaupan myymälärakennus ja kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus. Noin 3700 k-m² rakennuskokonaisuuden omistaa Savonlinja Oy. Osassa rakennuksen liiketiloista toimii Kamux–autoliike. Tontin itäosassa on kaksi linja-autoille tarkoitettua katosta. Katoksiin mahtuu 19 ja 20 linja-autoa.

Kuva 10. Savonlinja Oy:n omistama liike-, toimisto- ja linja-autojen huoltorakennus. Rakennuksessa toimii myös autoliike Kamux.

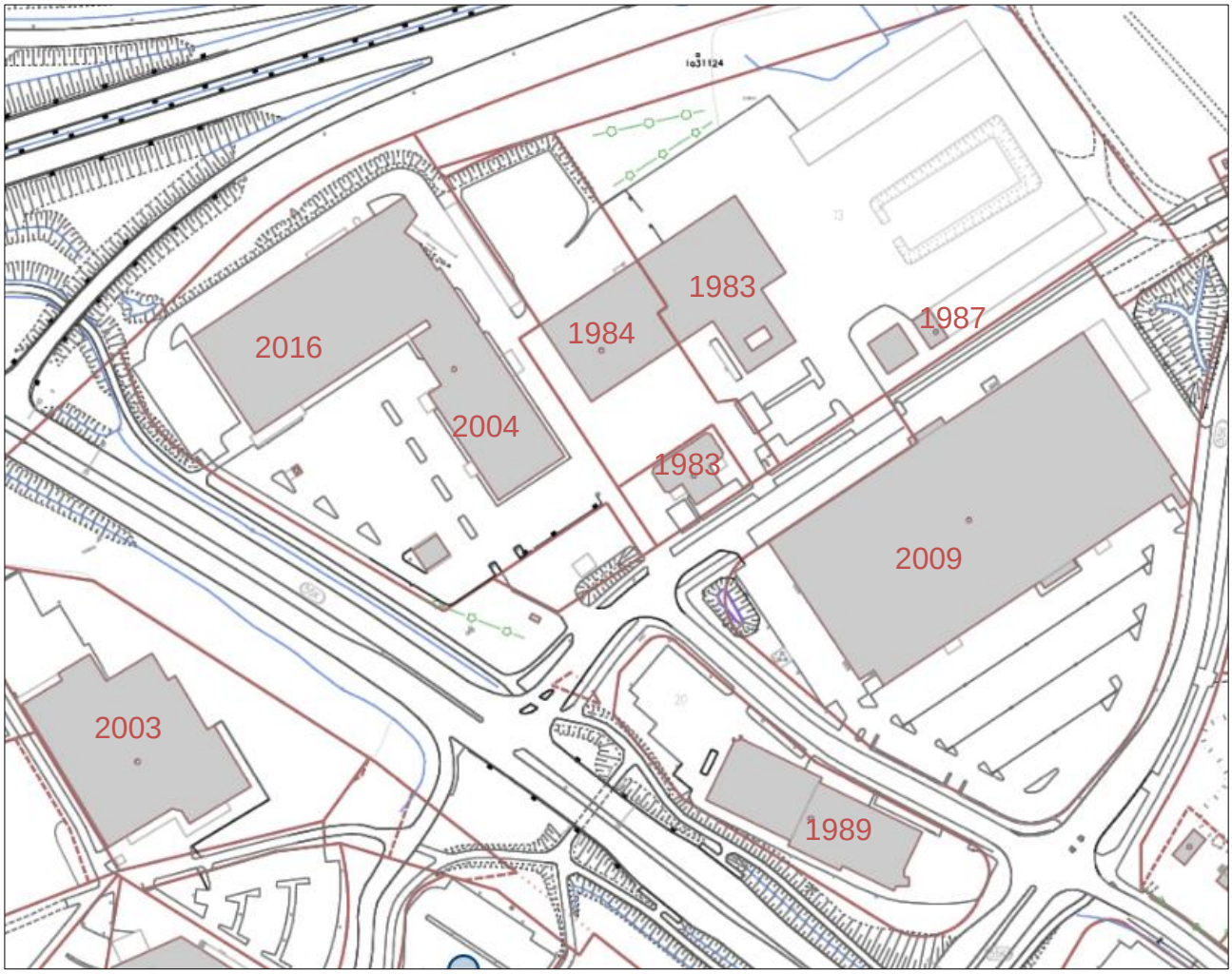
Kuva 11. Savonlinja Oy:n omistama liike-, toimisto- ja linja-autojen huoltorakennus.

Kuva 12. Linja-autoille tarkoitetut katokset sijaitsevat tontin itälaidalla.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevat Broman Group Oy:n varaosakaupan myymälä- ja varastorakennus sekä kahvila-ravintola Saimaan Helmi. Myymälä- ja varastorakennuksen ensimmäinen vaihe on rakennettu 2004-2005 ja toinen vaihe eli liikerakennuksen laajennus ja siihen liittyvät erilliset autopesu- ja huoltokatokset 2016-2017. Rakennuksen kerrosala on noin 6824 m². Saimaan Helmen rakennus on valmistunut vuonna 1983 ja sen kerrosala on 405 m².

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee kauppakeskus Family Center. Rakennus on valmistunut syksyllä 2009. Tällä hetkellä rakennuksessa toimi mm. huonekaluliike Masku, tuk-

kuliike Kespro ja sisähuvipuisto HopLop sekä lounasravintola Lounari. Rakennuksen kerrosala on 15052 m². Liikerakennus Hyrymäenkadun varressa, jossa toimii Stadium Outlet, on valmistunut 1989 ja sen kerrosala on 2792 m².



Kuva 13. Suunnittelualueen ja sen ympäristön rakennusten valmistumisvuodet.

- Kaupunkikuva ja -rakenne

Hyrymäen kaupunginosa on pääosin toimitila-aluetta. Asumista sijoittuu vain Hyrymäenkadun kaakkoisosaan, jossa on vanha 1930-luvulla molemmin puolin silloista Viipurintietä rakentunut pientaloalue. Asemakaavoituksen myötä alueelle muodostettiin muutamia uusia asuintontteja.

Hyrymäkeen asemakaavoitettiin alun perin teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita. Varsinkin Vanhan Viipurintien puoleinen osa Hyrymäestä on muuttunut teollisuus- ja varastoalueesta toimitila ja erikoiskaupan alueeksi. Rakennusten yksikerroksisiin osiin liittyy korkeita halli-, myymälä- ja korjaamotiloja. Rakennukset sijoittuvat väljästi toisiinsa nähden ja niitä ympäröivät laajat asfaltoidut paikoitus- ja lastausalueet. Tonttien piha-alueilla on valaistuja mainospyloneja.

Hyrymäen alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ei liity sanottavasti arkkitehtonisia arvoja. Nykyinen rakennuskanta on epäyhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti levoton. Kaupunkikuva on tyypillisen teollisuus- ja hallimyymäläalueen mukainen, eikä se sisällä erityisiä kaupunkikuvallisia arvoja.

- Liikenneverkko

Suunnittelualue sijaitsee Ajurinkadun varrella osoitteessa Ajurinkatu 8-10. Ajurinkatu on toiminnalliselta luokitukseltaan tonttikatu, jonka katualueen leveys on 22 metriä. Kadun ajoradan leveys on noin 8 metriä ja kadun pohjoisreunalla on jalkakäytävä ja eteläreunalla kauppakeskus Family Centerin paikoitusalueelle johtava yhdistetty jalankulun ja polkupyöräilyn väylä. Jalkakäytävä ja kevyenliikenteen väylät on erotettu ajoradasta noin kolmen metriä leveällä viherkaistalla. Ajurinkadun itäpäässä on erotettu matalin betonikivin pysäköintialue Family Centerin seinän vieressä. Katu on asfaltoitu ja valaistu. Nopeusrajoitus on 30 km/h. Ajurikadulta johtaa etelään/kaakkoon Hyrymäenkatu.

Kuva 14. Lappeenrannan kaupungin katunäkymäkuva Ajurinkadusta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee valtatie 6, joka on 2+2 -kaistainen sekaliikennetie. Valtatie 6:n nopeusrajoitus on 100 km/h.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee pääkaduksi luokiteltu Vanha Viipurintie, jonka nopeusrajoitus on 50 km/h.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2020 liikenne-ennusteen vuodelle 2040 (WSP Finland Oy 2020) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2020. Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Liikenne-ennusteeseen ei ole laskettu Ajurinkadun liikennemääriä. Suunnittelualueen vieressä valtatielle 6 johtavalle rampilla vuoden 2020 liikennemäärä on ennusteen mukaan 5819 ajoneuvoa/vuorokausi ja Vanhalla Viipurintiellä 7299 ajon/vrk. Liikenteen on ennustettu kasvavan vuonna 2040 rampilla 7011 ajoneuvoon/vuorokausi ja Vanhalla Viipurintiellä 8046 ajon/vrk.

Kuva 15. Vasemmalla ote kuvasta vuorokausiliikenne 2020 (ajon/vrk) ja oikealla vuorokausiliikenne 2040 (ajon/vrk) (WSP Finland Oy 2020).

Pysäköinti

Suunnittelualueen rakennusten pysäköinti on järjestetty tonteilla. Alueen itäosassa on kaksi katosta linja-autoille. Katosten välissä ja piha-alueella on tilaa niin asiakkaiden kuin henkilökunnan pysäköintiin. Rakennuksen takapihalla on myös osa autoliikkeen myytävistä autoista.

Joukkoliikenne

Vanhalla Viipurintiellä kulkee Lappeenrannan paikallisliikenteen linja 4 Karhuvuori – Keskusta – Mäntylä. Vanhalla Viipurintiellä kulkee myös lähiliikenteen reitti Vainikkalaan. Suunnittelualuetta lähimmät pysäkit ovat Vanhan Viipurintien ja Eteläkadun risteyksessä.

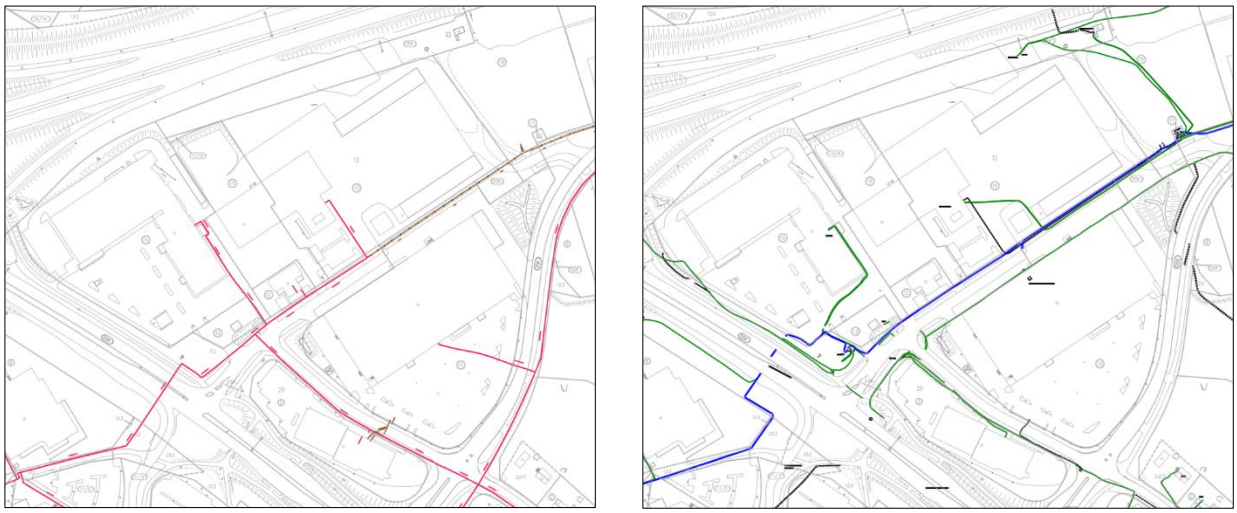
Lentoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan lentoaseman kiitotien 24 lähestymispinnalla, jossa suunnittelualue sijoittuu korkeusrajoitusalueen 150 -151 metriä merenpinnasta välille.

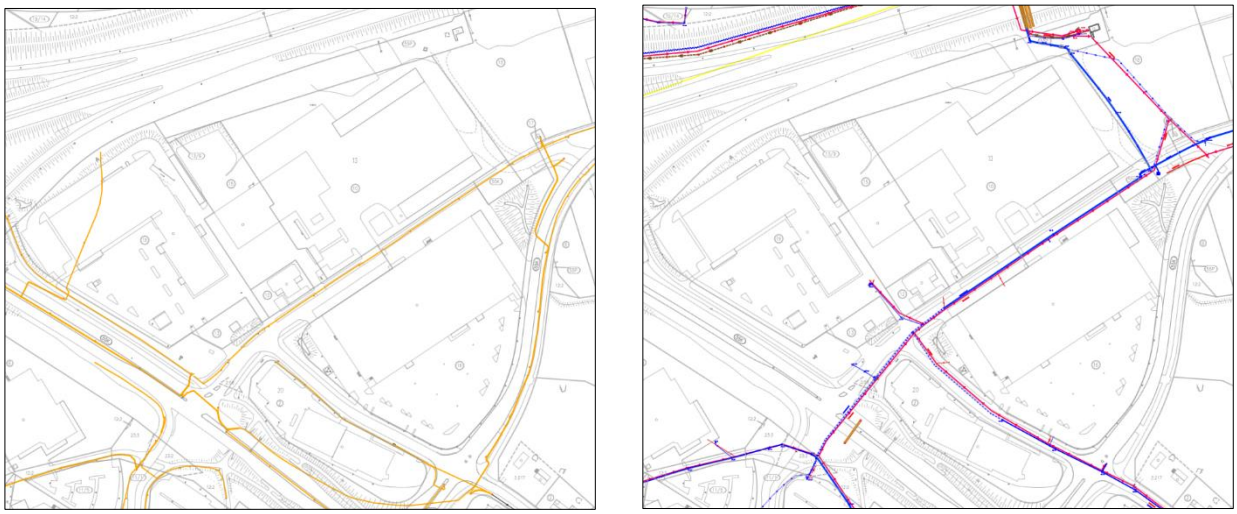
- Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualuetta palveleva kaukolämpöverkko, vesijohto sekä jätevesiviemäri sijoittuvat Ajurinkadun katualueelle. Ajurinkadun katualueilla kulkee myös sähköverkostoa, keski- ja pienjännitekaapeleita ja ulkovaloverkko. Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n vesijohto kulkee aivan suunnittelualueen itärajalla ja jäteveden pumppaamo sijaitsee suunnittelualueen koillispuolella.

Seuraavissa kuvissa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n verkostot.



Kuva 16. Vasemmalla kuva suunnittelualueen kaukolämpöverkosta ja oikealla, keski- pienjännite-kaapelit (siniset ja vihreät viivat) sekä viestikaapelit (mustat viivat) (Locus Cloud 24.8.2023)



Kuva 17. Vasemmalla kuva suunnittelualueen ulkovaloverkon kaapeleista ja oikealla vesihuollon verkosto. Vesijohto on kuvattu sinisellä viivalla ja jäteviemäri punaisella. (Locus Cloud 24.8.2023)

Hulevedet

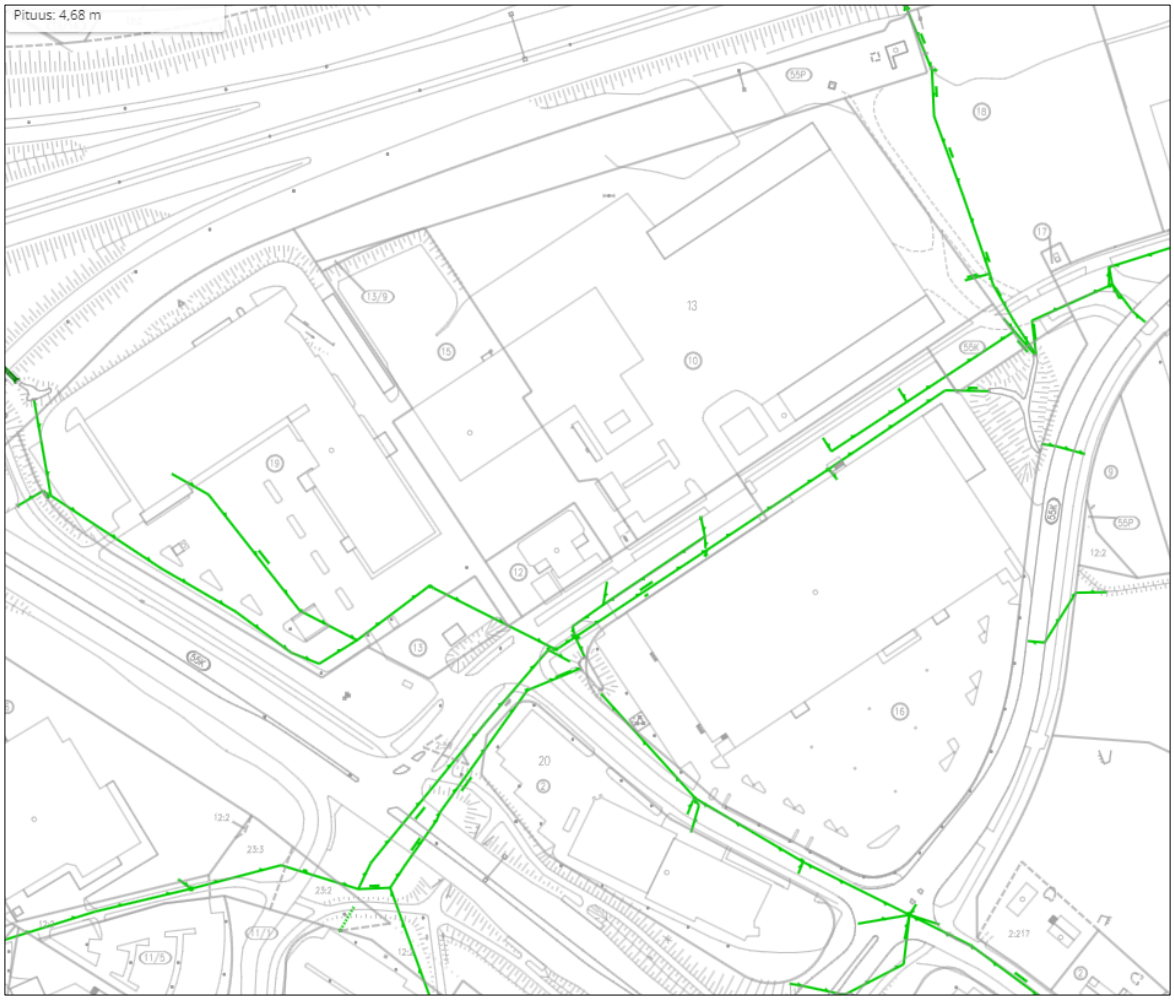
Lappeenrannan kaupunginvaltuusto teki periaatepäätöksen hulevesien hallinnan järjestämisestä ja rahoituksesta 4.6.2018 (§ 51). Päätöksessä kaupunkikehityslautakunnalle annettiin tehtäväksi solmia tarvittavat sopimukset Lappeenrannan Energian kanssa ja tehdä muut tarvittavat päätökset hulevesien hallinnan järjestämiseksi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. MRL 103 i §:n mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Lappeenrannan kaupunki ja Lappeenrannan Energiaverkot Oy ovat sopineet hulevesiverkoston hallinnan siirtymisestä asemakaava-alueella Lappeenrannan kaupungille vuoden 2019 alusta alkaen.

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala on laadittanut yhteistyössä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kanssa hulevesien hallinnan ohjelman, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyi 7.4.2021. Hulevesien hallinnan ohjelman ja tärkeysjärjestyksen tavoitteena on ennen kaikkea ehkäistä hulevesistä aiheutuvia ongelmia, kuten tul-

vavaurioita ja vesistöjen likaantumista sekä ylläpitämään luontaista veden kiertokulkua, kuten pohjavesien muodostumista. Samalla pyritään mahdollisuuksien mukaan kustannustehokkaaseen hulevesien hallintaan.

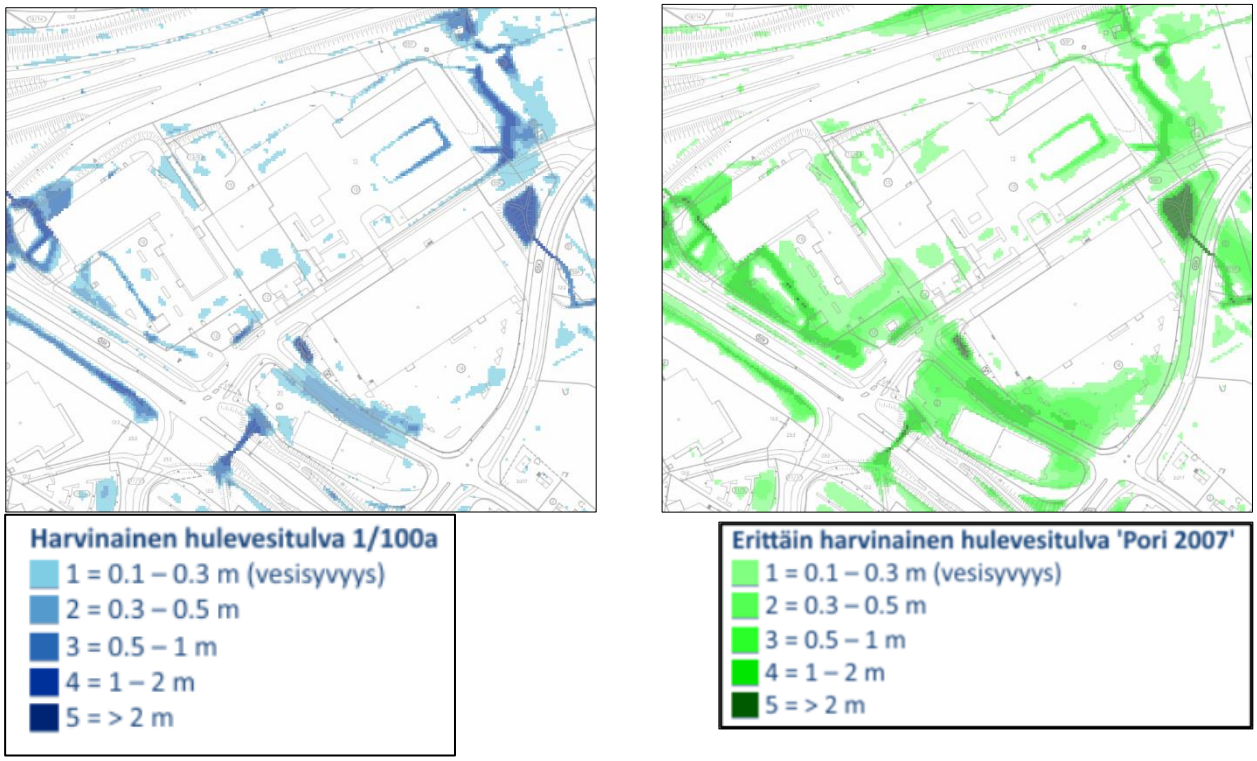
Kuva 18. Ajurinkadun alta kulkee hulevesiputki Family Centerin tontilla sijaitsevaan tasausaltaaseen.

Suunnittelualueen tonttien pihat ovat pääosin asfalttia. Piha-alueen sade- ja sulamisvedet kerätään sadevesikaivoilla, joiden vedet johdetaan Ajurinkadun hulevesiverkostoon. Kauppakeskus Family Centerin korttelialueella suunnittelualueen eteläpuolella on kaksi tasausallasta hulevesien viivytykseen. Altaat keräävät hulevesiä suunnittelualuetta laajemmalta alueelta. Altaat ja niistä johtavat putket ja ojat Lappeenrannan Energiaverkot ja kaupungin kadut ja ympäristö -vastuualue ovat toteuttaneet yhteistyössä liikekeskus Family Centerin kanssa sen rakentamisen yhteydessä vuonna 2008-2009.



Kuva 19. Kuva suunnittelualueen ympäristön hulevesiverkostosta (Locus Cloud 24.8.2023).

Ilmastonmuutoksen myötä sademäärät kasvavat ja rankkasateet voimistuvat. Sade- ja sulamisvesien aiheuttamat hulevesitulvat lisääntyvät. Suomen Ympäristökeskus SYKE on kehittänyt laserkeilaukseen perustuvasta korkeusmallista hulevesitulvista kartat taajama- ja asemakaavoitetuille alueille, mitkä auttavat arvioimaan sade- ja sulamisvesistä aiheutuvat tulvariskit entistä paremmin. Tulvakartta kertoo tulvaveden alle jäävät alueet ja veden syvyyden kahdella sadetapahtumalla; tilastollisesti kerran 100 vuodessa toistuvalla erittäin rankalla sateella sekä tätäkin paljon harvinaisemmalla rankkasateella, jollainen kuitenkin koettiin Porissa vuonna 2007. Seuraavissa kuvissa on otteet SYKE:n hulevesitulvakartoista suunnittelualueen ympäristössä.



Kuva 20. Vasemmalla karttaote harvinaisesta kerran 100 vuodess hulevesitulvakartasta suunnitelualueen ympäristöstä ja oikealla erittäin harvinaisesta hulevesitulvakartasta. (SYKE/Locus Cloud 24.8.2023).

Suunnittelualueella tulvalle alttiita paikkoja on pohjoisemman linja-autokatoksen pohjoispuolen ojissa ja autokaupan piha-alueella rakennuksen pohjoispuolella. Tulvalle alttiina on myös asfaltoimat alueet linja-autokatosten välissä. Suunnittelualueen lähiympäristössä alueen itäpuolella vielä rakentamaton tontti on myös tulville altis, kuten myös Hyrymäenkatu.

- Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue ei sisälly valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä laaditun eteläisten alueiden rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2014, muutos 2015) mukaan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei myöskään ole rakennuskulttuurisesti maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita rakennuksia tai aluekokonaisuuksia.

KIOSKI-kulttuuriympäristötietokannan mukaan kaavamuutosalueen kaakkoispuolella sijaitseva Hyrymäenkadun vanha rakennuskanta on luokiteltu maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jossa on tehty muutoksia. Alueeseen liittyy historiallista arvoa ja ne ovat osa arvokasta kokonaisuutta. Rakennuskantaa ei kuitenkaan ole arvotettu esimerkiksi paikallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi.

- Muinaisjäännökset arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistorekisteriin merkittyjä tai muuten todettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. *(Lähde: www.kyppi.fi)*

3.1.4 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Hyrymäen liike-, toimisto- ja teollisuusalueen länsilaidalla lähellä Myllymäen liikekeskusta. Valtatien 6 eteläpuolinen kaupan ja teollisuuden alue tarjoaa runsaasti työpaikkoja. Suunnittelualueen tonteilla toimii Savonlinja Oy:n linja-autojen varikko ja autoliike.

Alueella ei ole asutusta. Lähimmät asuinrakennukset sijaitseva Hyrymäenkadulla noin 200 metriä kaavamuutosalueesta kaakkoon. Karhuvuoren ja Hiessillan asuinalueet sijaitsevat linnuntietä noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

3.1.5 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä teollisesta toiminnasta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan 53500 (Parkkarila-Harapainen-Reijola) postinumeroalueella on pientalojen radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 105 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 Bq/m^3. Alueella on mitattu 200 Bq/m^3:n ylityksiä 10 %:ssa kohteista, 300 Bq/m^3:n ylityksiä 2,0 %:ssa kohteista. (Lähde: www.stuk.fi).

- Pilaantuneet Maat

Suunnittelualueelle on merkitty kaksi Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyvää pilaantuneiden maiden kohdetta. Suomen ympäristökeskuksen ja ELY-keskusten ylläpitämä järjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisimmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. Alueella sijaitsee Savonlinja Oy:n yksityinen polttoaineen jakeluasema ja autokorjaamo.

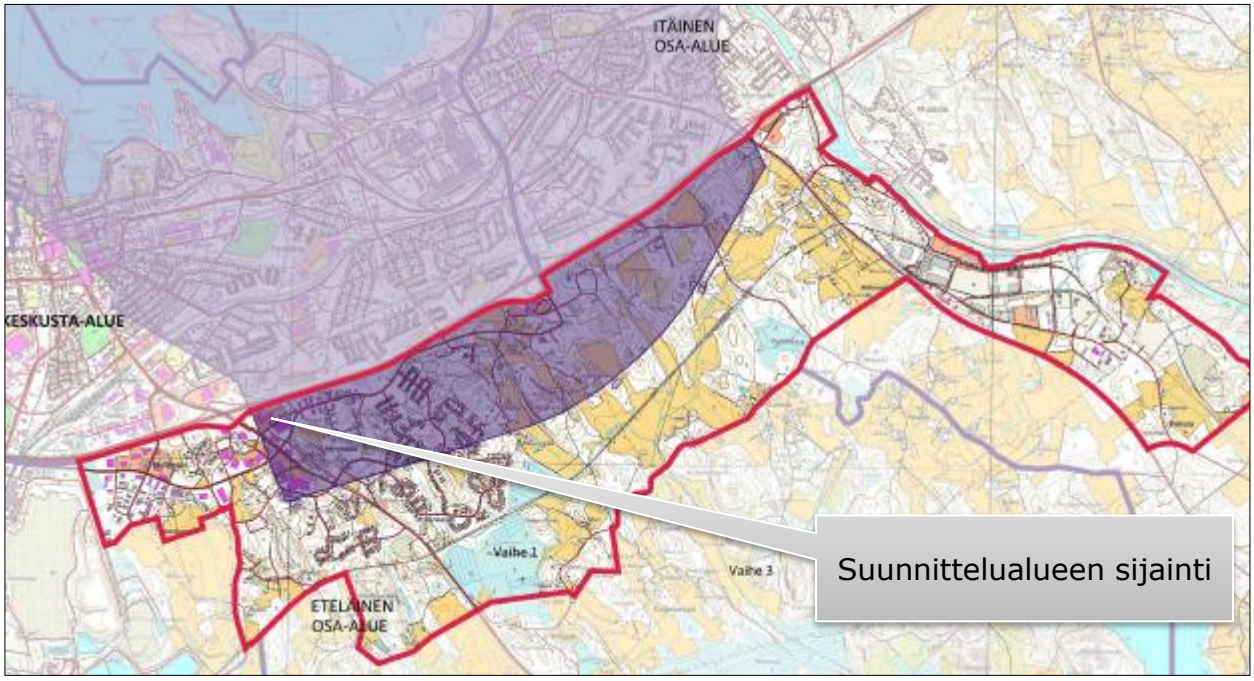
Kuva 21. Suunnittelualueen ympäristön pilaantuneen maan kohteet.

Suunnittelualueen länsipuolella on lisäksi lopetettu huoltoasema ja nykyinen St1:n polttoaineiden kylmäasema (merkitty oheiseen karttaan punaisella ympyrällä).

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristösuojelun lausunnon 11.1.2023 mukaan Kiinteistöllä Eteläkatu 4 (405-55-13-8) on tehty polttoaineen jakeluaseman poisto ja siihen liittyen maaperäkunnostusta 2003 (Loppuraportti 6.10.2003, hyväksytty 8.10.2003). Kunnostuksen loppuraportissa todetaan, että silloisen Ford-autokeskuksen alle ja edustalle jäi mineraaliöljyillä pilaantunutta maa-ainesta. Loppuraportin mukaan pilaantuman laajuus tulee selvittää rakennustöiden yhteydessä ja pilaantunut maaperä kunnostaa sillä hetkellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

- Seveso

Suunnittelualue sijaitsee Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Kaukaan tehtaat kuuluvat ns. Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) soveltamisalaan. Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten osalta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes määrittelee laitokselle konsultointivyöhykkeen. Kaukaan osalta vyöhykkeen laajuus on 2 km.



Kuva 22. Kaukaan tehtaiden Seveso-konsultointivyöhyke (Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 eteläinen osa-alue vaihe 1 selostus kohta 6.10.5 väestönsuojelu).

Konsultointivyöhyke muodostetaan laitoksen riskeistä yleisesti tiedossa olevien arvioiden perusteella. Vyöhyke ei suoraan sovellu suojavyöhykkeeksi, mutta sen alueella kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan.

- Liikennemelu

Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisen pääkadun Vanha Viipurintie ja Valtatien 6 läheisyydessä. Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on laadittu meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021), joka on laskennallinen meluselvitys katu-, tie-, ja raideliikenteen aiheuttamista melutasoista nykytilanteen ja ennustetilanteen mukaisilla liikennemäärillä. Liikenne-ennuste

vuodelle 2040 on päivitetty vuoden 2020 alussa ja meluselvitys perustuu sen liikennemääriin. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

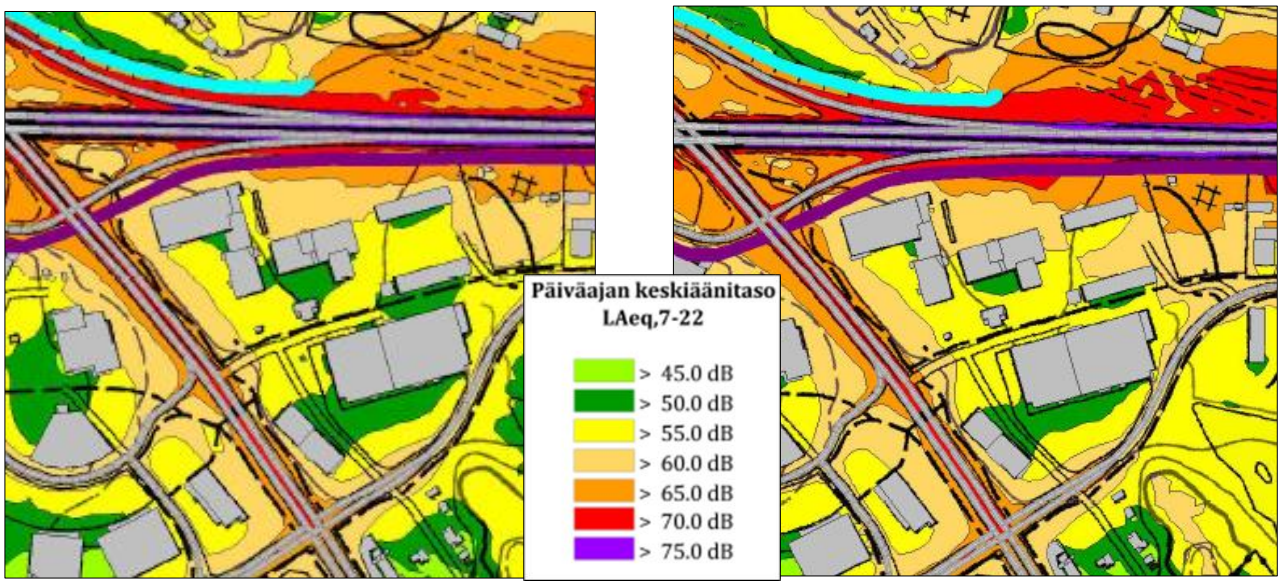
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) LAeq ei saa ylittää liike- ja toimistohuoneistoissa rakennusten **sisällä** päivällä 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulko- eli pihamelua koskevia ohjearvoja.

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään dB Päivällä	 Yöllä	Huomautuksia
Asuinalue, hoito- ja oppilaitosalue			
- ulkona - sisällä	55 35	50 (45*) 30	* uusi alue
Loma-asuntoalue, virkistysalue			
- taajamassa	55	50 (45*)	* uusi loma-asuntoalue
- taajamien ulkopuolella	45	40	
Luonnonsuojelualue	45	40**	** Jos alueella käydään öisin
Liike- ja toimistohuoneisto, sisällä	45	-	

Kuva 23. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen mukaan suunnittelualueen liike- ja huoltorakennukseen kohdistuu Valtatien 6 puolella yli 60 dB:n päivämelutaso (haalean oranssi alue) ja Vanhan Viipurintien puolella rakennuksen luoteiskulmaan yli 55 dB:n päivämelutaso (keltainen alue). Myös rakennuksen itäpäätyyn ja kaakkoiskulmaan kohdistuu yli 55 dB:n päivämelutaso. Rakennuksen eteläpuolella on alue, jossa päivämelutaso on 50 - 55 dB (tumman vihreä alue).

Ennustetilanteessa vuonna 2040 yli 60 dB:n ja yli 55 dB:n alueet ulottuvat vielä hieman syvemmälle tontin piha-alueille. Alle 55 dB:n alue rakennuksen eteläpuolella on pienempi.

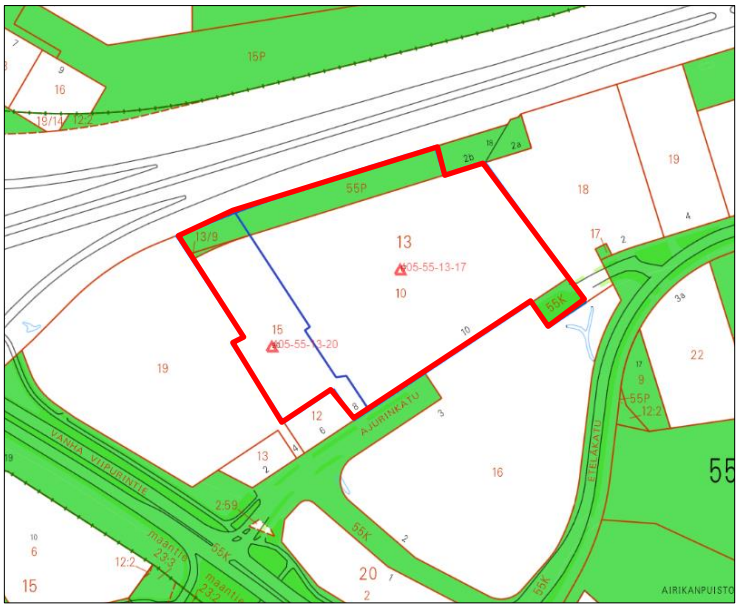


Kuva 24. Vasemmalla meluselvityksen nykytilanteen v. 2020 päiväajan (7-22) tie- ja raideliikenteen yhteismelu suunnittelualueella ja oikealla ennustevuoden 2040 päiväajan tilanne. (Lähde: Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys 2021).

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueena on Hyrymäen kaupunginosan korttelin 13 tonttijaon mukaiset tontit 17 ja 20. Tonttijaot on laadittu ja hyväksytty vuonna 2012 ja 2016 asemakaavamuutosten yhteydessä. Tonttien maa-alasta entiset puisto- ja katualueet ovat vielä kaupungin omistuksessa, joten lohkomista ei ole vielä tehty. Pääosat tonteista on yksityisen yhtiön omistuksessa.

Viereisessä karttaotteessa kaupungin maanomistus on esitetty kuvassa vihreällä ja yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet valkoisella. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.



Kuva 25. Ote maanomituskartasta (Locus Cloud 24.8.2023).

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. **Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö vahvisti sen

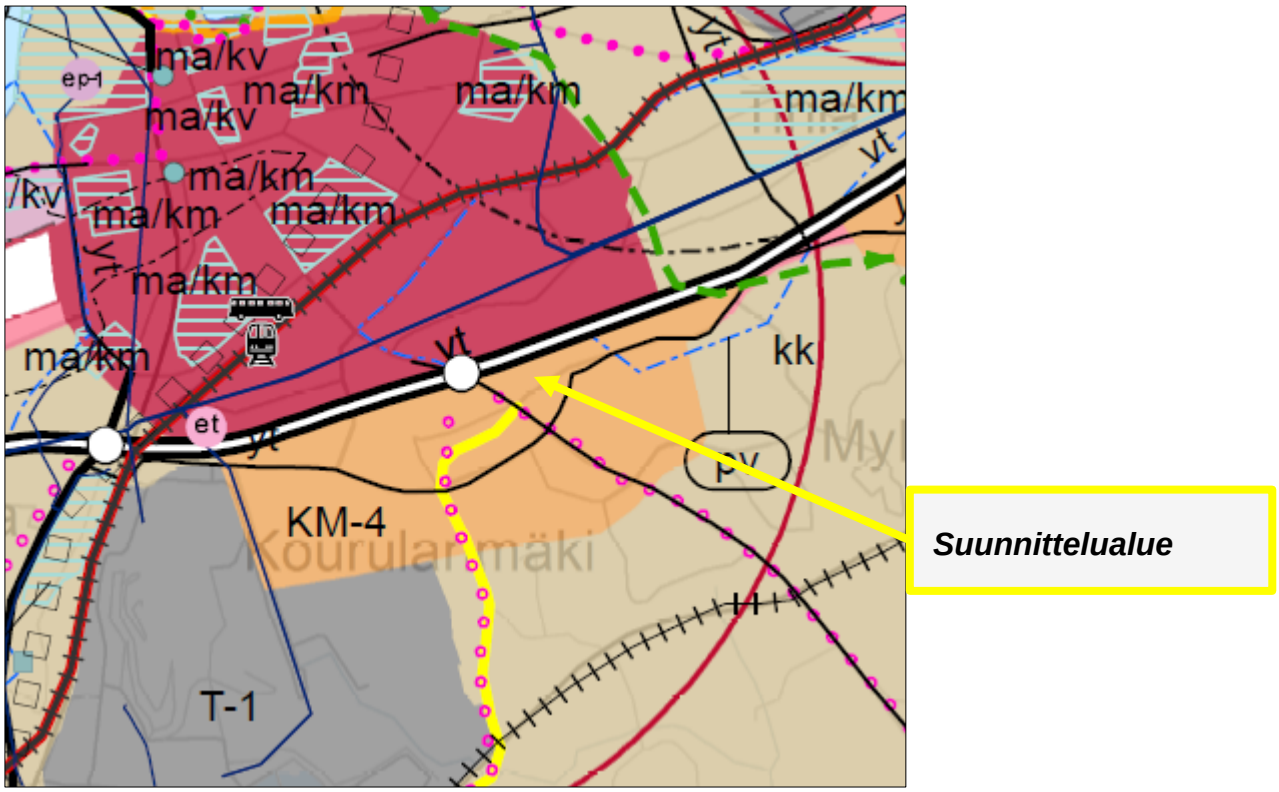
19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. **Etelä-Karjalan 2. Vaihemaakunta** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.12.2021. Kaavan lähtökohtana on jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueelle.

Suunnittelualue kuuluu 1. vaihemaakuntakaavan *merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköalueeseen, jota kehitetään liikekeskustamaisena alueena* (**KM-4**). Merkinnällä osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköalue, jota kehitetään Lappeenrannan keskustaan liittyvänä kaupallisten palveluiden alueena. Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon nykyisen rakennuskannan uudistamistarpeet, alueen tiivistäminen sekä yleisen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisääminen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus Myllymäen KM-4 alueella on 179 500 kerros-m².

Vaihemaakuntakaavan merkinnät ja aluevaraukset korvaavat maakuntakaavassa osoitetun *taajamatoimintojen alueen* (A), johon suunnittelualue aiemmin kuului. Muilta osin maakuntakaava on voimassa.

Suunnittelualue kuuluu myös *kasvukeskusalueen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (**lk**). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Kasvukeskusalueen laatukäytävä -merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) kasvukeskusalueen laatukäytävä -merkintää koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Suunnittelumääräyksen mukaan laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.



Kuva 26. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkartasta.

Suunnittelualue kuuluu myös *kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen* **(kk**). Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva valtatie 6 on osoitettu merkinnällä *kaksiajoratainen päätie tai -katu* (vt) ja eritasoliittymä. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Vanha Viipurintie on merkitty *yhdystieksi tai kokoojakaduksi* (yt). Merkinnällä osoitetaan yhdystiet, jotka yhdistävät taajamatoimintojen alueita ja kyliä sekä matkailun ja virkistyksen merkittäviä kohteita ylempiluokkaiseen tieverkostoon. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Valtatie 6:n ja Vanhan Viipurintien yhdistävä eritasoliittymä on merkitty valkoisella ympyrällä. Merkinnällä osoitetaan toteutetut eritasoliittymät, jotka yhdistävät maakuntakaavassa osoitettuja teitä ja katuja. Tiealueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Vanhan Viipurintien varressa on myös polkupyöräreitti (vaaleanpunaiset ympyrät). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät polkupyöräreitit ja niiden jatkuvuus ylimaakunnallisena.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on tärkeä pohjavesialue (pv). Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ympäristöhallinnon luokituksen mukaisesti I- tai II-luokan pohjavesialueita. Alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.

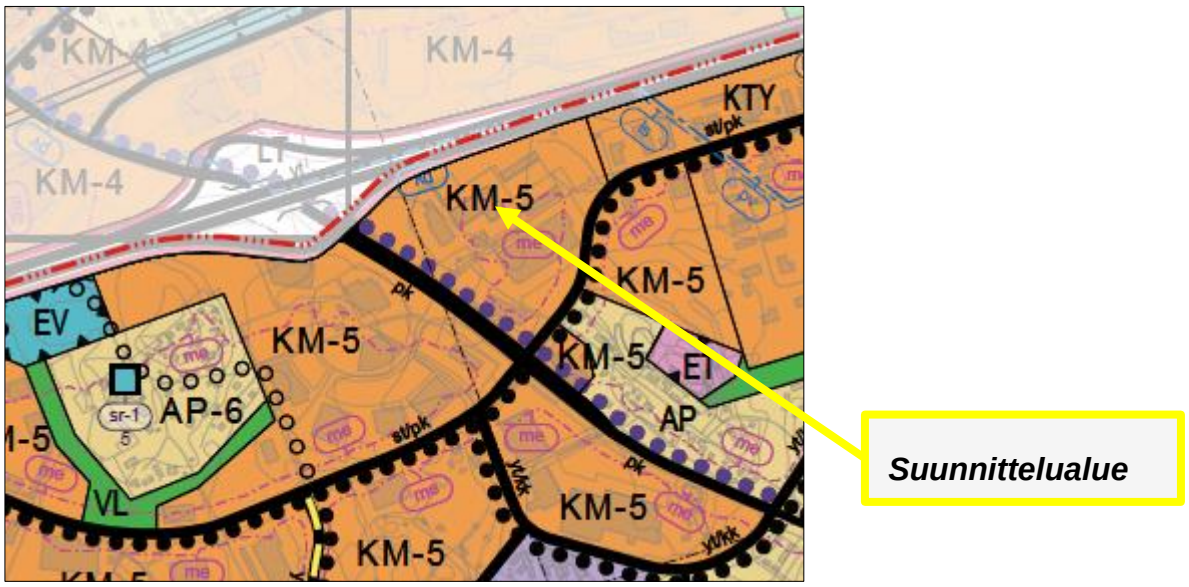
Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivitystyön. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

- Yleiskaava

Alueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 etelä vaihe 1,** jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 28.11.2016.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on *kaupallisten palvelujen alueella, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön* (KM-5). Aluetta tulee kehittää liikekeskustamaisena alueena. Alueelle saa sijoittaa vähittäis- ja päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä sekä huoltoasematiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus Myllymäen ja Hyrymäen alueella on 179 500 kerros-m². Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamismahdollisuus keskustan suuntaan, läheisille asuinalueille sekä joukkoliikenteen pysäkeille.

Suunnittelualue sijaitsee pääosin *meluntorjunta-alueella* (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55 dB.



Kuva 27. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 etelä vaihe 1-alueen osayleiskaavasta.

Yleiskaavassa Vanha Viipurintie on merkitty *pääkaduksi* (pk) ja kadun viereen on merkitty *pyöräilyn laatukäytävä* (violetti palloviiva). Eteläkatu on merkitty seututie/pääkatu (st/pk) ja sen viereen on merkitty kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva).

Lisäksi suunnittelualue kuuluu Seveso II -direktiivialueeseen (sev (2 km)). Suuronnettomuusriskin piiriin kuuluva vyöhyke. Alueella, jolla käsitellään tai varastoidaan vaarallisia kemikaaleja, on EU:n neuvoston mukaan (direktiivi 96/82/EY artikla 13) kiinnitettävä erityistä huomiota kaavoitukseen ja rakentamiseen. Maankäytön suunnitelmia laadittaessa ja muutettaessa on pyydettävä Tukes:n ja alueen pelastusviranomaisen lausunto. Suluissa oleva luku ilmoittaa konsultointivyöhykkeen laajuuden päästölähteestä mitattuna.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu kaksiajoratainen valtatie ja tärkeä pohjavesialue Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavassa. Pohjavesialueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain tai ympäristönsuojelulain tarkoittamia seurauksia.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään, että tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä eheyttämään kaupunki-, taajama- ja kyläkuvaa ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden lähiympäristössä on erityisesti huomioitava uudisrakentamisen sopeuttaminen kaupunki- tai maisemakuvallisesti tai kulttuuriympäristön merkittäviin rakennuksiin. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu.

Lisäksi määrätään, että alueella pyritään hulevesien luonnonmukaiseen ja kokonaisvaltaiseen hallintaan Lappeenrannan hulevesisuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Alueen hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä kiinteistöllä, imeytettävä tai jos imeytys ei ole mahdollista, johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin. Tarkemmissa maankäytön suunnitelmissa selvitetään hulevesien hallinnan periaatteet, varataan riittävät maa-alueet hulevesien käsittelyä ja johtamista varten sekä määrätään paikallisesti käsiteltävien hulevesien määrästä.

KM-, KTY- ja T-alueilla sekä ko. aluevarauksella ja indeksinumerolla merkityillä alueilla tulee maankäytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja asemakaavoituksessa huolehtia hulevesien hallinnasta luonnonmukaisia menetelmiä käyttäen (imeyttäminen läpäisevien ja kasvullisten pintojen avulla, viivyttäminen, pidättäminen). Asemakaavoituksen yhteydessä on riittävin valuma-aluekohtaisin selvityksin osoitettava, että alueiden toteuttaminen ei vaikuta haitallisesti veden luonnolliseen kiertokulkuun eikä heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua tai lisää virtaamaa alueelta. Alueiden asemakaavoituksessa tulee huolehtia riittävästä tilavarauksesta hulevesien imeytykseen ja viivytykseen joko tonteilla tai läheisillä yleisillä alueilla.

KTY- ja KM-alueiden sekä ko. aluevarauksella ja indeksinumerolla merkittyjen alueiden sekä julkisen liikenteen vaihtopaikan tarkemmassa suunnittelussa on huolehdittava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamisesta ja pyöräilypysäköinnin järjestämisestä alueella.

Lisäksi yleismääräyksissä määrätään, että Kaukaan tehtaan suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvilla alueilla tulee ihmisten ja väestön terveyden kannalta erityisesti herkkien uusien

kohteiden sijoittaminen sekä olemassa olevien kohteiden muutos/laajennus tarkastella asemakaavoituksen yhteydessä tapauskohtaisesti ottaen huomioon teollisuuslaitoksen aiheuttamat mahdolliset vaarat ja kohteen mahdollinen rakenteellinen suojaus. Tällaisia herkkiä kohteita ovat mm. hoitolaitokset, terveyskeskukset, ostoskeskukset, koulut, päiväkodit ja vastaavat 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.

- Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.4.2012 (K2473) ja 25.4.2016 (K2513) hyväksymät asemakaavat.

Suunnittelualueen itäosa on osoitettu *liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (K-5). Alueelle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen huolto-, polttoaineiden jakelu- ja linja-autojen varikkotiloja. Korttelialueen rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla e = 0,50. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on osoitettu +9,0 metriä. Korttelialueen valtatien 6 puoleiselle rajalle on merkitty säilytettävä/ istutettava puurivi. Korttelin kaakkoiskulmaan on merkitty yleiselle jalankululle varattu alueen osa ja johtoa varten varattu alueen osa. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että kiinteistöjen valtatie 6:n vastaisille-rajoille tulee näköesteeksi istuttaa riittävän tiheä rivi puita tai muuta kasvillisuutta kohtiin, joissa ei ennestään ole puustoa tai muuta näköestettä. K-5 korttelialueella autopaikkoja tulee varata 1 autopaikka/ 90 kerros-m².

Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu *liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös polttoaineen jakelupisteen, pikaruokapaikan sekä liike- ja myymälätiloja.* (KM-3). Tontin 20 rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla e = 0,50 ja kerrosluku on kaksi (II). Tontin valtatien 6 viereiselle rajalle on merkitty säilytettävä/istutettava puurivi. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Paikoitusalueet tulee jäsennöidä puuistutuksin. Lisäksi määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Korttelialueen tonteille 19 ja 20 saa rakentaa enintään yhden mainospylonin tonttia kohti. Pylonin maksimikorkeus on 30 metriä. Mainospylonin maksimikorkeuden tulee olla pienempi kuin sen kohtisuora etäisyys katualueen reunasta. Uudisrakennusten tulee sopeutua massoittelun, kattomuotojen ja väritysten osalta korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan. Autopaikkoja on varattava liiketilojen osalta 1ap/ 30 kerros-m², toimistotilojen osalta 1 ap/ 60 kerros-m² ja varastotilojen osalta 1 ap/ 100 kerros-m². Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1pp/ 350 kerros-m².

Kuva 28. Ote ajantasa-asemakaavasta.

- Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain § 323/ 11.4.2014 vaatimukset.

3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu rakennettua kulttuuriympäristöä ja luontoa koskevia selvityksiä, mm. Eteläisten osien osayleiskaavan maisemaselvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2014), Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus, Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (Etelä-Karjalan liitto & Santasalo, 2013), Lappeenrannan eteläisten osien osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (tmi Lauri Putkonen & Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy, 2014, päivitetty 2015). Suunnittelualuetta on myös tarkastelu seuraavissa melu- ja liikenneselvityksissä: Lappeenrannan liikenne-ennuste 2020 (WSP Finland Oy 31.1.2021) ja Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland Oy 17.2.2021).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Lappeenrannan kaupunki on päättänyt laatia asemakaavan muutoksen Savonlinja Oy:n aloitteesta. Yhtiö on jättänyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta 25.1.2023. Tavoitteena on yhtenäistää kaavamuutosalueen käyttötarkoitusmerkinnät ja yhdistää alue yhdeksi tontiksi, jolloin olemassa olevan rakennuksen läpi kulkeva tontinraja poistuu. Alueelta on syytä poistaa myös mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön rakentamiseen, jolle ei enää ole tarvetta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on myös lueteltu kaavatyössä osallisena olevat tärkeimmät maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot **(liite 1**).

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä kaavaluonnosvaiheessa.

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

<u>Viranomaisyhteistyö</u>

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa pidetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on pidetty MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua. Valtatie 6:n tiealueeseen liittyvistä asioista on pidetty työneuvottelu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa 13.9.2023.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kesällä 2023. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä alustava asemakaavaluonnos.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 23.9.2023 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä ja MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 25.9.2023 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 25.9. – 16.10.2023. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 11 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella ja laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi ja pyytää lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa mahdollisten lausuntojen sekä muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on yhtenäistää kahden vierekkäisen tontin käyttötarkoitus ja yhdistää kaksi tonttia.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2037-strategian *Kasvun kaupunki* -osa-alueen tavoitteena on kaavoittaa vetovoimaisia ja monipuolisia yritystontteja ja siten edistää yritysten toimintaedellytyksiä.

Tavoitteena on yhdistää nykyiset kaksi tonttia ja yhtenäistää tonttien käyttötarkoitusmerkinnät nykytilanteen mukaisiksi. Alueelta poistetaan mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön rakentamiseen. Samassa yhteydessä päivitetään tarvittavin osin myös muita kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että kaupunkirakenteessa on havaittavissa laaja rakennusten ja kaupunginosien ajallinen kerroksellisuus ja että kaupunkikuva on monipuolinen, yllätyksellinen ja mielenkiintoinen. Lisäksi tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on kehittää Myllymäen KM-4 aluetta keskustaan liittyvänä laadukkaana kaupallisten palvelujen alueena, joka tuo vetovoimaa koko Lappeenrannan maakuntakeskuksen alueelle. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon nykyisen rakennuskannan uudistamistarpeet, alueen tiivistäminen sekä yleisen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisääminen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-5) on muutettu *toimitilarakennusten korttelialueeksi* (KTY-17). *Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, moottoriajoneuvojen huolto- ja varikkotiloja sekä polttoaineenjakelupisteen.* Korttelialueen kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e= 0,50 (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan), kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä muun muassa pysäköinnistä ja hulevesien hallinnasta sekä muista rakentamistapaan liittyvistä asioista.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 3,3991 hehtaaria ja rakennusoikeus 16 995 kerros-m², joka on osoitettu tehokkuusluvulla e= 0,50. Alueen rakennusoikeus säilyy samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen **liitteenä 4**.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos mahdollistaa kahden tontin yhdistämisen ja siten muodostuvan korttelialueen kehittämisen alueella, joka on kaupungin keskustan tuntumassa, näkyvällä paikalla valtatien 6 vieressä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Korttelialueen mahdollinen lisärakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infraverkostoa ja tiivistää kaupunkirakennetta.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakentamisen yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Kaavaratkaisussa on huomioitu myös alueen sijoittuminen valtatien 6 liikennealueen viereen.

Ympäristöltään laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseksi, asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että uudisrakennusten tulee sopeutua massoittelun, kattomuotojen ja värityksen osalta olemassa olevaan rakennuskantaan. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

<u>Toimitilarakennusten korttelialue KTY-17</u>

Asemakaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-5) on muutettu *toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, moottoriajoneuvojen huolto- ja*

varikkotiloja sekä polttoaineenjakelupisteen (**KTY-17**). Samalla kaksi tonttia on yhdistetty. Korttelialueen kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku e = 0,5 (kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan). Tehokkuusluku on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Korttelin rakennusalojen rajat on osoitettu korttelin koillis- ja kaakkoisrajalla viiden metrin päähän korttelinrajasta ja länsirajalla neljän metrin päähän korttelinrajasta olevassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kahvila-ravintola Saimaan Helmen viereisillä rajoilla rakennusalan raja on 6 -7 metriä korttelinrajoista, jotta kahvila/ravintolarakennuksen ja muodostuvan tontin rakennusalan väliin jäisi vähintään kahdeksan metriä.

Korttelin luoteisreunaan on merkitty noin 20-25 metriä leveä *valtatien suoja-alue* (vts-1). *Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä muita rakennelmia ja laitteita. Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivuutyötä. Tontilta tulevien ajoneuvojen valokeilojen heijastukset liikennealueelle tulee estää puustolla tai riittävän tiiviillä ja korkealla valoesteellä.* Suoja-alue turvaa valtatien liikenneturvallisuuden ja ulottuu 50 metrin päähän valtatien eteläisen ajoradan keskilinjasta.

Korttelin Ajurinkadun viereisille rajoille on merkitty viiden metrin levyiset istutettavat alueen osat pisterasterilla ja istutettavat/ säilytettävät puurivit (pallorivi) alueella kasvavien hopeasalavarivien kohdille. Korttelialueen yleiselle jalankululle varattu alueen osa ja johtoa varten varatut alueen osat säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Koska kortteli sijaitsee avoimen valtatie 6:n tiealueen ja vilkasliikenteisen pääkadun Vanhan Viipurintien vieressä, kaavakartan yleisissä määräyksissä on määrätty, että uudisrakennusten tulee sopeutua massoittelun, kattomuotojen ja värityksen osalta olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

Korttelialueelle saa rakentaa enintään yhden mainospylonin. Pylonin maksimikorkeus on 30 metriä. Mainospylonin korkeuden tulee olla pienempi kuin sen kohtisuora etäisyys katualueen reunasta tai yleisen tien reunasta.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee näkyvällä paikalla valtatien 6 varrella, määrätään myös, että korttelialueen rakennuksen julkisivuja ja mainoslaitteita koskevista rakennus- ja toimenpideluvista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Muodostuvan korttelialueen nykyiset hulevedet johdetaan Ajurinkadun alitse liikekeskus Family Centerin tontilla ja katualueella sijaitseviin tasausaltaisiin. Mikäli korttelialueelle tulee lisärakentamista, tulee hulevesien osalta toimia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman mukaisesti. Näinollen kaavakartan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa.

Koska kaavamuutosalueella on toiminut polttoaineen jakeluasema ja edelleen alueella on yksityinen jakeluasema, määrätään kaavan yleismääräyksissä, että alueella harjoitettu toiminta on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Purkamis- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä tulee maaperän pilaantuman laajuus selvittää ja pilaantuneen alueen maaperä kunnostaa.

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

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

Autopaikkoja on varattava liike- ja toimistotilojen osalta 1 autopaikka/ 40 kerros-m², työ-, varasto-, huolto- ja varikkotilojen osalta 1 autopaikka/ 200 kerros-m². Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään liike- ja toimistotilojen osalta 1 polkupyöräpaikka/ 50 kerros-m² ja työ-, varasto-, huolto- ja varikkotilojen osalta 1 polkupyöräpaikka/ 200 kerros-m². Polkupyöräpysäköinti tulee järjestää hyvin savutettavasti ja lähelle sosiaalitiloja.

Asemakaavassa yhdistetään Hyrymäen kaupunginosan tonttijaon mukaiset tontit 17 ja 20. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laadittu tonttijako on sitova.

5.4.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualueella on valmiina Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kaukolämpö- ja vesihuoltoverkosto sekä Lappeenrannan kaupungin hulevesiverkosto. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen tai yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelutasopäätös 2021-2025:n mukaan tällä hetkellä II riskiluokka-alueelle, jolloin ensimmäinen yksikkö onnettomuuspaikalla on 10 minuutin kuluessa siitä, kun on vastaanotettu hälytys (lähde https://pelastustoimi.fi/etela-karjala). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Teollisuus-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennusta varten väestönsuoja on edellä tässä momentissa säädetystä poiketen rakennettava, jos rakennuksen tai rakennusryhmän kerrosala on vähintään **1 500** neliömetriä. Väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos tontilla tai rakennuspaikalla tai yhteisessä väestönsuojassa on ennestään tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetty määrä vaatimukset täyttäviä suojapaikkoja.

Samalla tontilla tai rakennuspaikalla jo olevia rakennuksia, joita varten on väestönsuoja, ei oteta huomioon uudisrakennuksen väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta määrättäessä eikä myöskään rakennuksia, joiden osittaisesta loppukatselmuksesta on kulunut yli viisi vuotta ennen rakentamislupahakemuksen vireille tuloa. (Pelastuslaki 37912011 71 §).

Rakennusten osoitteistoa laadittaessa tulee huomioida Suomen Kuntaliiton ohjeet ja suositukset Kunnan osoitejärjestelmästä. Selkeä, looginen ja yhdenmukainen osoitteista edesauttaa avunsaantia ja hälyttämistä hätätilanteessa.

Etenkin pysäköintialueiden tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida pelastustoiminnan turvaaminen alueella. Pelastustielle ei saa osoittaa pysäköintipaikkoja eikä asettaa muutakaan estettä. Alueelta tulee löytyä pelastustiemerkinnät ja vaadittavat pysäköintikieltomerkit. Jätekatokset, autosuojat, aidat, portit, kuivaustelineet, valaisinpylväät, lumen keräyspaikat, liikennemerkit, ym. on sijoitettava siten, että ajoreittien ja pelastusteiden kulkukelpoisuus hälytysajoneuvolle säilyy.

Suunnittelualue sijaitsee Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso- konsultointivyöhykkeellä, joten asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Alueen tonttien käyttötarkoitukset yhtenäistetään, mutta alueelle ei kaavamääräysten mukaan saa sijoittaa ympäristöhäiriötä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa.

Radonin mahdollisesti aiheuttamia terveydellisiä haittoja on ehkäisty kaavamääräyksellä, jonka mukaan radonin torjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa. Radonin torjunnassa on tärkeää alapohjarakenteiden tiiviys. Maanvaraiset ratkaisut varmistetaan radonputkituksella.

5.6 Luonnonympäristö

Alueella ei ole luontoselvityksen mukaan (Eteläisen osayleiskaavan vaihe 1 Luontoselvitys, Pöyry Finland Oyj 2014 ja 2016) maankäyttöä rajoittavia luontoarvoja eikä kaavassa ole erityisiä luonnonympäristöä koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

5.7 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistoaineistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole myöskään inventointeihin sisältyviä tai muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

5.8 Kaavamerkinnät ja –määräykset

KTY-17	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, moottoriajoneuvojen huolto- ja varikkotiloja sekä polttoaineen jakelupisteen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
55	Kaupunginosan numero.
HYR	Kaupunginosan nimi.
13	Korttelin numero.
21	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e =0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Valtatien suoja-alue. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä muita rakennelmia ja laitteita. Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivuutyötä. Tontilta tulevien ajoneuvojen valokeilojen heijastukset liikennealueelle tulee estää puustolla tai riittävän tiiviillä ja korkealla valoesteellä.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Uudisrakennusten tulee sopeutua massoittelun, kattomuotojen ja värityksen osalta olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

Korttelialueelle saa rakentaa enintään yhden mainospylonin. Pylonin maksimikorkeus on 30 metriä. Mainospylonin maksimikorkeuden tulee olla pienempi kuin sen kohtisuora etäisyys katualueen reunasta tai yleisen tien reunasta.

Korttelialueella rakennuksia ja mainoslaitteita koskevista rakennus- ja toimenpideluvista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Alueella harjoitettu toiminta on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Purkamis- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä tulee maaperän pilaantuman laajuus selvittää ja pilaantuneen alueen maaperä kunnostaa.

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

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

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS: Autopaikka on varattava:
- liike- ja toimistotilat 1 ap/40 kerros-m^2
- työ-, varasto-, huolto- ja varikkotilat 1 ap/200 kerros-m^2.

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYS: Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään:
- liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 kerros-m^2
- työ-, varasto-, huolto- ja varikkotilat 1 pp/ 200 kerros-m^2.

Polkupyöräpysäköinti tulee järjestää hyvin saavutettavasti ja lähelle sosiaalitiloja.

5.9 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksessa 55 Hyrymäen kaupunginosan korttelin 13 tonttijaon mukaiset tontit 17 ja 20 yhdistetään ja muodostetaan uusi tontti nro 21. Alueelle laadittu tonttijako on sitova. Tonttijakokartta on selostuksen **liitteenä 5**.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja elinkeinoihin. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä. Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat:

- Lappeenrannan eteläisten osien osayleiskaava rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.3.2014, muutos 21.4.2015)
- Lappeenrannan kaupunki Eteläisen osayleiskaavan vaihe 1 Luontoselvitys (Pöyry Finland Oyj 20.11.2014, päiv. 25.1.2016).
- Lappeenrannan kaupunki Eteläisten osien osayleiskaavan maisemaselvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 4.3.2014)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, (WSP Finland Oy 17.12.2020)
- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
2. Taloudelliset vaikutukset (esim. kunnallistekniset kustannustekijät)
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset vaikutukset)

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

6.2 Ekologiset vaikutukset

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman eteläpuoliseen maastoon eikä se kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuu maastoon, joka on otettu jo vuosikymmeniä sitten rakentamisen piiriin. Kahden tontin ja niiden käyttötarkoituksen yhdistämisellä ei ole maisemallisia vaikutuksia, koska alue säilyy nykyisen kaltaisessa käytössä. Alueen mahdollinen lisärakentaminen muuttaa paikallisesti maisemakuvaa. Tulevien rakennusten maisemallinen asema korostuu kaupunkimaisemassa lähinnä valtatien 6 suunnasta katsottuna. Vanhan Viipurintien suunnalta lisärakentaminen jää viereisen tontin rakennusten taakse. Ajurinkadun vieressä kasvavat suuret hopeasalavat pehmentävät kadun puoleista ilmettä. Maisemallisista syistä kaavakarttaan on merkitty Ajurinkadun viereen istutettavat alueet osat ja olemassa olevien salavien paikalle säilytettävät/ istutettavat puurivit.

Koska alueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä, ei kaavalla ole luonnonmaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualue ei kuulu maisemaselvityksen (Tengbom Eriksson Arkkitehdit 2014) mukaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin tai perinnemaisemiin. Asemakaavan vaikutus ei kohdistu kulttuurimaisemallisesti merkittävään alueeseen eikä alueella sijaitse vanhoja pihapiirejä.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Asemakaava-alue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman eteläreunalle entiselle peltoalueelle. Alueen maaperä on hietaa (HHt). Vanhojen rakennuslupakuvien mukaan aluetta rakennettaessa pintamaita on läjitetty linja-autokatosten väliin ja alueen koillisosaan. Myöhemmin pintamaakasat on poistettu ja piha-alueet on tasoitettu ja pääosin asfaltoitu.

Mahdollinen lisärakentaminen vaatii maaperän kaivamista rakennusten perustamista varten. Rakentamiseen tarkoitetut alueet ovat pinnanmuodoltaan lähes tasaista ja maapinnan korkeuserot jäävät jatkossakin suunnittelualueella vähäisiksi.

Alueen maaperässä voi esiintyä radonkaasua. Asemakaavamääräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) on koottu tietoa alueista, joiden maaperään on voinut päästä haitallisia aineita. Tietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella sijaitsee yksityinen polttoaineen jakeluasema ja autokorjaamo. Suunnittelualueella on toiminut vuosia linja-autovarikko ja alueella on edelleen toiminnassa oleva polttoainesäiliö. Lisäksi kahvila/ravintola Saimaan Helmen etuovien edessä oli polttoaineen jakelupiste ainakin 1980-90-luvulla.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristösuojelun lausunnon 11.1.2023 mukaan Kiinteistöllä Eteläkatu 4 (405-55-13-8, nyk. 405-55-13-15) on tehty polttoaineen jakeluaseman poisto ja siihen liittyen maaperäkunnostusta 2003 (Loppuraportti 6.10.2003, hyväksytty 8.10.2003). Kunnostuksen loppuraportissa todetaan, että silloisen Ford-autokeskuksen alle ja edustalle jäi mineraaliöljyillä pilaantunutta maa-ainesta. Loppuraportin mukaan pilaantuman laajuus tulee selvittää rakennustöiden yhteydessä ja pilaantunut maaperä kunnostaa sillä hetkellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Koska alueella ollut toiminta on aiheuttanut maaperän pilaantumista, määrätään asemakaavan yleismääräyksissä, että *alueella harjoitettu toiminta on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Purkamis- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä tulee maaperän pilaantuman laajuus selvittää ja pilaantuneen alueen maaperä kunnostaa.*

Maankäyttö- ja rakennuslain 17 luvun §:n 117c mukaan *ennen rakennusluvan vireille saattamista tulee alueen rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtia, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden vuoksi.* Mahdollinen uudisrakentaminen kaavamuutosalueella vaatii alueen maaperän haitta-ainetilanteen selvittämisen. Esiselvityksissä voidaan myös todeta, että rakennushankkeen yhteydessä ei tarvita haitta-ainekartoituksia maaperänäytteillä. Asia tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Kallioperä on suunnittelualueella syvällä maakerrosten alla eikä tule miltään osin näkyviin. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kallioperään.

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on muodostuvan korttelin pohjoisosaa lukuun ottamatta rakennettua ympäristöä, jolla ei katsota olevan erityisiä säilytettäviä luontokohteita. Asemakaavan toteuttamisen vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin on erittäin vähäinen. Mahdollinen lisärakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan voimakkaasti muuttuneelle alueelle. Kaavan toteutuminen ei aiheuta myöskään metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutoksella siten ole niiden osalta vaikutuksia.

Yleisen viihtyvyyden ja vihreän katuympäristön säilyttämiseksi korttelin Ajurinkadun viereisille rajoille on merkitty viiden metrin levyiset istutettavat alueen osat ja istutettavat/ säilytet-

tävät puurivit alueella kasvavien hopea-salavarivien kohdalle. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa puin ja pensain.

Korttelin valtatien 6 puoleiselle osalle on merkitty valtatien suoja-alue. Alue ulottuu noin 20 - 30 metrin päähän korttelin pohjoisrajasta. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä muita rakennelmia ja laitteita. Alueella ei saa myöskään muuttaa maapinnan muotoa eikä tehdä ojituksia tai muuta kaivuutyötä. Tontilta tulevien ajoneuvojen valokeilojen heijastuksia liikennealueelle tulee estää puustolla tai riittävän tiiviillä ja korkealla valoesteellä. Jos heijastuksia liikennealueelle estetään olemassa olevalla ja istutettavalla puustolla, säilyy korttelin osa puustoisena.

- Luontokohteet

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia. Kaava-alueella ei ole vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä tai puroja, luonnonsuojelulain 64 ja 65 § (ennen 29 §) suojeltuja luontotyyppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä. Alueelle ei sijoitu muitakaan arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueella ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta luontokohteisiin.

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset on liitetty viemäriverkkoon. Mahdollinen uudisrakentaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöön, sillä myös uudet rakennukset liitetään jätevesiverkostoon.

Suunnittelualue sijoittuu Hounijoen vesistöalueelle ja Rakkolanjoen yläosan valuma-alueelle, jossa pintavesien virtaussuunta on etelään.

Rakennusten katto- ja piha-alueille muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä. Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman (Kakel 7.4.2021) tavoitteilla ja tärkeysjärjestyksellä pyritään ennen kaikkea ehkäisemään hulevesistä aiheutuvia ongelmia, kuten tulvavaurioita ja vesistöjen likaantumista sekä ylläpitämään luontaista veden kiertokulkua, kuten pohjavesien muodostumista. Tärkeysjärjestyksen avulla suunnitellaan kunkin kohteen (tontti, katualue, puisto, kaava-alue jne.) hulevesien hallinta kohdekohtaisesti alueen olosuhteet huomioiden.

Tärkeysjärjestyksessä ensimmäisenä on minimoida hulevesien muodostumista järjestämällä vettä imeyttäviä ja haihduttavia pintoja alueille. Toisena tärkeysjärjestyksessä on, että hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan, jos maaperän laatu ja muut olosuhteet sen sallivat, tai hyödynnetään vedet niiden syntypaikalla esim. kasteluvetenä ja kolmantena, että hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja viivyttävällä järjestelmällä pitäen poisjohdettavien vesien määrä luonnontilaista vastaavalla tasolla.

Koska hulevesien hallinnan tekniset seikat ratkaistaan rakennussuunnittelun yhteydessä, määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja

johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti.

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on katettua pintaa 68,4 % tonttien yhteenlasketusta 33991 m²:n pinta-alasta. 17,7 % koostuu rakennusten katoista ja polttonestesäiliön rakenteista. Asfaltoitua piha-aluetta on 50,7 % ja rakentamatonta tontin osaa ja rakennettuja istutusalueita on yhteensä 31,6 % suunnittelualueen pinta-alasta. Korttelialueen pohjoisosaan on osoitettu noin 4400 m²:n alue valtatien suoja-alueeksi, jolle ei voi sijoittaa rakennuksia. Mahdollinen uudisrakentaminen sijoittuu siten pääosin nykyisin asfaltoidulle piha-alueelle. Asfaltoidun piha-alueen muuttuessa rakennuksen katoksi hulevesien määrä ei juurikaan lisäänny.

Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaan kaupan keskittymien kattovesiä voidaan pitää laadultaan puhtaina ja ne voidaan olosuhteiden salliessa imeyttää. Parkkialueilla suositellaan säilytettävän mahdollisimman paljon läpäiseviä viherpintoja ja hyödynnettävän läpäiseviä päällysteitä, kuten läpäisevää asfalttia ja nurmikiveä. Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartan mukaan hienoa hietaa, joka on rakenteeltaan huokoista, routivaa ja veden johtavuus huono. Imeytysmenetelmiä voidaan käyttää myös heikommin vettä läpäisevässä maaperässä, jos hulevesirakenne varustetaan salaojilla, jolloin rakenne toimii osittain imeyttävänä ja osin suodattavana. Jos hulevesiä ei voida imeyttää tai kokonaan viivyttää syntypaikalla, tavoitteena on viivyttää/käsitellä vesien kulkua tontilla ojilla sekä kasvillisuuden ja suodatusrakenteiden avulla. Rakennetussa tilanteessa tontilta poisjohdettavan purkuvirtaaman suuruuden ei tulisi kasvaa nykytilanteeseen verraten ja tavoitteena olisi purkuvirtaaman pienentyminen luonnontilaisen rakentamattoman tontin purkuvirtaamaa vastaavaksi. Muodostuva vesimäärän erotus viivytetään/käsitellään kiinteistöllä. Tontti vastaa viivytyslaskelmien laatimisesta ja laskelmat esitetään rakennusluvan liitteeksi tulevassa hulevesiselvityksessä.

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet, kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Tulvan riskiä kasvattaa myös veden mukana kulkeutuva hiekka, joka tukkii viemäreitä ja haittaa näin niiden normaalia toimintaa. Suunnittelualueella tulvalle alttiita paikkoja on pohjoisemman linja-autokatoksen pohjoispuolen ojissa ja autokaupan piha-alueella rakennuksen pohjoispuolella. Tulvalle alttiina on myös asfaltoidut alueet linja-autokatosten välissä. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Myös asemakaavan istutusmääräykset ovat osa hulevesien hallintaa, koska kasvillisuuden runsas käyttö on hyvä tapa estää hulevesien muodostumista. Läpäisevien pintojen käyttö mahdollistaa veden pääsyn maaperään ja sieltä kasvien käyttöön. Kasvit myös pidättävät raskasmetalleja ja ravinteita. Asemakaavakartassa on Ajurinkadun viereen merkitty viidenmetrin levyiset alueet istutettaviksi alueen osiksi ja lisäksi yleismääräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa.

Rakentamisen aikaiset hulevedet ovat laadultaan poikkeuksetta huonoja, koska hulevesiin huuhtoutuu runsaasti erityisesti kiintoainesta ja ravinteita. Rakennusvaiheessa hulevesien

haitta-ainekuorma voi olla jopa kymmenkertainen verrattuna rakentamisen jälkeen esiintyviin kuormiin. Kiintoaineksen ja ravinteiden lisäksi rakentamisen aikaisia ympäristöä kuormittavia päästöjä ovat esimerkiksi öljy- ja polttoainepäästöt, roskat ja mahdolliset haitalliset kemikaalit kuten maalit ja liuottimet. Näin ollen rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaa tulee kiinnittää myös huomiota.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle eikä kaavamuutoksella ole siltä osin vaikutuksia.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pinta- eikä pohjaveteen.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavamuutosalueen kahden tonttijaon mukaisen tontin yhdistäminen ja niiden käyttötarkoituksen yhtenäistäminen lisää tonttien pääomistajayrityksen kilpailukykyä. Alueen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena ja alueella on vielä rakennusoikeutta jäljellä. Lunastettuaan vielä Lappeenrannan kaupungin omistuksessa olevat tontinosat, yrityksellä on mahdollisuus kehittää liiketoimintaansa esim. rakentamalla kiinteistölle lisärakennuksia vuokrattavaksi.

Alueen sijainti lähellä keskustaa hyvien liikenneyhteyksien äärellä antaa hyvät edellytykset myös uusien yritysten sijoittumiselle alueelle. Työnantajat edellyttävät yritystonteilta keskeistä sijaintia, hyvää saavutettavuutta ja yleistä houkuttelevuutta. Alueelle voi sijoittua kaavamääräysten perusteella usean tyyppisiä liike- ja toimistotilaa, työtiloja sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja varikkotiloja. Suunnittelualueelle ei saa kaavamuutoksen myötä sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Myllymäen- Hyrymäen alueelle on sijoittunut toisaalta sisustamiseen, toisaalta autokauppaan ja varaosiin liittyviä yrityksiä, mikä tarjoaa valmiin houkuttelevan liiketoimintaympäristön erityisesti näiden alojen uusille yrityksille.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2037 -strategian Kasvun kaupunki osa-alueen tavoitteena on alueen yritysten toimintaedellytyksien edistäminen. Asemakaavamuutoksella tuetaan suunnittelualueella toimivien yritysten toimintaa, myönteistä yritysilmastoa ja yritysverkostojen muodostumista. Mahdollinen lisärakentaminen mahdollistaa uusien työpaikkojen luomisen alueelle mikä lisää osaltaan kaupungin elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta. Lappeenrannan kaupunki saa tontin osien myynnistä kertaluontaista tuloa sekä vuosittain tuloa kiinteistöveroina. Lisärakentamisen toteutuminen tehostaa myös olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkoston hyödyntämistä.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Suunnittelualue liittyy suoraan olemassa olevaan katuverkkoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä aluetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina

suunnittelualueella ja sitä ympäröivillä alueilla. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta kaavamuutoksen toteutumisen myötä siirtämään tai muuttamaan.

Kaavamuutosalueella voimassa olevassa asemakaavassa olevat johtoa varten varatut alueen osat säilyvät ennallaan suunnittelualueen itärajalla ja kaakkoiskulmassa. Kyseisillä alueilla kulkee Lappeenrannan Energiaverkot Oy vesihuollon verkostoa.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, eikä se aiheuta tältä osin muutoksia. Muodostuvan tontin ajoneuvoliittymät sijoittuvat Ajurinkadulle ja itäpuoliselle tontille sijoittuvan ajoyhteyden kautta myös Eteläkadulle.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kevyen liikenteen yhteyksien tuntumassa. Kaavaratkaisussa korttelin kaakkoiskulmassa sijaitseva yleiselle jalankululle varattu alueen osa säilyy ennallaan.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustan läheisyydessä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä paikallisliikenteen järjestelyihin.

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

Kaavaratkaisussa korttelialueen velvoiteautopaikat tulee toteuttaa tontilla. Asemakaavassa määrätään, että autopaikkoja on varattava liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap/ 40 kerros-m², työ-, varasto-, huolto- ja varikkotilojen osalta 1 ap/ 200 kerros-m². Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään liike- ja toimistilojen osalta 1 polkupyöräpaikka/ 50 kerros-m² ja työ-, varasto-, huolto- ja varikkotilojen osalta 1 polkupyöräpaikka/ 200 kerros-m². Polkupyöräpysäköinti tulee järjestää hyvin saavutettavasti ja lähelle sosiaalitiloja. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna läntisemmän tontin liiketilojen autopaikkamääräystä on lievennetty, 1 ap/ 30 kerros-m²:stä 1 ap/ 40 kerros-m²:iin, koska alue ei ole jatkossa vähittäiskaupan suuryksikköaluetta. Itäisemmän tontin osalta autopaikkanormi on kaikkien tilojen osalta ollut 1 ap/ 90 krs-m^2, eli se asettuu tässä kaavamuutoksessa osoitettujen uusien normien väliin.

Suunnittelualueen olemassa olevassa rakennuksessa on liike- ja toimistotilaa vajaa 2000 m² ja työ- ja huoltotiloja noin 1770 m². Kaavamuutoksen autopaikkamääräyksen mukaan tontille tulee toteutuneen rakennuksen osalta toteuttaa liike- ja toimistotilojen osalta 50 autopaikkaa ja työ- ja huoltotilojen osalta 9 autopaikkaa. Asemakaavaselostukseen liitetyssä havainnekuvassa on esitetty autopaikkoja olemassa olevien linja-autokatosten väliin. Katosten väliselle alueelle mahtuu 62 autopaikkaa. Jo nämä autopaikat täyttävät kaavaratkaisun autopaikkavaatimuksen ja todellisuudessa autopaikkoja on lisää piha-alueella monessa kohtaa liike- ja huoltorakennuksen vieressä. Vaikka muodostettavalle tontille rakennettaisiin noin 1000 kerros-m²:n uudisrakennus, jossa olisi 900 m²:n työtilojen lisäksi 100 m²:n verran toimistotiloja, mahtuisivat vaadittavat 7 autopaikkaa tontille.

6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Liikenne-ennusteen (WSP Finland Oy 2020) mukaan valtatien 6 rampin liikenteen on ennustettu kasvavan vuoteen 2040 mennessä 5819 ajoneuvosta/ vuorokausi 7011 ajoneuvoon/ vuorokausi ja Vanhalla Viipurintiellä 7299 ajoneuvosta/ vuorokausi 8046 ajoneuvoon/ vuorokausi. Huomattava on, että Vanhalla Viipurintiellä ennustettu liikenteen lisäys on pääosin seurausta muusta, kuin suunnittelualueella tapahtuvasta maanäytön muutoksista. Valtatie 6:n liikennemääriin kaavaratkaisulla ei ole käytännössä lainkaan vaikutusta.

KTY-17-korttelialueen toimintojen vaikutus alueen liikennemääriin riippuu siitä, mikä osa rakennusoikeudesta toteutuisi liike- ja toimistotilana, mikä työtiloina ja moottoriajoneuvojen huoltotiloina. Liikennetarvetta arvioitaessa voidaan soveltaa matkatuotoslukuja, joiden avulla on mahdollista arvioida alueelle suuntautuvien ja sieltä lähtevien matkojen määrää.

Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008) –julkaisun mukaan toimistojen matkatuotokset esitetään kävijöiden määränä työntekijää ja 100 kerros-m²:ä kohti. Matkatuotokset sisältävät työntekijöiden tekemien matkojen lisäksi työasiointimatkat ja muut toimistoihin tehtävät asiointimatkat. Toimistotyöpaikka-alueella, jossa on vähän asiointiliikennettä kuten esim. suunnittelutoimistoissa ja teknologiakeskuksissa, arvioidaan matkatuotokseksi 0,9 kävijää/ työpaikka tai kerrosneliömetreittäin arvioituna 2,5 – 3,5 kävijää/ 100 kerros-m² ja 0,25 – 0,35 tavaraliikennekäyntiä/ 100 kerros-m².

Paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppa hakeutuu tyypillisesti hyvien liikenneyhteyksien varrelle, koska pääosa tuotteista on raskaita ja kookkaita ja ne vaativat suhteellisen paljon kuljetuksia. Paljon tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan kuuluvat moottoriajoneuvojen, niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvike-, rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa sekä kodintekniikkakauppa (Kontio ja Santasalo 2000). Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan matkatuotosluku (käyntien määrä vuorokaudessa) on esim. moottoriajoneuvojen kaupassa ja huollossa 4-10 käyntiä/ 100 myynti-m² ja kuorma-autokuljetuksia 0,2-0,4 käyntiä/ 100 myynti-m², huonekalu- ja sisustuskaupassa 9-28 käyntiä/ 100 myynti-m² ja kuorma-autokuljetuksia 0,1-0,2/ 100 myynti-m². Kulkutapajakauman mukaan 45000–80000 asukkaan kaupunkiseudulla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköiden käynneistä joukkoliikennevyöhykkeellä (yli 2 km kaupunkikeskustasta) tehdään 83 % henkilöautolla, 2 % joukkoliikenteellä, 2 % polkupyörällä ja jalan 11 %. Kun olemassa olevassa liikerakennuksessa on varsinaista liiketilaa noin 1400 m², voidaan sen matkatuotokseksi arvioida edellä esitetyn perusteella 56-140 käyntiä vuorokaudessa.

Kaavaratkaisussa suunnittelualueen rakennusoikeus ei muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Koska suunnittelualueelta poistuu mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikköön, alueen arvioitu liikennemäärä todennäköisesti laskee verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavamuutosalue sijaitsee valtatien 6 tiealueen vieressä. Liikennevirasto (nykyinen Väylävirasto) on tehnyt periaatepäätöksen (1.10.2015, 970/0721/2011) Valtatie 6 Taavetti – Imatra tieosuuden muuttamiseksi moottoriliikennetieksi. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on vuonna 2016 laatinut päätöksen johdosta toimenpideselvityk-

sen (Valtatien 6 parantaminen välillä Taavetti – Imatra, tieosuuden muuttaminen moottoriliikennetieksi, Luumäki, Lappeenranta ja Imatra) ja laatii parhaillaan tiesuunnitelmaa valtatien 6 muuttamiseksi moottoriliikennetieksi välillä Selkäharju – Mansikkala, Lappeenrannan ja Imatran kaupungin alueilla. Suunnitteluosuuden pituus on noin 39 km. (*Lähde: vayla.fi)*

Maantiehen kuuluvat ajorata pientareineen ja muut liikenteen käyttöön tarkoitetut alueet kuten esim. jalkakäytävä ja pyörätie, erikoiskuljetustie ja levähdysalue (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 23.6.2005/503 §5). Maantien suoja-alue (§44) ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Moottori- ja moottoriliikenneteillä suoja-alueen etäisyys on 50 metriä lähimmän ajoradan keskilinjasta. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (§ 46).

Kaavamuutosalueella korttelin luoteisreunaan on merkitty noin 20-25 metriä *leveä valtatien suoja-alue (vts-1). Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä muita rakennelmia ja laitteita. Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivuutyötä. Tontilta tulevien ajoneuvojen valokeilojen heijastukset liikennealueelle tulee estää puustolla tai riittävän tiiviillä ja korkealla valoesteellä.* Suoja-alueella turvataan valtatien liikenneturvallisuus ja se ulottuu 50 metrin päähän valtatien eteläisen ajoradan keskilinjasta.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia katujen liikenneturvallisuuteen edellyttäen, että tonttiliittymät toteutetaan niin, että näkemät kaduille ovat riittävät. Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Tässä kaavassa esitetty maankäyttö ei aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

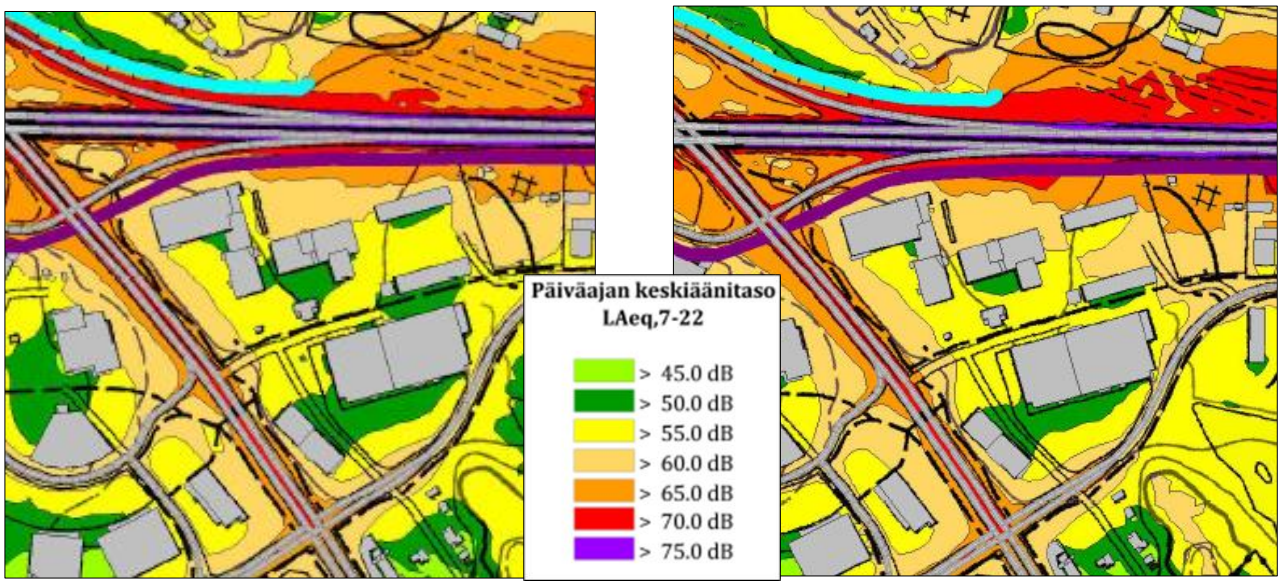
6.4.4 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvoston antamassa päätöksessä 993/92 on asetettu liike- ja toimistohuoneistolle sisällä 45 dB (päivä) L_{aeq} ohjearvo. Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulko- eli pihamelua koskevia ohjearvoja.

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään dB		Huomautuksia
	Päivällä	Yöllä	
Liike- ja toimistohuoneisto, sisällä	45	-	

Kuva 29. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot liike- ja toimistohuoneistoissa.

Sisämelutasoja on arvioitu Lappeenrannan keskustataajaman alueelle laaditun meluselvityksen (WSP Finland Oy 2021) perusteella.



Kuva 30. Vasemmalla meluselvityksen nykytilanteen päiväajan (7-22) melu suunnittelualueella ja oikealla ennustevuoden 2040 päivänajan tilanne (Lähde: Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys, 2021).

Sisämelu: Suunnittelualueen valtatien 6 puoleisiin julkisivuihin kohdistuu 60-65 dB:n (vaalean oranssi alue) päiväaikainen keskimelutaso niin nyky- kuin ennustetilanteessa vuonna 2040. Sisämelun ohjearvo liike- ja toimistohuoneistoissa on 45 dB. Tällöin seinän ääneneristävyystarve on 20 dB (65 dB ulkomelu – 45 dB sisämelun ohjearvo = 20 dB). Tavanomainen asunto- ja toimistorakennusten rakennustapa ja rakennusosat tuottavat hyvän ääneneristävyyden (luokkaa 30 dB) ilman erityistoimenpiteitä.

Suunnittelualueelle voidaan rakentaa uusia moottoriajoneuvojen huoltotiloja teräseriste-elementeistä, jonka sisälle voidaan rakentaa myös toimistotiloja. Vaikka kyseessä ei ole tavanomainen toimistorakennus, voidaan olettaa, että myös kyseisen kaltainen hallimainen seinärakenne antaa riittävän ääneneristävyyden rakennuksen käyttötarkoitusta varten. Kaavamuutos ei vaadi meluntorjuntaa koskevia erityisiä asemakaavamääräyksiä. Kaavassa osoitetulle toiminnalle ei valtioneuvoston päätöksessä ole annettu ulkomelun ohjearvoja, sillä kaava ei mahdollista asumista eikä muita melulle herkkiä toimintoja.

Alueen mahdollisen lisärakentamisen aikainen meluvaikutus ei ole merkittävä ja se on väliaikainen.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Asemakaava mahdollistaa nykyisten toimintojen säilymisen ja uusien syntymisen sekä monipuolistamisen alueella. Nykyisin alueella toimii linja-autoyhtiön varikko ja autoliike. Lisäksi olemassa olevassa rakennuksessa on toimistotiloja. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtilojen sijoittumisen alueelle. Myös linja-autoyhtiön polttonesteen jakelupiste voi edelleen toimia alueella. Muilta osin alue tukeutuu viereisen

Myllymäen alueen ja keskustan palveluihin. Kaavamuutosalueen toisella tontille voi olemassa olevan asemakaavan mukaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kaavaratkaisun myötä tonttien yhdistyessä tämä mahdollisuus poistuu.

Kunnallisten lähipalveluiden (koulut, päiväkodit, kirjastot) osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan keskustaan ja Myllymäen alueeseen eikä asemakaavalla ole tältä osin vaikutusta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta palvelujen saatavuuteen.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole asuinalueita. Lähimmät asuintalot sijaitsevat noin 200 metriä kaakkoon Hyrymäenkadulla. Asemakaavamuutos ei aiheuta olemassa olevalle asutukselle elinympäristön laadun heikentymistä, sillä suunnittelualue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia. Suunnittelualueen synnyttämä liikenne ei myöskään suuntaudu olemassa olevien asuinalueiden katuverkkoon.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Uusien rakennusten rakentaminen voi vähentää lähialueen viihtyisyyttä hetkellisesti. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin lyhytaikaisia ja loppuvat rakennusten valmistuttua.

Kokonaisuutena kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Suunnittelualueen kautta ei suuntaudu virallisia merkittyjä ulkoilureittejä eikä kaavamuutoksella ole niiden osalta vaikutuksia. Kaava-alueeseen ei ole sisällytetty virkistysalueita. Lähialueen asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue liittyy kaikilta sivuiltaan suoraan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja infraverkkoon. Asemakaavamuutos tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kokonaisuutena kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäisiksi.

Kaavaratkaisulla ei ole myöskään seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Asemakaavamuutos mahdollistaa olemassa olevien rakennusten kehittämisen ja uusien rakennusten rakentamisen. Korttelialueen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Kaavan toteutuminen ei aiheuta uusien vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

Mahdollinen täydennysrakentaminen parantaa olemassa olevan infran ja katuverkon hyödyntämistä. Uudisrakennuksen toteuttaminen hyvien liikenneyhteyksien äärelle on yhdyskuntataloudellisesti järkevää.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualueen länsilaidalla on 1980-luvun alussa rakennettu liike- ja kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus. Rakennuksen kaakkoispuolella on toimistosiipi. Suunnittelualueen itälaidalla on kaksi linja-autoille tarkoitettua laajaa katosta. Suunnittelualueen länsipuolella on kahdessa vaiheessa rakennettu myymälä- ja varastorakennus. Rakennuksen ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 2005 ja laajennus 2017. Suunnittelualueen eteläpuolella on vuonna 2009 valmistunut kauppakeskus Family Center. Alueen kaikki rakennukset ovat muodoltaan yksinkertaisia ja hallimaisia ja sijoittuvat väljästi toisiinsa nähden. Rakennuksia ympäröivät laajat asfaltoidut paikoitusalueet. Arkkitehtuurissa korostuvat julkisivujen vaihtelevat materiaalit ja mainokset. Olemassa olevaan rakennuskantaan ei liity erityisiä kaupunkikuvallisia tai arkkitehtonisia arvoja.

Mahdollinen uudisrakennus voisi sijoittua nykyisen liike- ja huoltorakennuksen pohjoispuolelle, jolloin rakennus jäisi Vanhalta Viipurintieltä ja Ajurinkadulta katsottuna nykyisten rakennusten taakse. Toinen mahdollinen uudisrakennuksen sijainti voisi olla linja-autokatosten välissä. Molemmissa paikoissa parhaiten uusi rakennus tulisi näkymään valtatielle päin.

Asemakaavassa on annettu määräys rakennusten ulkonäöstä. Uudisrakennusten tulee sopeutua massoittelun, kattomuotojen ja värityksen osalta olemassa olevaan rakennuskantaan. Maisemallisista syistä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Lisäksi kaavakarttaan on merkitty Ajurinkadun viereiselle tontin osalle viisi metriä leveät istutettavat alueet osat ja niille istutettavat /säilytettävät puurivit olemassa olevien hopeasalavien paikalle. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä määrätään kaupunkikuvallisten vaikutusten ohjaamiseksi, että korttelialueella rakennuksia ja mainoslaitteita koskevista rakennus- ja toimenpideluvista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan jäävät kuitenkin paikallisiksi ja pienialaisiksi toisaalta uudisrakentamisen sijainnin, toisaalta rakentamistapaa ohjaavien yleismääräyksien takia.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön

Kaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, joten suunnitelmalla ei ole siltä osin vaikutuksia. Kaavaratkaisu mahdollistaa tarvittaessa kaikkien olemassa olevien rakennusten purkamisen. Rakennusten purkaminen täyttää kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella

eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten suunnitelmalla ei ole niiden osalta vaikutuksia.

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Suunnittelualue kuuluu 1. vaihemaakuntakaavassa *merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköalueeseen, jota kehitetään liikekeskusmaisena alueena* (KM-4). Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon nykyisen rakennuskannan uudistamistarpeet, alueen tiivistäminen sekä yleisen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisääminen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Etelä-Karjalan liiton mukaan asemakaavamuutos ei ole maakunnallisesti merkittävä kaava eikä liitto katso olevansa osallisena asemakaavamuutoksessa (Etelä-Karjalan liiton sähköposti 14.9.2023)

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on *kaupallisten palvelujen alueella, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön* (KM-5). Aluetta tulee kehittää liikekeskustamaisena alueena. Alueelle saa sijoittaa vähittäis- ja päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä sekä huoltoasematiloja.

Savonlinja Oy:n linja-autovarikko on toiminut alueella neljäkymmentä vuotta. Yhtiöllä on käytössä osa olemassa olevasta rakennuksesta sekä alueella sijaitsevat linja-autokatokset. Suunnittelualueen nykyisessä rakennuksessa toimii myös autoliike minkä lisäksi siinä on myös toimistotiloja. Tarkoituksenmukaista on, että yritys toimii edelleen alueella hyvien liikenneyhteyksien varrella ja kehittää aluetta mahdollisella lisärakentamisella. Kaavaratkaisussa yhdistetään kaksi saman maanomistajan omistamaa kiinteistöä ja yhdenmukaistetaan muodostuvan korttelialueen käyttötarkoitus. Alueen käyttötarkoitukseksi osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, moottoriajoneuvojen huolto- ja varikkotiloja sekä polttoaineen jakelupisteen (KTY-17).

Vaikka suunnittelualueelta kaavaratkaisussa poistetaan mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiseen, säilyvät KM-3 ja KM merkinnät naapuritontilla ja -korttelialueella. Kaupan rakenteen muutos ja venäläisten matkailijoiden poisjäänti on vähentänyt vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoitustarvetta Lappeenrannan ja koko Etelä-Karjalan alueella. Vaikka kaavamuutosalueelta poistetaan mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamiseen, kaavamuutoksen toteutuminen tukee seudullisia tavoitteita parantamalla kaavamuutosalueen yrityksen kilpailukykyä ja mahdollistamalla alueen kehittämisen. Samalla eheytetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Olemassa oleviin jalankulun ja pyöräilyn verkostoihin ei tule muutoksia.

Yleiskaavan luonne ja yleispiirteinen tarkkuus huomioiden asemakaavaratkaisun ei voida katsoa olevan ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä säädetyt yleiskaavan oikeusvaikutukset asemakaavaa laadittaessa.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa uusia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavamuutoksella edistetään yritysten toimintaedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia Lappeenrannassa. Näin tuetaan Lappeenrannan asemaa aluekeskuksena, vahvistetaan alueen elinvoimaa ja hyödynnetään olemassa olevia vahvuuksia. Kaavaratkaisussa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittymiselle paranevat.

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

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sekä liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamistarpeita.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Alueelle on kaikista suunnista hyvät yhteydet kevyellä liikenteellä ja joukkoliikenteen pysäkit ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon eikä edellytä nykyisen liikenneverkoston laajentamista. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon kaavamuutosalueen sijainti valtatien 6 tiealueen vieressä. Korttelialueen pohjoislaitaan on merkitty valtatien suoja-alue (vts-1). *Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä muita rakennelmia ja laitteita. Suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivuutyötä. Tontilta tulevien ajoneuvojen valokeilojen heijastukset liikennealueelle tulee estää puustolla tai riittävän tiiviillä ja korkealla valoesteellä.* Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnalliseen ja maakunnalliseen liikennejärjestelmään. Kaavamuutosalueen sijainti mahdollistaa savutettavuuden useilla eri liikennemuodoilla.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suunnittelualue ei sijoitu potentiaaliselle tulvariskialueelle, mutta alueen pohjoispuolella sijaitsevilla tonteilla ja katualueella hulevesitulvat ovat mahdollisia. Kaavakartan yleismääräyksissä määrätään, että hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa. Kaavamuutosalue on jo pääosin rakennettua ympäristöä, eikä kaavan toteuttaminen lisää merkittävästi kattojen ja päällystettyjen pintojen määrää ja sitä kautta hulevesitulvan riskiä.

Suunnittelualueelle ei ole kaavamääräyksen mukaan mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa Alueelle suunniteltu rakentaminen ei tuo alueelle toimintoja, jotka aiheuttaisivat alueen normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia. Alueelle ei ole osoitettu melulle herkkää toimintaa, kuten asumista.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti eikä seudullisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta viheralueiden katkeamista, metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Ennen kuin alueelle voidaan myöntää rakennuslupia, tulee muodostaa asemakaavamuutoksen mukainen uusi tontti.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 17.10.2023

Hanna-Maija Marttinen, kaavasuunnittelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti