



KANGASNIEMENPOLKU 7 ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS
12.9.2019



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

**ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS 224 RAUHA KORTTELIN 269
OSALLE OHJEELLISTA TONTTIA 8 (Kangasniemenpolku)**
**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE SYYSKUUN 12. PÄIVÄNÄ 2019
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA**
KAAVANRO K2657
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:	224 RAUHA korttelin 269 osalle ohjeellista tonttia 8
Muodostuu:	224 RAUHA kortteli 269 tontti 10
Tonttijako:	563 Tiuruniemen kylän tilalle R:No 11:94
Muodostuu:	224 RAUHA kortteli 269 tontti 10
Kaavanlaatija	Kaavasuunnittelija Hanna-Maija Marttinen puh. 040 809 8657 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 15.8. – 5.9.2019
Hyväksytty	Kaupunkikehityslautakunta __. __. 2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan Rauhan kaupunginosassa Holiday Club Saimaa–kylpylähotellin pohjoispuolella osoitteessa Kangasniemenpolku 7.

Suunnittelu koskee osaa korttelin 269 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueesta (RM). Suunnittelualueen koko on 1925 m². Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualueen aluerajaus ja sijainti.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kangasniemenpolku 7 asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus

Suunnittelun tarkoituksena on mahdollistaa Kiinteistö Oy Saimaan Rauhan kerrostalossa pysyvä asuminen. Asemakaavamuutoksella muutetaan alueenkäyttötarkoitus *matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevia rakennuksia sekä asuinrakennuksia (RM-5).*

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6	
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset	17
3.1.5	Väestö, työpaikat ja palvelut	18
3.1.6	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	19
3.1.7	Maanomistus	19
3.2	Suunnittelutilanne	19
3.3	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve sekä käynnistämistä koskevat päätökset	24
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet	24
4.3	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
5.1	Kaavan rakenne	26
5.1.1	Mitoitus	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Korttelialueet	26
5.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	27
5.4	Ympäristön häiriötekijät	28
5.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset	28
5.6	Nimistö	29
5.7	Tonttijako	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	30

6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	30
6.2	Ekologiset vaikutukset	30
	6.2.1 Vaikutukset maisemaan.....	30
	6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	30
	6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	31
	6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	31
6.3	Taloudelliset vaikutukset.....	32
	6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset	32
	6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	32
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	32
	6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon.....	32
	6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	32
	6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun	33
	6.4.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin.....	33
	6.4.5 Vaikutukset pysäköintiin.....	33
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	34
	6.5.1 Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen	34
	6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön.....	34
	6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	34
6.6	Kulttuuriset vaikutukset.....	34
	6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	34
	6.6.2 Vaikutukset taajamakuvaan	35
	6.6.3 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	35
	6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin.....	35
	6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	35
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	35
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	37
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	37
7.2	Kaavan hyväksyminen	38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskarta
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaati-
jan vastine* (lisätään kuulemisen jälkeen jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee)
3. Asemakaavan muutoshakemus 19.10.2017
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Tonttikartta

6. Havainnekuva

7. Asemakaavakartta 12.9.2019

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Joutsenon kaupunki Rauhan ydinalueen ja Vipeleen luontoselvitys, Pöyry Environment Oy 13.9.2006
- Joutsenmaa Oy – Joutsenon kaupunki Tiurun ja Rauhan osayleiskaavan muutoksen luontoselvitys, Pöyry Environment Oy 3.11.2006
- Joutsenon kunta Tiurun ja Rauhan osayleiskaava yleiskaavaselostus, Jaakko Pöyry Infra Maa ja Vesi 2.11.2000
- Joutsenon kaupunki Joutsenmaa Oy, Tiurun ja Rauhan osayleiskaavan muutos yleiskaavaselostus, Pöyry Environment Oy 15.5.2007
- Rauhan ydinalueen asemakaavan muutos, Pöyry Environment Oy 3.6.2009, muutettu 24.6.2009
- Rauhan sairaala 1926-1976, 50 vuotta mielisairaanhoidoa Viipurin ja Kymen läänissä, V-P Vahvaselkä, Kaakkois-Suomen mielisairaanhuoltopiirin kuntainliitto 1976

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2018 Kiinteistö Oy Saimaan Rauhan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnepiirros.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä 14.8.2019 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 15.8. – 5.9.2019. Nähtävilläolon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta saatiin 11 lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava vietään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan pysyvä asuminen Kiinteistö Oy Saimaan Rauhan kerrostalossa. Asemakaavan muutoksella muodostetaan *matkailua palvelevien rakennusten korttelialue*. Alueelle saa sijoittaa *matkailua palvelevia rakennuksia* sekä *asuinrakennuksia* (RM-5). Alueen rakennusoikeutta ja kerroslukua ei muuteta, vaan asemakaavalla vakinaistetaan alueen toteutunut tilanne. Samalla tehdään vähäisiä täsmennyksiä tontin pysäköintijärjestelyihin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman tonttia hallinnoiva kiinteistöyhtiö voi hakea rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi pysyvän asumisen mahdollistamaksi kerrostaloksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Lappeenrannan kaupungin koillisosaan Rauhan kaupunginosaan. Alueella toimi vuosina 1926–2000 Rauhan sairaala ja sitä ennen vuoteen 1923 Kylpylaitos Rauha. Rauhan sairaala oli laajimmillaan noin 850 potilaan ja yli 600 työntekijän yhteisö, johon kuului yli 500 ha maa-alueita sekä oma maatila ja puutarha. Entiselle sairaala-alueelle on 2010-luvulla rakentunut matkailu- ja vapaa-aikakeskus, jossa toimivat mm. Holiday Club Saimaa kylpylähotelli, kauppakeskus Capri ja sisähuvipuisto sekä venesatama. Suunnittelualue sijaitsee kylpylähotellin pohjoispuolella aivan Saimaan rannan tuntumassa.



Viistoilmakuva Rauhan matkailu- ja vapaa-aikakeskuksen alueelta vuodelta 2018. Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan punaisella nuolella.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2012 rakennettu vapaa-ajan asuntoja sisältävä kerrostalo. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee entiseen Rauhan sairaala-alueeseen kuulunut potilasrakennus Rantala, joka on rakennettu kahdessa vaiheessa vuosina 1932-1934. Rantala toimi Rauhan sairaalan avo-osastona ja rakennus on suojeltu asemakaavalla. Rakennus on tällä hetkellä tyhjiään. Rantalan eteläpuolella sijaitsee Holiday Club Saimaan loma-asuntoja. Itäpuolella on Rauhan uimaranta, jonka yhteydessä on myös leikkipaikka, rantalentopallokenttä ja kuntoilulaitteita. Rannan tuntumassa kulkee kevyen liikenteen rantaraitti.

Suunnittelualue käsittää Tiurunien kylän rekisteritilan 405-563-11-94.



Vuoden 2017 viistoilmakuva suunnittelualueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän alueelle vain muutaman kymmenen metrin päähän Saimaan rannasta. Alueen sisällä maasto laskee noin 10 metriä itään Saimaan rantaa kohti. Maanpinnan korkeus Kangasniemenpolun katualueella on +90,4 metriä mpy (meren pinnan yläpuolella) ja rannan puistoalueen kävelyraitilla +79,9 metriä mpy.



Oikealla ote kantakartasta ja vasemmalla varjostettu korkeusmalli suunnittelualueelta.
©Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen kerrostalo on rakennettu itäkoilliseen, Saimaaseen päin viettävään rinteeseen. Talon yläpihan taso on +84,2 metriä meren pinnan yläpuolella (mpy) ja rannan alapihan taso on +80,7 metriä mpy. Kerrostalon pohjoispuolella on metsäinen rinne, jossa maasto nousee länteen lähes 10 metriä vesirajasta.

Alueen kallioperä on kiilleigneissia ja maaperä on harjuja ja muita jäätikköjokikerrostuksia (lähde gtkdata.gtk.fi/maankamara/). Suunnittelualue sijaitsee ensimmäisellä Salpausselällä, joten aluetta peittävät paksut hiekka- ja sorakerrokset, eikä paljasta kallioperää näy missään kohdin suunnittelualueella.

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle ja Ala-Saimaan lähialueelle. Alue kuuluu Tiuruniemen (0517301) pohjavesialueelle, joka on luokitukseltaan I-luokan pohjavesialue (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue).

Suunnittelualueella ei ole alueelle laadittujen luontoselvitysten perusteella erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Alueen historiaa

Rauhan alueella on pitkä ja monivaiheinen historia matkailukohteena ja myöhemmin sairaala-alueena. Ennen alueen rakentumista sairaalaksi toimi alueella Gustav Almin vuonna 1893 rakennuttama täysihoitola ”Rauha pensionat för turister”. Vuosisadan vaihteen tienoilla hotelli vaihtoi useaan kertaan omistajaa samalla, kun alue täydentyi uusilla rakennuksilla. Vuonna 1910 hotellin osti suomalaisten lääkärien muodostama yhtiö, joka muutti hotellin sanatorioksi, eräänlaiseksi hotellin ja kylpylaitoksen välimuodoksi. Vuonna 1912 sanatorio siirtyi venäläisen Dimitri Gabrilovitschin ja hänen veljensä Ivanin perustaman Kylpylaitos Rauha Oy:n omistukseen. Kylpylaitoksesta tehtiin sen ajan korkeimpia vaatimuksia vastaava laitos, jossa oli saatavissa mitä erilaisimpia hoitoja ja jossa oli monipuoliset liikunta- ja urheilumahdollisuudet. Kylpylaitos oli erityisesti venäläisten vierailijoiden suosiossa. Kylpylaitoksen toiminta jatkui aina vuoteen 1923 asti, jolloin päärakennus tuhoutui tulipalossa.

Gabrilovitsch myi alueen ja tulipalolta säästyneet rakennukset kuntainliitolle Viipurin läänin piirimielisairaalan perustamista varten 2.1.1924. Uusi sairaalan päärakennus valmistui vuonna 1926 ja sen rakentamisessa hyödynnettiin tuhoutuneiden kylpylärakennusten perustuksia. Varsinaisen päärakennuksen lisäksi vuonna 1926 valmistuivat siihen liittyvät keskipaviljonki ja keittiösiipi. 1950-luvulle tultaessa Rauhan sairaalasta oli kehittynyt yksi Suomen suurimmista mielisairaaloista. Vuoden 1956 lopussa Rauhassa oli 814 potilaspaikkaa.

Merkittäväksi rakentamiskaudeksi muodostui 1930-luku. Avo-osasto Rantala valmistui vuosina 1932 ja -34. Vuonna 1936 valmistuivat kuusi osastoa käsittävä 220-paikkainen potilasrakennus Setälä sekä toimisto- ja asuintiloja sisältävä Hallintola. Samana vuonna valmistui myös talousrakennusten kokonaisuus, joka käsitti pesulan, pajan ja lämpökeskuksen. 1930-luvun lopulla rakennettiin myös useita asuinrakennuksia. Sodan jälkeen toiminnan painopiste oli peruskorjaus- ja uudistustöissä. Viimeinen suuri rakennusvaihe toteutui 1950-luvun puolivälissä. Vuonna 1956 valmistuivat toimisto- ja hallintorakennus Ylätalo sekä potilasrakennus Alatalo. Samaan aikaan toteutettiin keskuskeittiön ja lämpökeskuksen muutokset. Sairaalan potilasmäärä väheni psykiatrisen sairaanhoidon uudelleenjärjestelyissä vähitellen 1980- ja -90-lukujen aikana.

Tiurun ja Rauhan alueen uudelleenkäyttöprosessi käynnistyi vuonna 1998, kun Etelä-Karjalan sairaanhoitopiiri päätti lopettaa Rauhan sairaalan ja siirtää sen toiminnot Etelä-Karjalan keskussairaalaan. Joutsenon kaupunki hankki Tiurun ja Rauhan entiset sairaala-alueet ympäristöineen, yhteensä noin 406 ha, omistukseensa Etelä-Karjalan sairaanhoitopiiriltä vuonna 2005. Joutsenon kaupunki aloitti alueen kehittämisen, markkinoinnin ja yhteistyökumppaneiden etsimisen yhdessä Joutsenmaa Oy:n kanssa Euroopan unionin Euroopan aluekehitysrahaston (EAKR) avustuksella vuonna 2006. Vuoden 2009 alusta Joutsenon liittyi Lappeenrannan kaupunkiin.

2010-luvulla alueelle on rakennettu Saimaan Gardens –matkailu- ja vapaa-ajan palvelukokonaisuus, jonka ytimenä on Holiday Club Saimaa –kylpylähotelli (2011) ja lomakeskus. Hotellikompleksi käsittää kylpylän, saunamaailman, jääareenan, keilahallin, ravintoloita sekä kokoustiloja. Lisäksi alueelle rakennettiin mm. golfkenttä, huvivene-satama ja viikko-osakekäyttöön suunniteltuja loma-asuntoja sekä kauppakeskus Capri. Vuonna 2012 alueella järjestettiin Osuuskunta Suomen Asuntomessujen loma-asuntomessut.

- Rakennuskanta

Suunnittelualueen eteläpuolella on viipurilaisen arkkitehti Jalmari Lankisen suunnittelema Rantala-niminen rakennus. Rakennus suunniteltiin alunperin 20-paikkaiseksi avo-osastoksi Saimaan rannalle, puutarhan tuntumaan. Lisäksi rakennukseen suunniteltiin henkilökunnan asuntoja. Ensimmäinen osa rakennuksesta valmistui vuonna 1932. Rakennuksen laajennus valmistui vuonna 1934. Laajennuksen kahteen alimpaan kerrokseen tuli yhteensä 40 sairaansijaa ja kolmanteen kerrokseen alilääkärin asunto ja muulle henkilökunnalle yhdeksän yhden hengen huonetta ja kaksi yksiötä. Molemmat rakennusvaiheet rakensi viipurilainen rakennusliike Pyramid Oy. Alun perin vanhempaa osaa rakennuksesta kutsuttiin Alarantalaksi ja uudempaa Ylärantalaksi. Myöhemmin talon nimeksi on kuitenkin vakiintunut Rantala. (*Lähde Rauhan sairaala 1926-1976, 50 vuotta mielisairaanhoidtoa Viipurin ja Kymen läänissä*).

Rantalan rakennus on saneerattu vuonna 1981. Rakennuslupakuvien mukaan saneerausessa mm. henkilökunnan pukeutumistilat on muutettu kellarikerrokseen entiseen autotalliin ja varastoihin ja 1-3 kerroksen huonetiloja on järjestetty uudelleen ja siten saatu uusia potilaspaikkoja. Rakennuksen kerrosala on noin 2560 k-m². Rakennus on suojeltu asemakaavalla. Suojelu ei koske rakennuksen sisätiloja.



Rauhan sairaalan potilasrakennus Rantala. Kuvaaja Jalmari Lankinen vuonna 1934. Lappeenrannan museot.

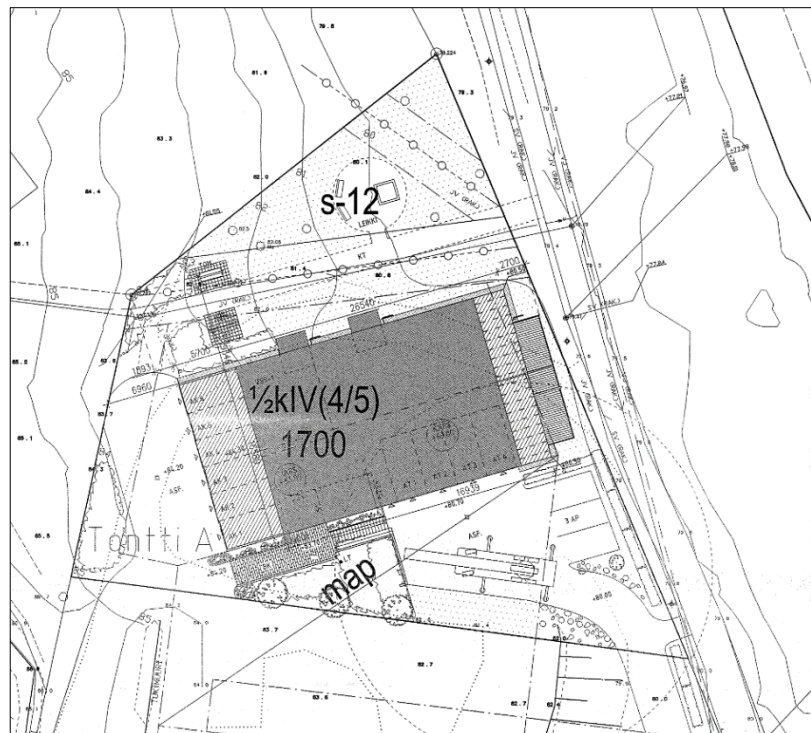
Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee entisen sairaalan henkilökunnan asuintaloja, jotka ovat edelleen vakituksessa asuinkäytössä. Näitä ovat mm. sairaalan puutarhurin asuinrakennus Marttila (Kangasniemenpolku 11), valmistunut 1947 ja alilääkärien asuintalo Välimäki (Kangasniemenpolku 15), valmistunut vuonna 1940. Kadun päässä on vuonna 1963 valmistunut kahden lääkärin asuintalo Kangasniemi ja Vipelentiehen liittyvä vuonna 1936 valmistunut entinen yllilääkärin asuintalo Näsemäki. Kangasniemenpolun länsipuolella on Saimaan Willat Oy omistamat vuonna 2013 rakennettu paritalo ja vuonna 2014 valmistunut omakotitalo. Alueella on lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaan vielä kaksi rakentamatonta pientalotonttia.





Vuonna 2012 valmistunut asuinkerrostalo.

Kaavamuutosalueella sijaitsee Rakennusliike Evälahti Oy:n rakentama Kiinteistö Oy Lappeenrannan Saimaan Rauha. Nelikerroksisessa talossa on yhteensä 17 vapaa-ajan asuntoa ja sen kerrosala on 1757 k-m². Rakennus porrastuu rinteeseen siten, että rannan puoleinen maantasokerros on upotettu länsipäästään rinteeseen ja muodostaa kellarikerroksen. Vastaavasti ylin kerros on rannan puolelta sisään vedetty, mikä liittää sen massoittelultaan viereiseen Rantalalan rakennukseen. Kellarikerroksessa on neljä autotallia, väestönsuoja ja asuintiloja. Talon länsipäädystä on rakennuksessa kiinni kuuden auton katos. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala. Rakennus on valmistunut vuonna 2012.



*Kuva: Ote rakennuslupa-
liitetystä asemapiirroksista.*

Talolla on valmiiksi rakennettuja autopaikkoja 4 kpl autotallissa, 6 kpl katoksessa, avopaikkoja omalla tontilla 3 kpl ja avopaikkoja Kiint. Oy Rauhanranta 4:n tontilla 10 kpl eli yhteensä 23 autopaikkaa.

- Taajamakuva ja -rakenne

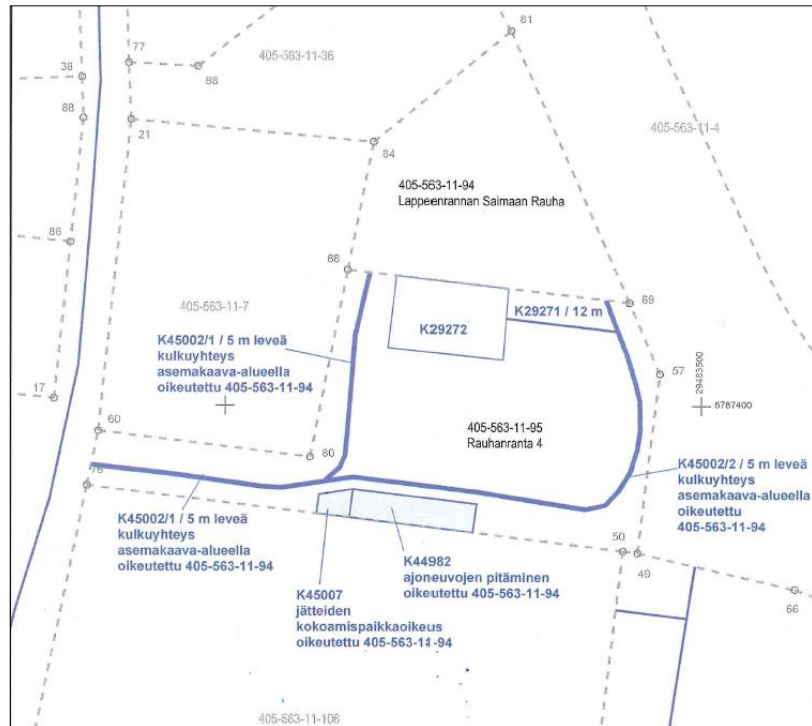
Tiurun ja Rauhan osayleiskaavan muutos vahvistui vuonna 2007 ja yleiskaavan muutoksen tavoitteena oli luoda alueelle monipuolinen matkailu- ja vapaa-aikakeskus. Suunnittelun lähtökohtana oli vuonna 2000 hyväksytty yleiskaava, jossa oli määritelty taajamarakenne ja liikenneverkon periaatteet. Osayleiskaavamuutoksessa Rauhan ydinalue osoitettiin työpaikka-alueeksi, jolla rakennukset ja ympäristö säilytetään. Alueelle on rakennettu hotelli- ja ravintolapalveluita, kylpylä, liikunta-, kokoontumistiloja ja erityyppisiä loma-asuntoja, myymälätiloja ja venesatama. Loma-asuntoalueita on osoitettu osayleiskaavassa Rauhan ydinalueen lisäksi sen länsipuolelle Vipeleen alueelle, Tiuruniemen eteläosaan ja Rauhan aseman tien varteen. Rakennettuja alueita ympäröi yhtenäinen virkistysalueiden verkosto, jolle sijoittuu kattava ulkoilureitistö. Saimaan rannat on varattu pääosin lähivirkistysalueiksi ja venevalkamiksi/ -satamiksi. Suunnittelualue sijoittuu taajamarakenteessa loma-asuntoalueen ja pientaloalueen rajalle.

Rauhan ydinalue on miljööltään moni-ilmeinen alue, jossa vanha ja uusi rakennuskanta muodostavat kokonaisuuden. Alueen historiallisten rakennusten säilyttäminen on alusta lähtien ollut suunnittelun keskeinen lähtökohta ja sillä perusteella myös suunnittelualueeseen rajautuva Rantalan rakennus on saanut suojelumerkinnän.

Kaavamuutosalueen kerrostalo sijoittuu vapaasti seisovana rakennuksena väljälle, puustoiselle tontille. Rakennus on läheisiä pientaloja selvästi suurempi, mutta mitta-kaavaeroa pehmentää rakennuksen sijainti suhteellisen alhaalla rinteessä sekä osin murrettu massoittelu (ylimmän kerroksen sisäänveto), joka toisaalta liittyy sen myös eteläpuoliseen Rantalan rakennukseen.

- Liikenneverkko

Suunnittelualueelle johtaa Tiuruniementieltä erkaneva kokoojayhteys Vipelentie, joka on asfaltoitu, valaistu ja sen yhteydessä on viherkaistalla erotettu yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. Vipelentieltä pohjoiseen lähtevä Kangasniemenpolku on asfaltoitu tonttikatu. Suunnittelualueella ei ole omaa katuliittymää Kangasniemenpolulta vaan maanmittauslaitoksen rasi-tetoimituksella on perustettu 5 metrin levyinen erillinen ajo- ja kulkuyhteyksirasite Kiinteistö Oy Rauhanranta 4:n kautta. Kulkuyhteydet kulkevat Kangasniemenpolulta Rantalan itä- ja länsipuolelta suunnittelualueen kiinteistölle. Itäpuolen kulkuyhteys toimii myös pelastustienä. Rasitesopimukseen on kirjattu lisäksi myös rasitteet jätteiden kokoamispaikkaoikeudesta, LVIS ym. johdatuksista sekä autopaikoista.



Kuva: Ote Maanmittauslaitoksen rasitetoimituksen toimituskartasta.

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Saimaan Rauhallä on rasitesopimus ajo- ja kulkuyhteyksistä sekä autopaikoituksesta Kiinteistö Oy Rauhanranta 4:n kanssa.

Linja-autoliikenne Rauha-Tiurun alueelle on tällä hetkellä vähäistä. Lappeenrannan lähiliikenteen vuoroista Tiuruniemen kautta kulkee aamuisin klo 7:00 yksi vuoro Imatralta – Lappeenrantaan. Iltapäivällä Lappeenranta - Imatra vuoroista kulkee klo 13.55 ja 15.20 lähtevät vuorot Tiuruniemen kautta. Joutsenon koulukeskuksesta kulkee myös klo 13.20 lähtevä vuoro Tiuruniemen kautta Imatralle. Lähin koulupäivävuorojen linja-autopysäkki sijaitsee Tiuruniementiellä Setälän puiston kohdalla. Kattavimmat linja-autoyhteydet ovat ELY:n järjestämillä vuoroilla, joiden lähimmät pysäkit sijaitsevat Korvenkylän keskustassa.

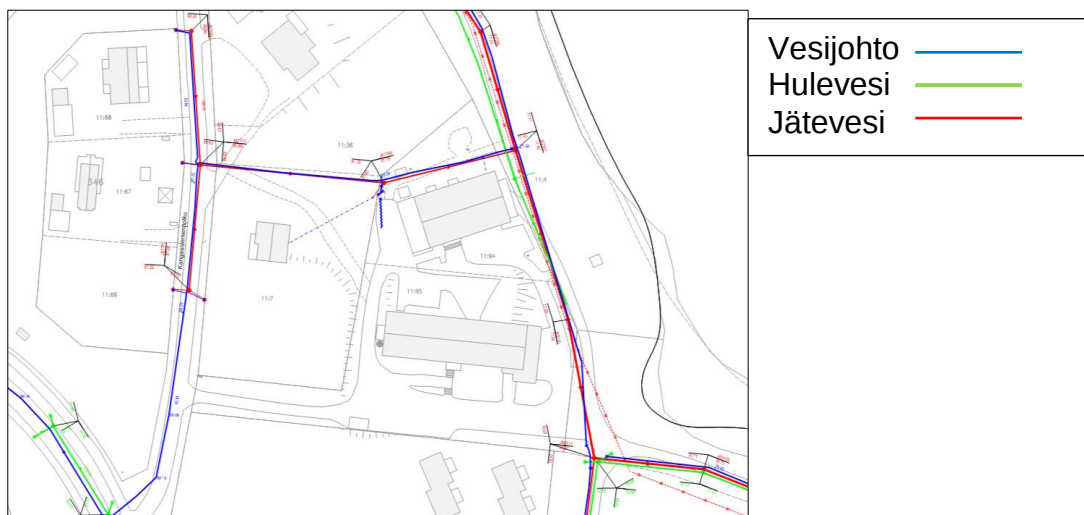
- Yhdyskuntatekninen huolto

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat sekä katualueille että tonteille. Kaukolämpöverkosto kulkee suunnittelualueelle pientaloalueen kautta. Verkosto on pääosin huomioitu johtorasitteilla voimassa olevassa asemakaavassa. Pienjännitekaapeleita kulkee suunnittelualueen eteläosassa ja ulkovaloverkkoa on rannan kevyen liikenteen raitilla. Vesihuollon verkostoa kulkee Kangasniemenpolun katualueella, pientaloalueella ja suunnittelualueen kerrostalon pohjoisosan piha-alueella sekä rantaraitilla. Tonteilla kulkevat johdot on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa johtorasitemerkinnöin.

Seuraavassa kuvissa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n yhdyskuntatekniset verkostot.



Vasemman puoleisessa kuvassa on esitetty suunnittelualan kaukolämpöverkosto (punaiset viivat) ja oikealla keski- ja pienjänniteverkon kaapelit (vihreät ja mustat viivat) sekä ja ulkoverkkoa (keltaiset viivat). (Webmap)



Kuvassa suunnittelualan vesihuoltoverkostot. (Webmap)

Rauha-Tiurun alueen kunnallistekniikan uudistaminen käynnistyi Etelä-Karjalan liiton rahoittamalla Euroopan unionin Euroopan aluekehitysrahaston (EAKR) -hankkeella ohjelmakaudella 2000–2006 ja jatkui kylpyläinvestoinnin vahvistuttua seuraavalla ohjelmakaudella 2007–2013. Hankkeet pitivät sisällään vesi- ja viemärihuollon, katujen, kevyenliikenteen väylien, paikoitusalueiden, valaistuksen, tietoliikenneverkon ja viheralueiden rakentamisen (lähde: Etelä-Karjalan liitto Rakennettu Rauhassa). Rahoituksen ehtona on ollut että alue on loma-asumista ja matkailua varten.

Etelä-Karjalan liiton rahoittamien EAKR-hankkeiden päättymisestä eli viimeisestä maksatuksesta on kulunut yli viisi vuotta, joten niiden karenssiajat ovat umpeutuneet. Hankkeiden rahoitusta ei näinollen tarvitse enää huomioida alueen kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

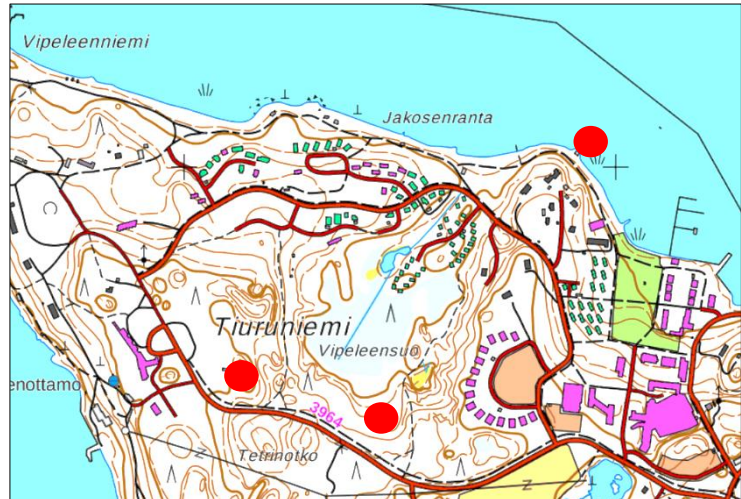
Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita (lähde: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, www.rky.fi).

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön Tiurun ja Rauhan alue (kohde 34). Rauhan kulttuurihistoriallinen arvo on kirjattu Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvityksessä ja maakuntakaavassa. Suunnittelualueelle ei sijoitu kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, mutta alue on osa Rauhan ydinalueen maisemallisesti ja taajamakuvalista kokonaisuutta.

- Kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäänösrekisteriin (www.kymppi.fi) merkittyjä kiinteitä muinaisjäänöksiä. Lähin Museoviraston muinaisjäänösrekisteriin merkitty kohde on Jakosenranta (1000020938). Paikalla on historiallisen ajan kivillä täytetty hirsiarkku, jonka voidaan olettaa kuuluneen vanhan laiturin rakenteisiin.

Lisäksi Tiurunientien pohjoispuolella sijaitsevat kohteet Vipeleensuo (1000012325) ja Tiurunieniemi (1000012323), jotka ovat kaskiröykkiöitä ja kiviaitoja. Oheisessa kartassa (kartta.museoverkko.fi) muinaisjäänöskohteet on merkitty punaisilla ympyröillä. Kaikki muinaismuistot, myös vielä löytymättömät, on suojeltu muinaismuistolailalla (295/1963).



3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole työpaikkoja. Alueelle rakennettu kerrostalo käsittää 17 vapaa-ajan asuntoa, joista osa on tyhjiällä.

Suunnittelualueen viereisellä Kangasniemenpolun pientaloalueella asuu tällä hetkellä noin 20 asukasta ja koko Rauha-Tiurun alueen asukasmäärä on noin 250 asukasta (Lähde: Trimble Locus).

Rauha-Tiurun alueelle on toteutettu viime vuosina mm. Holiday Club Saimaa -kylpylähotelli ja monitoimiareena, 18-reikäinen golfkenttä, kauppakeskus Capri ja sisähuvi- puisto sekä venesatama. Alueella toimii useita ravintoloita, ohjelmapalveluyrityksiä ja muita matkailupalveluja. Kaikkiaan Rauhan ydinalueella on yli 200 työpaikkaa. Rauhan ja Ukonniemen alueet tarjoavat erinomaiset puitteet monipuoliseen maastossa liikku- miseen.

Lähimmät kunnalliset palvelut Korvenkylän koulu, päiväkoti ja kirjasto sijaitsevat noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Päiväkodin Repotien toimipisteen toiminta on lakannut 28.6.2019.

Suunnittelualueelta on matkaa Imatran keskusta noin 7 km, Joutsenon keskusta noin 15 km ja Lappeenrannan keskusta noin 35 km.

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasalueesta aiheutuvia ympäristöhäiriötä.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan 55320 Rauha postinumero alueella on radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 501 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 Bq/m³. Alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 66 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³:n ylityksiä 41 %:ssa kohteista. (http://www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi_FI/radon-postinumeroalueittain/).

Koska kaava-alueen maaperästä purkautuu huomattavia määriä radonkaasua, on riskitekijä huomioitava rakennussuunnittelussa.

- Pilaantuneet maat

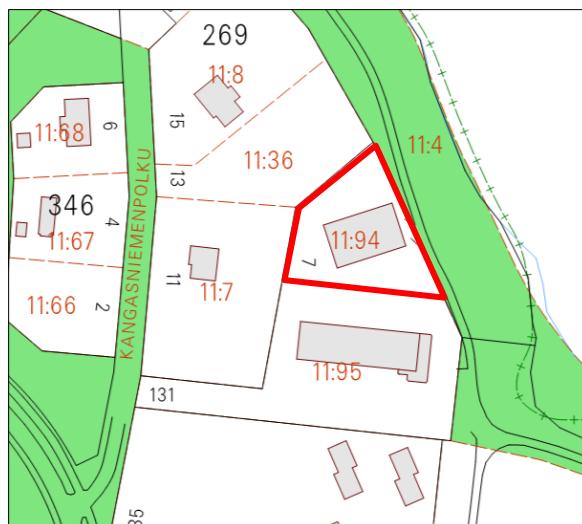
Suunnittelualueella ei ole Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1)

- Liikennemelu

Kaavamuutosalueella ei ole tehty melumittauksia. Maantien etäisyyden, nopeusrajoituksen ja lähimpien katujen vähäisten liikennemäärien vuoksi alueella ei todennäköisesti ole tällä hetkellä melutasoja, jotka ylittäisivät valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Lappeenrannan Saimaan Rauha. Kaupungin maanomistus on esitetty viereisessä kuvassa vihreällä ja valkoisella on merkitty yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.



Ote maanomistuskartasta.

3.2 Suunnittelutilanne

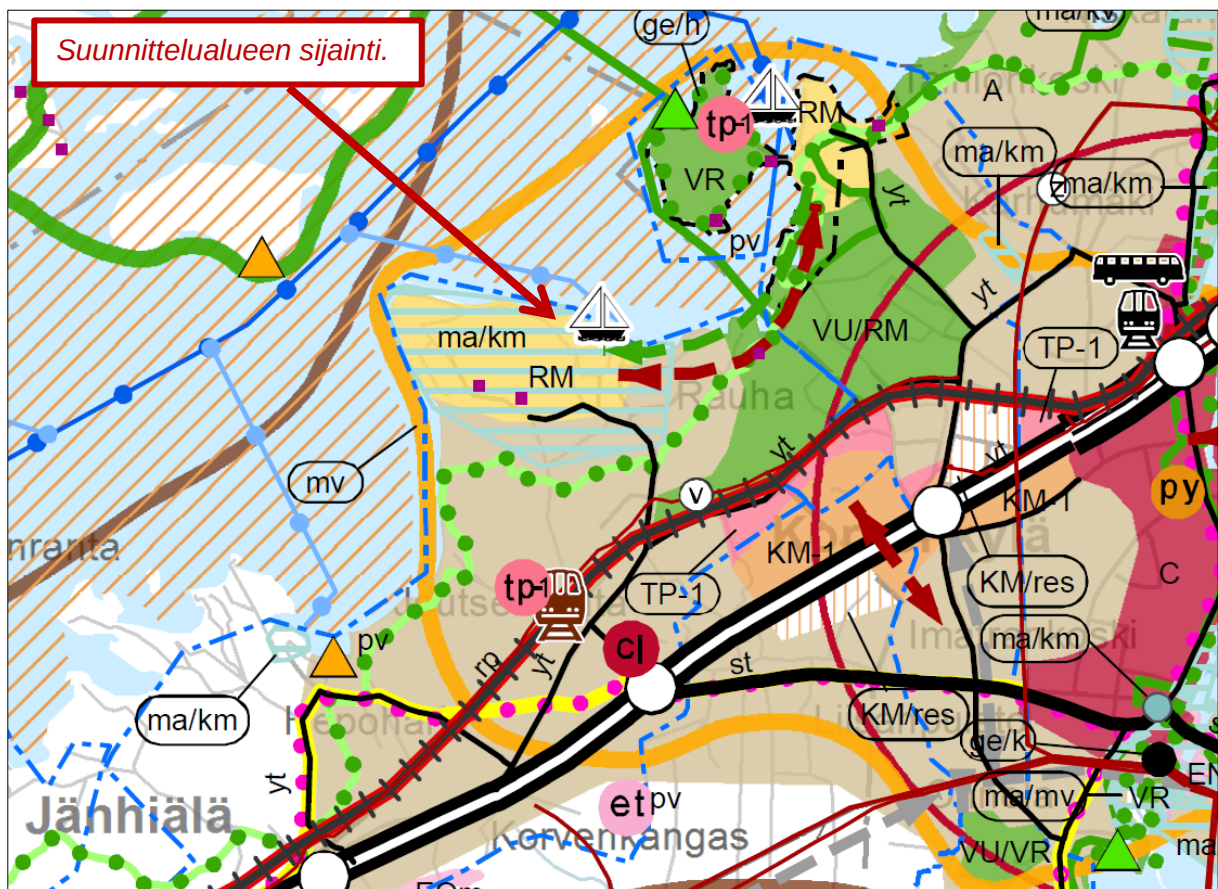
- Maakuntakaava

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

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 19.10.2015. Suunnittelualueelle ei kohdistu vaihemaakuntakaavan merkintöjä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *matkailupalveluiden alueena* (RM). Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita. Alueisiin kuuluu matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä ja hotelleja, urheilu- ja virkistystoimintoja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa alueen luonteesta riippuen matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan/pysyvää asutusta.



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

Suunnittelualue kuuluu myös *kasvukeskusalueen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (lk). Merkinällä osoitetaan Etelä-karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatu-käytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Laatu-käytävän 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 maankäy-

tölliset 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.

Suunnittelualue kuuluu myös *matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle* (tumman keltainen raja +mv). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoihin, asumiseen ja maaomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta.

Näiden ohella suunnittelualue on osoitettu *maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi* (ma/km + vaakaviivitus) *Tiurun ja Rauhan alue (kohde 34)*. Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamalla 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.

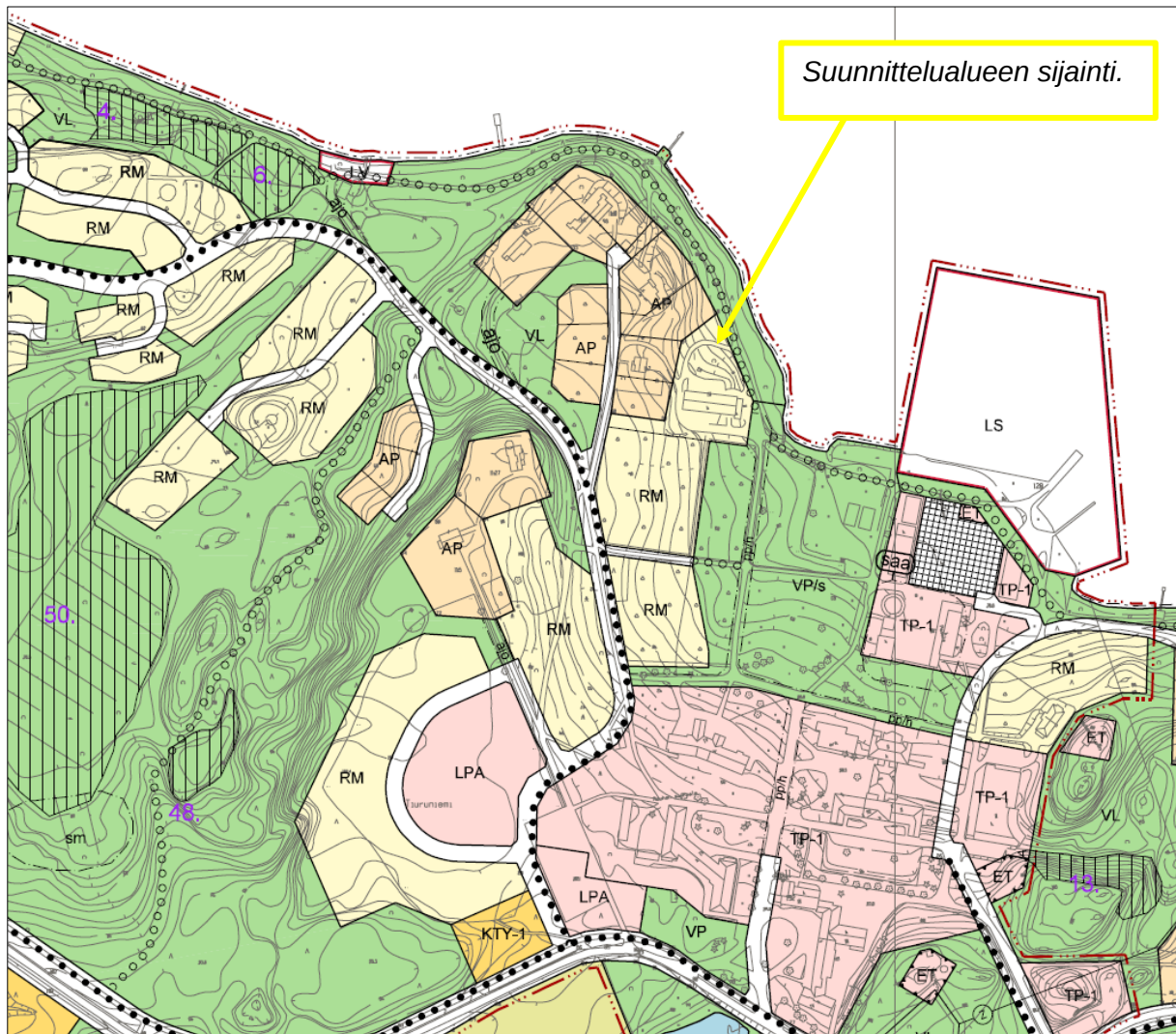
Lisäksi kaavamuuotosalue kuuluu *tärkeään pohjavesialueeseen* (pv). Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ympäristöhallinnon luokituksen mukaisesti I tai II -luokan pohjavesialueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.

Suunnittelualueen viereen on maakuntakaavassa merkitty venesatama ja laivaväylä. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät pienvenesatamat. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelualueen pohjoispuolen Saimaan vesialue on maakuntakaavassa merkitty *Suur-Saimaan kehittämisen kohdealueeksi* (oranssi vinoviivitus). Merkinnällä osoitetaan keskeisen Suur-Saimaan kehittämisen vyöhyke, jolla on myös ylimaakunnallisia kehittämistarpeita. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoihin ja asumiseen liittyviä rajoituksia. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Tiurun ja Rauhan osayleiskaavan muutos**, jonka Joutsenon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 28.5.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on *matkailupalvelujen alueella* (RM). Alue varataan matkailu- ja lomakeskuskille ja muille matkailua palveleville toiminnoille. Suunnittelualueen luoteispuolelle on osayleiskaavassa osoitettu *pientalovaltainen asuntoalue* (AP) ja itäpuolelle *lähivirkistysalue* (VL). AP-alueelle voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja korkeintaan tonttitehokkuudella $e=0,25$. Alueelle voidaan rakentaa myös päiväkotitiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Osayleiskaavan on oikeusvaikutteinen.



Ote Tiurun ja Rauhan osayleiskaavamuutoksesta.

- Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella on voimassa 28.9.2009 Lappeenrannan kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava. Suunnittelualue on osoitettu *matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi* (RM-1). Alueelle saadaan sijoittaa alueellinen lämmöntuotantoyksikkö. Suunnittelualueen rakennusoikeus 1700 m² ja kerrosluku ½kiv(4/5).

Alueelle on lisäksi merkitty johtoaluevaraus, maanlainen pysäköintiin varattu tila (map) ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa (s-12), jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta

Suunnittelualueen historiaa on kerrottu kirjassa Rauhan sairaala 1926-1976. 50 vuotta mielisairaanhoidon Viipurin ja Kymen läänissä. V-P. Vahvaselkä, Kaakkois-Suomen mielisairaanhuoltopiirin kuntainliitto 1976.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve sekä käynnistämistä koskevat päätökset

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Saimaan Rauha on hakenut suunnittelualueen asemakaavan muuttamista 19.10.2017. Hakemuksessa pyydetään muuttamaan kaavamerkintää niin että alueella sallitaan pysyvä asuminen. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa vuonna 2018.

Kaavamuutos on Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelman 2019 – 2020 kohde nro 90: Rauhan Rantalan alue. Kaavoitusohjelma hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 12.12.2018 ja kaupunginhallituksessa 17.12.2018.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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

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

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

- Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2018. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä 14.8.2019 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 15.8.2019 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 15.8. – 5.9.2019. Nähtävilläolon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta saatiin 11 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.

Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi ja pyytää lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa mahdollisten lausuntojen sekä muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavam muutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualan kerrostalossa vapaa-ajan asumisen lisäksi myös pysyvä asuminen.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on tarjota vakituiseen asumisen mahdollisuuksia Rauhan ydinalueella muun muassa kylpylän alueen henkilökuntaa varten. Rauhan alue muodostaa merkittävän työpaikkakeskittymän ja alueella on tarvetta kerrostalomuotoiselle asumiselle.

Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Ohjelman maankäytön tavoitteena on myös eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaavoituksella määritellään kaupungin kokonaisrakenne ja mahdollistetaan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttövaraukset. Kaavatyössä tulee huomioida alueeseen liittyvät maisema- ja luontoarvot sekä alueen sijainti pohjavesialueella.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on taajaman omaleimaisuuden ja viihtyisyyden vahvistaminen ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyttäminen. Lisäksi varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys. Maakuntakaavan mukaan on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa alueen luonteesta riippuen matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan/pysyvää asutusta.

Yleiskaavan tavoitteet: Voimassa olevan Tiurun ja Rauhan osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Rauhan ydinaluetta toiminnoiltaan monipuolisena palvelualueena, joka tarjoaa matkailu-, virkistys- ja hyvinvointipalveluja. Pysyvän asumisen alueeksi on osayleiskaavassa varattu Papusen pellot ja osa Rauhan ydinalueesta sekä Repokiven alue.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen laatia koko suunnittelualueen käsitäviä alustavia luonnosvaihtoehtoja. Kaavamuutoksessa muutetaan vain olemassa olevan kerrostalon käyttötarkoitus vapaa-ajan asunnoista pysyvän asumisen sallivaksi. Kaavasunnittelussa on huomioitu kiinteistöjen Lappeenrannan Saimaan Rauha ja Rauhanranta 4 sopimat tieoikeus, autojen pitäminen sekä jätehuollon huoltorasite.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa suunnittelualue on osoitettu edelleen *matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi* (RM-5). Alueelle saa sijoittaa *matkailua palvelevia rakennuksia sekä asuinrakennuksia*. Rakennusalojen rajoja on muutettu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Alueen rakennusoikeutta ja kerroslukua ei muuteta, vaan todetaan alueen nykytilanne voimassa olevien kerrosalan laskemissääntöjen mukaan.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 1925 m². Alueen rakennusoikeus pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena 1700 kerros-m²:nä.

Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella monipuolistetaan alueen pysyvän asumisen asuntokantaa ja sitä kautta eheytetään ja tiivistetään yhdyskuntarakennetta. Alueen itäreunaan on osoitettu istutettava alueen osa ja lisäksi on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Suunnittelualueen pohjoisosan luonnontilaisena säilytettävä alueen osa säilyy ennallaan.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.3 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-5)

Suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan *matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi* (RM-5). Alueelle saa sijoittaa *matkailua palvelevia rakennuksia sekä asuinrakennuksia*. Korttelialueen rakennusoikeus on 1700 kerros-m² ja suurin sallittu kerrosluku ½rV, jolloin rakennus on viisikerroksinen, mutta rinteeseen sijoittuvasta kerroksesta vain puolet lasketaan kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Suunnittelualueella olevan autokatoksen kohdalle on merkitty autokatoksen rakennusala (ak). Lisäksi alueen kaakkoiskulmaan on merkitty pysäköimispaikka (p). Kerrostalon ja piha-alueen rannan puoleiselle rajalle on merkitty istutettavaksi alueen osa. Maanalaiseen pysäköintiin varattu tila ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Alueen johtoaluevarauksia on täydennetty korttelialueen länsireunaan merkityllä varauksella kaukolämpöjohtoa varten.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Lisäksi kaava-alue sijaitseen 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 seuraamuksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella, on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Lisäksi määrätään, että Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100) tulee huomioida rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille. Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva lattiakorkeus on +78,90 metriä (N2000), jossa Ala-Saimaan alimpaan suositeltavaan rakentamiskorkeuteen (+78,00 m) on lisätty harkinnanvarainen lisäkorkeus 0,90 m. Rakentamiskorkeutta määrittäessä on otettu huomioon Saimaan suuret vedenkorkeuden vaihtelut (+0,70 m) ja aaltoiluvara (+0,20 m). Aaltoiluvaraa pienentää toisaalta rannan loivuus sekä rannan kasvillisuus ja puusto. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

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

Asemakaavassa 563 Tiuruniemen kylän tilalle 11:94 tehdään tonttijako. Alueesta muodostuu 224 Rauhan kaupunginosan korttelin 269 tontti 10. Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkoja on varatta 1 autopaikka/ asunto ja polkupyöräpaikoitukseen vähintään 2 polkupyöräpaikkaa/ asunto.

5.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualueella oleva kerrostalo on liitetty kaukolämpö-, vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelutasopäätös 2013-2020:n mukaan tällä hetkellä III riskiluokka-alueelle, jolloin ensimmäinen yksikkö onnettomuuspaikalla on 20 minuutin kuluessa siitä, kun on vastaanotettu hälytys (lähde www.ekpelastuslaitos.fi). Suunnittelualueen kerrostalon alapihalle on ajoyhteys ja pelastustie Kiinteistö Oy Rauhanranta 4:n kautta.

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. Suunnittelualueen kerrostalossa on väestönsuoja kellarikerroksessa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei voi kaavamuutoksen mukaan sijoittua ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa. Asuntojen muuttaminen vakituiseen asumiseen voi aiheuttaa jonkin verran liikenteen lisääntymistä, mutta vaikutus ei ole kokonaisuuden kannalta merkittävä.

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevia rakennuksia sekä asuinrakennuksia.



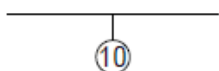
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

224

Kaupunginosan numero.

RAU

Kaupunginosan nimi.

269

Korttelin numero.

1700

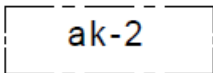
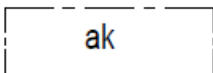
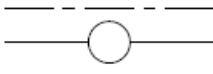
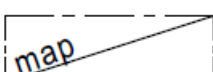
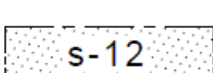
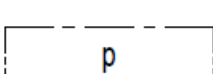
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

1/2r V

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

	Asuinkerrostalon rakennusala.
	Autokatoksen rakennusala.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalainen pysäköintiin varattu tila.
	Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
	Istutettava alueen osa.
	Pysäköimispaikka.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

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 seuraamuksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella, on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

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

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on + 78,90 metriä (N2000).

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja on varattava RM korttelialue 1 autopaikka/asunto.

Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 2 polkupyöräpaikkaa / asunto.

5.6 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

5.7 Tonttijako

Asemakaavassa 563 Tiuruniemen kylän tilalle R:No 11:94 tehdään tonttijako. Alueesta muodostuu 224 Rauhan kaupunginosan korttelin 269 tontti 10. Alueelle laadittu tonttijako on sitova. Tonttijakokartta on selostuksen liitteenä 5.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. yhdyskuntatalouteen. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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

- Joutsenon kaupunki Rauhan ydinalueen ja Vipeleen luontoselvitys, Pöyry Environment Oy 13.9.2006
- Joutsenmaa Oy – Joutsenon kaupunki Tiurun ja Rauhan osayleiskaavan muutoksen luontoselvitys, Pöyry Environment Oy 3.11.2006

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.2 Ekologiset vaikutukset

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualueella on säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa ainoastaan alueen pohjoisosassa metsäisessä rinteessä. Kerrostalo on rakennettu rantaan viettävään rinteeseen ja piha-alueet on toteutettu pengertämällä ja tasaamalla alueelle kulkureitit ja paikoitusalueet. Kaavaratkaisu ei muuta alueen maisemakuvaa, sillä kaavamuutos ei mahdollista käytännössä lainkaan lisärakentamista alueelle. Kaavaratkaisussa ei ole muutettu luonnonmaisemana säilytettävää alueen osaa.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaava-alue sijoittuu toisen Salpauselän reunamuodostuma-alueelle kohti Saimaata laskevaan rinteeseen. Suunnittelualueelle on jo rakennettu penkereitä ja maatäyttöjä kerrostalon rakentamisen yhteydessä. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä

maaston leikkaamista eikä täyttämistä. Vaikutukset maaperään ovat paikallisia ja merkitykseltään vähäisiä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

Kallioperä on suunnittelualueella kokonaisuudessaan maakerrosten alla eikä tule näkyviin. Suunnittelualueeseen ei kuulu merkittäviä kallioalueita.

Koska kaavamuutos ei mahdollista käytännössä lisärakentamista alueelle, sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

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

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kerrostalotontin pohjoisosassa on metsäinen rinne, jossa on alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta ja eläimistöä. Alue on asemakaavassa merkitty luonnontilaisena säilytettävänä alueen osana, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Lisäksi korttelin itälaitaan on merkitty istutettava alueen osa. Rauhan ja Tiurun osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia.

Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole juurikaan vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin. Kaavamuutos ei mahdollista käytännössä lisärakentamista alueelle. Kaavamuutoksella ei myöskään aiheuteta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Kaavan toteutumisella ei ole kielteistä vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen eikä viheryhteyksiin.

- Luontokohteet

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

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna alueen rakennetut ja pinnoitetut alueet eivät muutu. Olemassa olevan rakennuksen katto- ja piha-alueille muodostuu sade- ja sulamisvesiä. Vaikka kerrostalon autopaikoitusalueet on asfaltoitu, on tontilla vielä myös runsaasti luonnontilaista piha-aluetta sekä istutusalueita joilla hulevedet voidaan imeyttää maaperään. Kiinteistö on liitetty jätevesiverkostoon, joten kaavaratkaisulla ei ole jätevesikuormituksen kautta vaikutusta pintavesiin.

Kaava-alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeäksi luokitellulle Tiuruniemen pohjavesialueelle (tunnus 0517301) (SYKE 2017). Kaavan yleismääräyksissä on määräys, että 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 seuraamuksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella, on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Kokonaisuutena kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pintavesistöihin eikä pohjavesistöihin.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei osoiteta alueelle lisärakentamista verrattuna olemassa olevaan asemakaavaan. Kerrostalon käyttötarkoitus muuttuu pelkästä vapaa-ajan asumisesta vakituiseen asumisen mahdollistavaksi. Talon huoneistoala on 1445,5 m² ja siinä on 17 huoneistoa.

Kaavamuutoksen myötä taloon voi tulla vakituksia asukkaita, jotka tuovat lisää verotuloja Lappeenrantaan. Vakituiseen asunnon kiinteistövero on toisaalta matalampi kuin vapaa-ajan asunnon, joten tältä osin kaavamuutos vaikuttaa Lappeenrannan kiinteistöverotuloihin negatiivisesti, mutta vaikutus ei ole merkittävä. Kokonaisuutena kaavamuutos monipuolistaa alueen vakituiseen asumisen mahdollisuuksia, mikä lisää alueen elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaava liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei ole tarpeen siirtää tai muuttaa.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuverkkoon. Suunnittelualan ajoneuvoliittymä säilyy Kangasniemenpolulla.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Kaavamuutoksen vaikutusta liikennemääriin arvioidaan eri toimintojen eli vapaa-ajan asumisen ja asumisen matkatuotosluvuilla. Matkatuotosluvut (tulevat ja lähtevät ajoneuvot) on tarkoitettu suuntaa-antaviksi erilaisten toimintojen liikenteellisiä vaikutuksia kuvaaviksi perusarvoiksi. Niiden avulla ei ole mahdollista laatia yksityiskohtaista liikenne-ennustetta laajoihin suunnittelukohteisiin, vaan niiden tavoitteena on tuottaa tietoa siitä, minkälaisia matkamääriä erilaiset toiminnot tyypillisesti aiheuttavat.

Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa—julkaisun vapaa-ajan asuntojen matkatuotokset perustuvat valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen (2004-2008) tuloksiin ja se esitetään matkojen määränä vapaa-ajan asuntoa kohti. Tutkimuksen mukaan kesämökille tehdään päivittäin keskimäärin 1,03 käyntiä, jos matkat jaetaan tasan vuoden kaikille vuorokausille. 17 loma-asuntohuoneistoa tuottaisi siten liikennetuotosta noin 17 matkaa/ vuorokausi. Koska kyseessä on tässä tapauksessa kerrostalo, voidaan arviota pitää lähinnä suuntaa antavana.

Kerrostalon käyttötarkoituksen muuttuessa pysyvään asumiseen, voidaan tulevaisiksi asukasluvuksi arvioida noin 40 asukasta. Asumisen matkatuotosluku on Lappeenrannan lähitaajamissa ja lievelyissä 2,49 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 74 % eli 1,84 matkaa. Alueen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 73 matkaa/ vuorokausi. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisuja Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008) ja Asuntokunnat ja asumisväljyys v. 2000 ja 2015 (Etelä-Karjalan liitto Tilastolähde: Tilastokeskus/ Asuminen 27.5.2016). Kerrostalon käyttötarkoituksen muutos lisää kokonaisuutena hieman liikennettä verrattuna nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi Rauhan ydinalueen liikennemääriin eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä tie- ja katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole kielteisiä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen.

6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

Suunnittelualueelta ei ole laadittu liikennemeluennusteita. Lähikatujen nopeusrajoitusten (40 km/h aluerajoitus) ja liikennemäärien vähäisyyden perusteella on todennäköistä, että suunnittelualueella ei kaavan toteuduttuaan esiinny valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisia ohjearvot ylittäviä melutasoja.

6.4.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Lappeenrannan joukkoliikenteen vuoroista kulkee vain aamuisin yksi vuoro ja iltapäivisin kaksi vuoroa Tiuruniemen kautta. Kaavaratkaisu tuo alueelle lisää joukkoliikenteen käyttäjiä, mutta uusien asukkaiden vähäisen määrän vuoksi kaavaratkaisulla ei todennäköisesti ole vaikutuksia Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin.

Jalankulku ja pyöräily-yhteydet suunnittelualueelta Korvenkylän keskustaan ja rantaa kiertävällä rantaraitilla ovat hyvät. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta kevyen liikenteen yhteyksiin.

6.4.5 Vaikutukset pysäköintiin

Suunnittelualueen kerrostalolla on valmiiksi rakennettuja autopaikkoja yhteensä 23 autopaikkaa. Asemakaavamuutoksen autopaikkamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee olla 1ap/ asunto, joten nykyinen autopaikkojen määrä on riittävä. Maanalaisen paikoitustilan varaus tontilla säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen

Palvelujen saavutettavuudella ja laadulla on vahva yhteys asukkaiden viihtyvyyteen. Tärkeimpiä arjen palveluita ovat päivittäistavarakaupat, liikenne- ja kuljetuspalvelut, pankki- ja postipalvelut, kirjastopalvelut sekä lapsiperheissä lasten päivähoido ja koulut. Rauhan ydinalueelle ei tällä hetkellä sijoitu julkisia palveluja. Lähimmät kaupalliset palvelut ja ravintolat ovat kauppakeskus Caprissa ja Holiday Club Saimaan alueella alle kilometrin päässä suunnittelualueesta. Kauppakeskuksessa on päivittäistavara-kauppa M-Market, golfin talviharjoittelukeskus ja sisäaktiviteettipuisto. Lähimmät kunnalliset palvelut Korvenkylän koulu, päiväkotia ja kirjasto sijaitsevat vajaan kolmen kilometrin päässä suunnittelualueelta Tiuruniementien ja Asematien risteyksessä.

Kaavaratkaisulla ei ole suoraa vaikutusta alueen palveluvarustukseen. Kaavamuutos vahvistaa kuitenkin Rauha-Tiuru alueen asukaspohjaa ja parantaa sitä kautta mahdollisuuksia säilyttää ja kehittää alueen nykyisiä palveluja.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu lisää asumisen vaihtoehtoja viihtyisässä luonnonläheisessä ympäristössä lähellä Saimaan rantaa monipuolisen matkailualueen läheisyydessä. Kaava-alueeseen ei ole sisällytetty virkistysalueita, mutta alueelta on vaivaton pääsy läheisille virkistysalueille ja rantaraitille. Kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaisia muutoksia, joilla olisi negatiivista vaikutusta lähialueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilureitistöihin. Myös lähiympäristössä sijaitsevien virkistysalueiden käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella ei osoiteta alueelle lisärakentamista. Kaavan myötä olemassa olevan kerrostalon käyttötarkoitus muuttuu vapaa-ajan asumisesta pysyvää asumiseen. Alueen asukasmäärä voi enimmillään kasvaa noin 40 hengellä. Suunnittelualueelle ei tule kaavan myötä uusia työpaikkoja.

Luonteeltaan kaavan mahdollistama kerrostaloasuminen poikkeaa jonkin verran ympäristöstään. Etätyömahdollisuuksien lisääntyessä myös loma-asuntoalueella on voinut olla pysyvää asumista muistuttavaa kakkosasumista, joten kokonaisuutena kerrostalon muuttuminen pysyvää asumiseen ei vaikuta yhdyskuntarakenteeseen merkittävästi. Asemakaavamuutos tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Alueen toteuttamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset taajamakuvaan

Kaavamuutosalue sijoittuu taajamarakenteessa loma-asuntoalueen ja pientaloalueen rajalle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan kerrostalon käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asumisesta pysyvää asumiseen. Kaavamuutoksella ei osoiteta alueelle lisärakentamista. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutuksia rakennuksen ulkonäköön eikä sitä kautta alueen taajamakuvaan.

6.6.3 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevassa kerrostalossa pysyvän asumisen. Vaikka kerrostalo on nyt vapaa-ajan asuntolina, täyttää rakennus asuinrakennukselle vaaditut rakennusmääräykset ja tekniset edellytykset. Rakennus on liitetty alueen kaukolämpö- ja vesihuoltoverkostoon eikä kaavan toteuttaminen aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen siirtämistä tai muuttamista. Asemakaavaan on merkitty johtorasitteet alueella kulkevalle vesihuoltoverkostolle.

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen ulkopuolisiin rakennuksiin.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaava-alueen kerrostalo on valmistunut vuonna 2012. Rakennuksessa ei ole todettu erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä se sisälly alueelle laadittuihin selvityksiin. Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön Tiurun ja Rauhan alue.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia alueen ympärillä sijaitseviin entisiin Rauhan sairaalan rakennuksiin eikä alueen miljööseen. Suojeltuun Rantalan rakennukseen ei kohdistu kaavamuutoksen takia vaikutuksia.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavamuutos on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa RM-alueelle voidaan osoittaa alueen luonteesta riippuen matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi myös pysyvää asutusta. Asemakaavassa on myös huomioitu maakuntakaavan pohjavesialuevaraus.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista

tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

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

Kaavamuuotosalue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä taajamarakennetta. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät. Asemakaavan muutoksen toteutuminen monipuolistaa alueen asuntokantaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä. Alue on kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Lisäksi se on joukkoliikenteen piirissä.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat kaavamuutosalueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

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

Suunnittelualue sijoittuu potentiaaliselle tulvariskialueelle. Asemakaavassa on tästä syystä määrätty, että rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva lattian korkeus on +78,90 metriä (N2000).

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Tästä syystä asemakaavassa määrätään, että 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 seuraamuksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella, on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoiman voi kiinteistöyhtiö hakea rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi pysyvään asumiseen.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen ja asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityslautakunta (Lappeenrannan kaupungin hallintosääntö 1.6.2017 luku 7 § 5).

Lappeenrannassa 12.9.2019



Hanna-Maija Marttinen
Kaavasuunnittelija



Matti Veijovuori
Asemakaava-arkkitehti



Maarit Pimiä
Kaupunginarkkitehti