JOUTSENON ENTISEN OSUUSPANKIN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

27.9.2017, täydennetty 5.2.2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

Dnro 208/10.02.03.00/2014

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

JOUTSENON ENTISEN OSUUSPANKIN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 27.9.2017 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA

KAAVANRO K2605

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 201 Putkinotko kortteli 206

Muodostuu 201 Putkinotko, kortteli 206, tontit 4 – 6, kortteli 208 tontti 1 ja katu-aluetta

Tonttijako 539 Kesolan kylä tilalle RN:o 1:267 sekä osalle tiloja RN:o 1:178, 1:193, 1:98 ja 1:547

Muodostuu 201 Putkinotko, kortteli 206 tontit 4 – 6 ja kortteli 208 tontti 1

Kaavanlaatija

Kaavasuunnittelija Elina Moisio
puh. 040 649 5001
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 29.6 – 14.8.2017

Hyväksytty KV __.__.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Joutsenon keskustaajamassa Putkinotkon kaupunginosassa. Alueen pinta-ala on noin 1,1 ha. Alue rajautuu idässä Kesolantiehen, lounaassa Saimaantiehen ja luoteessa Kammarintiehen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi — **Joutsenon entisen osuuspankin korttelin asemakaavan muutos ja tonttijako**

Kaavan tarkoitus — Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen uudistuminen ja kehittäminen. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Samalla tarkistetaan asemakaavaa muun korttelin alueelta. Suunnittelussa huomioidaan uudisrakentamisen sopeuttaminen Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuuteen, joka on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Tunnistetiedot 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 TIIVISTELMÄ 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6
3 LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Rakennettu ympäristö 7
3.1.3 Suunnittelualueen rakennettua historiaa 13
3.1.4 Luonnonympäristö ja maisema 18
3.1.5 Pohjavesi 18
3.1.6 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö 19
3.1.7 Väestö ja työpaikat 19
3.1.8 Ympäristökuormitus 19
3.1.9 Yhdyskuntatekniikka 21
3.1.10 Maanomistus 22
3.2 Suunnittelutilanne 23
3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset 28
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 30
4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet 30
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 31
4.3 Suunnitteluvaiheet 31
4.4 Asemakaavan tavoitteet 32
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 33
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 35
5.1 Kaavan rakenne 35
5.1.1 Mitoitus 35
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 35
5.3 Aluevaraukset 36
5.3.1 Korttelialueet 36
5.3.2 Katualueet 37
5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu 37
5.4 Ympäristön häiriötekijät 38
5.5 Luonnonympäristö 38
5.6 Kulttuuriympäristö 38
5.7 Kaavamerkinnät ja –määräykset 38
5.8 Nimistö 40
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 41
6.1 Ekologiset vaikutukset 41
6.2 Taloudelliset vaikutukset 42
6.3 Liikenteelliset vaikutukset 43
6.4 Sosiaaliset vaikutukset 48
6.5 Kulttuuriset vaikutukset 49
6.6 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen 54

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 55
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 55
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus 55
7.3 Kaavan hyväksyminen 55

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
2. Havainnepiirroksia.
   a. Asemakaavan havainnekuva, jossa uudisrakennukset kiinteistöissä Saimaantie 1 ja Kesolantie 4.
   b. Asemakaavan havainnekuva, jossa uudisrakennus kiinteistössä Saimaantie 1.
3. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet.
   a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
   b. MRA 30 §:n kuulemisessa (29.6.2017 - 7.8.2017) saadut lausunnot ja mielipiteet.
   c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.
   d. Kaavaluonnoskartta 26.6.2017
   e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastineet.* (*lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen*)
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Kaavamuutoshakemus
6. Tonttikartta
7. Meluselvitys (Ramboll Finland Oy 14.12.2016)
8. Asemakaavakartta 27.9.2017

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Joutsenon rakennusinventointi. Etelä-Karjalan museo, 2008.
- Luontoselvitys, Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava. Ramboll, 2008.
- Joutsenon keskustan liikennesuunnitelma. Strafica Oy & Pakse Oy, 2011.
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll, 19.3.2015.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen perustuu Kiinteistöosakeyhtiö Joutsenon Ostoskeskuksen tekemään kaavamuutosaloitteeseen. Kaavamuutos sisältyy kaupunginhallituksen 12.12.2016 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017 - 2018.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 28.6.2017 ja Joutseno-lehdessä 29.6.2017 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 29.6.2017 alkaen kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 12 lausuntoa. Ennakkokuulemisaikana ei tullut yhtään mielipidettä.

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

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) on muutettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (AL). AL-merkintä mahdollistaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Korttelin 208 kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 3550 kerros-m^2 ja kerrosluvuksi IV. Korttelialueen läpi muotoutuneen kulkuväylän paikalle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp).

Suunnittelualueen koillisosan nykyinen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueena* (ALY). Korttelialueen koilliskulmaan on osoitettu *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue* (ET).

Suunnittelualueen luoteisosan korttelialue (AL-5) säilyy kaavamääräysten osalta lähes ennallaan. Korttelialueen rajaa on tarkistettu kaakkoisrajan puolella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutosta hakeneen alueen maanomistajan ja Lappeenrannan kaupungin kesken laaditaan MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus, joka tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

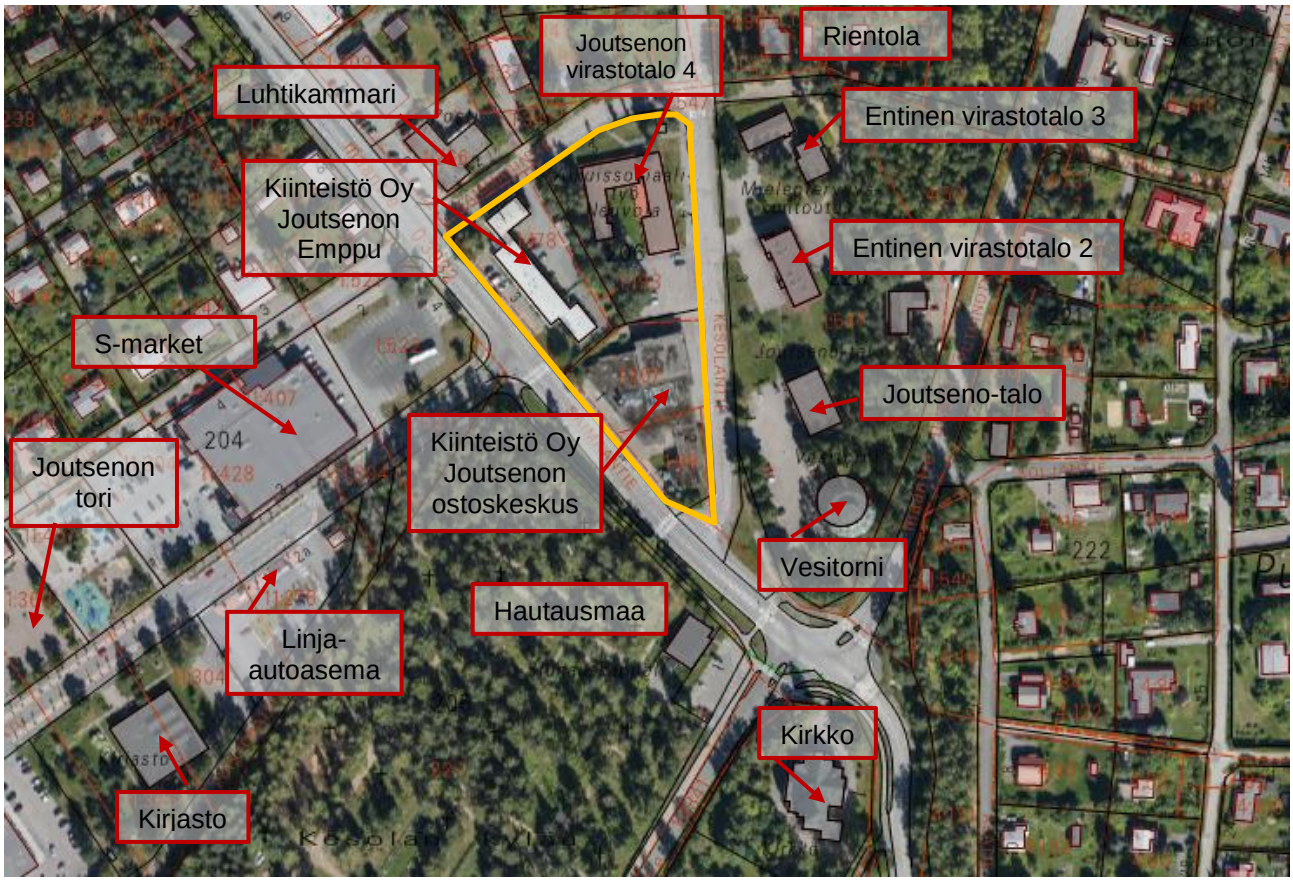
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa entisen Joutsenon kuntakeskuksen rakennettua taajamaympäristöä.

Alue sijoittuu Joutsenon entisten kunnantalojen alueen ja hautausmaan väliseen kolmioon. Suunnittelualueen kolmion kärki osoittaa kohti Joutsenon kirkkoa. Alueen rakennuskanta on pääosin 1960-luvulta ja säilyneet rakennukset ovat 1-3 kerroksisia. Suunnittelualueen Saimaantien vastakkaisella puolella on näköyhteyden päässä S-market, joka on rakennettu alun perin 1970-luvun alussa. Kesolantien itäpuolella sijaitsevat vesitornin lisäksi 2-3 -kerroksiset entiset kunnantalot, jotka on rakennettu 1950-luvulla.

Viistoilmakuva suunnittelualueelta heinäkuulta 2016.

3.1.2 Rakennettu ympäristö



Ote ortoilmakuvayhdistelmästä vuodelta 2015.

Suunnittelualueen rakennuskanta

Kiinteistö Oy Joutsenon ostoskeskus

Suunnittelualueen eteläosasta vuonna 2016 purettu kokonaisuus koostui liike- ja toimistorakennuksesta (1741 k-m²) sekä Osuuspankin pankkirakennuksesta (1461 k-m²), jotka oli rakennettu vaiheittain vuosina 1965, -66 ja -72. Kirkon puoleinen ostoskeskuksen rakennusosa oli yksikerroksinen. Kesolantien ja Virastotalo 4:n rajan puoleinen rakennusosa oli kaksikerroksinen. Myöhemmin rakennukset oli yhdistetty katetulla yhdyskäytävällä.

Kuva osuuspankin kiinteistöstä kunnantalojen (virastotalo 3) suunnasta on otettu v. 2015.

Kiinteistö Oy Joutsenon Emppu

Rakennus on alun perin rakennettu valtion virastotaloksi 1960-luvulla. Virastotalotoimintojen loputtua vuosituhannen vaihteessa rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut mm. yksityisiksi majoitus- ja seminaaritiloiksi. Vuodesta 2005 vuoteen 2015 rakennuksessa toimi Palvelu- ja kuntoutuskoti Hopeajoutsen. Sen jälkeen rakennus toimi vastaanottokeskuksen perhemajoitustiloina vuoden 2016 loppuun saakka.

Rakennuksessa on kellarikerros, lukuun ottamatta ostoskeskuksen puoleista päämassasta porrastuvaa siipiosaa. Rakennuksen keskiosa on kaksikerroksinen ja liittyy kaksikerroksisella nivelosalla Kammarintien puoleiseen kolmikerroksiseen rakennussiipeen. Rakennuksen Saimaantien suuntaisessa päämassassa on aumakatto ja kirkon puoleisessa siivessä harjakatto. Kammarintien puoleisessa rakennussiivessä on taitettu aumakatto, jonka sisällä on kylmä ullakko. Rakennuksessa on rapatut julkisivut ja konesaumattu peltikatto. Rapatut julkisivut on käsitelty vuonna 2006 Kivitex-silikaattimaalilla. Rakennuksen kerrosala on 1541 k-m^2. Rakennuksessa avautui kesällä 2017 Gasthaus Patruuna –niminen majoitusliike.

Joutsenon virastotalo 4

Kesolantien ja Kammarintien kulmassa sijaitseva virastotalo 4 on rakennettu alun perin lääkärintaloksi vuosina 1966-67 (arkkitehti Kai Blomstedt). Rakennuksessa toimii nykyisin mm. äitiys- ja perheneuvola. Entiset sosiaalitoimiston tilat ovat toimineet Kesolan koulun väistötiloina kevätlukukauden 2017 ajan. Rakennuksen kerrosala on 1294 krs-m^2.

Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueen, Saimaantien, Putkinotkontien ja Lappeentien risteyksen eteläpuolella sijaitsee Joutsenon kirkko. Joutsenon puukirkko paloi kansalaissodan aikana vuonna 1918. Uuden kirkon suunnitteli arkkitehti Josef Stenbäck ja se valmistui vuonna 1921. Kirkko rakennettiin pääasiassa teräsbetonista ja rapattiin ulkopinnaltaan valkeaksi. Se on päätytornillinen pitkäkirkko, jonka runkohuoneesta erkanevat lähes yhtä korkeat poikkisakarat. Sisäänkäynti on idässä. Kirkko on arvokas sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti.

Kirkon vieressä, Lappeentien toisella puolella on hautausmaa-alue ja siunauskappeli, joka on valmistunut 1956. Kappelin on suunnitellut professori Olli kivinen.

Suunnittelualueen itäpuolella Saimaantien ja Putkinotkontien kulmauksessa sijaitsee Joutsenon vesitorni, joka on rakennettu vuonna 1963. Vesitornin kokonaiskorkeus on 33,7 m. Jännitetyn teräsbetonisen vesisäiliön tilavuus on 700 m^2. Vesitornin on suunnitellut diplomi-insinööri Allan Schmidt.

Suunnittelualueen itäpuolella, vesitornin vieressä sijaitsee nykyinen Joutseno-talo (entinen Joutsenon kunnantalo, virastotalo 1). Kunnantalon suunnitteli arkkitehti Jalmari Lankinen vuonna 1949. Kunnantalo ja kunnan työntekijöiden asuintalo valmistuivat marraskuussa 1951.

Joutseno-talossa on kellarikerros, joka on sisäänkäyntipihan puolelta puoli kerrosta maata vasten. Sisäänkäynti ulkoalueelta kellaritiloihin sijaitsee rakennuksen itäpuolella. Pääsisäänkäynti nousee pihaalueelta noin puoli kerrosta 1. kerrokseen. Kerroksissa 1 ja 2 on sijainnut kaupungin toimisto- ja hallintotiloja. Nykyisin talossa on muutamia kaupungin käytössä olevia toimistohuoneita sekä eri yhdistysten mm. Etelä-Karjalan partiolaisten käytössä olevia tiloja ja kaupungin eläinlääkärin vastaanotto.

Joutseno-talon vieressä on virastotalo 2, joka on alun perin ollut kunnan työntekijöiden asuintalo. Talon kellarikerros on puolittain maan alla. Talossa on kaksi porrashuonetta. Sisäänkäynnit pihatasosta nousevat puolikerrosta 1. kerrokseen. Kerroksissa 1 ja 2 on alun perin ollut asuinhuoneistoja, jotka myöhemmin on muutettu toimistotiloiksi. Nykyisin talo on tyhjillään.

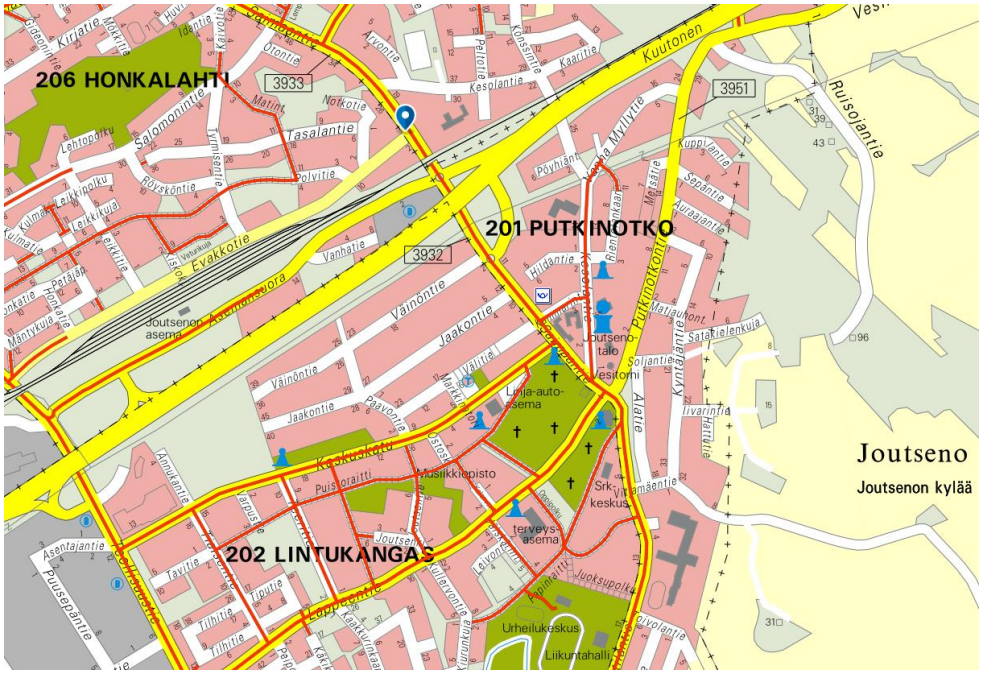
Suunnittelualueen pohjoisosan itäpuolella on entinen Joutsenon kunnan virastotalo 3. Alkujaan rakennus on suunniteltu 1952 terveystaloksi. Arkkitehti- ja työpiirustukset laati arkkitehti Olli Kivinen. Lääkäreiden vastaanotot olivat rakennuksen yksikerroksisessa osassa ja asunnot kaksikerroksisessa osassa. Rinteen puolelta avautuvassa kellarikerroksessa sijaitsi autotallit, varastotilat, pesu- ja pyykinkäsittelytilat. Terveystalo valmistui 1953.

Länsipään I-kerroksisessa osassa on toiminut 2000 luvun alussa mm. Joutsenon sivistys ja liikuntatoimi. II-kerroksisessa osassa on sijainnut mielenterveysyksikkö vuoden 2015 alkuun saakka. Nykyisin rakennus on tyhjillään.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kaksikerroksinen liikerakennus Joutsenon Luhtitupa Oy. Rakennus on valmistunut 1960-luvulla. Rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitsee ravintola Luhtikammari.

Liikennejärjestelyt

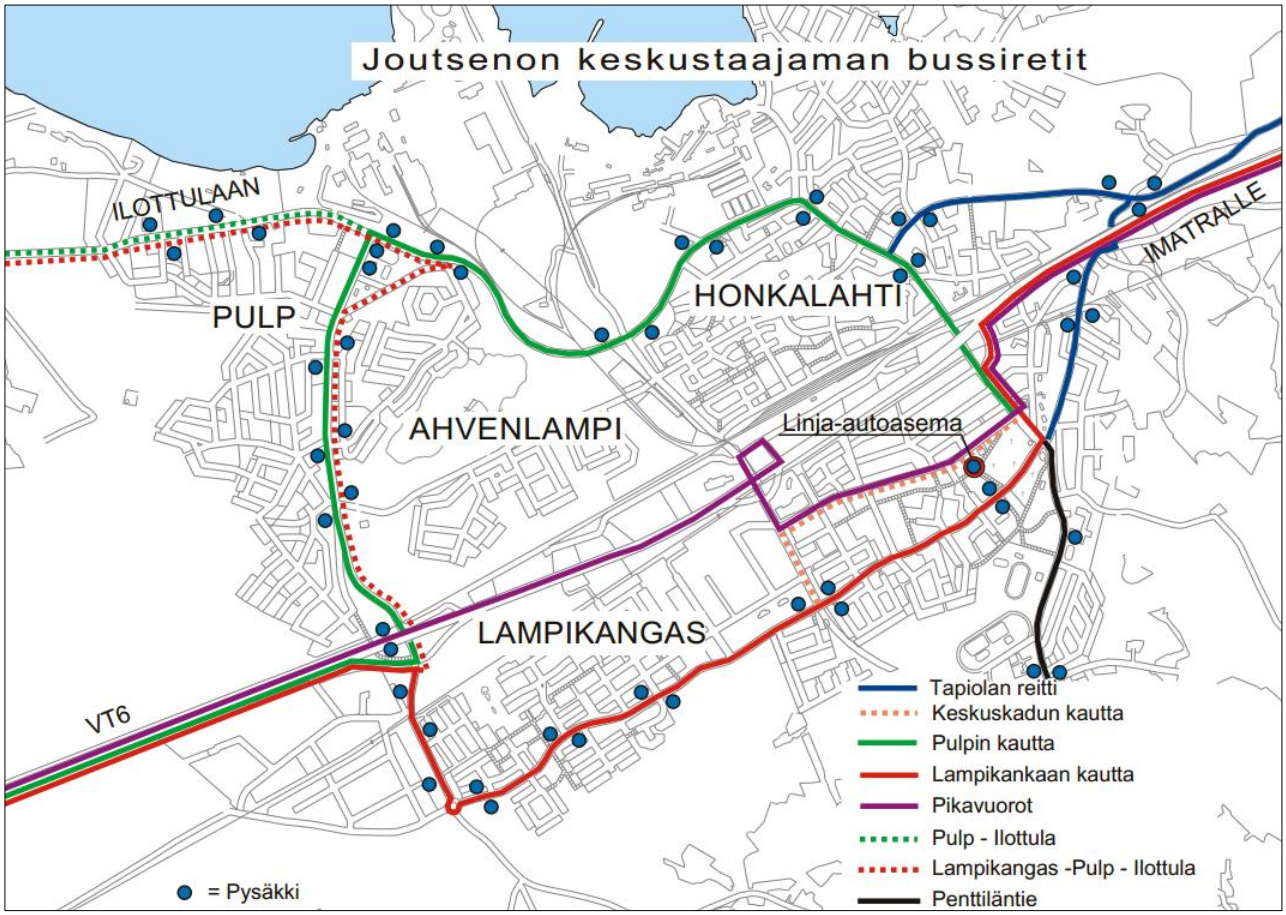
Kaava-alueen länsipuolitse kulkee kestopäällysteinen yhdystieluokkainen maantie 3932 (Saimaantie). Tien liikennemäärät vaihtelevat 3900 – 5100 ajoneuvoa/vrk. Nopeusrajoitus on 40 km/h. Saimaantie toimii Joutsenon Keskustaajaman etelä-pohjoissuuntaisena pääkokoojatienä. Tien ajorata on 12 metriä leveä ja ajoradan molemmin puolin on reunakivellä erotetut jalkakäytävät. Hautausmaan kohdalla lännen puoleinen kevyenliikenteen väylä on erotettu ajoradasta 3 – 7 metriä leveällä viherkaistalla. Kammarintie ja Kesolantie ovat päällystettyjä tonttikatuja. Molemmilla kaduilla on ajoradan molemmin puolin reunakivellä erotettu jalkakäytävä.



Kuva vasemmalla on ote Lappeenrannan kaupungin karttapalvelun kartasta "Pyörätiet kartalla".

Pyörätiet on osoitettu opaskarttapohjalla punaisella viivalla.

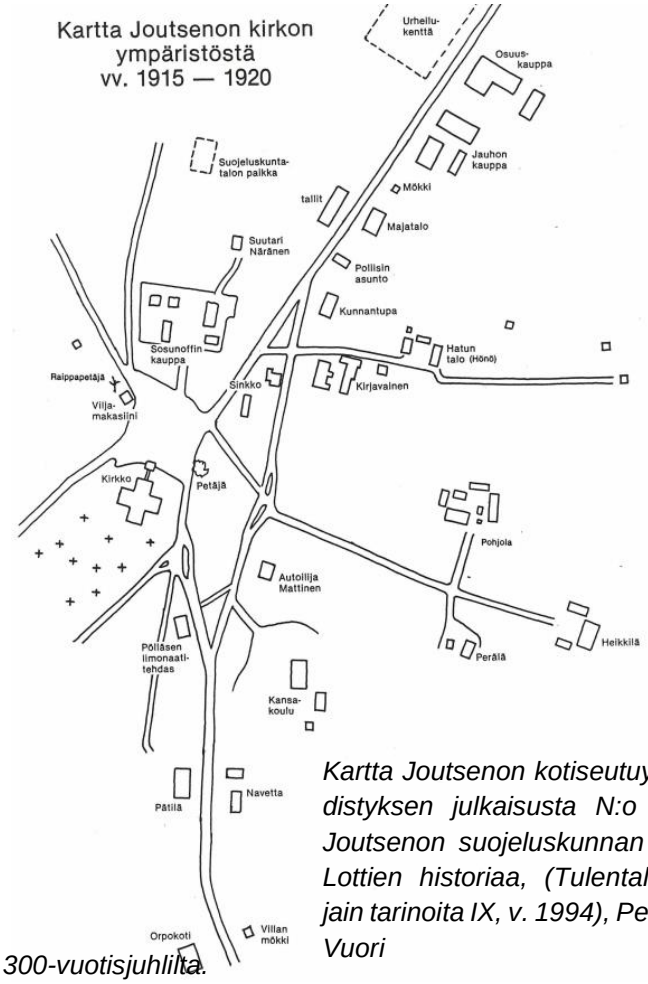
Joutsenosta on melko hyvä bussiliikenteen tarjonta sekä kaukoliikenteen että seudullisen liikenteen osalta. Kaukoliikenteen yhteyksinä Joutsenosta on nykyisin muutamia vuoroja päivässä Savonlinnaan ja Joensuuhun sekä Helsingin suuntaan. Imatran ja Lappeenrannan välillä liikennöi arkisin runsaat 30 pika- ja vakiovuoroa suuntaansa. Vuorotarjonta lauantaisin on noin puolet tästä ja sunnuntaisin noin kolmasosa.



3.1.3 Suunnittelualueen rakennettua historiaa

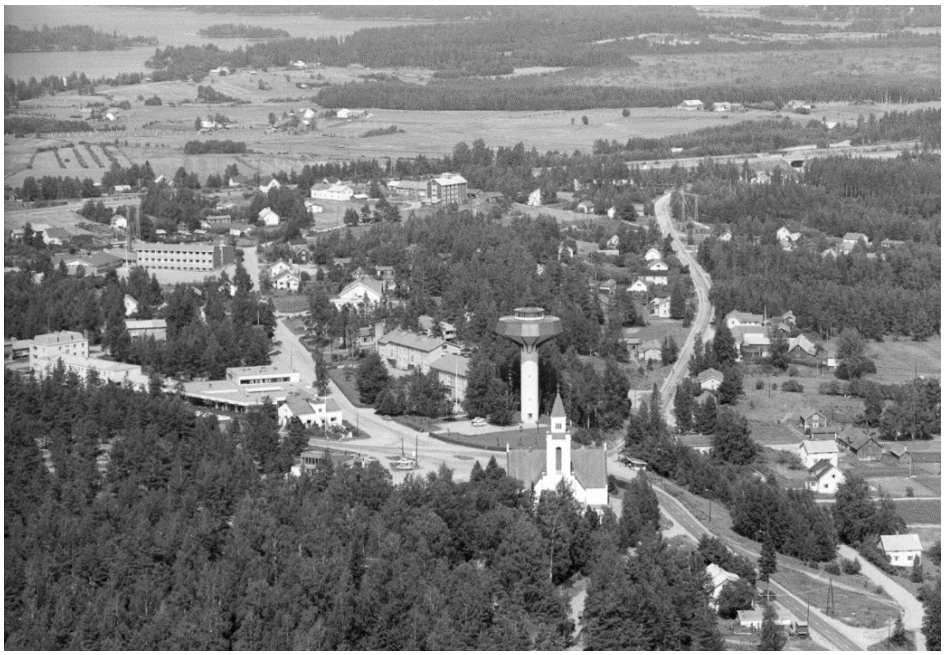
Joutsenon Osuuskassan toimitalo Kirkonmäelle rakennettiin vuonna 1939. Kuvan vasemmassa reunassa vanha raipparangaistuspetäjä, joka kärventyi kansalaissodan aikana vuonna 1918. Myöhemmin petäjä siirrettiin vitriiniin osuuspankin sisäpihalle. Vuonna 2016 ennen liikekiinteistön purkutöitä petäjä siirrettiin Joutseno-talon sisääntuloaulan portaikkoon.

Kuva kirjasta Joutsenon historia sivu 490 (Joutsenon kotiseutuhistoria)



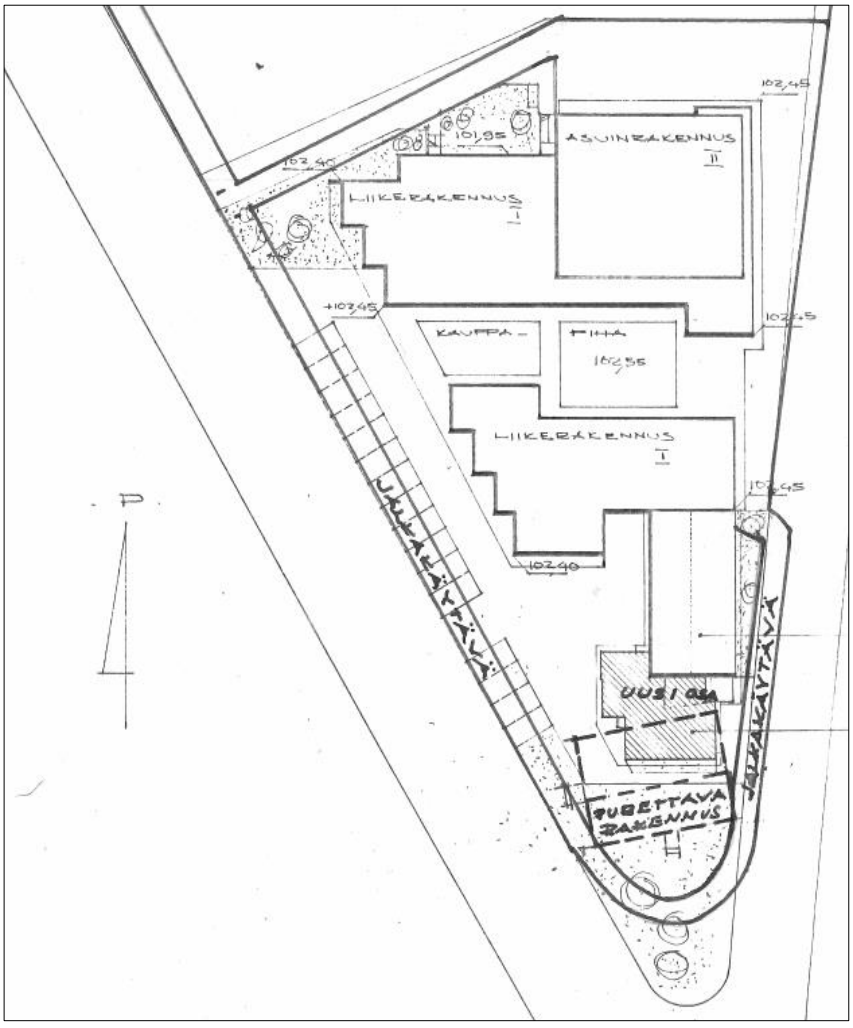
Kartta Joutsenon kotiseutuyhdistyksen julkaisusta N:o 9, Joutsenon suojeluskunnan ja Lottien historiaa, (Tulentallojain tarinoita IX, v. 1994), Pertti Vuori

Alla kuva Joutsenon kirkonmäeltä Joutsenon pitäjän 300-vuotisjuhlilta. (Tulentallojain kuvia; Joutsenon kotiseutuyhdistys julkaisu 5. v. 1989)

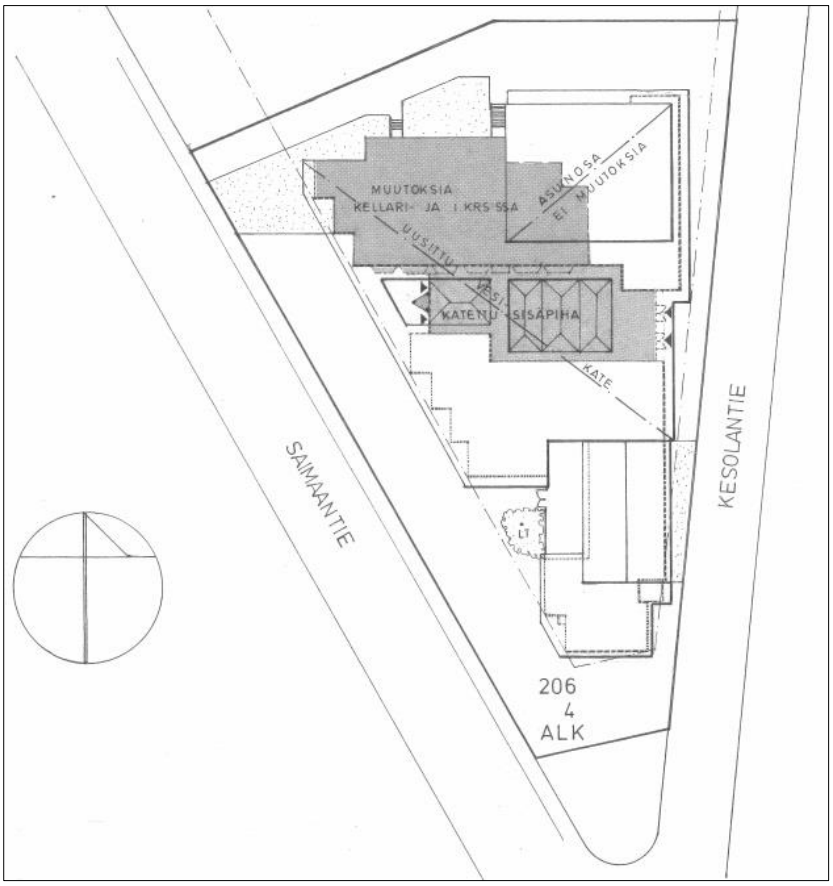


Joutsenon Osuuskassan v. 1939 valmistunut toimitalo näkyy vielä kuvassa vuodelta 1965. Tässä vaiheessa vanhan Osuuskassan pohjoispuolelle on rakennettu uusi Joutsenon osuuspankin liike- ja asuintalo. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Aarne Piirainen (Arkkitehtitoimisto Sirkka ja Aarne Piirainen) vuonna 1965.

Osuuspankin liike- ja asuintalo valmistui 1966. Uusien tilojen yhteyteen rakennettiin useita yksittäisiä liiketiloja eli ostoskeskus – aikakauden kehittyvän taajaman merkki. Rakennus noudatti ostoskeskusrakentamisen perusperiaatteita: se oli yksi-, osin kaksikerroksinen, tasakattoinen, siinä oli atrium-piha ja kookkaat näyteikkunat. Rakennuksessa oli osittainen kellarikerros. Rakennuksen toisessa kerroksessa oli asuinhuoneistoja.



Vuonna 1972 ostoskeskuksen laajennukselle myönnettiin rakennuslupa arkkitehti Aarne Piiraisen suunnitelman mukaisesti. Tontin eteläosassa oleva laajennusosa oli yksikerroksinen, jossa oli myös kellari. Laajennus oli suunniteltu kioskimyymäläksi ja kellarissa oli varastotilat. Tiloissa toimi Joutsenon Kullervon Tuki ry. Vuonna 1976 kellarin varasto muutettiin baarin kabinettitiloiksi. Tuki-Rasti baari toimi vuokralaisena tiloissa rakennuksen purkuun asti ja muutti sen jälkeen toimintansa osoitteeseen Markkinatori 1.



Vuonna 1987 Osuuspankin kiinteistössä tehtiin muutoksia pankin tiloissa ja sisäpiha katettiin arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojalan laatimien suunnitelmien mukaan.

Vielä vuonna 2006 tehtiin joitakin sisätilojen huoneistomuutoksia rakennusarkkitehti Virpi Monnon (L `ARC OY) suunnitelmien mukaan.

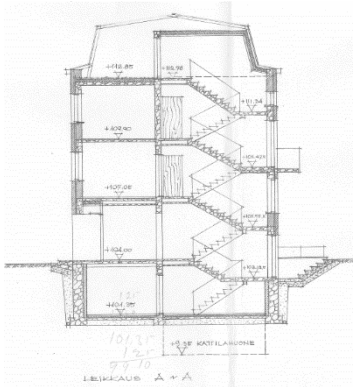
Kuvat yllä osuuspankin kiinteistöstä Saimaantien ja Kesolantien risteyksestä pohjoisen suuntaan.

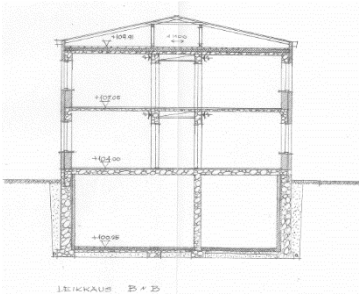
Kuva alla on kuvattu Joutsenon kunnantalojen (virastotalo 3) pihalta kirkon suuntaan. Kuvat vuodelta 2015.

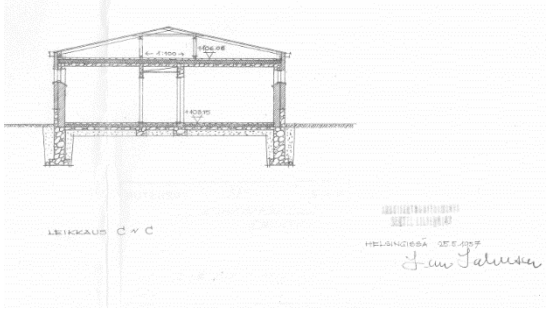
Kuva Joutsenon keskustasta vt 6:n suuntaan vuodelta 1965.

Suomen valtion puolesta rakennushallitus haki 20.9.1957 rakennuslupaa Joutsenon virastotalorakennuksen rakentamiseen väliaikaisesta rakennuskiellosta huolimatta. Hakemuksesta paikallinen rakennustarkastaja antoi lausuntonsa. Kymen lääninhallitus myönsi luvan rakentamiseen 25.10.1957.

Yläkuvassa ote ensimmäisen rakennusluvan julkisivupiirustuksesta ja alapuolella otteet leikkauspiirustuksista (Arkkitehtitoimisto Bertel Liljequist).



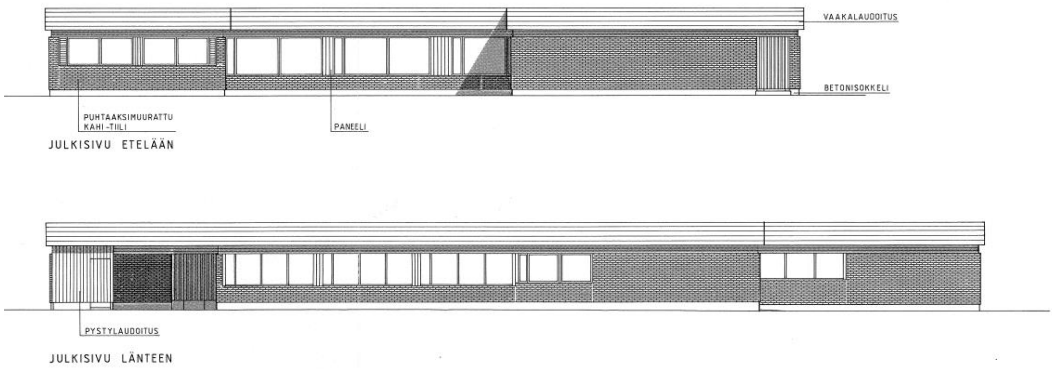




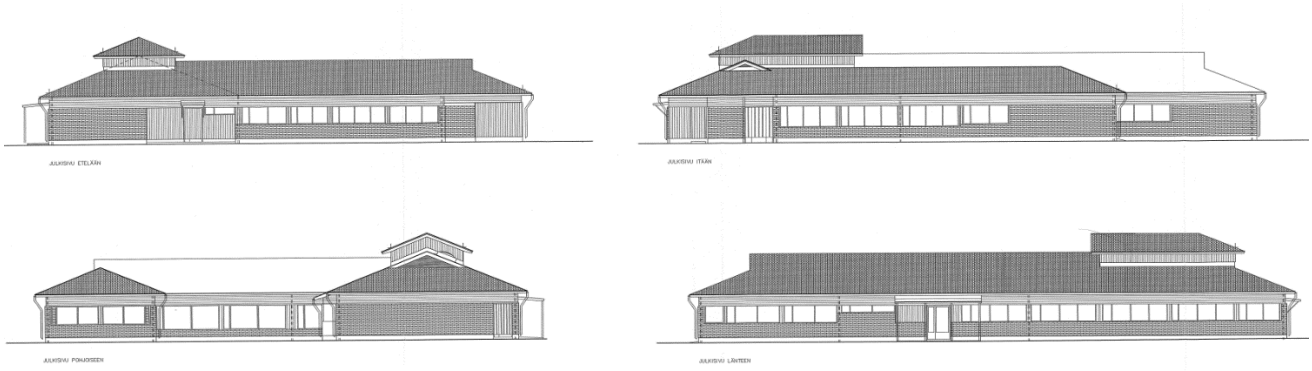
Vuonna 1977 tehtiin muutoksia virastotalon sisätiloissa ja 1978 rakennettiin neljän auton autokatos tontin pohjoisrajalle. Virastotalossa oli valtion virastoja, mm. postin ja poliisin toimipisteet. 2000-luvun alkupuolelta kiinteistö on ollut osittain seminaari- ja majoitustiloina. Rakennuksessa toimi vuosina 2005 – 2015 palvelu- ja kuntoutuskoti Hopeajoutsen. Rakennus toimi vuoden 2016 loppuun vastaanottokeskuksen perhemajoitusyksikkönä.

Joutsenon virastotalo 4 (Kesolantie 4) on rakennettu v.1967. Rakennuksen suunnitteli Kai Blomstedt & B. Stenbäck lääkärintaloksi. Vuonna 1974 asuinhuoneisto muutettiin terveyskeskuksen tiloiksi. Terveyskeskukselle rakennettiin vuonna 1983 uudet tilat Välskärintielle, jolloin virastotalo 4 muutettiin neuvola- ja sosiaalitoimiston tiloiksi. Vuonna 1985 autotalli muutettiin toimistotiloiksi. Rakennukseen tehtiin laajennus vuonna 2006, jolloin tehtiin myös kattomuodon muutos tasakatosta aumakatoksi. Muutostöiden suunnittelijana toimi Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy.

Julkisivupiirustukset ajalta 1998/ Joutsenon kunnan tekninen osasto



Julkisivupiirustukset kattomuodonmuutoksesta vuodelta 2006/ Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala



3.1.4 Luonnonympäristö ja maisema

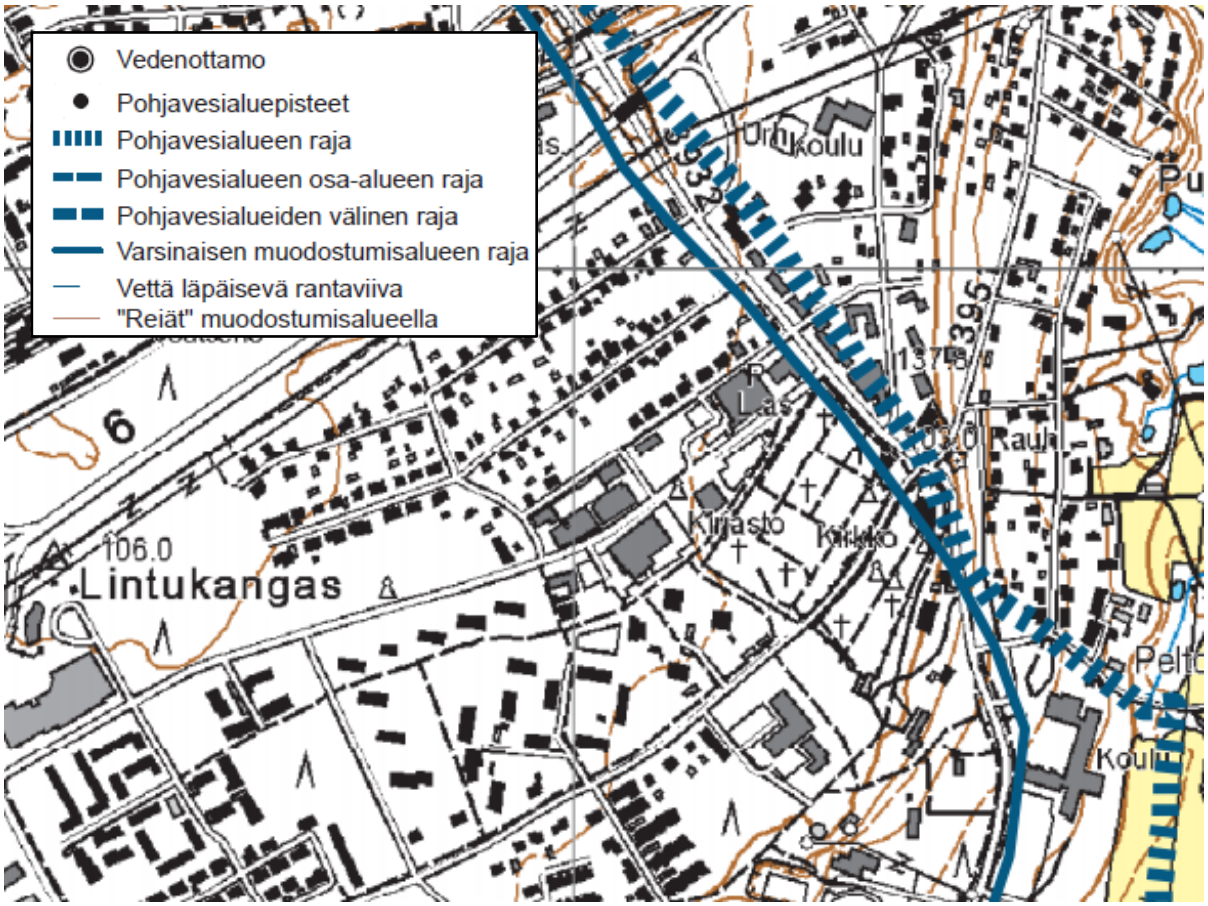
Suunnittelualue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä ja maastonmuodoiltaan tasainen. Suunnittelualueen länsipuolella on Lappeenrannan seurakuntayhtymän ylläpitämä hautausmaa. Suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön (Joutsenon kirkko ympäristöineen).

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäiseen Salpausselkään kuuluvalla Joutsenonkankaan deltan laidalla noin 100 metrin korkeudella merenpinnasta. Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan harjuja ja muita jäätikköjokikerrostumia, lähinnä hiekkaa (Lähde GTK). Kallioperä on syvällä maalajikerrosten alla eikä se tule suunnittelualueella näkyviin.

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Alkuperäistä puustoa on säilynyt lähinnä korttelin keskiosassa, jossa on tonttien rajalla kookkaita mäntyjä. Saimaantien ja Kammarintien varsilla on yksittäispuina ja pieninä ryhminä mm. kuusia, pylväshaapoja, jalopähkinöitä ja lehmuksia. Tonttien reunoilla on istutettuja nurmialueita ja pensaita.

3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi luokitellun Joutsenonkankaan pohjavesialueen itäreunalla. Pääosa suunnittelualueesta on kuitenkin pohjavesialuerajauksen ulkopuolella.



3.1.6 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaisjäännösrekisterin mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä (http://kulttuuriymparisto.nba.fi/).

Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella on Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuus, joka on osoitettu maakuntakaavassa *maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistoriallisiksi ympäristöksi (ma/km).*

Varsinaisen suunnittelualueen rakennuskantaa ei ole todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

3.1.7 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on tällä hetkellä Joutsenon virastotalo 4:ssä Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveyspiirin ylläpitämä Joutsenon keskustaajaman neuvola. Suunnittelualueelta noin 100 metrin päässä sijaitsee nuorisotalo Rientolan palvelut, päivittäistavarakauppa, ravintolapalveluita sekä Joutseno-talon palvelut, mm. eläinlääkärin palvelut ja yhdistysten tiloja. Suunnittelualueelta on noin 200 metriä Joutsenon torille ja kolmen sukupolven puistoon sekä linja-autopysäkille, jossa pysähtyvät sekä paikallisliikenteen että kaukoliikenteen linja-autoja.

3.1.8 Ympäristökuormitus

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maita.

<u>Liikenne</u>

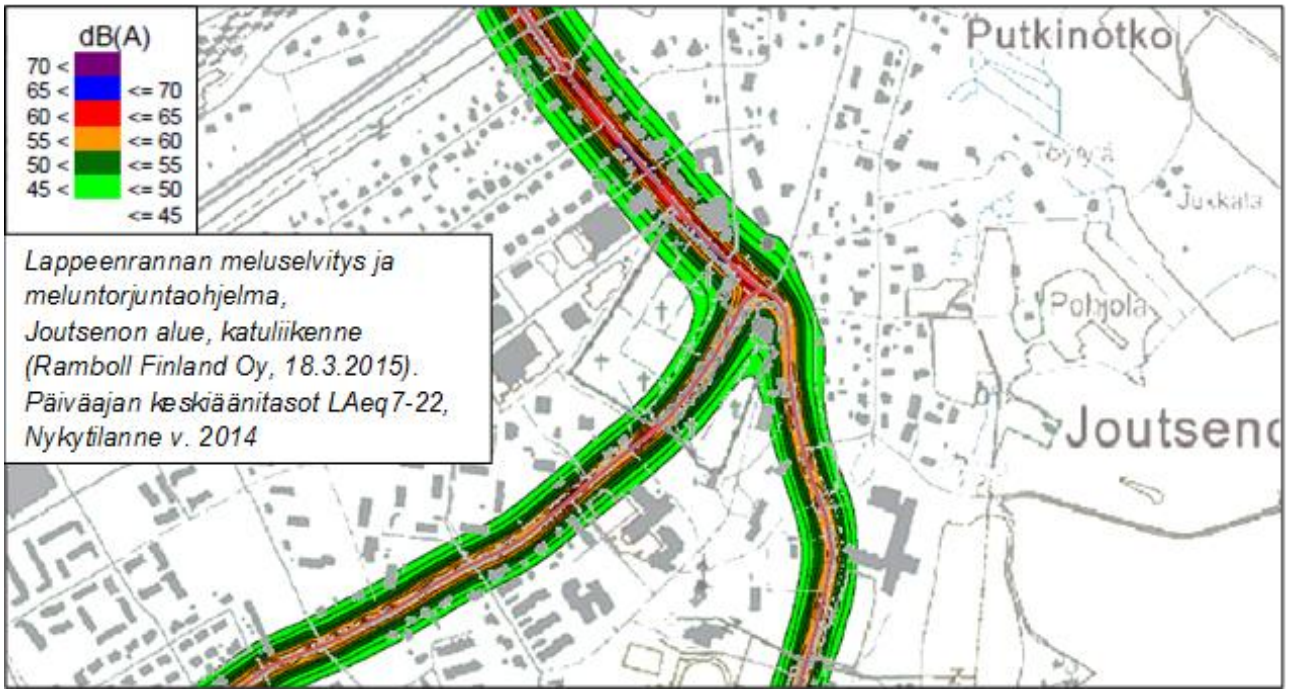
Saimaantien keskivuorokausiliikenne oli vuonna 2016 suunnittelualueen kohdalla 4428 ajon./ vrk. Raskaan liikenteen keskivuorokausiliikenne oli 138 ajon./ vrk eli noin 3 % (lähde Kaakkois-Suomen ELY-keskus).

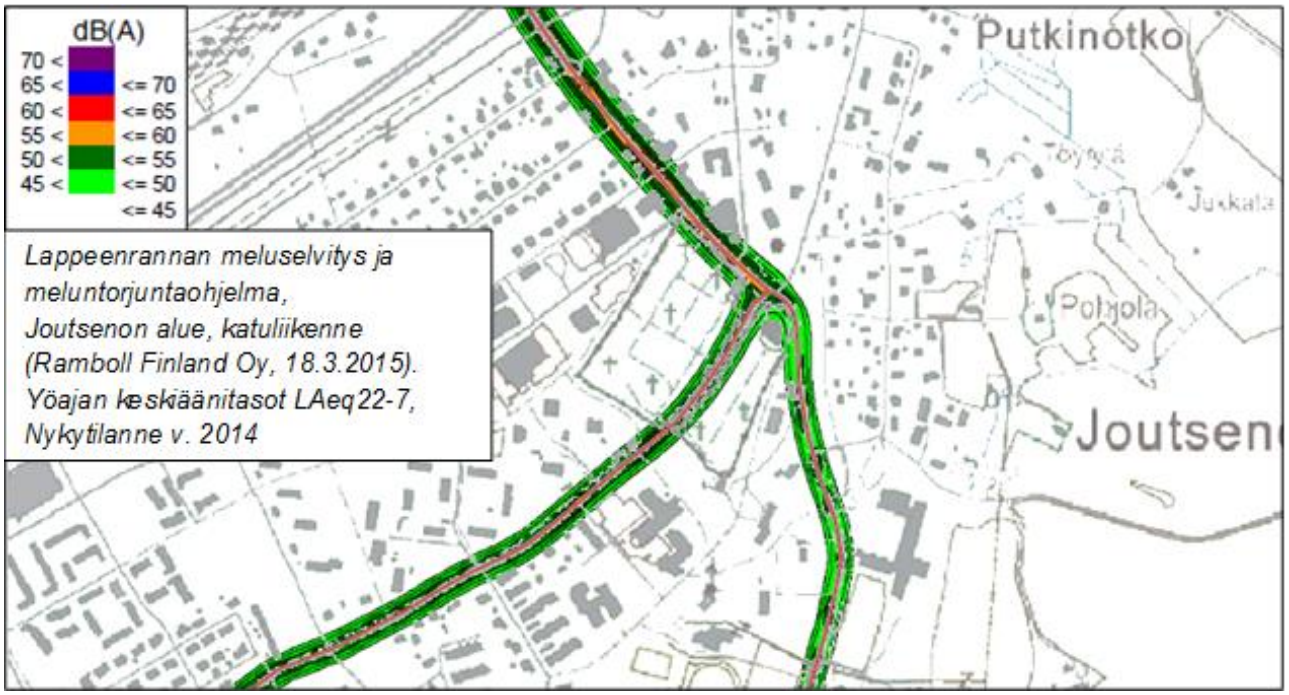
<u>Melu</u>

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen vuonna 2015 (19.3.2015). Työssä on laadittu Lappeenrannan keskustaajaman ja Joutsenon katuliikennettä koskeva melumallinnus ja arvioitu niiden melulle altistuvien asukkaiden ja melulle herkkien kohteiden lukumäärät. Arvio on tehty nykytilanteen melulle sekä ennustevuoden 2035 tilanteelle.

Meluselvityksessä on katumelun laskennassa käytetty seuraavia lähtöarvoja. Mallinnus tehtiin tasaisen maaston tilanteessa, eli ns. putkimalliperiaatteella.

Tie/katu	KVL	Päivä liikenne %	Yö liikenne %	Päivä raskas %	Yö raskas %	Nopeus km/h
Lappeentie	2000	90	10	3	3	50
Saimaantie (väli Kuutonen-Lappeentie)	4400	90	10	4,5	4,5	50
Saimaantie (väli Kuutonen-Haukilahdentie)	2500	90	10	7	7	50
Penttiläntie	1600	90	10	2,6	2,6	50





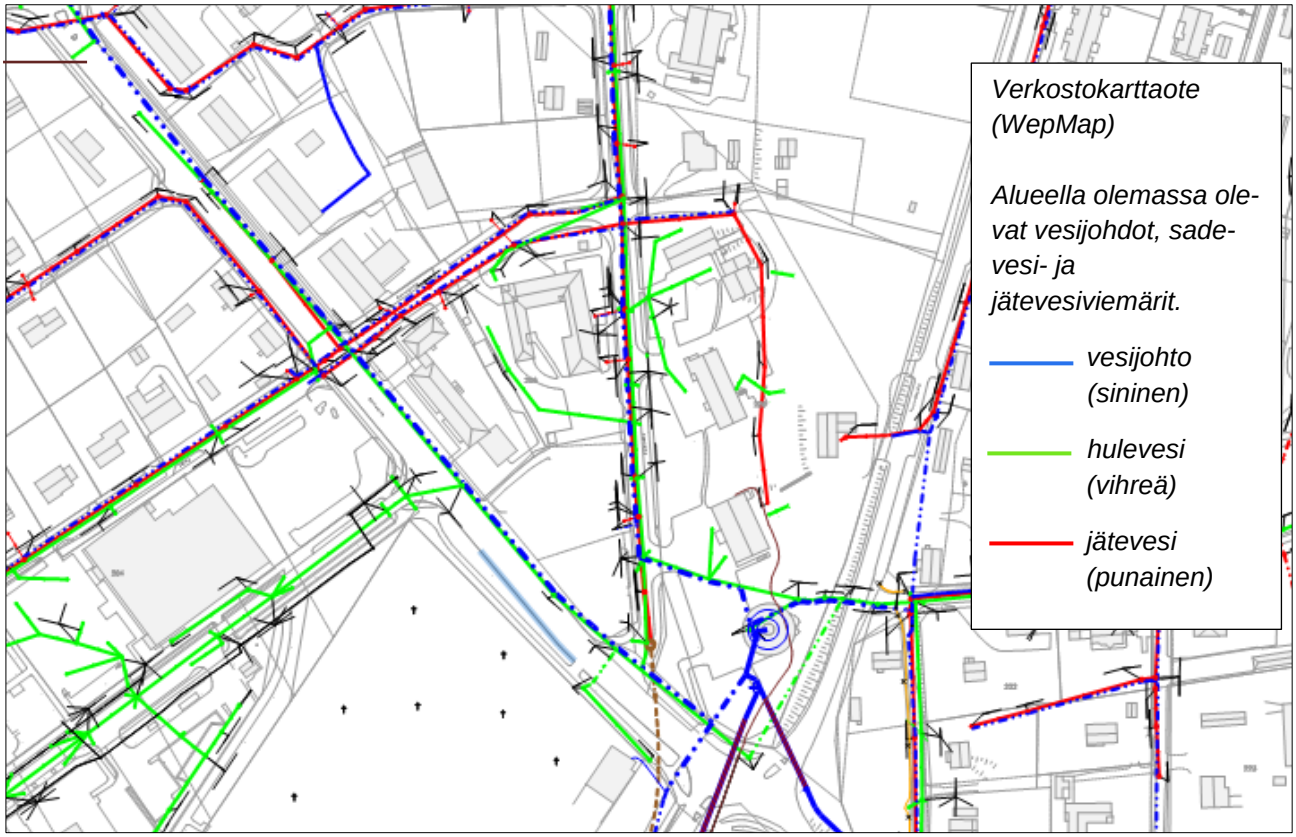
Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueen Saimaantien puoleiselle tontin osalle aiheutuva melu on päivällä yli 55 dB(A). Kesolantien puolella Saimaantieltä kantautuva melu on pieneltä osin yli 45 dB(A) ja pääosin alle 45 dB(A).

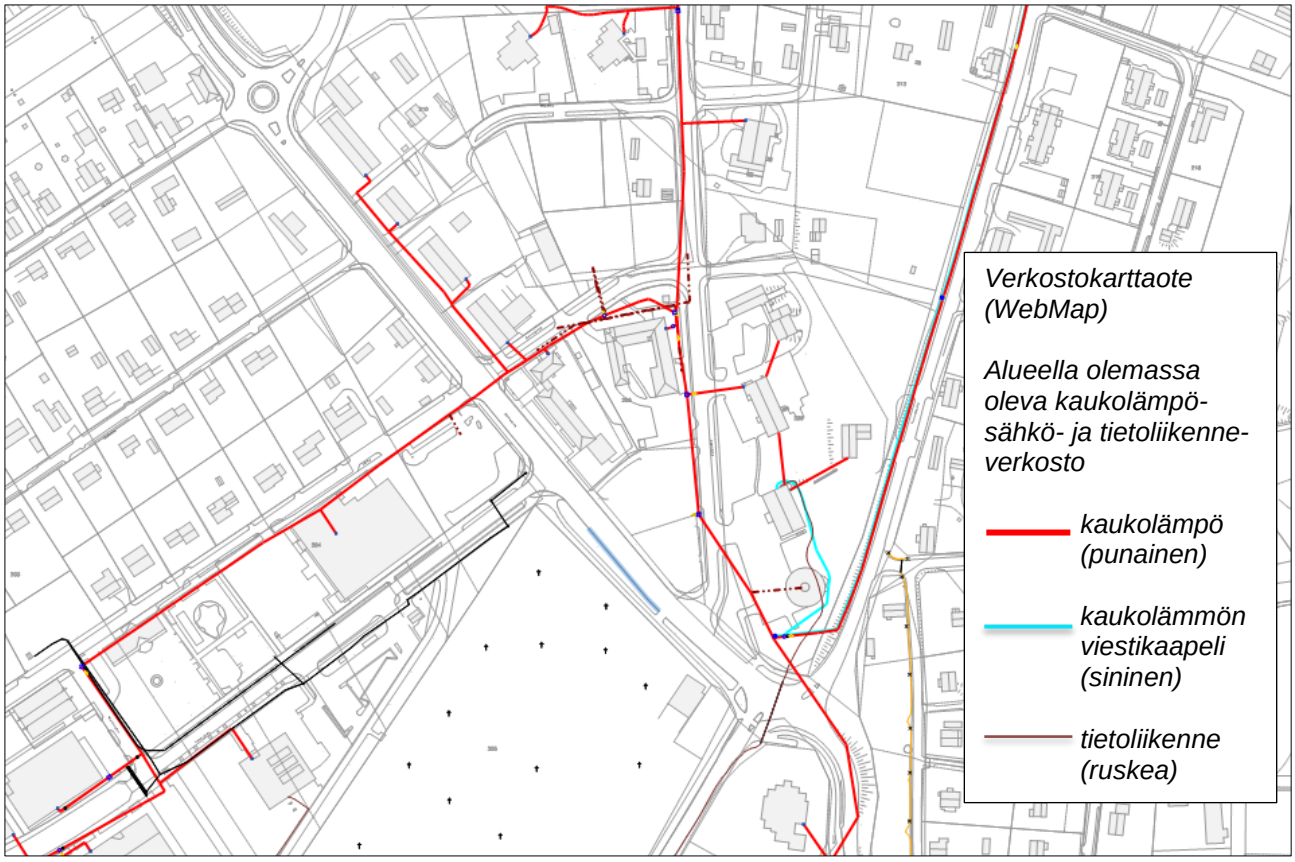
Nykytilanteen yöajan melu Kesolantien puoleisella tontin reuna-alueella on yli 50 dB(A) mutta pääosalla suunnittelualuetta yöajan melu jää alle 45 dB(A):n.

Kaavan toteuttamisen aiheuttamaa ennustevuoden liikennemelua on käsitelty kaavaselostuksen vaikutusosassa.

3.1.9 Yhdyskuntatekniikka

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot (vesihuolto, kaukolämpö ja sähkö- sekä tietoliikennekaapelit) kulkevat pääosin alla esitettyjen verkostokarttojen mukaisesti.

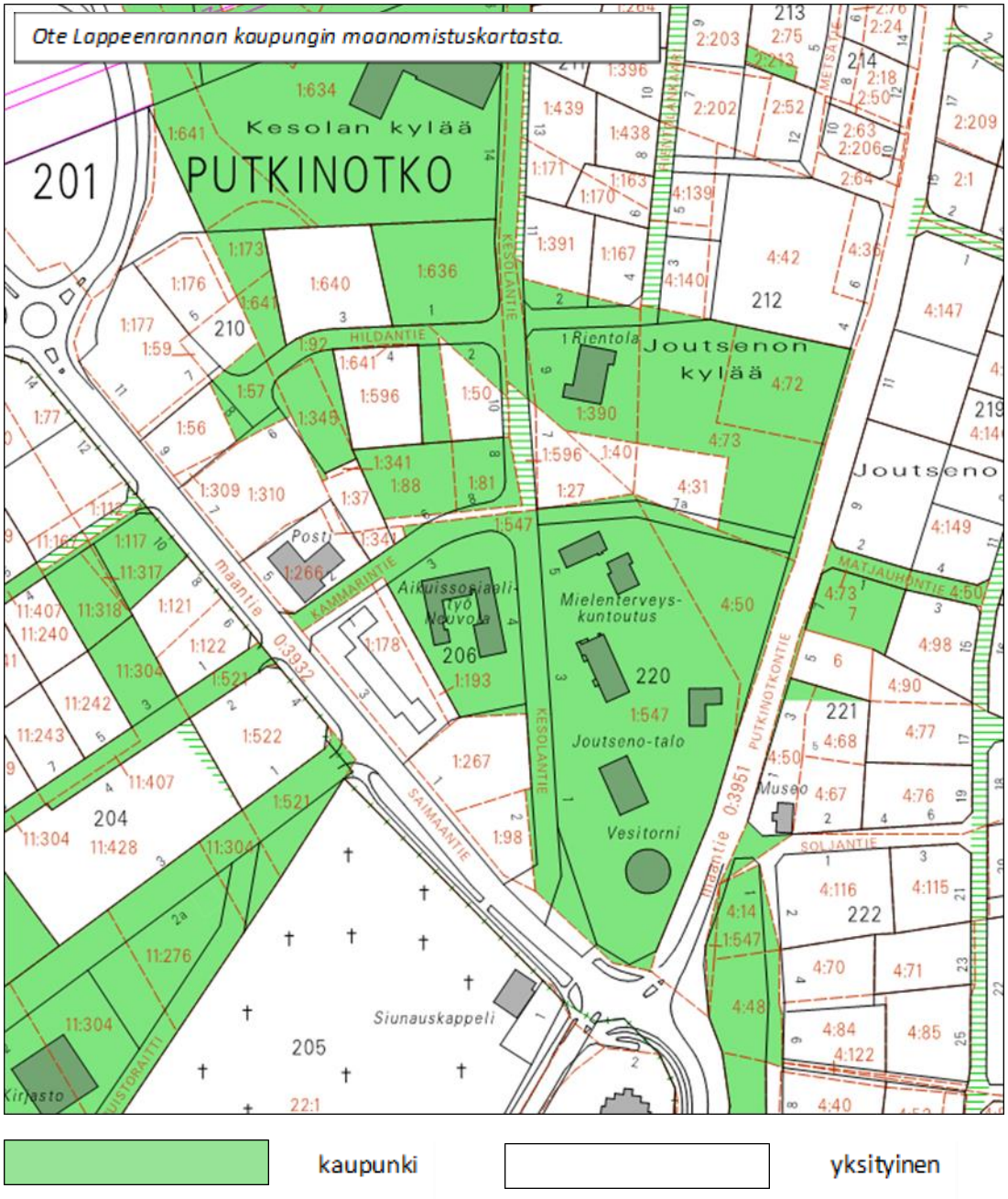




3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualueen koillisen alueen omistaa Lappeenrannan kaupunki ja eteläisen osan tilat RN:o 1:267 ja 1:98 Etelä-Karjalan Osuuspankki. Kiinteistöt RN:o 1:178 ja 1:193 omistaa Kiinteistö Oy Joutsenon Emppu.

Suunnittelualueen itäpuolisen kunnantalojen alueen sekä idän ja pohjoispuolen ympäröivät kadut omistaa Lappeenrannan kaupunki. Lounaispuolella suunnittelualueen rajaa maantie 3932 (Saimaantie), joka on valtion omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

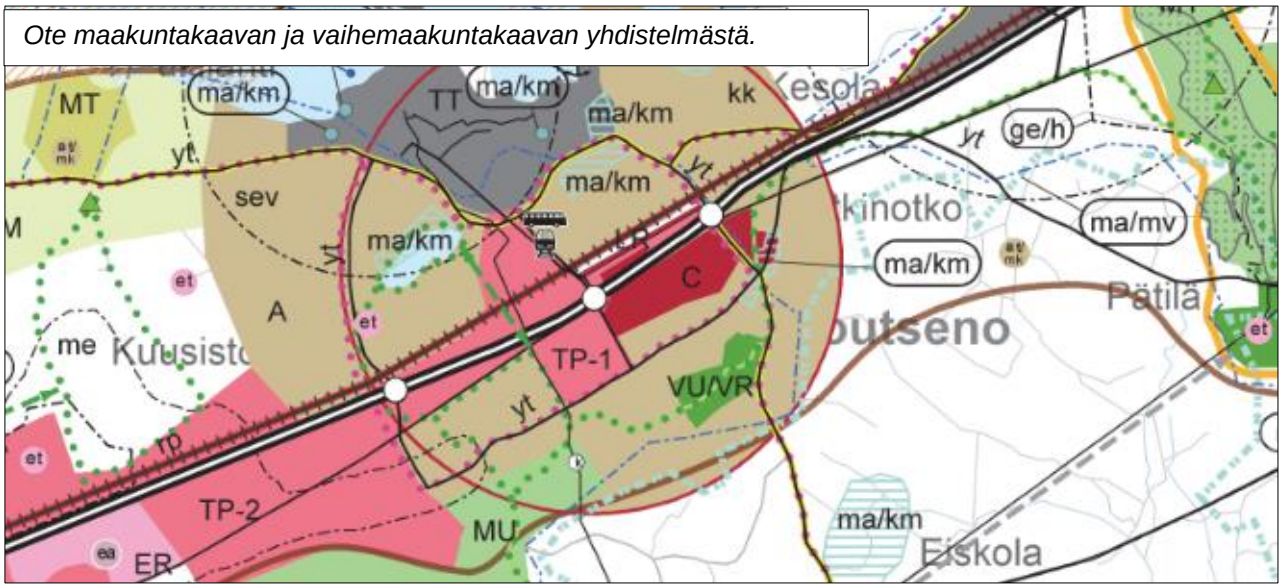
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa (2015) aluerakenteen ja keskusverkon suunnitteluratkaisuja sekä merkintöjä ja määräyksiä muutettiin joiltakin osin. Suunnittelualueen osalta muutettuja merkintöjä ovat *kasvukeskuksen laatukäytävä* (**lk**) *ja keskustatoimintojen alue* (**C**).

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *keskustatoimintojen alueena* (**C**). *Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet.* Suunnittelumääräyksen mukaan *alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunki kuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen. Lappeenrannan ja Imatrankoski–Mansikkalan keskustaa, Vuoksenniskan eikä Joutsenon keskustaa enimmäismitoiteta 1. vaihemaakuntakaavalla. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on C-aluetta koskevien suunnittelumääräysten lopussa.*

Keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.



Ote maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu *kasvukeskusalueen laatukäytäväalueeseen* (ruskea rajaus + **lk**). *Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä.* Suunnittelumääräyksenä on, että *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.*

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan kasvukeskusalueen laatukäytävän (lk) merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) kasvukeskusalueen laatukäytävän aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Suunnittelualue kuuluu myös *kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen, joka on osoitettu punaisell*a ympyrällä (**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.

Alue rajautuu länsipuolelta *yhdystiehen* (**yt**) ja on *kevyen liikenteen laaturaittiin* (punainen pisteviiva*).* Sama yhdystie on osoitettu *kehitettävänä matkailu- ja maisematienä* (keltainen viivamerkintä). *Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan alueen kehitettävät maisema- ja matkailutiet ja ylimaakunnalliset matkailutieyhteydet.* Suunnittelumääräyksen mukaan *matkailuteiden jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvot sekä niiden mahdollisuudet matkailun kehittämisessä, Matkailuteitä kehitettäessä tulee kiinnittää huomiota myös matkailuteiden ylimaakunnallisiin yhteyksiin.*

Suunnittelualue on ohjeellisen *retkeily-/ ulkoilureitin varrella* (vihreä pisteviiva). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät retkeily- ja ulkoilureitit sekä kehitettävät reitistöt. Merkintä on ohjeellinen.

Suunnittelualue rajautuu Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuuteen, joka on osoitettu *maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi* **(ma/km).** *Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta kohdealueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.* Suunnittelumääräyksen mukaan *osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.*

Suunnittelualueen länsipuolelta kulkee tärkeän pohjavesialueen merkintä (pistekatkoviiva + **pv**). *Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ympäristöhallinnon luokituksen mukaisesti I tai II – luokan pohjavesialueita.* Suunnittelumääräyksen mukaan *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.*

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava 2030**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.4.2011. Osayleiskaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta* (C).

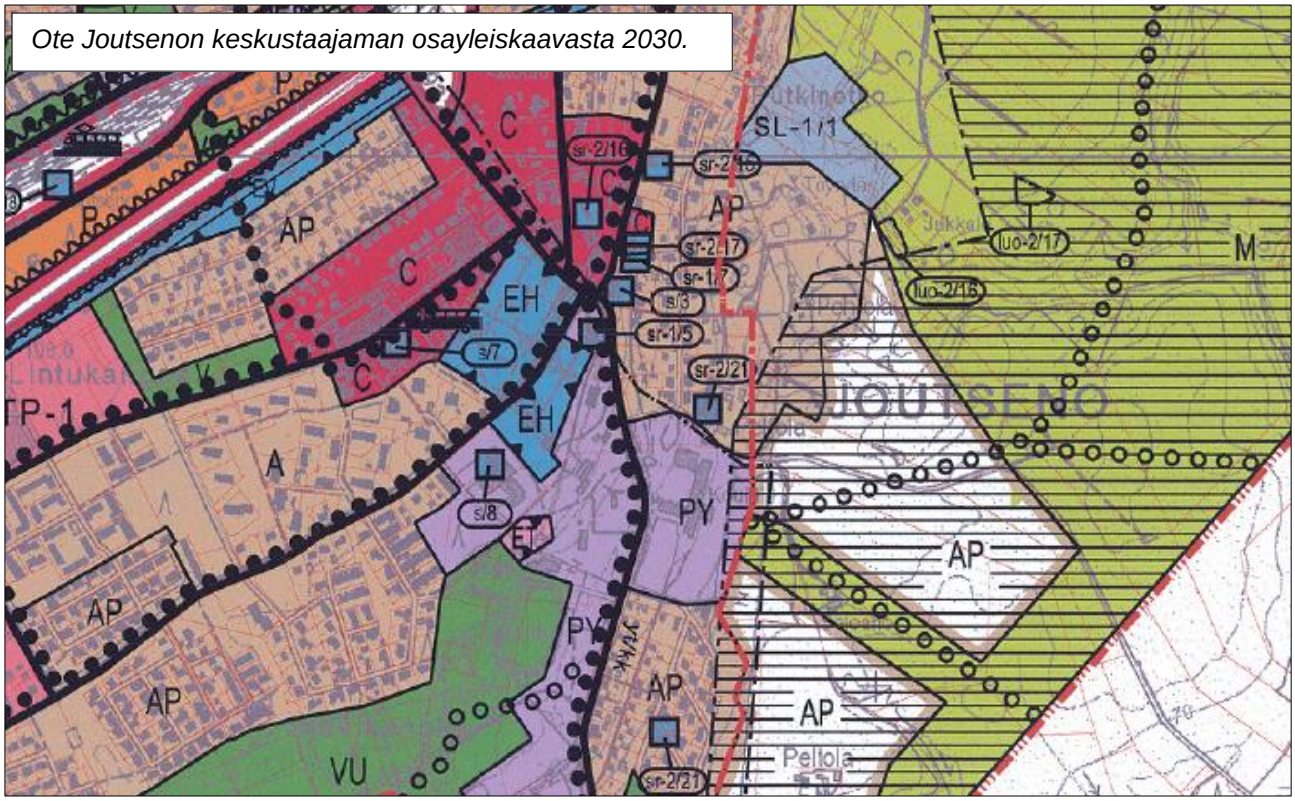
Suunnittelualueen länsireuna rajautuu *tärkeään tai vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen* (pv).

Suunnittelualue rajautuu lounais- ja itäpuolelta *yhdystie/kokoojakatuun* (yt/kk). Lounaispuolen yhdystien reunassa on kevyeen liikenteen reitti -merkintä.

Suunnittelualueen itäpuolella on merkintä sr-2/16; *Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. (Kohde 16. Kaupungintalot I ja II sekä vesitorni). Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittävä rakennus tai rakennusryhmä. Rakennusta tai rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden rakennustaiteellisesti arvokas tai maisemakuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu.*

Suunnittelualueen lounaispuolella on *hautausmaa-alue* (EH) ja eteläpuolella *julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta* (PY), jossa merkintä sr-1/5; *Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti merkittävä rakennus tai rakennusryhmä. Rakennusta tai rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden rakennustaiteellisesti arvokas tai maisemakuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu. 5. Joutsenon kirkko.*

Suunnittelualueen lounaispuolelta kulkee yhdystie/kokoojakatu (yt/kk) ja kevyenliikenteen reitti (musta palloviiva).

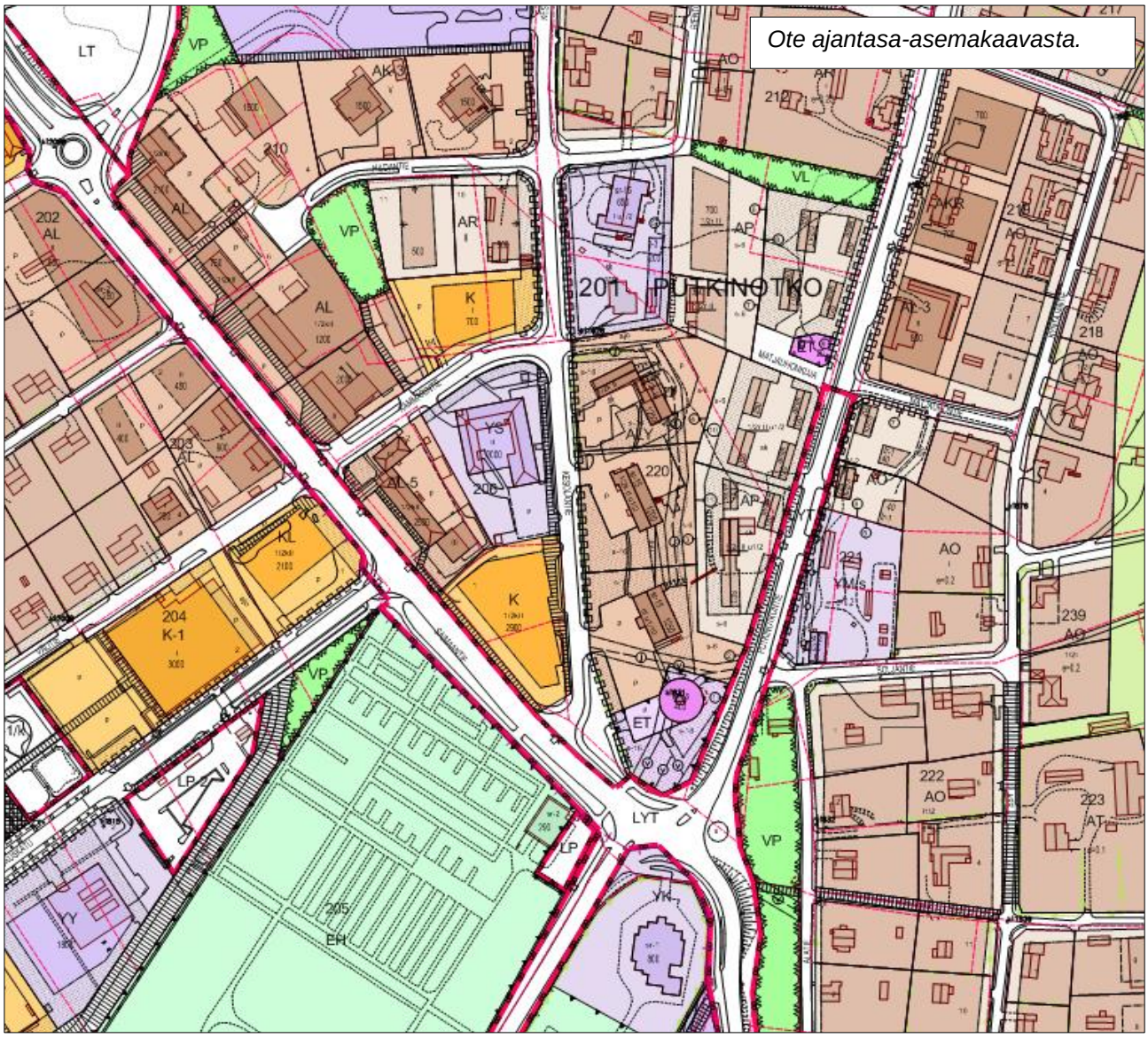


Ote Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Joutsenon kunnanvaltuuston 23.4.2001 hyväksymä asemakaava, joka on saanut lainvoiman 6.6.2003.

Asemakaavassa suunnittelualueen eteläinen osa on osoitettu *liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (K). Koillisosa on osoitettu *sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena* (YS). Luoteisosa on osoitettu *asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueena. Alueelle saadaan sijoittaa myös hotelli- tai muuta majoitustoimintaa* (AL-5).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualue rajautuu lounaispuolelta *yleiseen tiehen* (LYT). Liittymät sallittuja vain nuolen osoittamissa paikoissa. Lounaispuolella on *hautausmaa-aluetta* (EH) ja *liikerakennusten korttelialuetta* (KL). Luoteis-pohjoispuolella, katualueeseen rajautuen on *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta* (AL) sekä *liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta* (K). Itäpuolella katualueeseen rajautuen on *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta* (ALY). Kaakkoispuolella on *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue* (ET), jossa sijaitsee Joutsenon vesitorni.

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

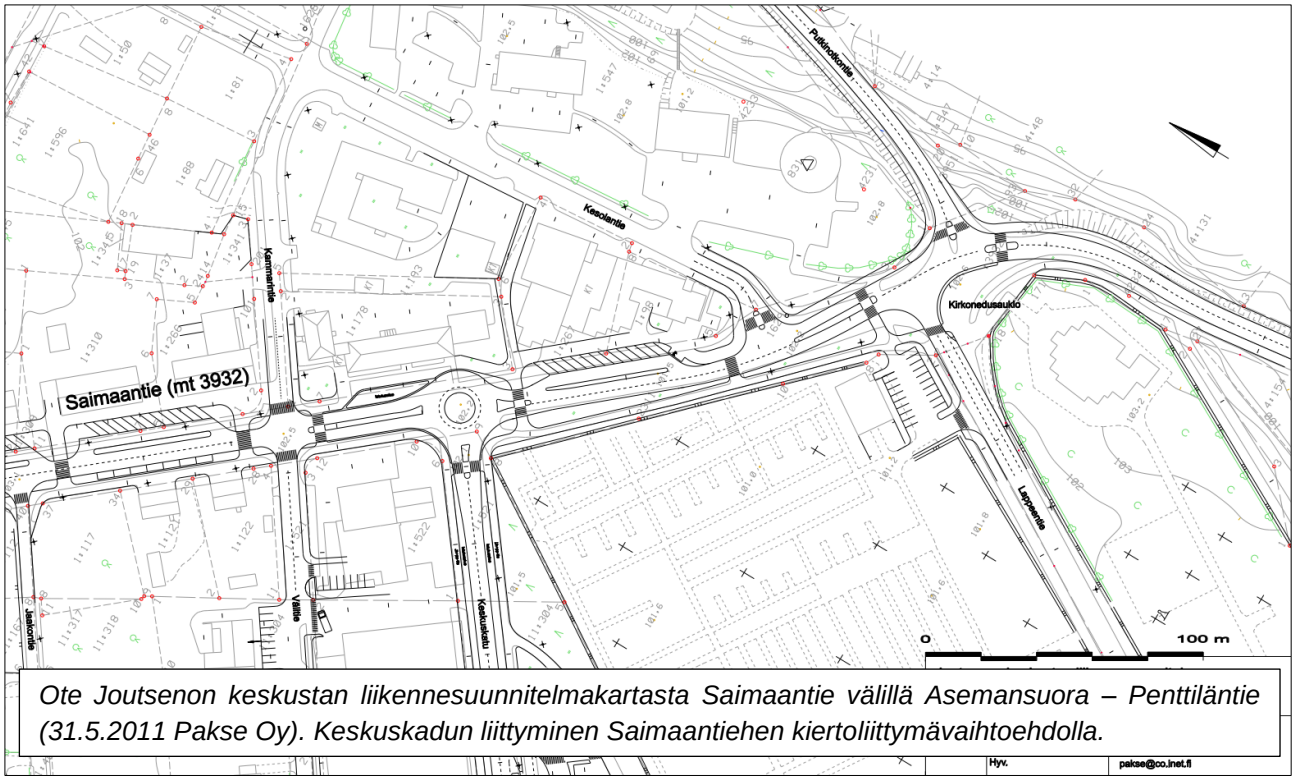
Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

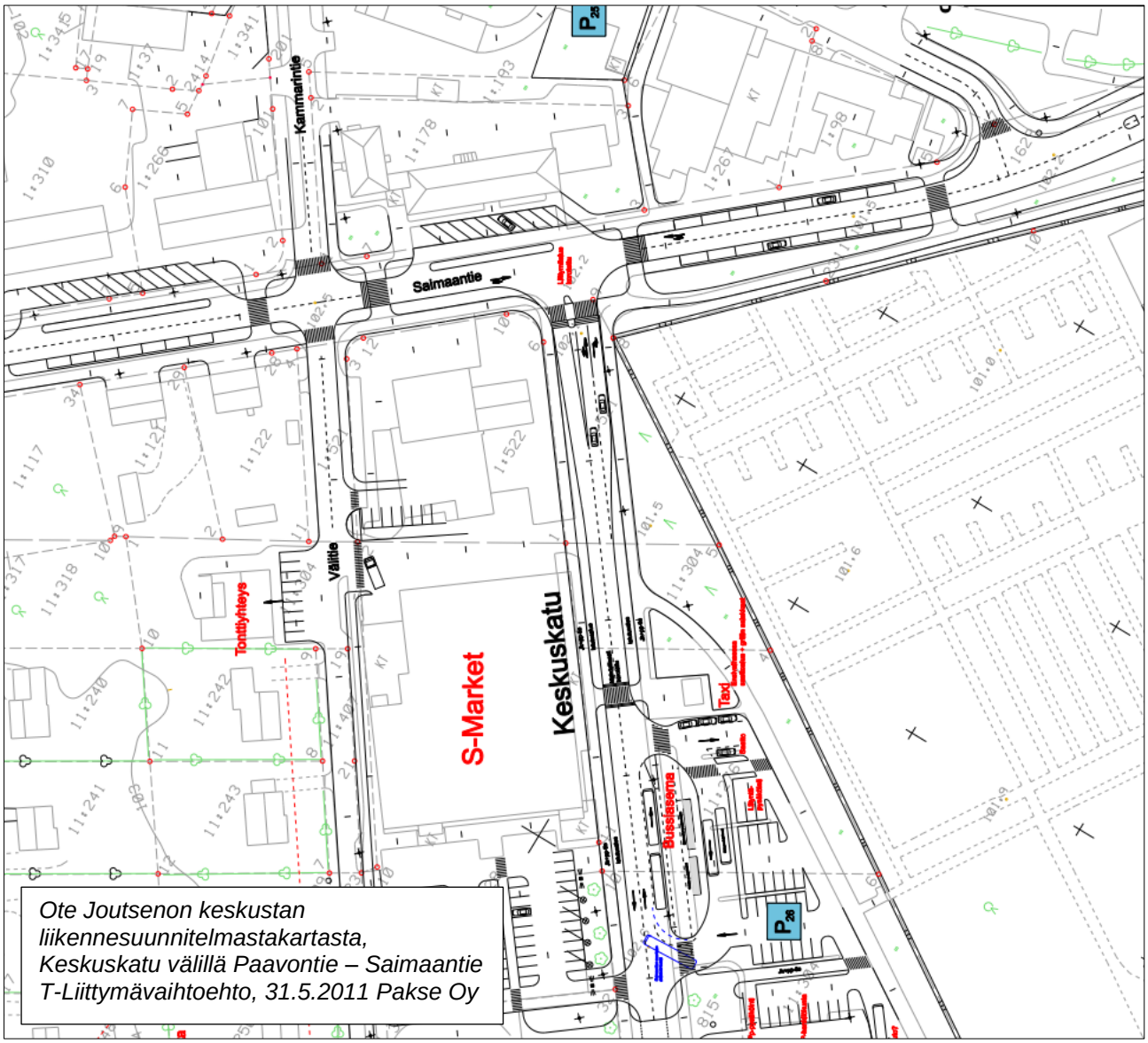
3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Alueen suunnittelussa huomioidaan koulualueeseen liittyvät aiemmin tehdyt selvitykset. Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu rakennettua kulttuuriympäristöä ja luontoa koskevia selvityksiä, mm.

- Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuuriselvitys osa 2. Etelä-Karjalan liitto 2008.
- Joutsenon rakennusinventointi. Etelä-Karjalan museo 2008.
- Luontoselvitys, Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava. Ramboll Finland Oy 2008.
- KIOSKI-kulttuuriympäristötietokanta.
- Joutsenon keskustan liikennesuunnitelma. Strafica Oy & Pakse Oy, 2011.
    - Kaavamuutosalueen liittyvän Saimaantien liikenneratkaisuja on selvitetty Joutsenon keskustan liikennesuunnitelma (Strafica/ Pakse 31.5.2011) laadinnan yhteydessä. Suunnitelman yhteydessä on tarkasteltu Saimaantien varren paikoitusjärjestelyjä sekä Saimaantiehen liittyvien katujen risteysjärjestelyjä.



Ote Joutsenon keskustan liikennesuunnitelmakartasta Saimaantie välillä Asemansuora – Penttiläntie (31.5.2011 Pakse Oy). Keskuskadun liittyminen Saimaantiehen kiertoliittymävaihtoehdolla.



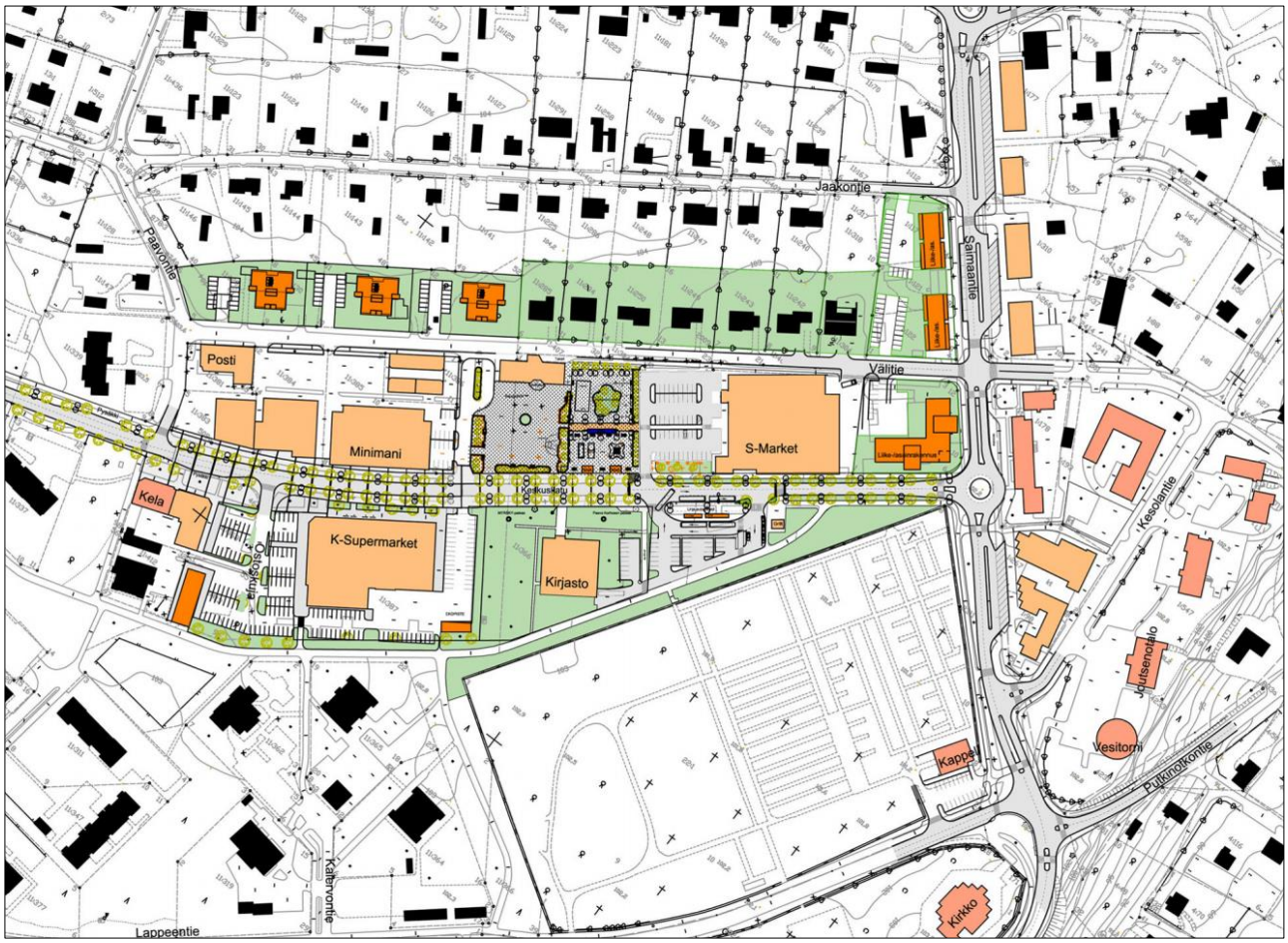
Ote Joutsenon keskustan liikennesuunnitelmastakartasta, Keskuskatu välillä Paavontie – Saimaantie T-Liittymävaihtoehto, 31.5.2011 Pakse Oy

- Joutsenon keskustan kehittämisohjelma (8.6.2011 Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy).

  Joutsenon keskustan kehittämissuunnitelma laadittiin rinnan liikennesuunnitelman kanssa, jonka on laatinut Pakse Oy/ DI Raimo Mäki-Paakkanen.

  - Saimaantien suunnitelman päivitys
  - liittymävaihtoehdot Keskuskadulle: kiertoliittymä ja T-liittymä
  - kadunvarsipysäköintiä lisätty vinottaispysäköintinä kadun itäpuolelle
  - kavennukset suojateiden kohdalla (pysäköintikaistat pois)
  - Saimaantie on valtion hallinnoima, suunnitelman toteutus valtion kustannuksella
  - kiertoliittymät 6-tien ramppien ja Saimaantien liittymässä toteutuivat VT6:n remontin yhteydessä.

  Joutsenon keskustan kehittämissuunnitelma hyväksyttiin Lappeenrannan teknisessä lautakunnassa 15.6.2011.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Kiinteistöosakeyhtiö Joutsenon ostoskeskus (os. Saimaantie 1) on jättänyt 24.1.2014 kaavamuutoshakemuksen, jota se on täydentänyt päivitetyillä viitesuunnitelmilla 28.6.2016 ja 16.8.2016.

Kaavamuutos sisältyy vuosien 2017 -2018 kaavoitusohjelmaan, joka on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 30.11.2016 ja kaupunginhallituksessa 12.12.2016. Kaavoitusohjelma on julkaistu kaavoituskatsauksessa 2017 – 2018 joka talouteen jaettavassa Lappeenrannan asukaslehdessä 30.12.2016.

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa osoitteeseen Saimaantie 1 asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen (AL). Lisäksi alueelle mahdollistetaan majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumistilojen sijoittaminen. Samalla tarkistetaan asemakaavaa koko nykyisen korttelialueen 206 osalla.

Suunnittelussa pyritään huomioimaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys ja liittyminen suunnittelualueeseen rajautuvaan Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuuteen.

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.

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

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 29.6. – 14.8.2017 välisen ajan.

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) sen jälkeen kun asemakaavaehdotus on pidetty MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt keväällä 2016. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä käyty neuvotteluja alueen toimijoiden kanssa.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 28.6.2017 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 29.6.2016 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 29.6 – 14.8.2017. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 12 lausuntoa. Ennakkokuulemisaikana asemakaavaluonnoksesta ei tullut yhtään mielipidettä.

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

Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään maanomistajan ja kaupungin kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kiinteistöosakeyhtiö Joutsenon Ostoskeskuksen (kaavamuutoksen hakija) tavoitteet: Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa osoitteeseen Saimaantie 1 asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen (AL) sekä mahdollistaa majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumistilojen sijoittaminen. Lisäksi tavoitteena on alueen rakennusoikeuden ja kerrosluvun korottaminen.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena eheyttää ja täydentää olemassa olevaa tonttialuetta Joutsenon keskustaajaman palveluiden ytimessä. Lisäksi suunnittelussa pyritään huomioimaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys ja liittyminen suunnittelualueeseen rajautuvaan Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuuteen.

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

Seudulliset tavoitteet. Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa alueiden riittävyys.

Maakuntakaavassa suunnittelualue rajautuu Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuuteen, joka on osoitettu *maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi* **(ma/km).**

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

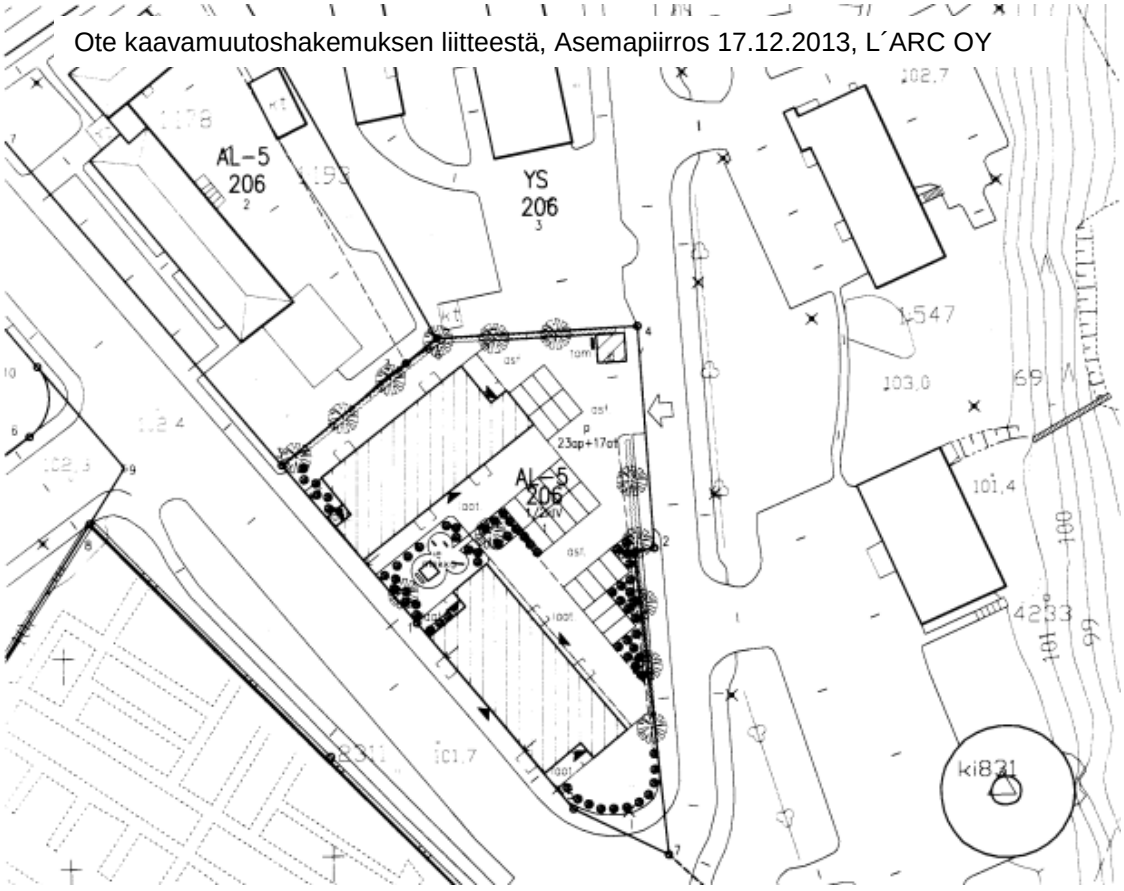
Suunnittelun tavoitteena on sovittaa uusi rakentaminen suunnittelualueeseen rajautuvaan Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuuteen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja on tutkittu yhteistyössä asemakaavamuutoshakemuksen tehneen Etelä-Karjalan Osuuspankin yhteistyökumppaneiden kanssa. Jo ennen kaavamuutoshakemuksen jättämistä vuonna 2012 arvioitiin hakijan esittämää vaihtoehtoa, jossa oli esitetty viisikerroksista uudisrakennusta. Tuolloin viisikerroksisen massan osoittamista herkkään kulttuurihistorialliseen ympäristöön arvioitiin kriittisesti kaupungin ja hakijan edustajien muodostamassa työryhmässä. Maanomistajan edustajat pitivät kellaripysäköintiä liian kalliina ratkaisuna. Lisäksi pohdittiin vaihtoehtoa, jossa autopaikkoja osoitettaisiin Kesolantien toiselle puolelle, kunnantalojen kiinteistöön. Tätä ei kuitenkaan pidetty hyvänä vaihtoehtona, koska kunnantalojen ja vesitornin alue haluttiin pitää omana kokonaisuutena.

Neuvottelujen pohjalta Etelä-Karjalan Osuuspankki jatkoi suunnittelua ja jätti kaavamuutoshakemuksen 24.1.2014. Kaavamuutoshakemuksen liitteenä olevassa suunnitelmaluonnoksessa on tontille esitetty sijoitettavaksi kaksi erillistä rakennusta, kerrosluvulla ½kIV. Tässä luonnoksessa rakennukset on esitetty rakennettavaksi Saimaantien puoleiseen tontinrajaan kiinni. Toinen rakennusmassa oli sijoitettu Saimaantien suuntaisesti ja naapuritontin puoleisen rakennusmassan pääty Saimaantien suuntaisesti (kaavamuutosaloitteen liitekuvat L'ARC OY 17.12.2013).

Ote kaavamuutoshakemuksen liitteestä, Asemapiirros 17.12.2013, L´ARC OY



Tässä vaihtoehdossa rakennusmassojen todettiin työntyvän tarpeettoman lähelle Saimaantietä. Tästä syystä päädyttiin etsimään ratkaisua, jossa päämassat sijoitettaisiin lähes samaan linjaan viereisen Saimaantien varren kiinteistön kanssa.

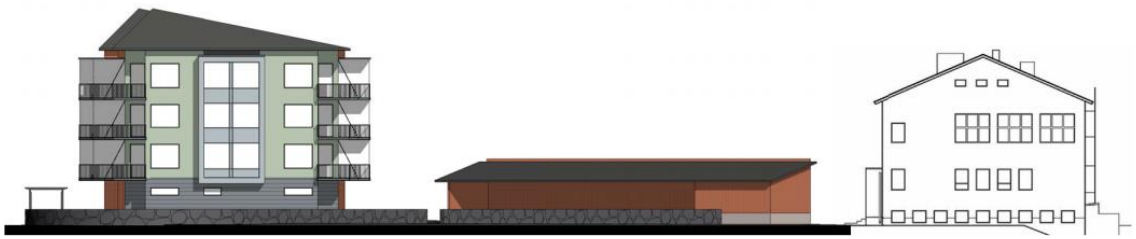
Jatkossa asemakaavatyön alustavaa rakennussuunnittelua on maanomistajan toimeksiannosta tehnyt Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy. Esitettyjen suunnitelmien perusteella on käyty keskusteluja kaavoituksen ja hakijan kesken työpalavereissa.

Alustavissa suunnitelmissa on esitetty Saimaantien ja Kesolantien muodostaman kolmion kärjen alueelle nelikerroksinen kaksiosainen rakennus Saimaantien suuntaisesti. Rakennusosien väliin on sijoitettu porrashuone ja hissi. Pääosa autopaikoista ja autokatos on sijoitettu Kesolantien puoleiselle tontin osalle. Saimaantien puoleiselle tontin osalle on mahdollista sijoittaa peräkkäispysäköintinä neljä autopaikkaa.

Tonttien rajalle osoitetaan kevyen liikenteen yhteys välille Saimaantie–Kesolantie.

Havainnekuvat viistoilmakuvaan sovitettuna, Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala, luonnos 16.8.2016

Aluejulkisivu lounaaseen (Saimaantielle) Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja kari Ojala, luonnos 16.8.2016



Aluejulkisivu kaakkoon, Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala, luonnos 16.8.2016

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella nykyinen kortteli 206 on jaettu kahteen kortteliin siten, että alueen läpi kulkee yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue (pp). Eteläisempi kortteli on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). Yleisten määräysten mukaan AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Pohjoisempi kortteli jakaantuu kahteen osaan, joista Saimaantien puolelle sijoittuu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5). Alueelle saadaan sijoittaa myös hotelli- tai muuta majoitustoimintaa.* Kesolantien puoleinen korttelinosa on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueena (ALY).*

Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. alimman kerroksen käsittelyyn, kaupunkikuvaan, melunsuojaukseen, melunsuojaukseen, istutuksiin ja rakentamistapaan liittyen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,1 hehtaaria, josta korttelialueita on noin 0,97 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 8770 kerros-m². Asemakaava-alueesta katualuetta on noin 0,1 ha. Asemakaavamuutoksella rakennusoikeutta on lisätty AL-korttelialueella 650 kerros-m² ja ALY-korttelialueella 700 kerros-m^2. AL-5-korttelialueella rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

AL-korttelialueella tonttitehokkuus e = 1,16. AL-5 ja ALY-korttelialueilla tonttitehokkuus e = 0,78. AL-korttelialueen pinta-ala on 3062 m^2, AL-5 korttelialueen 3187 m^2 ja ALY-korttelialueen on 3461 m^2.

Tilastolomake on asemakaavaselostuksen liitteenä 4.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on annettu yleismääräyksiä mm. melunsuojauksesta, rakentamistavasta ja kaupunkikuvasta, laadukkaasta keskustarakentamiseen soveltuvasta rakentamisesta sekä tärkeän pohjavesialueen huomioon ottamisesta.

Alue rajautuu etelä- ja itäpuolelta Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuuteen, joka on osoitettu *maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistoriallisiksi ympäristöksi* (ma/km). Tähän kokonaisuuteen kuuluu Joutsenon kirkon ja siunauskappelin lisäksi suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat entiset Joutsenon kunnantalot ja vesitorni. Uuden rakentamisen sopeuttamiseksi kulttuurihistorialliseen ympäristöön, kaavan yleisissä määräyksissä on määräyksiä kattomuodosta ja julkisivujen porrastuksesta. Suunnittelualueen kirkon puoleiseen kortteliin on osoitettu tontin rajalle aidan rakentamisvelvoite. Aita tulee toteuttaa laadukkain materiaalein ja sen tulee sopia kaupunkikuvaan ja ympäristöön.

Asemakaavassa on Lappeenrannan arkkitehtuuri- ja kaupunkirakenneohjelman tavoitteiden mukaisesti huomioitu yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja kustannustehokas täydennysrakentaminen. Uudisrakentamisen sopeutumista ympäristöönsä aluetta rikastuttavana osana on ohjattu kaavamääräyksin.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Suunnittelualueen eteläisempi kortteli on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. AL-korttelialueen pinta-ala on 3062 m².

AL-korttelialueen Saimaantien puoleiseen katukerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan AL-alueella alimpaan kerrokseen saa sijoittaa asuntoja vain istutettavaan tontinosaan rajoittuvalle julkisivun osalle. Katutason liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä.

Kerrosluvuksi on merkitty IV; roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennusoikeus on 3550 kerrosalaneliömetriä. Rakennusalan raja on osoitettu Saimaantien puolella 10 metrin päähän tontin rajasta noin 16 metrin levyisenä ja 60 metrin pituisena alueena. Rakennusalalle on merkitty rakennuksen harjansuunta osoittava viiva Saimaantien suuntaisesti.

Saimaantien puoleisen istutettavan tontinosan ja yleisen jalankululle varatun alueen osan väliin on osoitettu aita-merkintä (a-11), joka ulottuu Kesolantien puolelle ohjeellisen pysäköintialueen pohjoisreunaan saakka. Auton säilytyspaikan rakennusala on merkitty tontin Kesolantien puoleiselle pohjoisrajalle. Korttelialueen itäosaan on merkitty ohjeellinen pysäköimispaikka (p) ja Saimaantien puolelle korttelin lounaisosaan pysäköimispaikka.

Kaavan yleisissä määräyksissä, jotka on lueteltu jäljempänä kohdassa 5.5. *kaavamerkinnät ja –määräykset,* on määräyksiä tontin rakentamisesta, istutuksista ja muista järjestelyistä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5). Alueelle saadaan sijoittaa myös hotelli- tai muuta majoitustoimintaa.

Suunnittelualueen luoteiskulman korttelialue on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL-5), jolle saadaan sijoittaa myös hotelli- tai muuta majoitustoimintaa. AL-5 korttelialueen pinta-ala on 3187 m².

Kerrosluvuksi on merkitty rakennusalan keskiosaan II (kaksi) ja molempiin päihin III(kolme); roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusoikeudeksi on merkitty voimassa olevan kaavan mukainen 2500 kerros-m². Rakennusalan raja on osoitettu hiukan nykyistä rakennusta laajemmin. Korttelialueelle on varattu autopaikoituksen alueet Saimaantien puolelle sekä rakennusalan koillispuolelle. Autopaikoituksen ja rakennusalan väliin on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa. AL-5 korttelialueella alimpaan kerrokseen kadun puolelle ei saa osoittaa asuntoja.

AL-5 alueen Kammarintien puolelle ja jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen (pp) puoleiselle korttelin osalle on osoitettu istutettavat alueen osat.

AL- ja AL-5 –korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa $L_{aeq\ 7\text{-}22}$.

Korttelialueen rakennuksia ei saa purkaa ennen kuin rakennuksista on laadittu Etelä-Karjalan museon hyväksymä perustasoinen inventointi.

Asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue (ALY)

Suunnittelualueen koilliskulman korttelialue on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueena* (ALY). ALY-korttelialueen pinta-ala on 3461 m^2.

Kerrosluku on III (kolme) ja rakennusoikeus 2700 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu neljän metrin päähän tontin rajasta lukuun ottamatta Kammarintien puoleista tontin rajaa. Kammarintien puolelle on osoitettu istutettava alueen osa ja johtovaraus.

Korttelialueen rakennuksia ei saa purkaa ennen kuin rakennuksista on laadittu Etelä-Karjalan museon hyväksymä perustasoinen inventointi.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Kammarintien ja Kesolantien kulman muuntamolle on osoitettu oma yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Tontin pinta-ala on 189 m^2 ja rakennusoikeus 20 kerros-m^2.

5.3.2 Katualueet

Kaavamuutosalueella on katualueita yhteensä 990 m^2. Kesolantien katualuetta on levennetty ALY-alueen kohdalla noin kolmella metrillä länteen siten, että jalkakäytävät sijoittuvat jatkossa Kesolantien puolella kokonaan katualueelle.

Suunnittelualueen keskiosaan on osoitettu *jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie* kuusi metriä leveänä. Tämä mahdollista kevyen liikenteen sujuvan liikkumisen Keskuskadun kevyenliikenteen raitilta Kesolantielle.

5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Olemassa olevat korttelialueen läpi kulkevat hulevesi-, viemäri- ja vesijohdot sekä kaukolämpöputkistot on merkitty rasitteena kaavakartalle merkinnällä ”maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Kaavan mukainen rakentaminen voidaan liittää suoraan nykyiseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

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. Kaikille korttelialueille tulee siten rakentaa pinta-alan edellyttämät väestösuojatilat. Väestönsuojan

varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Normaalioloissa suojaa voidaan käyttää esimerkiksi varastona edellyttäen että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

Suunnittelualue on saavutettavissa paloasemalta 10 minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi).

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelialueita käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Tarkemmat suunnitelmat väestönsuojelun toteuttamisesta esitetään rakennuslupavaiheessa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä osittain myös yleisten rakennusten rakentamisen alueelle. Rakennuksissa voi sijaita myös mm. hotelli-, majoitus-, palvelu-, ravintola ja palveluasumisen tiloja. Uudet toiminnot ja hieman tehokkaampi rakentaminen lisäävät alueen liikennettä jonkin verran. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa enemmän melua ja ilman saastevaikutuksia, mutta asemakaavan mukainen muutos tulee olemaan varsin vähäinen verrattuna alueen nykyiseen liikenteeseen ja liikennemeluun.

5.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Olemassa olevan puuston säilymistä on turvattu korttelien reunoille osoitetuilla istutusalueilla sekä yleismääräyksellä, jonka mukaan rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa.

5.6 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistotietoaineistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Asemakaavan suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, mutta alue rajautuu etelä- ja itäpuolelta Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuuteen, joka on osoitettu *maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistoriallisiksi ympäristöksi* (ma/km). Tähän kokonaisuuteen kuuluu Joutsenon kirkon ja siunauskappelin lisäksi suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat entiset Joutsenon kunnantalot ja vesitorni.

5.7 Kaavamerkinnät ja –määräykset

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös hotelli- tai muuta majoitustoimintaa.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusala.
- Auton säilytyspaikan rakennusala.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Raja, johon on rakennettava vähintään 1,5 m korkea umpinainen aita. Aita tulee toteuttaa laadukkain materiaalein ja sen tulee sopia kaupunkikuvaan ja ympäristöön.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- Pysäköimispaikka.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleiset määräykset:

- AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. AL-korttelialueen Saimaantien puoleiseen katukerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Katutason liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä.
- AL-korttelialueella alimpaan kerrokseen saa sijoittaa asuntoja vain istutettavaan tontinosaan rajoittuvalle julkisivun osalle.
- AL-5 korttelialueella alimpaan kerrokseen kadun puolelle ei saa sijoittaa asuntoja.
- Hissi- ja ilmanvaihtokonehuoneita ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.
- Piha-alueelle sijoitettua, enintään 20 kerros-m^2 suuruista jätekatosta ei lasketa kerrosalaan.
- AL-korttelialueella rakennuksen julkisivut tulee porrastaa siten, että yhtenäistä julkisivua saa olla korkeintaan 30 metriä. Ulkonevia parvekkeita ei lasketa porrastukseksi.
- AL-korttelialueella päärakennuksessa on käytettävä harja- tai aumakattoa.
- AL- ja AL-5 -korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattua oleskelupihaa 5 – 10 m^2/asunto siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa $L_{aeq\ 7\text{-}22}$ 55 dB.

- AL-korttelialueella Kesolantien ja Saimaantien risteysalueen ja Saimaantien puoleiset parvekkeet ja terassit tulee olla lasitettuja. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä lasitettuja parvekkeita ja terasseja ei lasketa kerrosalaan eikä väestönsuojamitoitukseen.
- Korttelissa 206 tonteilla 4 ja 5 rakennuksia ei saa purkaa ennen kuin rakennuksista on laadittu Etelä-Karjalan museon hyväksymä perustasoinen inventointi.
- Korttelien 206 ja 208 uudisrakennuksista sekä tontteja rajaavista aita- ja katosrakenteista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.
- Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Istutettavalle tontinosalle saa sijoittaa asumista ja oleskelua palvelevia rakennelmia.
- Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.
- Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.
- Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun 2 §:n sekä ympäristösuojelulain 17 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) ja 16 §:n (maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.
- Teknisten tilojen kerrosala ei aiheuta autopaikkojen rakentamisvelvoitetta.
- Autotallien ja pihalle sijoitettavan jätetilan kerrosala ei aiheuta autopaikkojen rakentamisvelvoitetta.
- Autopaikkojen lukumäärää määritettäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m^2 ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon.
- Osan autopaikoista saa sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen. Autotalleja saa sijoittaa vain Kesolantien puolelle.

- Pysäköintimääräykset:
  - Asunnot 1 ap/ 75 kerros-m^2
  - Liike-, toimisto- ja julkiset tilat 1 ap/ 60 kerros-m^2
  - Majoitus- ja ravintolatilat 1 ap/ 90 kerros-m^2
  - Palveluasuminen 1 ap/ 180 kerros-m^2

- Polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa tonttikohtaisesti.
- Alueelle tehty tonttijako on sitova.

5.8 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

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

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä. Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Meluselvitys. Ramboll Finland Oy 14.12.2016.
- Joutsenon keskustan liikennesuunnitelma. Strafica Oy & Pakse Oy, 2011.
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll 2.12.2015.
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27/2008.
- Luontoselvitys, Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava. Ramboll 2008.

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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 voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Lisäksi vaikutuksia on verrattu tilanteeseen, ettei alueella tapahtuisi mitään muutoksia nykytilanteeseen.

6.1 Ekologiset vaikutukset

<u>Vaikutukset maa- ja kallioperään</u>

Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen vaatii maaperän kaivamista uudisrakennuksen vuoksi. Kaavan toteuttaminen ei kuitenkaan edellytä maanalaisten paikoitustilojen rakentamista, joten alueelle ei tultane tekemään kellarikerroksia. Lisäksi kaava-alueen maasto on tasainen, joten tarvetta maaperän leikkaamiseen tai täyttämiseen ei ole. Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin

Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvityksessä (Ramboll Finland Oy 2008) ei ole todettu maankäytön suunnittelussa erityisesti huomioon otettavia luontokohteita suunnittelualueella eikä sen lähiympäristössä. Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jonka keskiosassa on muutamia luonnonvaraisia mäntyjä ja koivuja sekä reunoilla istutettua puustoa. Alueen kasvillisuudella on lähinnä kaupunkikuvallista arvoa, mutta se ei sisällä erityisesti säilytettäviä luontoarvoja. Kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Suunnittelualueelta on kevyen liikenteen yhteys Joutsenon keskustaajaman virkistysalueverkostoille.

Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin

Kaavamuutosalue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi luokitellun Joutsenonkankaan pohjavesialueen reuna-alueella. Kaavassa on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua pohjaveden pinnan tason muutoksia tai pohjaveden ja maaperän pilaantumista.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei merkittävästi lisäänny siitä, mitä se oli ennen liikekeskuksen purkamista eikä rakentaminen siten vähennä sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

Kaava-alue on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon, joten kaavan toteuttaminen ei aiheuta jätevesikuormitusta ympäristöönsä.

Vaikutukset luontokohteisiin

Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvityksessä (Ramboll Finland Oy 2008) ei mainita erityisiä luontoarvoja suunnittelualueella. Lähimmät selvityksessä mainitut kohteet ovat Putkinotkon lehto ja kaksi pienempää lehtolaikkua noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta näihin kohteisiin.

6.2 Taloudelliset vaikutukset

Aluetaloudelliset vaikutukset

Tontin kehittäminen lisää Joutsenon keskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavaratkaisuun sisältyvät liiketilat sijaitsevat keskeisellä paikalla ja tukevat keskustan kaupallista kehittämistä. Myös keskusta-asumisen lisääminen tukee osaltaan alueen kehittämistä. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen sisällä, hyvien liikenneyhteyksien varrella, jolloin alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena positiivisia.

Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tonttialueita palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualuetta ympäröivillä alueilla. Ainoa kaupungille koituva kustannus on korttelin keskelle sijoittuvan

kevyen liikenteen raitin rakentaminen. Mahdollisten uusien tonttiliittymien kustannuksista vastaa tontin omistaja. Rakennusoikeuden lisääminen tontilla tehostaa olemassa olevan infran, pysäköintitilojen ja katuverkon hyödyntämistä.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkaa eli se on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Alueella ei ole erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

Vaikutukset liikenneverkkoon, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia korttelia ympäröivään katuverkkoon. Kevyen liikenteen väylästö täydentyy ja selkiytyy suunnittelualueen läpi osoitetun uuden kevyen liikenteen raitin ansiosta. Aiemmin jalankulkijat ja pyöräilijät oikaisivat korttelialueen läpi epävirallista polkua pitkin Saimaantieltä Kesolantielle.

Saimaantien suuntaisesti on osoitettu yhtenäinen *yleiselle jalankululle varattu alueen osa* pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kyseinen yhteys kiertää Saimaantien reunaan osoitetut suuntais- ja vinopysäköintipaikat, jolloin paikoitus ja kevyt liikenne eivät risteä keskenään.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi Saimaantien eikä Kesolantien liikennemäärää lisäävästi eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisu lisää liikenneturvallisuutta erityisesti kevyen liikenteen osalta, kun kevyen liikenteen väylästö täydentyy ja selkiytyy.

Vaikutukset liikennemääriin

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa lähitaajaman alueeseen. Asumisen matkatuotosluku per asukas on lähitaajamassa 2,49 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää), joista henkilöautolla tehtäviä on 64 % eli 1,59 matkaa. Suunnittelualueen tulevaksi asukasmääräksi voidaan arvioida 100 - 120 asukasta. Asumisen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 160 – 190 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää), joka on lisäystä nykytilanteeseen koska alueella ei tällä hetkellä ole asuntoja. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Liike- ja toimistotilojen kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan. Koska katutason liiketilojen määrä ei kaavamuutoksessa merkittävästi kasva, ei liikennetuotos liike- ja toimistotilojen osalta mitä todennäköisimmin merkittävästi muutu nykyisestä.

Vaikutukset liikennemeluun

Suunnittelualueesta teetettiin vuonna 2016 asemakaavaluonnokseen liittyvä melumallinnus, jonka perusteella asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. rakenteellisesta melusuojauksesta ja piha-alueita koskevista määräyksistä. Meluselvityksen kooste on kaavaselostuksen liitteenä 7.

Melumallinnuksessa on käytetty Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy:n 16.8.2016 laatimia suunnitelmia, jossa Saimaantie 1:een on esitetty nelikerroksista asuin-, liike- ja toimistorakennusta. Suunnittelualueen Kammarintien puoleiset kiinteistöt on huomioitu meluselvityksessä nykytilanteen mukaisina. Meluselvitys on asemakaavaselostuksen liitteenä 7.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaiset ohjearvot ilmenevät alla olevasta taulukosta:

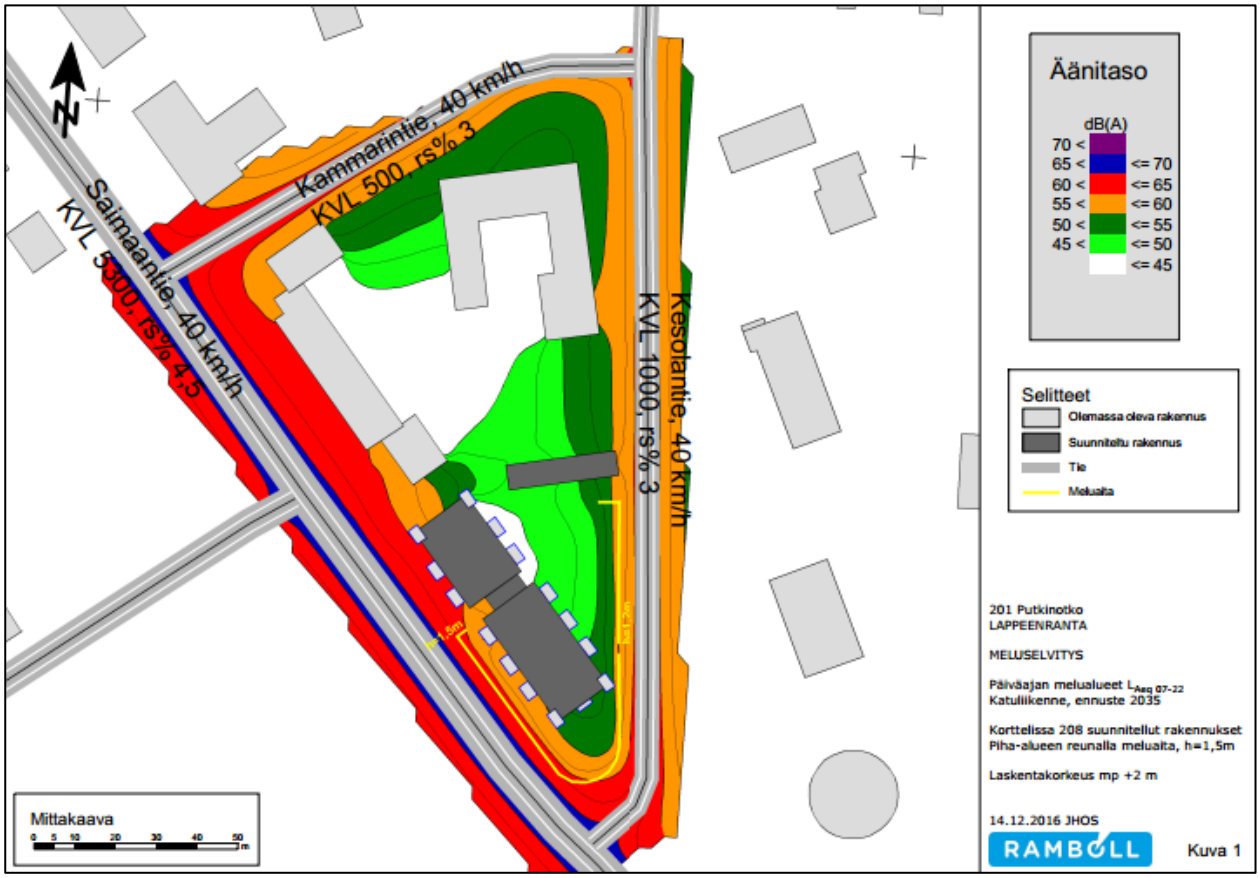
	L_{Aeq}, enintään	
Ulkona	**Päivällä (07–22)**	**Yöllä (22–07)**
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB[1)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet[3)], leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB [2)]
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. *LAeq=melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).*
1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.
Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.

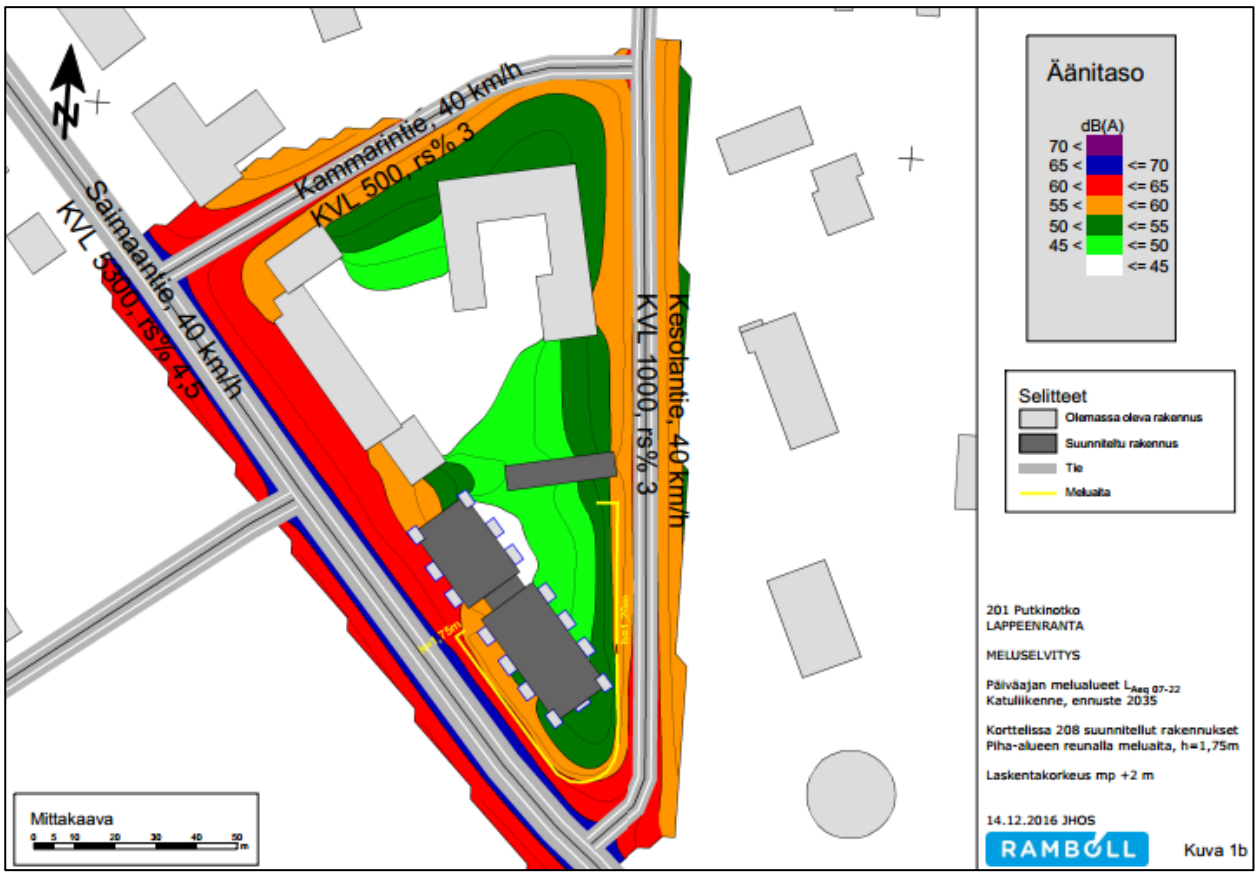
Meluselvityksessä on käytetty ennustetta (2035) keskivuorokausiliikenne (KVL) seuraavasti:
- Saimaantie KVL 5300 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus 4,5 %, nopeus 40 km/h
- Kammarintie KVL 500 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus 3 %, nopeus 40 km/h
- Kesolantie KVL 1000 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus 3 %, nopeus 40 km/h

Meluselvityksessä on tutkittu kaksi vaihtoehtoa:

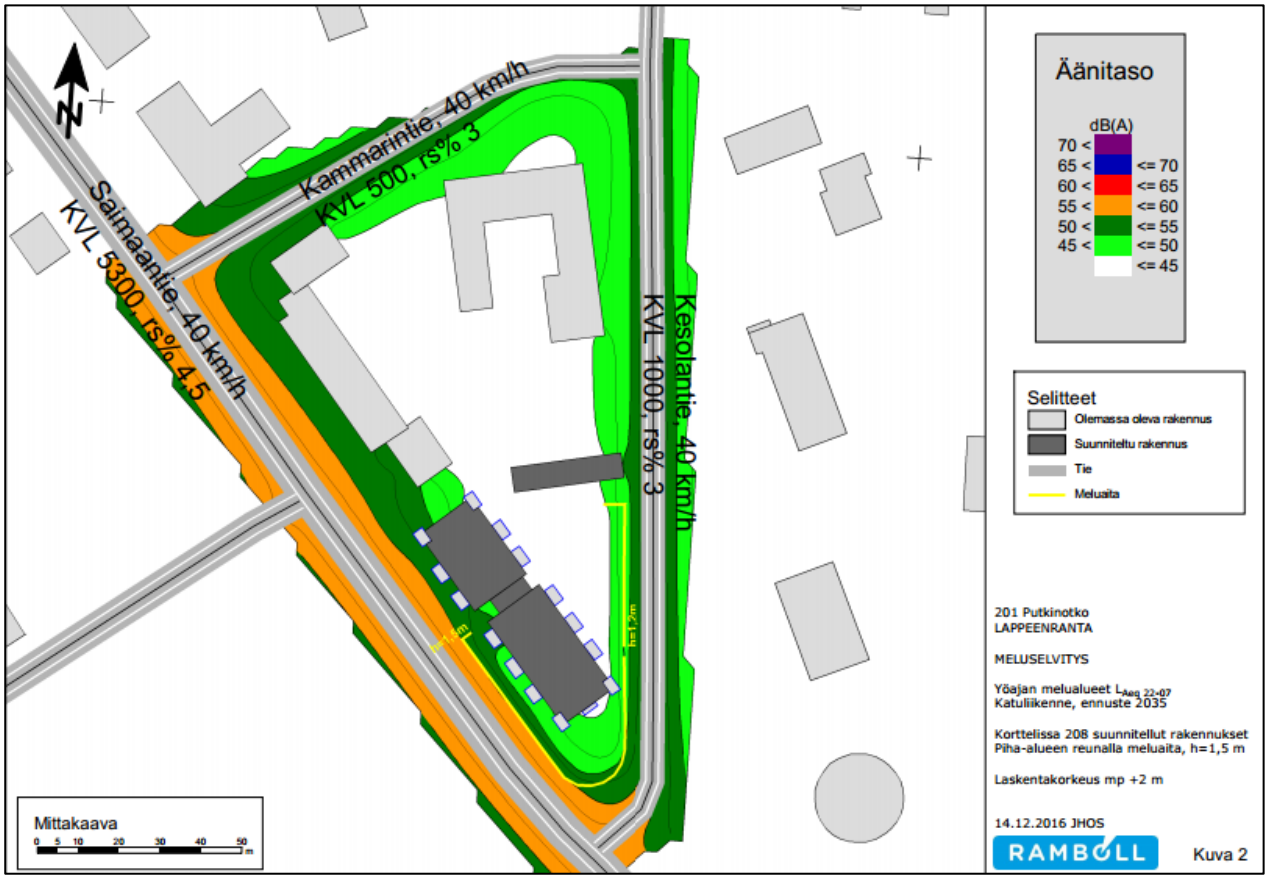
- Saimaantien puolen tontin rajalle sijoitettava 1,5 m korkea meluaita ja Kesolantien puolelle 1,2 m korkea meluaita (seuraavien sivujen kuvat 1 ja 2).
- Saimaantien puolen tontin rajalle sijoitettava 1,75 m korkea meluaita ja Kesolantien puolelle 1,2 m korkea meluaita (seuraavien sivujen kuvat 1b ja 2b).



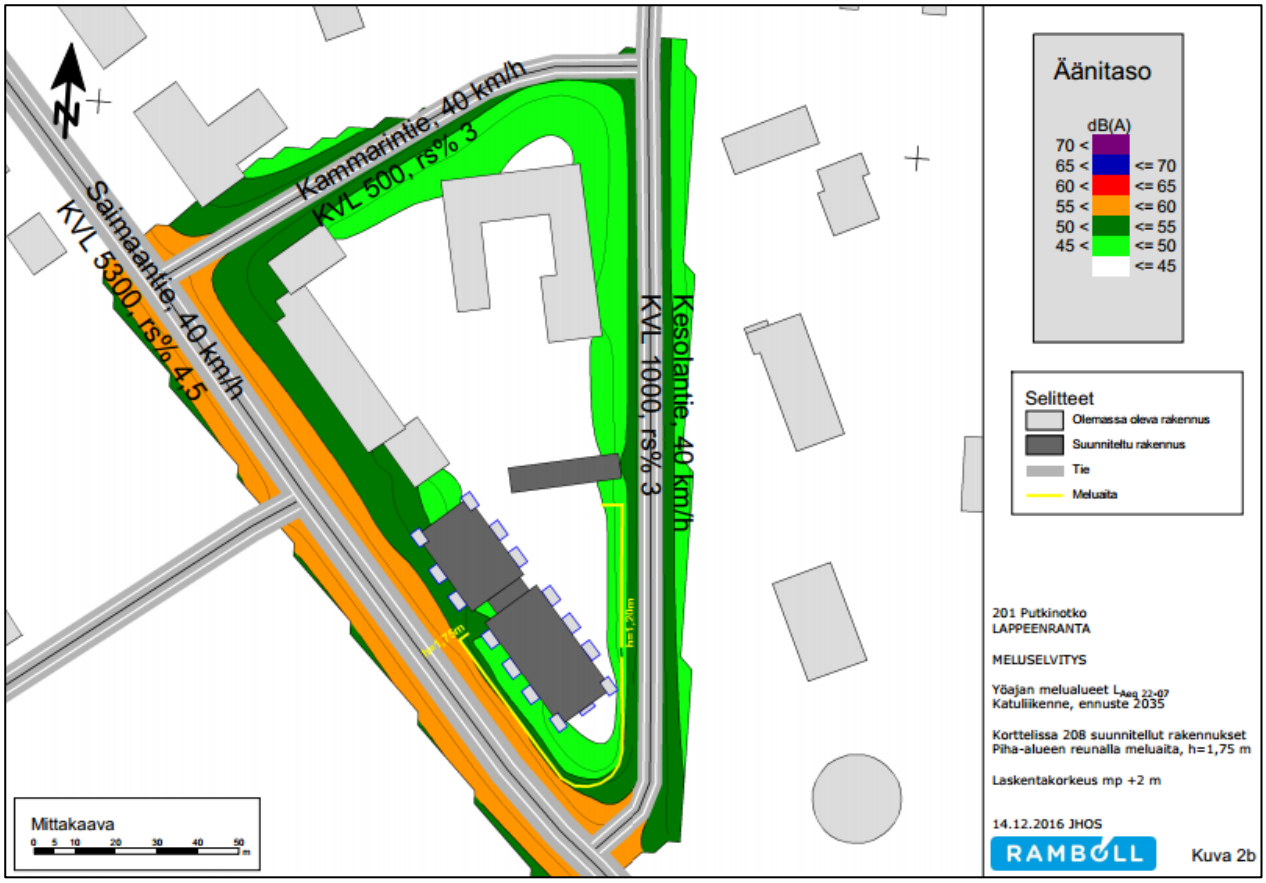
Kuvassa on esitetty päiväajan melualueet $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$ vuoden 2035 ennustetilanteen mukaan.
Saimaantien puoleista piha-aluetta suojaava meluaita h=1,5m



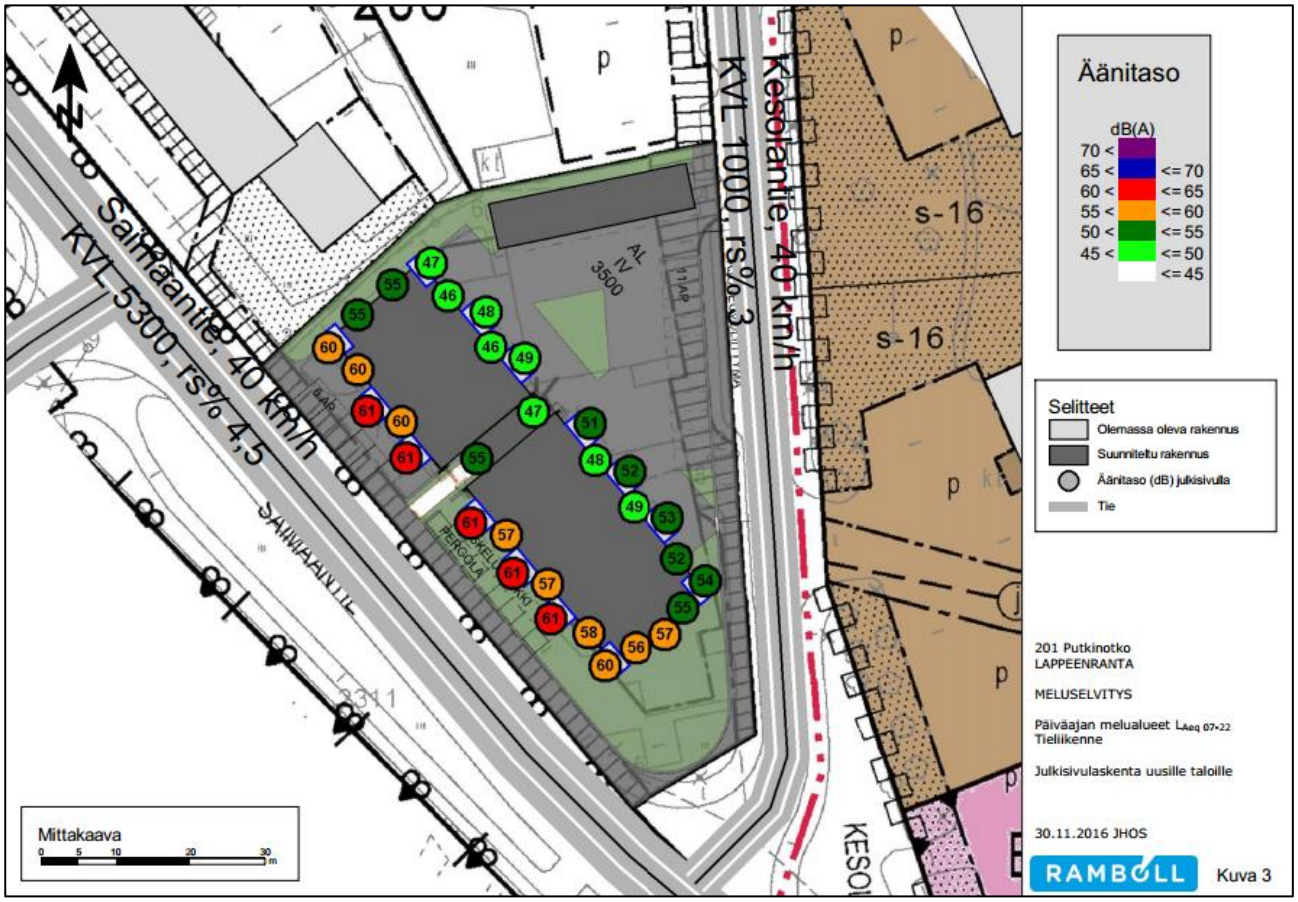
Kuvassa on esitetty päiväajan melualueet $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$ vuoden 2035 ennustetilanteen mukaan.
Saimaantien puoleista piha-aluetta suojaava meluaita h=1,75m



Kuvassa on esitetty yöajan melualueet $L_{Aeq\ 22-07}$ vuoden 2035 ennustetilanteen mukaan.
Saimaantien puoleista piha-aluetta suojaava meluaita h=1,5m



Kuvassa on esitetty yöajan melualueet $L_{Aeq\ 22-07}$ vuoden 2035 ennustetilanteen mukaan.
Saimaantien puoleista piha-aluetta suojaava meluaita h=1,75m



Kuvassa esitetty julkisivulaskenta uusille taloille/ päiväajan melualueet $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$.

Tulosten pohjalta voidaan todeta, että ennustetilanteessa asuinhuoneistojen sisämelun päiväohjearvo 35 dB(A) ei ylity normaaleilla seinä- ja ikkunarakenteilla, sillä julkisivuun kohdistuva äänitaso on enimmillään 61 dB(A) ja tarvittava melutason alenema on enimmillään 26 dB. Näinollen kaavaluonnoksen mukaisesti toteutettujen rakennusten ääneneristys ei tarvitse erillistä rakenteellista melumääräystä, kun eristystarve jää alle 30 dB:n.

Oleskelu- ja piha-alueilla melun ohjearvot ylittyvät Saimaantien puolella päiväaikana, ollen 55 – 60 dB (meluaidan korkeuden ollessa 1,75 – 1,5 m). Kesolantien puolella ohjearvot ylittävää melua ei ennusteen mukaan esiinny. Ohjearvot täyttävä asuntokohtainen ulko-oleskelualue on mahdollista toteuttaa myös parvekkeina. Parvekkeet, jotka ovat 55 dB päivämelun alueella, on varustettava parvekelasituksin. Lasituksen avulla melutason alenema saadaan vähintään 7 dB(A):ksi, jolloin melutaso laskee kauttaaltaan ylimmästä arvosta eli 61 dB(A):sta alle ohjearvon 55 dB(A).

Yöajan melutasot ovat meluennusteen mukaan uudisrakennuksen julkisivupinnoilla pääosin maksimissaan 50 dB (kuva sivulla 46). Ainoastaan uudisrakennuksen luoteisosassa melutasot ovat luokkaa 50 – 55 dB. Sen sijaan rakennuksen itäpuolelle jää hiljaisia alueita, joilla yömelutaso ei ylitä edes 45 dB arvoa.

Vaikutukset pysäköintiin

Pysäköintijärjestelyt eivät kaavan myötä muutu nykytilanteesta. Suunnittelualueen pysäköintipaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan tonteille eikä kaavassa esitetty rakentaminen edellytä autopaikkojen sijoittamista korttelialueiden ulkopuolelle.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Suunnittelualue on helposti saavutettavissa niin julkisella liikenteellä, jalan kulkien, polkupyörällä kuin henkilöautolla. Lähin linja-autopysäkki on Keskuskadulla (Joutsenon linja-autoasema), jonne on matkaa noin 100 metriä. Linja-autoaseman kautta maanantaista perjantaihin kulkevat bussivuorot Imatran sekä Lappeenrannan suuntaan pääsääntöisesti tunnin välein. Aamulla ja illalla työmatkaliikenteen aikaan vuoroja on hieman tiheämmin.

Kaavaratkaisu täydentää kevyen liikenteen väylästöä suunnittelualueen läpi osoitetun uuden kevyen liikenteen raitin ansiosta. Saimaantien puolella säilyy yhtenäinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka sijoittuu voimassa olevan asemakaavan tapaan tontin puolelle. Kesolantien puolella katualueen osittainen leventäminen mahdollistaa jalkakäytävälle riittävän tilavarauksen ja sen sijoittumisen kokonaisuudessaan katualueen puolelle.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset palveluiden saatavuuteen

Kaavahanke on osa Joutsenon keskustan kehittämistä. Kaavamuutoksessa nykyisen asemakaavan mukainen liike- ja toimistorakennusten korttelialue on muutettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa myös majoitus-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue on muutettu asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi. Nykyinen Saimaantien puoleinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5), jolle saa sijoittaa myös hotelli- tai muuta majoitustoimintaa, kaavamääräys pysyy ennallaan kaavamuutoksessa.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa palveluiden monipuolistamisen. Korttelialueet voivat palvella monipuolisesti niin paikallisia ihmisiä kuin matkailijoita. Asumisen kannalta kaavamuutosalueen sijainti on keskeinen. Alle kilometrin säteelle sijoittuvat niin julkiset peruspalvelut (ala- ja yläkoulu, päiväkoti, terveyskeskus, kirjasto, kirkko, posti, liikuntapalvelut jne.) kuin taajaman monipuoliset yksityisetkin palvelut. Hyvien joukkoliikenneyhteyksien ansiosta myös Lappeenrannan keskustan palvelut ovat melko joustavasti saavutettavissa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Sosiaalinen ympäristö muuttuu jonkin verran verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa jatkossa asumista kaikilla suunnittelualueeseen kuuluvilla tonteilla. Suunnittelualueen luoteiskulman korttelialueella ei kaavan sallimien toimintojen osalta kuitenkaan tapahdu muutoksia. Koilliskulman entisellä julkisten rakennusten korttelialueella, joka on ollut mm. neuvolan käytössä ja Kesolan koulun väistötilana, kaava mahdollistaa tulevaisuudessa myös asumista. Tämä muuttaa jonkin verran elinympäristöä, mm. pihan käytön osalta.

Merkittävin elinympäristön muutos kohdistuu suunnittelualueen eteläosan AL-korttelialueelle. Kaavaratkaisu sallii entisen ½kII-kerrosluvun sijasta nelikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Liike- ja toimistorakennuksen sijasta korttelialue muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja pal-

veluasumisen tiloja. Katukerrokseen saa sijoittaa liike- ja palvelutilojen lisäksi myös asumista. AL-korttelialueen rakennukset on purettu ja tontti on tällä hetkellä avointa hiekkakenttää. Kun uudisrakennuksia rakennetaan, aiheuttavat työt hetkellisiä, rakentamisaikaisia vaikutuksia, mm. melua, liikenteen lisääntymistä ja pölyn muodostumista alueella. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja ne loppuvat kun rakennushanke on valmistunut.

Tehtyjen meluselvitysten perusteella kaavamuutosalueella on piha- ja oleskelualueita häiritsevää melua. Katumelun takia asuntojen pihaoleskelualueet on suojattava melulta aitarakenteilla. Saimaantien puoleiset sekä Saimaantien ja Kesolantien risteyksen puoleiset parvekkeet ja terassit tulee lasittaa katupölyn ja melun torjumiseksi. Myös kaupunkikuvalla on osansa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaavassa on annettu useita määräyksiä, joilla pyritään vaikuttamaan alueen toteutukseen siten, että lähiympäristöstä muodostuu miellyttävä elinympäristö.

Rakennusten paloturvallisuus ja pelastautuminen sekä sammutuskaluston pääsy paikalle ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Turvallisen poistumisen varmistamiseksi pelastuslaitos suosittelee henkilöiden omatoimista pelastautumismahdollisuutta varateiden osalta sen sijaan, että päädyttäisiin yksistään palokunnan pelastamisratkaisuun. Pelastuskaluston käyttömahdollisuudet tulee huomioida suunnittelualueen jatkosuunnittelussa. Sammutusveden osalta alue on hyvien kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin

Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita eikä alueella ole yleisessä virkistyskäytössä. Kaavamuutos ei vaikuta asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuuksiin.

Uusi kevyen liikenteen yhteys selkiyttää ja joustavoittaa kevyen liikenteen liikkumista ja helpottaa siirtymistä aluetta ympäröivälle kevyen liikenteen verkostolle ja ulkoilureiteille.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Mikäli asemakaavan mukainen kerrosala toteutuu maksimaalisesti asuntoina, voi alueelle sijoittua jopa 175 uutta asukasta. Todennäköisemmän arvion mukaan, mikäli AL-5-tonttia käytetään majoitustiloina ja ALY-tontti toteutuu 30-prosenttisesti toimitiloina, sijoittuisi alueelle runsaat 100 uutta asukasta.

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää taajamarakennetta lisäämällä alueen rakentamistehokkuutta nykyisen asemakaavan n. 0,68:sta noin 0,80:een. Tonttitehokkuus nousee osin naapurikortteleita korkeammaksi. Alueen keskeinen sijainti ja sen rajautuminen kolmelta sivulta katuun mahdollistavat kuitenkin suurehkon tehokkuuden ja ovat perusteltuja Joutsenon keskustan toiminnallisen kehittämisen näkökulmasta. Taajaman yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset ovat myönteisiä: asuin-, liike-, toimisto- ym. tiloja mahdollistava kaava täydentää keskeisesti taajamarakenteessa sijaitsevan alueen, olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Alueen tehokkaampi hyödyntäminen on myös yhdyskuntataloudellisesti järkevää.

Alueen kehittäminen ja tiivistäminen on Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteiden mukaista. Kaavahankkeella ei hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta

vaan sillä tiivistetään olemassa olevaa rakennetta ja samalla hyödynnetään olemassa olevaa infraverkkoa tehokkaammin.

Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kokonaisrakennusoikeus kasvaa nykyisestä 7400 kerros-m²:stä 8770 kerros-m²:iin. Kerrosluku nousee vastaavasti suunnittelualueen eteläosan korttelialueella ½kII:sta neljään kerrokseen ja Kesolantien Kammarintien kulmassa nykyisestä kahdesta kolmeen kerrokseen. Saimaantien ja Kammarintien kulmatontilla kerrosluku pysyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Kaavaratkaisu mahdollistaa molempien jo rakennettujen tonttien rakennusten purkamisen ja korvaamisen uudella. AL-5-tontin osalta kaavaratkaisu on massoittelultaan ja rakentamisvolyymiltään pitkälti nykytilanteen toteava. ALY-tontilla kaava sen sijaan mahdollistaa noin kolme kertaa nykyistä rakennusta suuremman uudisrakennuksen toteuttamisen.

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Suunnittelualueen olemassa oleville viemäri- ja vesijohtoverkostoille on osoitettu rasitteet. Lappeenrannan Energian sähkömuuntamolle on kaavamuutoksessa osoitettu oma tontti yhdyskunta teknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena (ET).

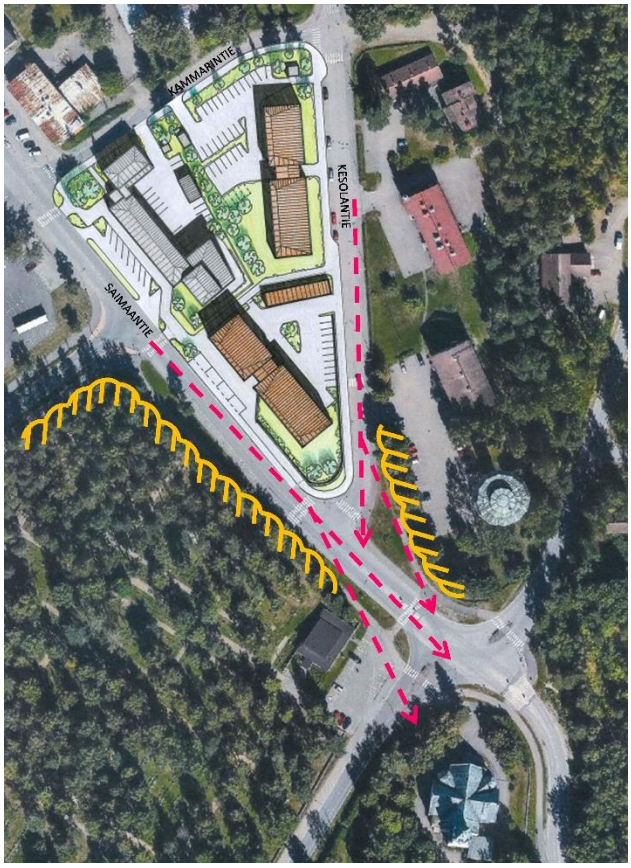
Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen muuttaa paikallisesti alueen kaupunkikuvaa ja maisemaa, onhan merkittävä osa suunnittelualueesta nykyisin tyhjillään. Luonnosvaiheen suunnittelun yhteydessä kaupunkikuvaa ja –rakennetta on tutkittu havainnekuvien avulla.

Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut AL- ja ALY-tontin uudisrakentamisen sovittaminen ympäröivään rakennuskantaan, erityisesti kunnantaloihin ja entiseen valtion virastotaloon. Sopeutumista on pyritty turvaamaan rajoittamalla kerrosluku kolmeen ja neljään sekä edellyttämällä AL-tontilla rakennusmassan porrastamista. Nelikerroksinen rakennusmassa on jonkin verran ympäristön rakennuksia korkeampi mutta ei ylitä merkittävästi vanhaa kunnantaloa ja ns. kunnantalo II:a, jotka vastaavat korkeudeltaan likimain kolmikerroksista asuinkerrostaloa.

Saimaantien katumiljöön säilyttämiseksi taajamamaisena on määrätty, että AL- korttelin Saimaantien puoleiseen katukerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Julkisivuja tulee porrastaa niin, että yhtenäistä julkisivua saa olla korkeintaan 30 metriä ja ulkonevaa parveketta ei lasketa porrastukseksi. AL-korttelialueella päärakennuksessa on käytettävä harja- tai aumakattoa. Uudisrakentaminen sopeutuu alueen rakennettuun ympäristöön sitä täydentäen.

Päänäkemäakselit kirkon suuntaan ovat Saimaantien ja Kesolantien suuntaisia. Eteläisen uudisrakennuksen rakennusala on osoitettu Saimaantien olemassa olevien rakennusten kanssa samaan linjaan, eikä rakennusmassa peitä näkymää kirkolle (ks. kuva seuraavalla sivulla). Saimaantietä pitkin luoteesta kirkon suuntaan tultaessa näkymän peittää pitkään hautausmaan korkea puusto. Näkymä kirkolle avautuu vasta Kesolantien liittymän kohdalta jolloin uudisrakennuksen massa jää jo kulkijan taakse. Vesitorni nousee uudisrakennusta huomattavasti korkeammalle ja alkaa näkyä Saimaantieltä noin viisikymmentä metriä aiemmin kuin kirkko.



Suunnittelualueen näkemäakselit kirkon suuntaan ja katutilaa rajaava puusto.

Uudisrakennus viistoilmakuvaan sovitettuna, Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala, luonnos 16.8.2016

Suunnittelualueen länsipuolella on runsaspuustoinen hautausmaa-alue, joka on rajattu kiviaidalla. Kaavassa määrätään Saimaantien ja Kesolantien kulmauksen korttelin piha-alueen rajalle rakennettavaksi aita, joka tulee toteuttaa laadukkain materiaalein ja sen tulee sopia kaupunkikuvaan ja ympäristöön. Hautausmaa-alue muodostaa rauhoittavan vastapainon tiiviisti rakennetulle korttelille. Etenkin ylimpien kerrosten huoneistoista avautuvat näkymät hautausmaan puistomaiseen maisemaan sekä Joutsenon alapitäjän suuntaan.

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa eikä alue kuulu maisemallisesti arvokkaisiin alueisiin. AL-tontin uudisrakennuksen asema korostuu Joutsenon keskustan maisemassa lähinnä idän ja kaakon puoleisilta peltoaukeilta katsottuna. Rakennus

ei kuitenkaan kilpaile alueen maamerkkien, vesitornin ja kirkon kanssa eikä muuta taajaman siluettia.

Suunnittelualueen itä-kaakkoispuolella on valtakunnallisesti merkittävä Joutsenon kirkonkylä – Konnunsuon maisema-alue. Itse suunnittelualue ei kuulu aluerajauksen sisään eikä kaavan toteuttaminen vähennä niitä arvoja, joiden vuoksi kyseinen alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi.

Kaupunkikuvan laatutason turvaamiseksi kaavassa on määrätty että korttelien 206 ja 208 uudisrakennuksista sekä tontteja rajaavista aita- ja katosrakenteista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, mutta alue rajautuu etelä- ja itäpuolelta Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuuteen, joka on osoitettu *maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi* (ma/km). Tähän kokonaisuuteen kuuluvat Joutsenon kirkon ja siunauskappelin lisäksi suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat entiset Joutsenon kunnantalot ja vesitorni.

Kaavaratkaisulla ei ole suoraa vaikutusta kyseiseen maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Kaavassa on kuitenkin huomioitu liittyminen kirkonmäen ympäristöön muun muassa määräämällä eteläisemmän korttelin massoittelu pienipiirteisemmäksi, edellyttämällä rakennuksilta harja- tai aumakattoa ja varaamalla tontin päälähestymissuuntiin istutusalueita. Myös kerrosluvun rajoittaminen kolmeen ja neljään sopeuttaa uudisrakennuksia ympäristöönsä. Kaavan toteuttaminen ei vähennä maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön liittyviä suojelu- ym. arvoja.

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten suunnitelmalla ei ole niiden osalta vaikutuksia.

Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavamuutos on kaikilta osin voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Asemakaava vahvistaa maakuntakaavassa ohjattua alueen käyttöä. Alueelta on hyvät joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Asemakaavassa on myös huomioitu alueen sijainti I-luokan pohjavesialueen reuna-alueella.

6.6 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:
1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Kaavaratkaisulla eheytetään yhdyskuntarakennetta. Korttelialue sijaitsee keskeisesti kaupunkirakenteessa, olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäen. Asemakaavassa on huomioitu etelä- ja itäpuolisen alueen maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuurihistoriallinen ympäristö.

- Toimiva aluerakenne

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon suunnittelualueen vahvuudet; sijainti kulttuurihistoriallisessa ympäristössä, josta avautuu näkymiä valtakunnallisesti merkittävälle Konnunsuo-Kirkonkylän maisema-alueelle. Asemakaavamuutoksella tuetaan alueen kehittämistä Joutsenon taajamarakenteen ytimessä. Alue on maakuntakaavan mukaista kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealuetta.

- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Asemakaavassa on hyödynnetty nykyistä yhdyskuntarakennetta ja olemassa olevaa infraa sekä olemassa olevaa rakennuskantaa. Kaavalla tuetaan yhdyskunnan ja elinympäristön ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Uudisrakentamisen avulla alueesta voidaan muodostaa mielenkiintoinen ja ehjä ympäristö, joka myös parantaa alueen laatua.

Asemakaavalla mahdollistetaan alueen uudistuminen ja kehittäminen. Alue on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä ja kevyen liikenteen kulkuneuvoilla.

Liikennemeluun liittyvät ympäristöhaittoja on ehkäisty asemakaavassa meluntorjuntaan velvoittavin kaavamääräyksin.

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueelta on näköyhteys valtakunnallisesti merkittävälle Konnunsuo – Kirkonkylän maisema-alueelle, mutta suunnittelualue itsessään ei ole valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Maakuntakaavassa suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä eikä sillä ole oleellista merkitystä ekologian ja luonnonympäristön kannalta.

- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Suunnittelualue sijoittuu Joutsenon keskustaajaman ytimeen ja se on hyvin kevyen liikenteen ja myös joukkoliikenteellä saavutettavissa. Kevyt liikenne ohjautuu olemassa olevia kevyenliikenteen reittejä hyödyntäen.

- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Suunnittelualue kuuluu Vuoksen vesistöalueeseen. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Vuoksen vesistöalueen käyttöön tai kehittämiseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueesta on laadittu havainnekuvia, joissa on esitetty mahdollisia vaihtoehtoja toteuttamiseksi. Kaavoituksen rinnalla on tehty alustavaa rakennussuunnittelua suunnittelualueen eteläisemmästä korttelista (Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala).

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 27.9.2017, täydennetty 5.2.2018

Elina Moisio
Kaavasuunnittelija

Maarit Pimiä
Kaupunginarkkitehti