



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



SAIRAALANMÄEN ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

24.3.2020

**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI****ASEMAKAAVA 457 MUSTOLAN KYLÄN OSALLE TILOJA RNO 1:17 JA 1:6, ASEMAKAAVAN MUUTOS 5 LEIRI PUISTOALUEET (SAIRAALANMÄKI)****ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE MAALISKUUN 24. PÄIVÄNÄ 2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA****KAAVANRO K2623****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot****Asemakaava** 457 Mustolan kylän osalle tiloja R:No 1:17 ja 1:6**Asemakaavan muutos** 5 LEIRI puistoalueet**Muodostuu** 5 LEIRI kortteli 3 tontti 3, kortteli 37 tontit 4 ja 5 sekä katu- ja lähivirkistysalueet**Tonttijako** Osat 457 Mustolan kylän tiloja R:No 1:6 ja 1:17
Muodostuu: 5 Leiri kortteli 37 tontit 4 ja 5
Osa 5 Leirin puistoaluetta
Muodostuu: 5 Leiri kortteli 3 tontti 3**Kaavanlaatija** Kaavasuunnittelija Hanna-Maija Marttinen
puh. 040 809 8657Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 4.3.-23.3.2020**Hyväksytty** KV . .2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavamuutos koskee Leirin kaupunginosassa olevaa Sairaalanmäeksi kutsuttua aluetta. Alueella sijaitsee Lappeenrannan entinen varuskuntasairaala sivurakennuksineen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Valtakatuun, idässä Toivonkadun kerrostalotontteihin, etelässä Helsingintiehen ja lännessä Maneesikatuun sekä kerrostalokortteliin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,1 ha. Alueen sijainti ja rajausta näkyy oheisella kartalla. Alueen rajausta voi muuttua suunnittelun edetessä.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Sairaalanmäen asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus Asemakaavalla suojellaan historiallisesti arvokkaat rakennukset ja mahdollistetaan Puolustusvoimien käytöstä poistuvien rakennusten uudiskäyttö. Suunnittelussa huomioidaan erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön liittyvät arvot. Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

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	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja rakentumisen historiaa	7
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	11
3.1.3	Rakennettu ympäristö	15
3.1.4	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	26
3.1.5	Väestö, työpaikat ja palvelut.....	28
3.1.6	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	28
3.1.7	Maanomistus	30
3.2	Suunnittelutilanne.....	31
3.2.1	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset.....	36
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	37
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset	37
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	37
4.3	Suunnitteluvaiheet.....	38
4.4	Asemakaavan tavoitteet	38
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	39
5.1	Kaavan rakenne	39
5.2	Mitoitus	40
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	40
5.4	Aluevaraukset.....	41
5.4.1	Korttelialueet.....	41
5.4.2	Muut alueet	43
5.4.3	Erityisalueet	44
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	45
5.6	Ympäristön häiriötekijät	45
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	46
5.8	Nimistö	49
5.9	Tonttijako	49
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	49

6.1	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	50
6.1.1	Vaikutukset maisemaan	50
6.1.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään	50
6.1.3	Vaikutukset luonnonympäristöön ja luontokohteisiin	51
6.1.4	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	52
6.2	Taloudelliset vaikutukset	53
6.2.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	53
6.2.2	Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset	53
6.2.3	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	54
6.3	Liikenteelliset vaikutukset	54
6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen	54
6.3.2	Vaikutukset pysäköintiin	54
6.3.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	55
6.3.4	Vaikutukset liikennemeluun	56
6.4	Sosiaaliset vaikutukset	57
6.4.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	57
6.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	58
6.4.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	58
6.5	Kulttuuriset vaikutukset	58
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	58
6.5.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin	59
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin	59
6.5.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan	59
6.5.3	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin	60
6.5.4	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	61
6.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	61
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	63
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	63
7.2	Kaavan hyväksyminen	63

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
 - MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot
 - Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
 - Kaavaluonnoskartta
 - MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine (*lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/tai muistutuksia saapuu*)
- Asemakaavan muutoshakemus
- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Tonttikartat
- Luontoselvitys Pöyry Finland Oy 21.11.2016
- Lappeenrannan Rakuunamäen rakennusinventointi 2017 (Senaattikiinteistöt), Selvitystyö Ahola, FM Teija Ahola 17.11.2017, muutos 1.12.2017

8. Havainnekuva
9. Asemakaavakartta 24.3.2020

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-materiaalista

- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2013)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland oy 2.12.2015)
- Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi 2012. Mikroliitti Oy.
- Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2014. Mikroliitti Oy.
- Lappeenrannan kaupunki Sairaalanmäen asemakaava Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 21.11.2016)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Senaatti-kiinteistöt on hakenut vuonna 2017 asemakaavamuutosta Rakuunamäen alueelle sekä asemakaavaa Sairaalanmäen alueelle. Kumpaakin aluetta on viety eteenpäin omina kaavahankkeinaan. Rakuunamäen asemakaavamuutos on edennyt vuoden 2020 alkupuolella hyväksymisvaiheeseen.

Sairaalanmäen asemakaavan laatiminen on aloitettu syksyllä 2018. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä 4.3.2020 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 4.3.-23.3.2020. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 16 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa nykyisin asemakaavaton alue on osoitettu keskeisiltä osiltaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuin-, majoitus- ja ravintolatiloja, päiväkotia sekä vanhusten palveluja (K-9). Alueella sijaitsevat rakennukset on varustettu suojelumerkinnoin. Lisäksi alueelle on osoitettu rakennusala autotalli/talouksrakennukselle. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 1750 kerros-m². Asemakaavamuutoksessa puistoalueen pohjoisosa on muutettu Valtakadun katualueeksi, 102 m²:n alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) ja loppuosa lähivirkistysalueeksi (VL).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunki tekee ennen asemakaavan hyväksymistä MRL 91b §:n mukaisen maankäyttö-sopimuksen alueen päämaanomistajan kanssa. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu ja lainvoimainen ennen kuin asemakaavamuutos voidaan

hyväksyä kaupunginvaltuustossa. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakentumisen historiaa



Vuoden 2015 viistoilmakuva alueelta ©Blom. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

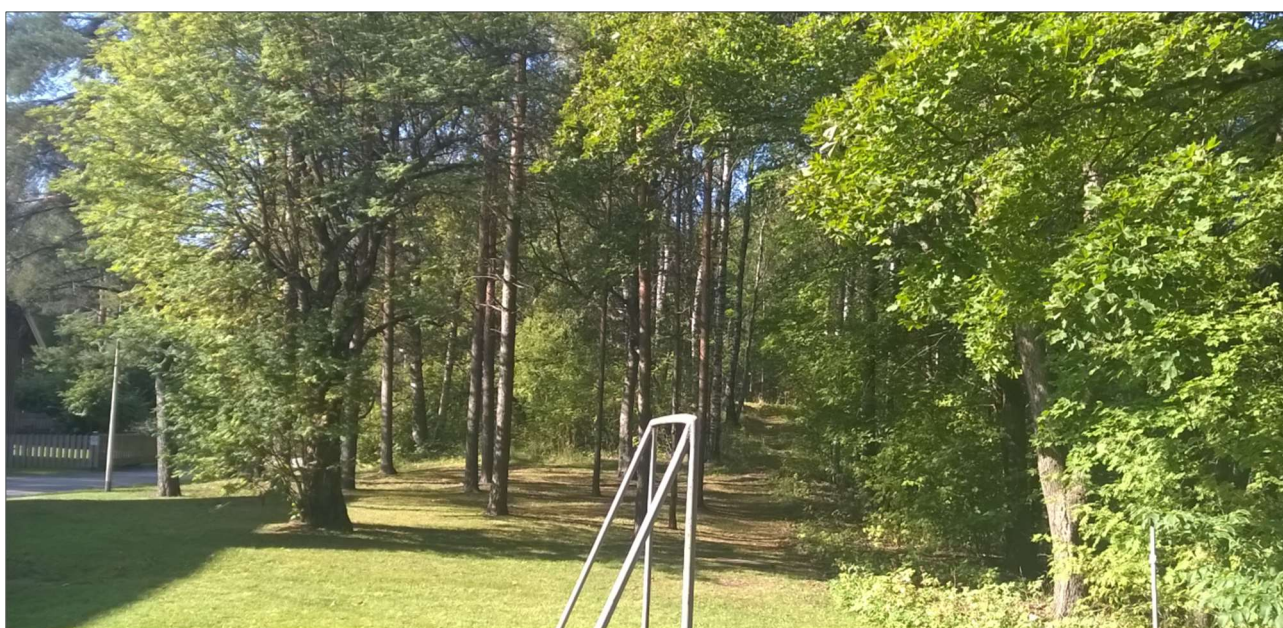
Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan länsipuolella Leirin kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Valtakatuun, idässä Toivonkadun ja Yrjönkujan kerrostalokortteleihin, etelässä Helsingintiehen ja lännessä Manesikatuun. Suunnittelualueella sijaitsevat entinen sotilassairaala sekä entinen välskärin ja muun henkilökunnan asuinrakennus, jossa toimi Steinerpäiväkoti Tontuntupa 2.12.2019 tapahtuneeseen tulipaloon asti. Päiväkoti toimii tällä hetkellä entisen varuskuntasairaalan alimmassa kerroksessa. Päiväkodin käytössä on myös alkuperäinen puinen ulkorakennus ja osa piha-alueesta. Suunnittelualueen läpi kulkevan pihatien varrella on vanha maakellari.

Rakennusten ympäristössä on asfaltoituja alueita ja kulkuväyliä, hoidettuja nurmikoita, pihapuita, pensaita ja istutuksia. Pihapuina on järeitä mäntyjä, muutamia isoja pihlajia, vaahteroita, koivuja ja itäosassa kaksi jalokuusta. Suunnittelualueen kasvillisuudessa näkyy, että alue on ollut pitkään ihmistoiminnan vaikutuspiirissä. Järeät männyt edustavat alueen alkuperäistä, Salpausselän kangasmaille tyypillistä puustoa.



Kuvassa sairaalarakennuksen edusta-aukio ja takana oikealla entinen sairaalan henkilökunnan asuintalo. Suunnittelualueella on asfaltoitua piha-alueita, hoidettuja nurmikoita ja perennaistutuksia. Pihapuina kasvaa mm. järeitä vanhoja mäntyjä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa rinteiden päällä kulkee polku metsän läpi Maneesikadulle. Metsässä on vielä joitakin jäänteitä sotilaskäytöstä, mm. osia hirsin tuetuista juoksuhautarakenteista ja kivirakennelma.



Suunnittelualueen metsäisen rinteiden päällä kulkee polku metsään.



Rinteen päällisessä metsässä on juoksuhautarakenteita ja kivirakennelma.

Sairaalanmäen rakennukset ja niiden maapohja ovat Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Puolustusvoimat on vuoden 2018 aikana lopettanut toimintansa kaikissa rakennuksissa Rakuunamäen ja Sairaalamäen alueella ja keskittänyt Maasotakoulun toiminnan niin sanotulle Leirikentän alueelle.

Rakuunamäki on suomalaisen kasarmiarkkitehtuurin merkittävä edustaja. Alue on osa valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) kuuluvaa Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunkia. Sairaalanmäen kaikki rakennukset on suojeltu osayleiskaavassa. Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa, lukuun ottamatta puistoalueita suunnittelualueen itä- ja pohjoisosassa.

Suunnittelualueen itäpuolella Toivonkadun varrella on kaksi 1960-luvulla rakennettua kerrostaloa. Niiden välissä on vuonna 2017 rakennettu kerrostalo. Yrjönkujan länsipään kaksi kerrostaloa ovat valmistuneet vuosina 1980 ja 2008. Suunnittelualueen luoteispuolen kerrostalot ja autokatokset Valtakadun ja Maneesikadun kulmassa on kaikki rakennettu 2000-luvun alussa.

- Alueen historiaa

Sairaalanmäen punatiilisen sotilassairaalan toiminta alkoi viimeistään 1893 ja se on maamme vanhin yhtäjaksoisesti toiminut sotilassairaala. Sairaala, sairaalahenkilökunnan asuin- ja talousrakennus, ruumishuone ja tarpeen mukaan rakennettavat ulkokuoneet ja heinäladot sekä palokoppi kuuluivat kasarmialueen ensimmäisiin rakennettaviin rakennuksiin. Sairaalanmäelle valmistui vuoden 1890 lopulla asuin- ja talousrakennus, ruumishuone ja ulkokuone, itse sairaalarakennus vasta seuraavana vuonna (Selvitystyö Ahola, 2017).

Kulkutautivaaran takia sairaala rakennettiin muusta kasarmialueesta erilleen. Se sijaitsee omalla mäellään Rakuunamäen varuskunta-alueen ulkopuolella, linnuntietä noin 210 metriä kasarmin portista etelään. Valittu rakennuspaikka sijaitsi Suomen sotaväen

leiripaikan vieressä leirisairaalan alueella. Suomen sotaväen kasarmialueilla (tarkk'ampujapataljoonat) sovellettiin niitä varten suunniteltuja rakennusten malliryhmyksiä (komplekseja). Sairaaloimintaan liittyvät rakennukset oli suunniteltu sijoitettavaksi geometriseen sommitelmaan, joka oli pohjamuodoltaan suorakaide. Mallia ei varsinaisesti noudatettu Lappeenrannan Sairaalanmäellä, mutta täälläkin ryhmässä merkitykseltään tärkeintä rakennusta eli sairaalan päärakennusta korostettiin sen eteen sijoitetulla aukiolla. Lisäksi päärakennus ja väliskärien asuinrakennus sijoitettiin kulmittain mallin mukaisesti. (Selvitystyö Ahola, 2017)

Sairaalanmäen alkuperäisistä rakennuksista on jäljellä varsinainen sairaala, asuin- ja talousrakennus ja vajarakennus. Näiden lisäksi on säilynyt varhaisessa vaiheessa rakennettu kellari. Pihan koilliskulmalla sijainneet ruumishuoneet ja muut ulkorakennukset on purettu. (Selvitystyö Ahola, 2017)



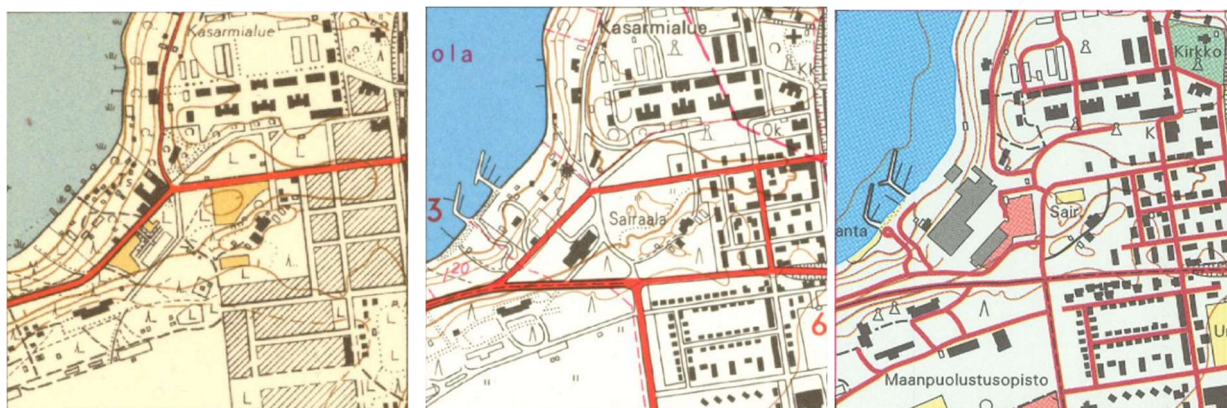
Maastokartan kanssa asemoidussa vanhassa asemapiirroksessa näkyvät suunnitellut puistokäytävät. Vihreällä on merkitty pihapiirin nykyiset yhtenäiset viheralueet, katkoviivalla kulkuväylä ja punaisella viivarajauksella osa-alue. (Lähde: Selvitystyö Ahola, 2017 / Asemapiirros, esittelyplanssi, ei vl. KA)



Rakuunamäki I. rakennusjakson lopulla 1893 Senaatin vahvistaman rakennussuunnitelman mukainen kasarmialue oli pääosin valmis vuoden 1893 lopulla. Pääurakoitsijoina olivat Anders Wiklund (1890–92) ja H. E. Lohman (1892–93). Vanhan maantien linjaus on siirretty kasarmialueen ulkopuolelle, etelämäksi. Keskimmäisen sotilaskasarmien ja varuskuntasairaalan välillä on suora tieyhteys. (Lähde: Selvitystyö Ahola 2017/Senaatin kartasto, [Lappeenranta] XV 46, 1893. KA)

Sairaala-alue on sittemmin supistunut sen itä- ja kaakkoisosissa tapahtuneen kerrostalorakentamisen myötä. Uusimmat kerrostalot on rakennettu korttelin koilliskulmalle. Mäen laella sijaitsevat sairaalatontin rakennukset jäävät tiheän reunapuuston taakse piiloon. Tontin halki kulkee asfaltoitu kulkuväylä Valtakadulta

Maneesikadulle; vanha yhteys (Rakuunapolku) Valtakadun yli kasarmialueelle ei ole enää käytössä. Muut piha-alueet ovat hiekka- ja nurmipintaisia (Selvitystyö Ahola, 2017).



Vasemmalla ote vuoden 1951 peruskarttalehdestä 3134 07 Sairaalanmäen alueelta. Keskellä ote vuoden 1971 kartasta ja oikealla vuoden 1997 kartasta. Asutus on ympäröinyt Sairaalanmäen ja rannan teollisuusrakennukset ovat laajentuneet.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostumalla, kuten koko Lappeenrannan keskusta. Salpausselkien reunamuodostumat syntyivät jääkauden loppuvaiheessa, kun ilmasto kylmeni, ja lähes paikallaan pysyneen jäätikönreunan kohdalle kasaantui paksuiksi kerroksiksi moreenia, soraa ja hiekkaa.

Suunnittelualan rakennukset sijoittuvat reunamuodostuman yläosaan noin tasolle +105 m mpy. Ne ovat samalla tasolla, kuin mm. Lappeenrannan lentokentän alue, joka on jääkauden jälkeisen Baltian jääjärven I-vaiheen vedenpinnan tasoon kerrostunut delta. Suunnittelualan luoteisreunalla on noin 160 metrin pituinen jyrkkä rinne, jonka kohdalla maasto putoaa 7–10 metriä noin tasolle +97 m mpy. Rinne jatkuu loivempana pohjoisreunalla. Baltian jääjärven III-vaiheen ranta on Lappeenrannan kohdalla noin tasolla +95 m mpy, eli rinne on sen rantatasanteen yläpuolista maastoa. Vastaavia rantatasanteita on näkyvissä Lappeenrannassa muun muassa Huhtiniemessä leirintäalueen kohdalla ja Rakuunamäellä upseerikerhon kohdalla.



Varjostettu korkeusmalli suunnittelualueesta. © Maanmittauslaitos (13.12.2019)

Alueen maaperän on hiekkaa (Hk) ja maapeitepaksuus 30 metriä. Suunnittelualue sijaitsee svekarakarjalaisen kallioalueen ja sitä nuoremman rapakivigraniittialueen rajalla. Kallioperäkartan mukaan kivilajina on kalkkisiilikaattikivi ja granodioriitti.

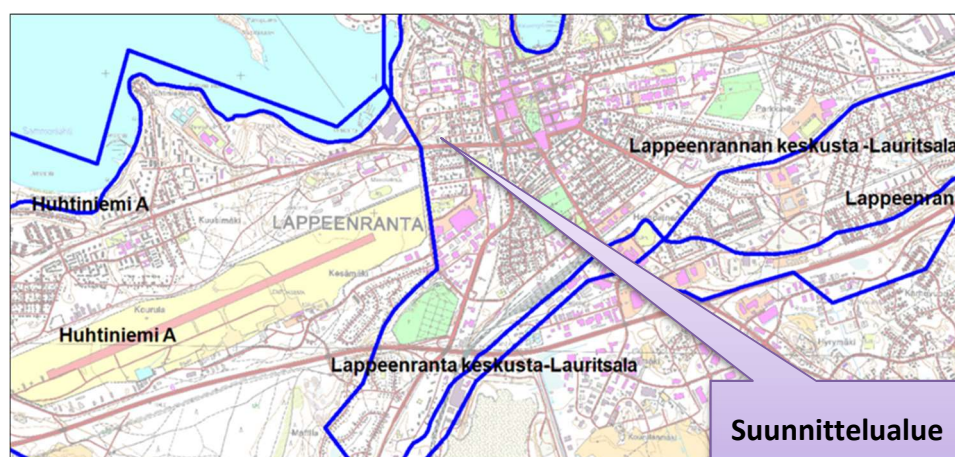
Suunnittelualueen eteläpuolelle ulottuu etelästä lhalaisen kalkkikiviesiintymä. Kallioperän ei tule näkyviin missään kohdassa suunnittelualueella. *Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara.*

- Vesistöt ja pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee Vuoksen vesistöalueen Suur-Saimaan alueella ja siellä tarkemmin Ala-Saimaan alueella ja Ala-Saimaan lähialueella (vesistöalueen tunnus 4.112). Pintavesien valumasuunta on kohti luodetta, mutta pääosin ne imeytynevät maaperään. Pien-Saimaan Sunisenselkä on noin 320 metrin päässä selvitysalueen luoteispuolella.

Selvitysalue sijoittuu III luokan pohjavesialueeksi (muu pohjavesialue) luokitellun Lappeenrannan keskusta –Lauritsala -pohjavesialueen länsiosaan (0540510). Suunnittelualueen länsipuolella pohjavesialue jatkuu vedenhankintaa varten tärkeänä I luokan pohjavesialueena Huhtiniemi A (0540501A).

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa on parhaillaan käynnissä pohjavesialueiden tarkistaminen ja uudelleen luokittelu. Työ perustuu 1.2.2015 voimaan tulleeseen lakimuutokseen (1263/2014), jolla vesien ja merenhoidon järjestämisestä annettuun lakiin (vesienhoitolaki, 1299/2004) lisättiin uusi pohjavesialueita koskeva 2a luku.



Pohjavesialueiden rajaukset. Suunnittelualue sijoittuu Huhtiniemi (0540501 A) ja Lappeenranta keskusta – Lauritsala (0540510) pohjavesialueiden rajalle.

Lakimuutoksen myötä kaikki III-luokan pohjavesialueet tulee tutkia ja tutkimustietojen perusteella III-luokan pohjavesialueet joko nostetaan luokituksessa 1- tai 2-luokkaan tai poistetaan kokonaan luokituksesta. Tutkimusten perusteella suunnittelualuetta koskevan pohjavesialueen luokitukseen ja rajaukseen voi tulla muutoksia.

- Luonnonympäristö

Selvitysalue sijoittuu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen Järvi-Suomen alueelle. Eliömaakuntana on Etelä-Savo ja maisemamaakuntana Kaakkoinen viljelyseutu. 1950-luvun alussa ja vielä 1970-luvunkin alussa suunnittelualueella oli enemmän rakennuksia kuin nykyisin.

Alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella on neljää eri kasvillisuustyyppiä, itäosan metsikkö, eteläosan metsikkö, länsiosan kumpare ja rinnetalteen länsi-

osa. Rakennusten ympäristössä on asfaltoituja alueita ja kulkuväyliä, hoidettuja nurmikoita, pihapuita, pensaita ja istutuksia. Pihapuina on järeitä mäntyjä, muutamia isoja pihlajia, vaahteroita koivuja ja itäosassa kaksi jalokuusta. Nurmikolla kasvaa paikoin kaunkaista, siiankärsämöä ja valkoapilaa. Istutuksissa on mm. pioneja.

Suunnittelualan kasvillisuudessa näkyy, että alue on ollut pitkään ihmistoiminnan vaikutuspiirissä. Järeät männyt edustavat alueen alkuperäistä, Salpausselän kangasmaaille tyypillistä puustoa. Kasvuolosuhteet alueella ovat ilmeisesti tavanomaista kangasmaastoa paremmat, koska siellä tavataan jaloja lehtipuita ja lehtokasvilajeja. Alueen vaahterat ja vuorijalavat on istutettu sairaalan pihapuille, tai ne ovat levinneet niiden siemenistä. Metsiköt ovat saattaneet olla aikaisemmin nykyistä hoidetumpia tai niiden pensaskerros on ollut alueella liikkumisen takia vähäisempi. Alueen eteläosassa nykyisen leikkikentän kohdalla on ollut pieni pelto, jossa on saattanut olla hyötypuutarha.



Viistoilmakuva v.2015 © Blom

Alueelle laaditun luontoselvityksen maastokäynneillä havaittuja lintulajeja olivat punakylki-, musta- ja räkättirastas, punarinta, mustapääkerttu, satakieli, talitiainen, peippo ja lehtokerttu. Lajeista mustapääkerttu, satakieli ja lehtokerttu ovat lehtimetsien lajeja. Alueella voi pesiä joitakin muitakin puistomaisten metsien ja kulttuuriympäristöjen lintulajeja.

Lepakkoselvityksessä alueella tehtiin kolmella käyntikerralla yhteensä 29 lepakkohavaintoa. Kaikki havainnot koskivat pohjanlepakoita. Mäkialueen pohjoisosan piha-alueelle arvioitiin sijoittuvan lepakoiden käyttämä ruokailualue tai siirtymäreitti, joka voidaan luoki-

tella III luokan lepakkoalueeksi (Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry 2012). Sairaalanmäen piharakennukset saattavat ajoittain toimia lepakoiden levähdyspaikkoina, mutta eivät todennäköisesti kuitenkaan sovellu talvehtimispaikoiksi. Levähdyspaikkoja saattaa sijaita myös piha-alueen puissa.

Suunnittelualueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta keväällä 2015. Alueen puistometsiköt osat ovat melko pienialaisia, ja alue on erillään laajemmista metsäalueista. On kuitenkin mahdollista, että liito-oravat liikkuvat alueen kautta ainakin satunnaisesti, sillä länsipuolella Huhtiniemessä on liito-oravaesiintymä ja liito-oravia on havaittu pohjoispuolella Rakuunamäellä ja myös keskustan itäpuolella (Pöyry Finland Oy 2016). Liito-orava on luontodirektiivin liitteen IV(a) laji. Viimeisimmässä uhanalaisuusarvioinnissa se arvioitiin silmälläpidettäväksi (Liukko ym. 2016).

Luontoarvoiltaan merkittävät kohteet:

Rinnemetsä

Suunnittelualueen luoteisosan rinnemetsän länsiosassa kasvaa vaahteroita, nuorehkoja haapoja, raitoja ja koivuja. Joukossa on pari nuorta kuusta ja järeää mäntyä. Järeimmät vaahterat ovat rinnankorkeusläpimitaltaan noin 30 cm. Itäosassa päärakennuksen alapuolella ovat ylispuina järeät männyt. Seassa on koivuja ja vaahteroita ja jokunen raita ja nuori haapa. Rinteen alaosassa on myös nuorehkoja vuorijalavia. Pihatiehen rajoittuvassa itäreunassa kasvaa järeärunkoinen vaahtera ja pari kookasta vuorijalavaa.

Pensaskerros on koko alueella tiheä ja siinä on etenkin tuomia ja nuoria vaahteroita ja pihlajia. Aluskasvillisuus on varjostuksen takia melko niukkaa ja pääosin maanpintaa peittää lehtikarke. Kenttäkerroksen lajeihin kuluvat mm. vuohenputki, ukkomansikka, lillukka ja metsäkastikka. Rinteestä löytyy yksittäisinä kasvavia lehtokasveja kuten mustakonnanmarja ja lehtoarho. Lahopuuta on niukasti: muutamia mäntykeloja ja yksi pätkitty mäntymaapuu. Rinteen keskivaiheilla on leveä polku alhaalta kerrostalojen pihalta ylös mäelle. Linnuista rinnemetsän alueella havaittiin maastokäynnillä mustarastas, lehtokerttu ja satakieli.

Luontoselvityksen mukaan rinnemetsä on paikallisesti huomionarvoinen muu luontokohde. Rinteen kasvilajistossa on piirteitä kuivasta ja tuoreesta runsasravinteisesta lehdestä, jotka on arvioitu uhanalaisiksi luontotyypeiksi (Raunio ym. 2008). Varsinaisesti se ei kuitenkaan edusta niistä kumpaakaan, vaan on puistometsää. Rinteen puustolla on myös maisemallista arvoa. Metsä on suositeltavaa ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja metsänhoidossa niin että sen ominaispiirteet säilyvät. Vanha puusto on suositeltavaa säilyttää. Lahopuut on suositeltavaa jättää alueelle, jos niistä ei ole vaaraa liikumiselle.

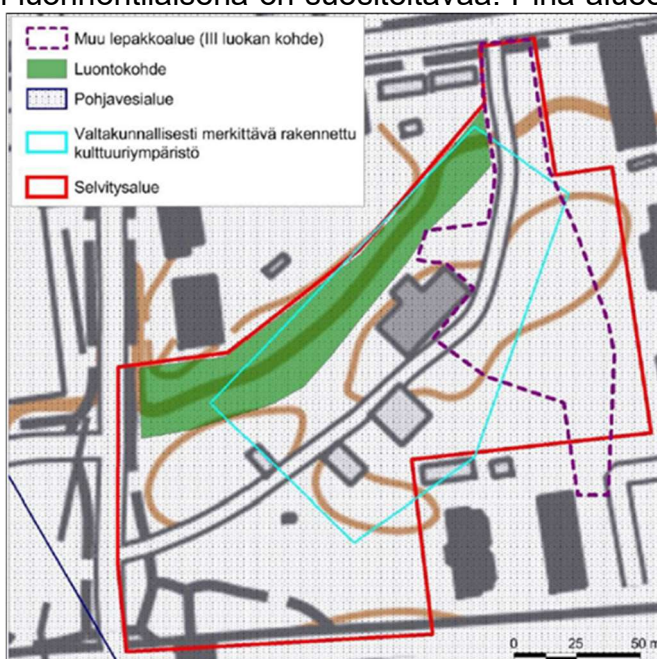
Luokan III lepakkoalue

Sairaalanmäen alueella havaitut pohjalepakot havaittiin lähes kaikki mäen pohjoisosan piha-alueella päärakennuksen kaakkois-, itä- ja koillispuolella (liite 1). Alueella on pihapuita ja pihatien vieruspuita sekä kaakkoisosassa lehtimetsikkö. Luontoselvityksen mukaan Sairaalanmäen pohjoisosan piha-aluetta voidaan pitää III luokan lepakkoalueena. III luokan lepakkoalueet ovat lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä, jossa laji/ja/tai yksilömäärä on pienempi kuin II luokan kohteilla. Suomessa tavattavat lepakkolajit

ovat luontodirektiivin IV(a) liitteen lajeja, ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulailla (49 §) kielletty. III luokan lepakkoalueet on suositeltavaa mahdollisuuksien mukaan huomioida maankäytön suunnittelussa. Sairaalanmäen lepakkoalueella on suositeltavaa säilyttää suuret puut, monimuotoinen puustorakenne ja mahdolliset kolopuut. Kirkasta valaistusta tulee välttää.

Yhteenveto

Sairaalanmäki sijoittuu rakennetulle kaupunkikeskusta-alueelle ja on osittain rakennettua aluetta ja osittain puistometsää. Alueen keskeisin osa on osa valtakunnallisesti merkittävään rakennettuihin kulttuuriympäristöihin kuuluvaa Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunkia (Museovirasto 2009). Puistometsän ja pihan huomattavimpia puita ovat vanhat järeät männyt, mutta alueella kasvaa myös mm. koivuja, lehtikuusia, vaahteroita ja vuorijalavia. Luontoarvoiltaan huomattavin metsäalue on luoteisosan rinne, jonka säilyttäminen puustoisena ja mahdollisimman luonnontilaisena on suositeltavaa. Piha-alueen pohjoisosaan sijoittuu lepakkoselvityksessä (liite 1) III luokan lepakkoalueeksi luokiteltu lepakoiden ruokailu- tai siirtymäreitti, jossa havaittiin useita pohjalepakoita. Lepakot kuuluvat luontodirektiivin IV(a) liitteen lajeihin, ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulailla (49 §) kielletty.



Viereisessä kuvassa on luontoselvityksen kuva luontoarvoiltaan merkittävistä kohteista selvitysalueella.

Suunnittelualueella ei todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei havaittu keväällä 2015 merkkejä liito-oravasta. Sieltä ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Rakennuskanta

Oheisen rakennuskantaa koskevan kuvauksen lähteenä on käytetty Selvitystyö Aholan laatimaa Lappeenrannan Rakuunamäen rakennusinventointia vuodelta 2017, päivitetty 16.2.2018.

Sairaalarakennus

Sairaala on rakennettu vuosina 1890–1891. Rakennuksen on suunnitellut S. Gripenberg & Jac. Ahrenberg. Sairaala suunniteltiin kahden kerroksen korkuiseksi kivitaloksi ja konstruointiin pääosin sotilaskasarmien tapaan. Sisäseinät helpomman puhtaanapidon vuoksi rapattiin ja maalattiin öljymaalilla, eteisten ja käytävien asfaltoidut lattiat maalattiin öljymaalilla ja lakattiin. Paremman ilmanvaihdon saamiseksi sairaalaan tehtiin kaksi poistoilman imuhormia, joita lämmitettiin rautakamiinalla. Lattiat oli kasarmeissa ja sairaalassa suunniteltu kuperiksi, eikä täytteenä käytetty sammalta, vaan ainoastaan asfalttia ja puhdasta soraa. Osassa tiloista (käytävä mm.) on holvattu sisäkatto. Sairaalaan vedettiin vesijohto 1894. Peruskorjaus on tehty 1986–87 (suunnittelija arkkitehti Osmo Lappo).



Rakuunarykmentille rakennettu sairaalarakennus on maamme vanhin yhtäjaksoisesti toiminut sotilassairaala. Se on harvoja säilyneitä 1880–90-luvun tiilestä tehtyjä kasarmisairaalarakennuksia. Pohjamuoto ja tilaratkaisut ovat aikakauden kasarmisairaaloille tyypilliset (vrt. Helsingin Kaartin varuskuntasairaala 1884, E. Lagerspetz). Erityispiirteinä ovat kaksois- ja kolmoisikkunat, joilla on maksimoitu luonnonvalon saanti sisätiloihin. Sairaalanmäellä säilynyt rakennusryhmä muodostaa poikkeuksellisen eheän kokonaisuuden, joka sisältää samaan aikaan rakennetun sairaalan, sairaalahenkilökunnan asuinrakennuksen ja puurunkoisen ulkorakennuksen sekä hieman myöhemmin tehdyn kellarin.

Sairaalarakennus on tällä hetkellä tyhjiään Puolustusvoimien toimintojen siirryttyä ns. Leirikentän mäelle. Koska alueen rakennukset ovat olleet sotilaskäytössä, ei rakennusten rakennuslupapiirustuksia ole kaupungin rakennusvalvonnan arkistossa.



Sairaalarakennus kuvattuna idästä. Kaksois- ja kolmoisikkunoilla on maksimoitu luonnonvalon saanti sisätiloihin.



Sairaalarakennus kuvattuna lounaasta.



Sairaalarakennuksen sisätiloja. Osassa tiloissa on näkymissä holvatut sisäkatot.



Sairaalarakennuksen sisätiloja. Myös käytävällä on holvattu sisäkatto.

Sairaalan henkilökunnan asuin- ja talousrakennus

Asuin- ja talousrakennus on rakennettu vuonna 1890. Sen on suunnitellut S. Gripenberg & Jac. Ahrenberg. Entinen sairaalahenkilökunnan (väliskärit, sairaalapalvelijat, päällysmiehet) asuin- ja talousrakennus oli välillä poliklinikkana. Nykyään rakennuksen yläkerros on toiminut Steiner-päiväkotina (alakerrasta iso huone juhlasalina). Alakerrassa on ollut myös hammaslääkäri, röntgen ja koulutustiloja. Rakennuksessa on vanhat kaksinkertaiset sisään-ulosaukeavat puuikkunat, vain yksittäisin puitteita on uusittu. Sisätiloissa on vanhoja peiliovia, profiloituja ovi- ja lattialistoja (myös uudempia), maalattuja paneelikattoja ja kapeahkoja kourukattolistoja. Lattioita on päällystetty matoilla ja vinyylilaatoilla sekä alakerrassa maalatulla kivimassalla (asfaltti). Alakerran huoneissa on näkyvissä muuratut kappaholvit, rautapylväät ja palkit. Rakennusta on korjattu laajemmin viimeksi 1970-luvun lopulla. Tältä ajalta on oletettavasti rakennuksen nykyinen ilmanvaihtoputkisto ja osa lämpöpattereista. Huonetiloja on yhdistetty isoin kulkuaukoin.



Lappeenrannan varuskunta-alueella on yhteensä neljä suomalaiskaudella rakennettua kaksikerroksista tiili- ja puurunkoista rakennusta. Näistä Sairaalanmäen sairaalahenkilökunnan asuin- ja talousrakennus sekä Rakuunamäen versta-asuinrakennus nro 24 muistuttavat eniten toisiaan, vaikka ovat erikokoiset. Molemmissa yhtäläisyydet ulottuvat myös pohjakaavaan, joka perustuu periaatteessa keskikäytävään, mutta Sairaalanmäen rakennuksessa käytävä ei ole avoin läpi rakennuksen ja Rakuunamäellä rakennuksen läpi kulkee kaksi käytävää.



Sairaalan henkilökunnan asuin- ja talousrakennus kuvattuna idästä sairaalarakennuksen pääsisäänkäynnin edestä.



Sairaalan henkilökunnan asuin – ja talousrakennus kuvattuna lännestä varaston vierestä.

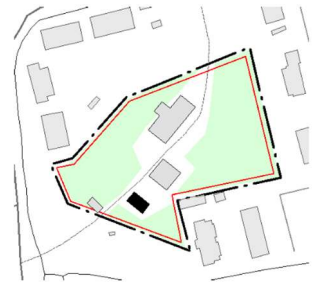
Lappeenrannan Steinerpäiväkoti Tontuntuvan tiloissa syttyi tulipalo 2.12.2019. Rakennuksen yläosa kärsi palon aiheuttamista vahingoista ja alaosaan aiheutui vahinkoja sammutusvedestä. Rakennus on toistaiseksi käyttökiellossa. Rakennuksen omistaja Seenaatti-kiinteistöt on tilannut rakennukseen kuntotutkimuksen ja vaurioituneet rakenteet puretaan. Tutkimus valmistuu kevään 2020 aikana. Alustavien tietojen mukaan rakennus on korjauskelpoinen ja palautettavissa tulipaloa edeltävään kuntoon.



Tulipalon jälkeen osa ikkunoista on peitetty vanerein. Kuvauspäivä 12.12.2019.

Varasto

Varasto on rakennettu vuonna 1890 ja sen on suunnitellut S. Gripenberg & Jac. Ahrenberg. Sairaalan vaja- ja ulkohuonerakennus on merkitty alkuperäiseen asemapiirrokseen. Rakennus on viimeinen suomalaiskaudelta säilynyt puurunkoinen ulkorakennus (käymälä-vinkkeliä ei ole jäljellä). Ulkorakennuksissa oli tyypillisesti yhtenäinen pysty- tai vaakalautavuoraus, jyrkät kivisokkeli ja vinopaneeliovet (jaettu ruutuihin). Kiilaharjaista ikkunamallia on käytetty vaihtelevasti. Vajarakennuksen pieni huone on päiväkodin ulko-varastona, iso puoli on toiminut terveysaseman varastona. Ainakin osassa rakennusta on maapohja. Puurunkoinen vaja kuuluu todennäköisesti Sairaalanmäen alkuperäiseen rakennuskantaan. Rakennus on säästynyt suuremmilta muutoksilta (käymälät purettu).

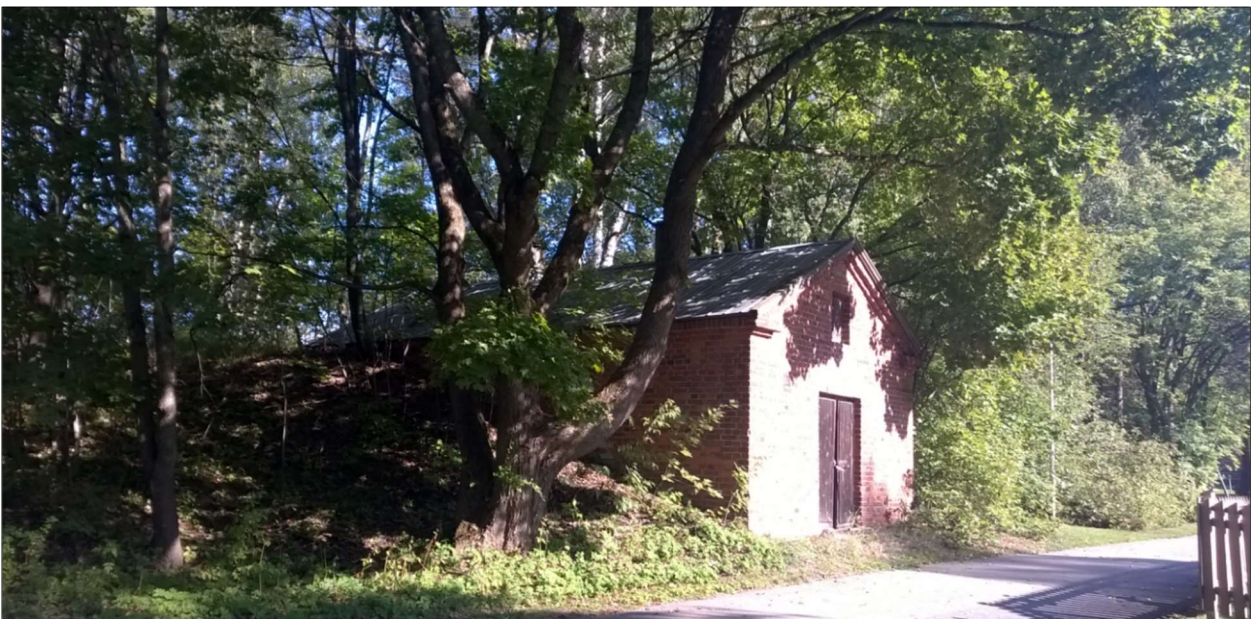




Kuvissa vanha varastorakennus ja sen yhteyteen aidattua päiväkodin piha-alueetta.

Kellari

Aikaisempien inventointien mukaan kellari olisi rakennettu vuonna 1900 arkkitehti S. Gripenbergin suunnitelmien mukaan (ei lähdetietoa). Sairaalan kellarirakennus sijaitsee piha-alueen lounaisreunalla. Sitä ei ole merkitty alkuperäiseen asemapiirrokseen. Kyseessä on Rakuunamäen varuskunta-alueella säilyneistä kolmesta kellarista ainoa, jossa ei ole maakattoa.



Vanha kellari kuvattuna lounaasta vanhan kulkutien vierestä.

- Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Sairaalanmäen alue muodostaa puistomaisuutensa vuoksi ympäröivästä kaupunkirakenteesta poikkeavan alueen. Idässä ja kaakossa sitä rajoittavat Leirin kerrostalokorttelit, joissa rakennukset sijaitsevat katulinjasta hieman sisäänvedettyinä, yleensä pohjois-eteläsuuntaisesti. Funktionalistisesta korttelirakenteestaan huolimatta Leirin kerrostaloalue on luonteeltaan kaupunkimainen ja keskeisimpien katujen varteen muodostuu lähes suljettua katutilaa. Luoteessa Sairaalanmäen aluetta rajaa vuosituhannen vaihteessa rakennettu Valtakadun varren kerrostalokortteli, joka jää kaupunkikuvassa alavan sijaintinsa ja suhteellisen pienen kerroslukunsa (3-4 kerrosta)

vuoksi Sairaalanmäkeen nähden alisteiseksi. Lounaassa Sairaalanmäellä ei ole selvää rakentamisen muodostamaa rajaa, vaan metsäinen alue jatkuu Maneesikadun yli Mariannepuistoon ja edelleen Maasotakoulun alueelle. Kaupunkirakenteellisesti Sairaalanmäen alue ”hengittää” lounaaseen.

Suunnittelualue on tällä hetkellä asemakaavoittamatonta aluetta eikä sitä ole arvioitu osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa kaupunkikuvaselvityksessä. Suunnittelualueen rakennukset ovat hyvin säilyneitä ja tulipalon vaurioittama sairaalan henkilökunnan asuin- ja talousrakennus on korjattavissa. Rakennukset edustavat aikansa laadukasta kasarmirakentamista. Rakennusten piha-alue on vihreää ja puistomaista, jossa kasvaa vanhoja arvokkaita mäntyjä ja joitakin perennaistutuksia. Kesällä aluetta ympäröivä puusto suojaa Sairaalanmäen aluetta tehokkaasti luoden hyvin yksityisen, hiljaisen alueen tunnun alueelle.

Leirin alueesta on kaupunkikuvallisesti arvioitu suunnittelualueen pohjoispuolen Valtakadun ja eteläpuolen Helsingintien välinen kerrostalovaltainen alue. Vihreä alue on kauniisti jäsenneilty puistikkokaduilla ja rakennuskannaltaan melko yhtenäinen. Varsinkin Valtakatu on hienosti toteutettu ja jäsenneilty puuriveillä kadun molemmin puolin. Rakennusten sijoittelu katuihin nähden on onnistunutta ja katutilat ovat miellyttäviä. *Lähde: Lappeenrannan kaupunki keskustan osayleiskaava kaupunkikuvaselvitys, Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy 2013.*

Helsingintien eteläpuolella on pientaloalue, jota reunustavat 3-kerroksiset kerrostalot Suonionkadun ja Lentäjätien varressa. Alue on yhtenäisen rakennuskantansa ja hyvän asemakaavansa ansiosta miellyttävä ja mittakaavaltaan sopusuhtainen. Alueen itäreunassa on pesäpallostadion ja alueen eteläpuolella on suuri urheilukenttien keskittymä. *Lähde: Lappeenrannan kaupunki keskustan osayleiskaava kaupunkikuvaselvitys, Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy 2013.*

Suunnittelualueen länsipuolella on tehdasalue, jossa toimii Fazer Makeiset Oy ja Flowrox Oy.

- Liikenneverkko

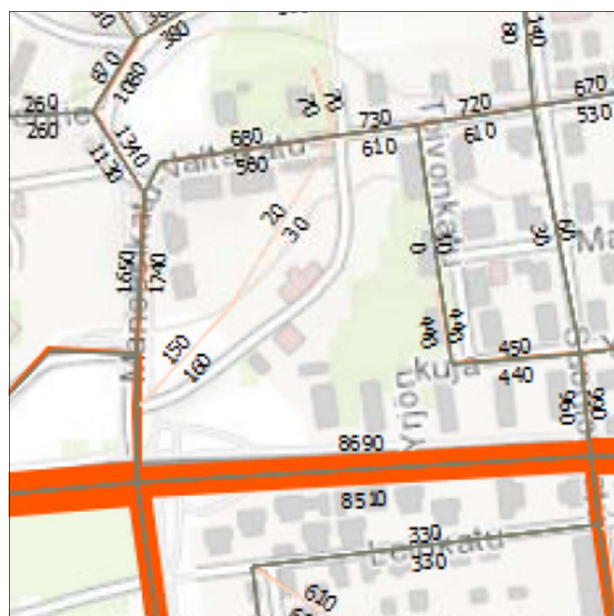
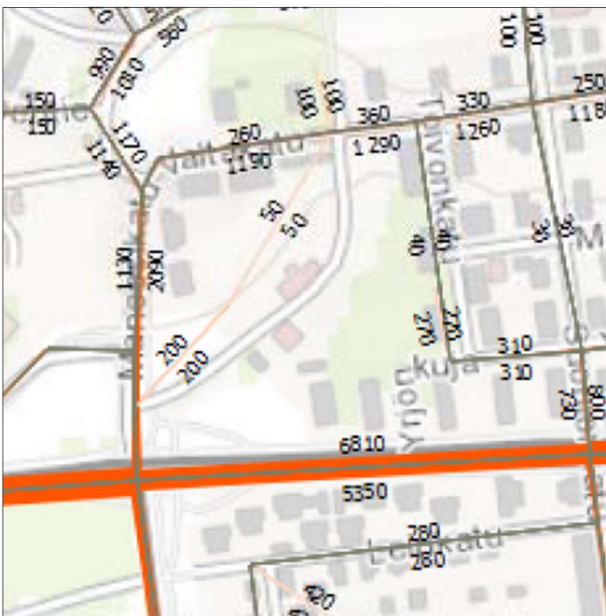
Katuverkko

Suunnittelualue sijoittuu Valtakadun, Helsingintien ja Maneesikadun väliin. Helsingintie on kaupungin itä-länsisuuntainen 2+2 kaistainen pääkatu, jonka nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 50 km/h. Valtakatu ja Maneesikatu ovat luokituksiltaan kokoojakatuja, jotka liittävät kaupungin osa-alueen tonttikadut toisiinsa sekä alueellisiin kokoojakatuihin. Kokoojakatujen nopeusrajoitus on 40 km/h. Kaikki suunnittelualuetta ympäröivät kadut ovat asfaltoituja ja valaistuja. Helsingintien ja Maneesikadun risteyksessä on liikennevalot.

Ajoyhteys Valtakadulta suunnittelualueelle on yhteinen alueen luoteispuolen kerrostalojen tonttiliittymän kanssa. Yhteys sijoittuu puistoalueelle, johon voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty lyhyt *jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu* (pp/t). Sairaala-alueen rakennuksille johtavan asfaltoidun pihatien leveys on noin 5,5 metriä ja se on valaistu. Sairaala-alueen läpi kulkevan kulkutien länsipään osuudella on ajoneuvolla ajo kielletty.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2014 liikenne-ennusteen vuodelle 2035 (Trafix Oy 2015) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2014. Nykytilan ennusteella tarkoitetaan liikennemallin tuottamaa arviota nykyisistä liikennemääristä. Nykytilaennusteen mukaan vuonna 2014 liikennemäärä Maneesikadulla oli 3220 (1130+2090) ajoneuvoa/ vuorokausi ja Valtakadulla suunnittelualueen kohdalla 1450 (260+1190) ajoneuvoa/ vuorokausi. Helsingintien liikennemäärä oli 12 160 (6810+5350) ajoneuvoa/vuorokausi. Liikenne-ennusteessa on laskettu liikenteen määrä myös Maneesikadulta suunnittelualueelle. Nykyisin Maneesikadulta ei sallita ajoneuvojen kulkua sairaala-alueelle.

Liikennemäärien on ennustettu kasvavan vuonna 2035 Maneesikadulla 3390 (1650+1740) ajoneuvon/vuorokausi ja Valtakadulla laskevan 210 ajoneuvolla/ vuorokausi 1240 (680+560) ajoneuvon/vuorokausi. Helsingintien liikennemäärän on ennustettu kasvavan 17 200 (8690+8510) ajoneuvon/vuorokausi.



Vasemmalla vuoden 2014 vuorokausiliikenne suunnittelualueella ja oikealla ennustettu vuorokausiliikenne vuonna 2035 (ajon/vrk) (Trafix Oy 2015).

Jalankulku ja pyöräily

Helsingintien ja Maneesikadun katualueiden molemmin puolin on yhdistetyt jalankulku- ja pyöräilyväylät. Väylät ovat noin 3 metriä leveät ja ne on erotettu ajokaistoista viherkaidalla. Valtakadun perusparannuksen yhteydessä on pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden kaidat erotettu toisistaan. Valtakadun ajoradan pohjoispuolella on jalankäytävä ja pyörätie, joiden välissä on noin metrin levyinen välikaista. Pyörätie on erotettu jalkakäytävästä myös erilaisella pinnoitteella eli punaisella asfaltilla. Myös kadun eteläpuolen jalkakäytävä on erotettu ajokaistoista erotuskaistalla. Erotuskaistoilla kasvavat edelleen Valtakadun vanhat lehmukset, jotka suojattiin perusparannuksen ajaksi.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueen eteläpuolella Helsingintiellä kulkevat vuonna 2020 Lappeenrannan paikallisliikenteen reitit 3 (Yliopisto-Keskusta- Kivisalmi), 5 (Yliopisto – Matkakeskus) ja 10 (Ruoholampi – Keskusta). Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat Helsingintien molemmin puolin. Pysäkit toimivat myös kaukoliikenteen pysäkkeinä.

Pysäköinti

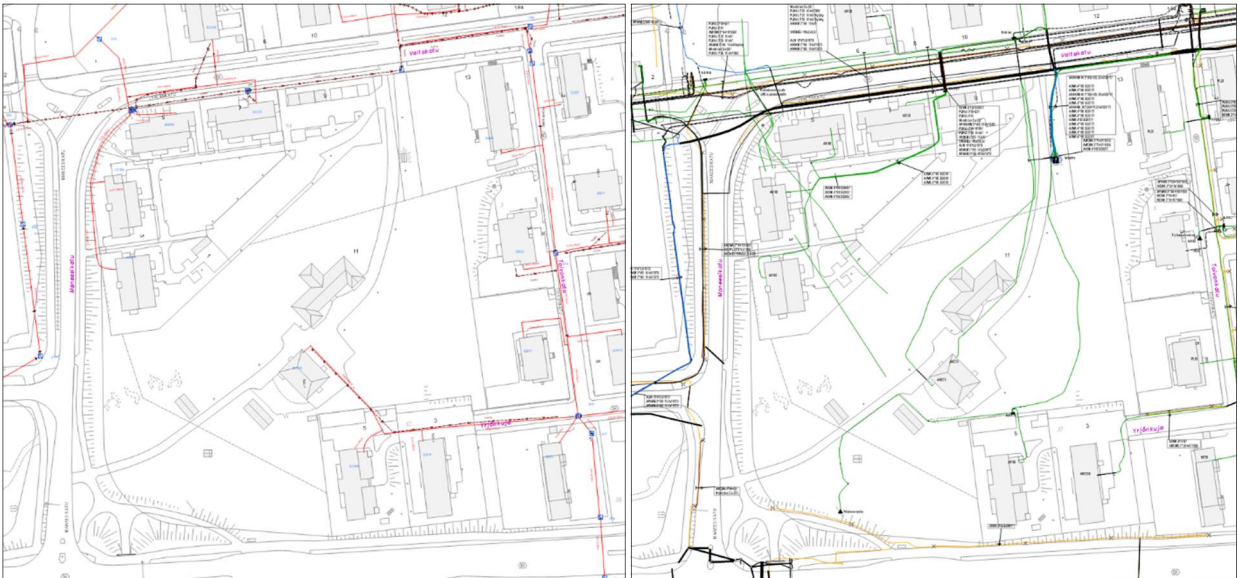
Suunnittelualueella rakennusten piha-alueilla on tällä hetkellä noin 14 pysäköintipaikkaa, joista neljä paikkaa on varustettu lämmitystolpalla.

- Yhdyskuntatekninen huolto

Vaikka pääosalla suunnittelualuetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, kuuluu alue Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n toimialueeseen. Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat pääosin katualuille. Verkostokarttojen mukaan suunnittelualueen vanha sairaalahenkilökunnan asuin- ja talousrakennus on liitetty kaukolämpöverkostoon ja kaukolämpöputki kulkee Yrjönkujalta kerrostalokorttelin läpi rakennuksen itäpuolella.

Suunnittelualueen pohjoisosassa puistoalueella lähellä Valtakatua sijaitsee Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n puistomuuntamo. Muuntamosta lähtee sähkökaapeli kohti etelää Yrjönkujan kerrostalokorttelin pohjoispuolella sijaitsevalle jakokaapille. Jakokaapilta lähtee sähkökaapeleita mm. Helsingintien viereiselle mainostaululle. Muuntamolta kulkee myös sähkökaapeleita molemmiin puolin sairaalarakennusta henkilökunnan asuin- ja talousrakennukselle. Helsingintien kevyenliikenteen väylän vieressä suunnittelualueella kulkee ulkovaloverkostoa.

Seuraavissa kuvissa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kaukolämpö- ja kaapeliverkostot.

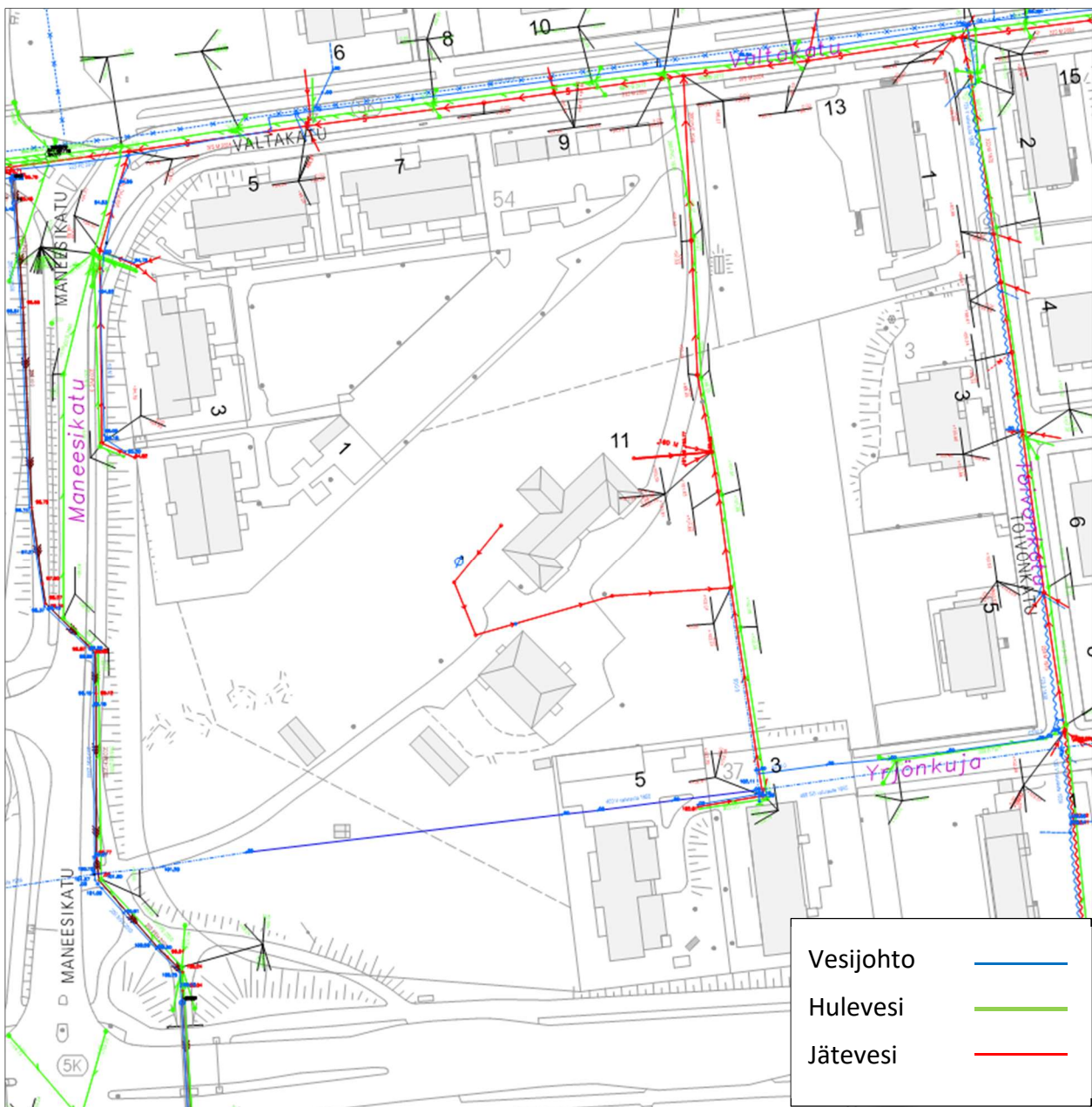


Vasemmalla suunnittelualueen kaukolämpöverkosto (punaiset viivat) ja oikealla keski- ja pienjänniteverkon kaapelit (vihreät ja mustat viivat) sekä ulkovaloverkkoa (keltaiset viivat). (Webmap 17.12.2019)

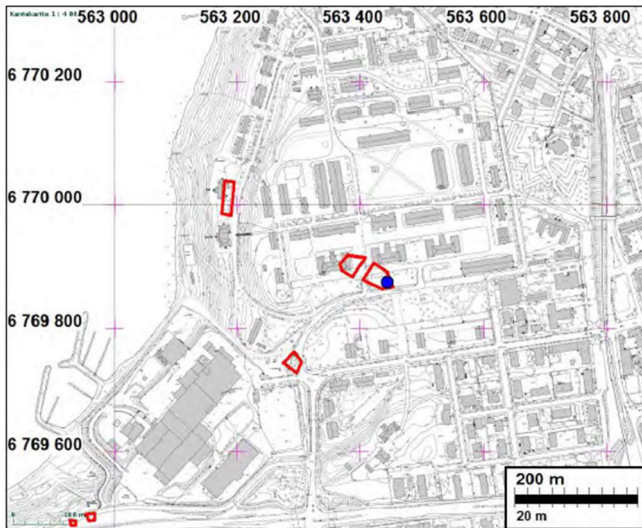
Suunnittelualueella sijaitsee myös vesihuollon verkostoa. Valtakadulta kohti etelää Yrjönkujan länsipään kerrostalotontille kulkee huleveden ja jäteveden keräilyviemärit, joista lähtee myös viemärien tonttiliittymät kohti suunnittelualueen rakennuksia. Päävesijohto kulkee Maneesikadulta itä-länsisuunnassa suunnittelualueen läpi Yrjönkujalle. Sairaalarakennuksen länsipuolella on mittarikaivo.

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

Seuraavissa kuvassa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n vesihuollon verkostot ja Lappeenrannan kaupungin hulevesiverkosto.



Suunnittelualan vesihuoltoverkostot (Webmap 25.2.2020)



Puhakan talo isojaon aikainen tontti-alue on merkitty punaisella viivalla (suuri kaksiosainen tontti kartan keskellä). Vuoden 1767 verollepanokartan mukainen talon sijainti on merkitty sinisellä pallolla. Muut punaisella viivalla merkityt isojakokartan tonttialueet ovat torppia ja muita vähäisempiä asutuksia.

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: www.kyppi.fi).

Sairaanmäen ylätasanteella on juoksuhautoja, jotka ovat mahdollisesti varusmiestyönä kaivettuja. Hautoja on tuettu hirsirakentein. Juoksuhaudat eivät kuulu Salpalinjan inventointuihin kohteisiin eivätkä ne sisälly muinaisjäännösrekisteriin.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki* (RKY 2009). Kohdekuvauksen mukaan kokonaisuus muodostuu ruotsalaisten 1721 jälkeen perustamasta linnoituksesta ja venäläisten siihen 1741 alkaen tekemistä linnoitteista, rakennuksista ja ulkopuolisista etuvarustuksista sekä linnoitusniemen kaakkoispuolelle 1800-luvulla perustetusta Rakuunamäen kasarmialueesta sairaalamäkiin, 1880-luvun reservikomppanian alueesta sekä entisestä rakuunarykmentin leirikentästä eli 1930-luvulla perustetusta maasotakoulun alueesta (Lähde: www.rky.fi).

Sairaanmäen punatiilisen sotilassairaalan toiminta alkoi viimeistään 1893 ja se on maamme vanhin yhtäjaksoisesti toiminut sotilassairaala. Sairaala, sairaalahenkilökunnan asuin- ja talousrakennus, ruumishuone ja tarpeen mukaan rakennettavat ulkokuoneet ja heinäladot sekä palokoppi kuuluivat kasarmialueen ensimmäisiin rakennettaviin rakennuksiin. Sairaanmäelle valmistui vuoden 1890 lopulla asuin- ja talousrakennus, ruumishuone ja ulkokuone, itse sairaalarakennus seuraavana vuonna.



Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Lappeenrannan linnoitus ja varuskuntakaupunki (RKY 2009).

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen lisäksi suunnittelualueella ei ole muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Maakunnallisesti merkittävistä kohteista lähimpänä suunnittelualuetta on Leirin alue (Leirikadun, Ihalankadun ja Ratsukadun pientaloalue), joka on maakunnallisesti merkittävä jälleenrakennuskauden pientaloalue.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

Suunnittelualueella entisessä henkilökunnan asuin- ja talousrakennuksessa on toiminut Steinerpäiväkoti Tontuntupa. Päiväkodissa on ollut noin 25 lasta ja kuusi työntekijää.

Palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan ja Leirin alueeseen. Lappeenrannan kaupungin tarjoamat perusopetuksen vuosiluokat 1-6 sekä esiopetuksen käsittävä Lönnrotin koulu sekä lyseon lukio sijaitsevat noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta. Kesämäen yläkoulu sijaitsee vajaan kilometrin päässä ja Kimpisen yläkoulu noin 1,3 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevat Fazer Makeiset Oy:n makeistehdas ja Flowrox Oy, joka on erikoistunut virtauksensäätö-, suodatus- ja ympäristötekniikoihin sekä teollisiin automaattoratkaisuihin. Tehtaiden toiminnasta ei tiettävästi aiheudu ympäristöhäiriöitä ympäröiville alueille.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan postinumeroalueella 53600 (Kesämäki) on radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 210 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 29,0 %:ssa kohteista, 300 Bq/m³:n ylityksiä 24,0 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³ ylityksiä 18,0 %:ssa kohteista. (Lähde: www.stuk.fi).

- Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole todettu 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, 6.2.2020*).

- Tieliikennemelu

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Oy), jossa on käsitelty melun perustilaa selvitysalueella sekä melulle altistuvien kohteiden määriä. Selvityksessä Lappeenrannan keskustaajaman katuliikenteen meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

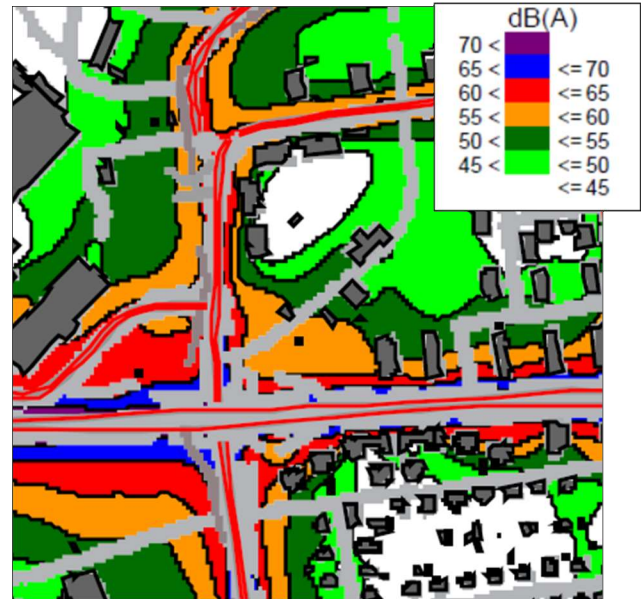
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukainen asumisen sekä hoito- ja oppilaitosten päivämelun ohjearvo on sisällä 35 dB(A) ja ulkona 55 dB(A). Yöajan melun ohjearvo on sisällä 30 dB(A) ja ulkona vanhoilla alueilla 50 dB(A).

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

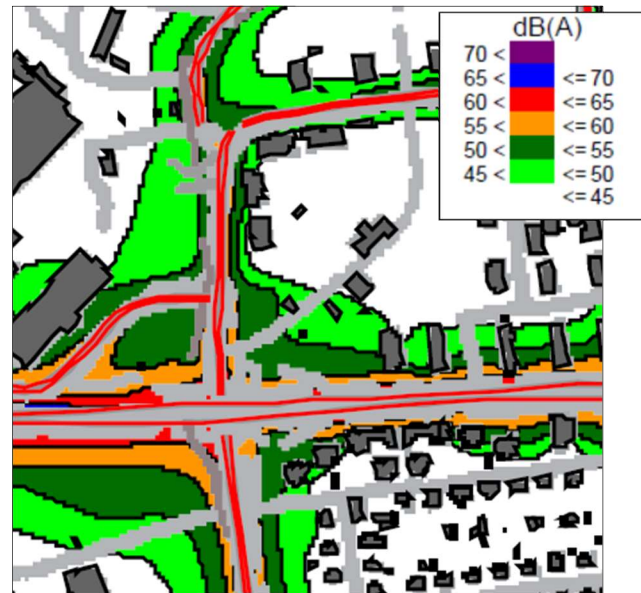
Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

Seudullisen selvityksen mukaan nyky- ja ennustetilanteessa valtaosalla suunnittelualuetta keskiäänitaso päivällä on 45–55 dB(A) (tumman ja vaalean vihreät alueet). Helsingintien ja Maneesikadun kulmauksessa keskiäänitaso on 55-60 dB(A) (oranssi alue) nyky- ja ennustetilanteessa.

Yöajan keskiäänitaso on suunnittelualueen rakennusten ympärillä alle 50 dB(A) (vaalean vihreät ja valkoiset alueet) niin nykyajan kuin ennustetilanteessa. Helsingintien ja Maneesikadun kulmauksessa yöajan keskiäänitaso laskee alle 55 dB(A):n (tumman ja vaalean vihreät alueet).



Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 **päiväajan** keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 päiväajan keskiäänitasot (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).



Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 **yöajan** keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 yöajan keskiäänitasot (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen omistavat Senaatti-kiinteistöt ja Lappeenrannan kaupunki. Lappeenrannan kaupunki omistaa karttaan vihreällä merkityt alueet ja Senaattikiinteistöt omistaa vaaleansinisellä merkityn alueen. Valkoisella merkityt alueet ovat yksityisten maanomistajien tai muiden toimijoiden omistuksessa.

Ote maanomistuskartasta



3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

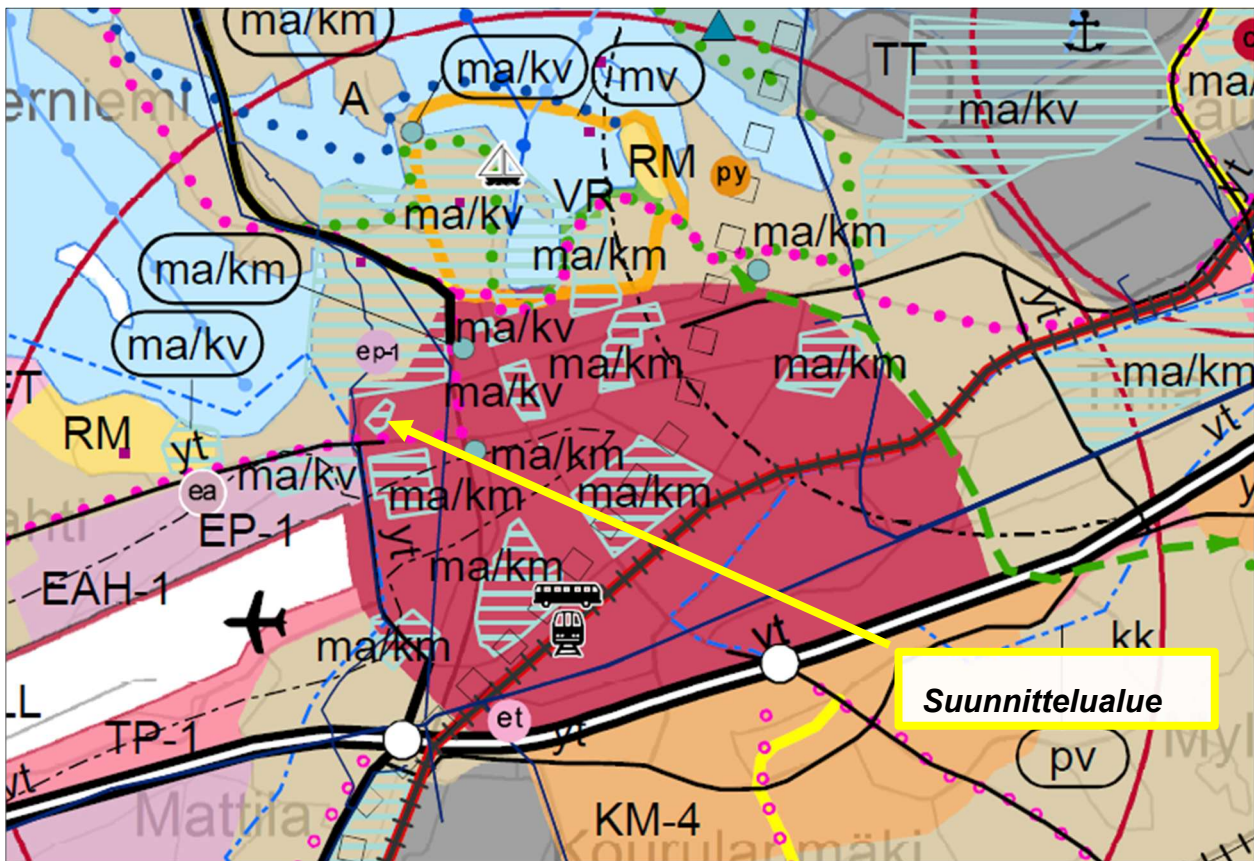
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. **Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Suunnittelualueeseen kohdistuu sekä Etelä-Karjalan maakuntakaavan että Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan varauksia ja määräyksiä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta (C)*. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

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. Lisäksi 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.

Suunnittelualue kuuluu *kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk)*. Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot 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.



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkaavakartasta.

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

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

Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu myös valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki, Linnoitus ja Rakuunanmäki (ma/kv, vaakaviivoitus)*. Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamalla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille 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 kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee *kevyenliikenteen laaturaitti* (pinkki palloviiva). Merkinnällä osoitetaan keskeiset työssäkäyntialueen kehitettävät kevyen liikenteen väylät. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee *pääkaasulinja (k)*. Merkinnällä osoitetaan korkeapaineiset (yli 40 bar) maakaasuputket. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräyksen mukaan rakentamishankkeessa on pyydettävä maakaasuputken omistajan lausunto, mikäli hanke sijaitsee lähempänä kuin 50 metriä maakaasuputkesta.

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

- Yleiskaava

Alueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen** osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017 ja joka on lainvoimainen.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on *asumisen, kaupan ja palvelujen alue, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään (AKP/s-1)*. Alueelle saa sijoittaa historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvaa asumista sekä liike-, palvelu-, hallinto- ja toimistotiloja. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualue on osoitettu lähes kokonaan *valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä* Sotilassairaala (**ma-vk, 39**). Alue tai kohde sisältyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan valtakunnalliseen inventointiin

palloviiva). Helsingintie on osoitettu kaksiajorataisena pääkatuna (**pk**). Marssitie ja Valtakatu on osoitettu kokoojakatuna (**kk**).

Valtakatu on osoitettu rakennuksena tai rakennusryhmänä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä (**srT**, **48a**). Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

▪ Asemakaava

Pääosassa suunnittelualuetta on voimassa ns. Keisarin kaava, joka on tullut voimaan 19.8.1892. Kaavassa suunnittelualueelle on merkitty Viidennen kaupungin osan tontti nro 53, Suomen sotaväen lasarettialue. Käytännössä alue on katsottu olevan asemakaavaton aluetta.



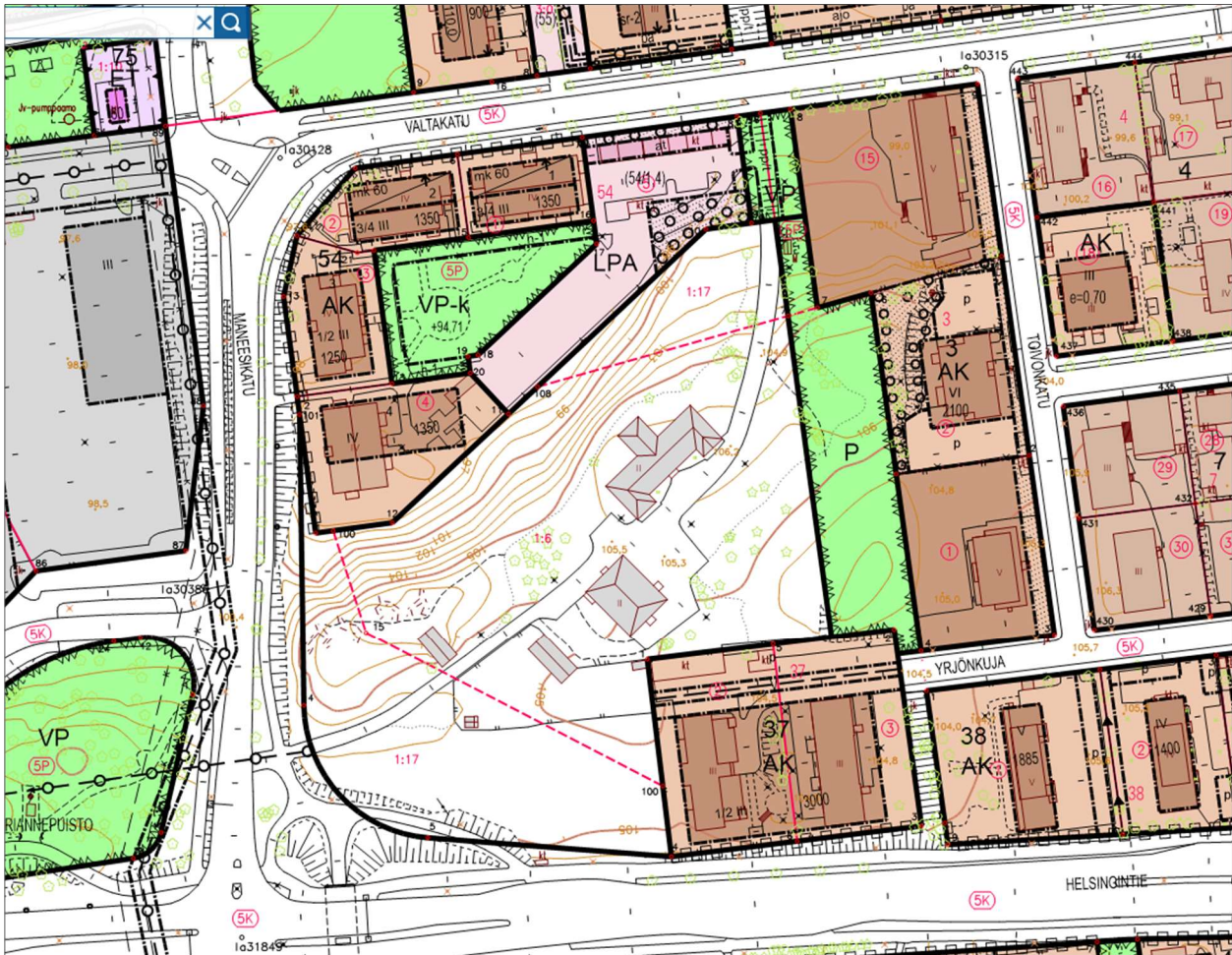
Ote vuonna 1892 voimaan tulleesta ns. Keisarin kaavasta.

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 9.8.1976 hyväksymä ja sisäasiainministeriön 6.10.1976 vahvistama asemakaava. Kaavassa suunnittelualueen itäosa on osoitettu puistona (**P**).

Suunnittelualueen pohjoisosassa Valtakatuun rajoittuvalla alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.11.1997 hyväksymä asemakaava. Kyseinen alue on osoitettu puistona (**VP**), jonka läpi on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (**pp/t**).

Suunnittelualueen itä- ja kaakkoispuolella asuinkerrostalojen korttelialueet (**AK**). Suunnittelualueen luoteispuolella on autopaikkojen korttelialue (**LPA**) sekä asuinkerrostalojen

alue (AK), joiden keskellä on korttelipuisto (VP-k). Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolelle on osoitettu katualuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

■ Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012 ja aurinkoenergiaan liittyvä yksittäinen muutos on tullut voimaan 15.9.2016. Kaupunki valmistelee parhaillaan rakennusjärjestyksen muutosta. Muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa rakennusjärjestys palvelemaan kaupungin strategisia tavoitteita ja vastaamaan uusien säädösten vaatimuksia. Uusi rakennusjärjestys käsitellään kaupunginvaltuustossa tammi-maaliskuussa 2020 ja se tulee voimaan kevään 2020 aikana.

■ Pohjakartta

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

3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu seuraavia luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä: Lappeenrannan kaupunki Sairaalanmäen asemakaava

Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 2016), Kaupunkikuvaselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013), Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustan osayleiskaava (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013). Suunnittelualuetta on myös tarkastelu seuraavissa melu- ja liikenneselvityksissä: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015) ja Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015).

Senaatti-kiinteistöt on tilannut Rakuunamäen asemakaavamuutostyön yhteydessä rakennushistoriallisen selvityksen Lappeenrannan Rakuunamäen varuskunta-alueen ja Sairaalanmäen rakennuksille, Lappeenrannan Rakuunamäen rakennusinventointi Selvitystyö Ahola 2017).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset

Puolustusvoimien käytössä olevan alueen laajuus Rakuunamäellä on pienentynyt huomattavasti viime vuosikymmenien aikana. Puolustusvoimat on luopunut vuonna 2018 lopuistakin rakennuksistaan Rakuunamäen ja Sairaalanmäen alueilla ja keskittänyt Maasotakoulun toiminnan ns. Leirikentän alueelle. Puolustusvoimien käytössä olleet rakennukset ovat vapautuneet muuhun käyttöön ja alueen maankäytölliselle kehittämiselle on avautunut uusia mahdollisuuksia.

Senaatti-kiinteistöt on hakenut asemakaavaa ja asemakaavan muutosta Rakuunamäen ja Sairaalanmäen alueille vuonna 2017. Alueita on viety eteenpäin omina kaavahankkeinaan. Sairaalanmäen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa puolustusvoimien käytöstä vapautuvien rakennusten uudelleenkäyttö sekä turvata luontoon ja rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvien arvojen säilyminen.

Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelman 2020-2022 kohteena nro 14 on Rakuunamäen alue, ns. Sairaalanmäki. Asemakaavan tavoitteena on laatia Puolustusvoimien käytöstä vapautuvalle alueelle asemakaava. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 11.12.2019 ja kaupunginhallituksessa 13.1.2020.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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 asemakaavan luonnosvaiheessa.

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

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty syksyllä 2018. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä alustava asemakaavaluonnos.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 4.3.2020. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 4.3.2020 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 4.3. – 23.3.2020. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 16 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

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

Kaupunginhallitus asettaa kaavaedotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kaupunginhallitus pyytää lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa lausuntojen sekä mahdollisten muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin Elinvoima ja kaupunkikehitys-toimialan kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on mahdollistaa Puolustusvoimilta vapautuneiden rakennusten ja maa-alueiden luovuttaminen ja muuttaminen uuteen käyttöön.

Lappeenrannan kaupungin ensisijaisena tavoitteena on turvata alueen uudelleen käyttö huomioiden alueen erityispiirteet kuten historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset sekä luontoarvoiltaan merkittävät kohteet.

Lappeenranta 2033- strategian yhtenä ohjelmakokonaisuuden tavoitteena on luoda Lappeenrantaan merkityksellistä ympäristöä. Merkityksellinen ympäristö sisältää paikkoja, jotka herättävät tunteita ja joihin kiintyy. Toimenpidekokonaisuuden tavoitteena on suunnitelmallisesti kehittää kaupunkikuvaa ja kaupunkiympäristöä sekä kiinnittää erityistä huomiota

miota laadukkaaseen toteuttamiseen niin rakentamisen kuin viherympäristön osalta. Lisäksi strategian maankäytön tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaavoituksella määritellään kaupungin kokonaisrakenne ja mahdollistetaan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttövaraukset.

Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että kaupunkirakenteessa on havaittavissa laaja rakennusten ja kaupunginosien ajallinen kerroksellisuus ja että kaupunkikuva on monipuolinen, yllätyksellinen ja mielenkiintoinen.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja –yhteydet. Maakuntakaavan 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. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavattomalle alueelle on osoitettu *liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K-9) ja *lähivirkistysaluetta* (VL). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on osoitettu kaksi tonttia ja tonteilla sijaitsevat vanhat rakennukset on suojeltu sr-18-, sr-22-, sr-25- ja sr/k-merkinnöin. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 1750 kerros-m², josta 1660 kerros-m² on osoitettu suojeltaville rakennuksille ja 90 kerros-m² uudelle autotalli/talousrakennukselle. Kerrosluku on kahdessa päärakennuksessa kaksi (II) ja piharakennuksessa yksi (I). Suojeltavalle vanhalle kellarirakennukselle (sr/k) ei ole osoitettu rakennusoikeutta eikä kerroslukua.

Kaavan yleismääräysten mukaan K-9-korttelialueelle saa sijoittaa myös asuin-, majoitus- ja ravintolatiloja, päiväkodin sekä vanhusten palveluja.

Voimassa olevan asemakaavan vanhan merkinnän mukainen puistoalue P suunnittelualueen itäosassa on muutettu *lähivirkistysalueeksi* (VL) ja *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi* (ET). Valtakadun viereisestä puistoalueesta osa on liitetty muodostuvaan *lähivirkistysalueeseen* (VL) ja loppuosa on liitetty Valtakadun katualueeseen.



Ote asemakaavaluonnoksesta.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,14 ha, josta uutta asemakaava-aluetta on 1,81 ha ja kaavamuutosaluetta 0,33 ha. Asemakaavassa on varattu K-9 korttelialuetta 8958 m², ET-korttelialuetta 102 m², lähivirkistysaluetta 11665 m² ja katualuetta 705 m². Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 1750 kerros-m². Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen uusi käyttö ja suojellaan rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokkaat entiset varuskuntasairaalan rakennukset. Käyttötarkoituksmerkintä mahdollistaa alueen monipuolisen käytön liike- ja toimistotilojen lisäksi mm. asumiseen, majoitukseen ja päiväkotitoimintaan. Sairaalan päärakennusta korostava aukio on merkitty aukioksi, joka tulee säilyttää avoimena alueena. Kaavamerkinnoin on myös huomioitu alueen luontoarvoiltaan arvokkaat

rinnemetsä ja luokan III lepakkoalue samalla kun muutamia maisemallisesti arvokkaita puita on osoitettu suojeltaviksi.

Koska suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, on kaavassa määrätty, että alueen toteuttamisessa ja rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopivuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista sekä katu- ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

Alueen asemakaavoittamisen myötä alueelle ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-9)

Asemakaavattomalle alueelle on osoitettu 8958 m²:n alue liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta(**K-9**). Alueelle voidaan sijoittaa myös asuin-, majoitus- ja ravintolatiloja, päiväkotia sekä vanhusten palveluja. Korttelin käyttötarkoituksmerkinnän alle on merkitty **rky** (Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen toteuttamisessa ja rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopivuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön). Korttelialue käsittää kaksi sitovaa tonttia.

Korttelialueella sijaitseva entinen sairaalan henkilökunnan asuin- ja talousrakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (*sr-22, Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Palauttavat korjaukset ja muutokset ovat mahdollisia. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuslupa on liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys.*)

Entinen varuskuntasairaalan päärakennus on suojeltu sr-25-merkinnällä (Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Palauttavat korjaukset ja muutokset ovat mahdollisia. Alkuperäiset välipohjarakenteet tulee säilyttää. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä

museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen aukotusta ei saa muuttaa. Rakennuslupa tulee liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys).

Entisen sairaalan päärakennuksen rakennusoikeudeksi on merkitty 980 kerros-m² ja entisen henkilökunnan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakennusoikeudeksi 585 kerros-m². Molempien rakennusten kerrosluku on kaksi (II).

Alueella sijaitsevalle vanhalle varastorakennukselle on muodostettu talousrakennuksen rakennusala ja rakennus on suojeltu sr-18 -merkinnällä (*Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.*). Varastorakennuksen rakennusoikeudeksi on merkitty 95 kerros-m² ja kerrosluvuksi yksi (I).

Korttelialueen länsiosassa sijaitseva vanha maakellari on merkitty suojeltavaksi kellariksi (sr/k). Kellarille ei ole osoitettu rakennusoikeutta eikä kerroslukua.

Korttelialueen eteläosaan on merkitty rakennusala mahdollista autotallia ja talousrakennusta, kuten roskakatosta varten. Rakennusoikeus on 90 kerros-m². Korttelialueen olemassa oleville pysäköintialueille on merkitty pysäköimispaikat, joita on osittain laajennettu nykyisestä.

Sairaalan päärakennusta korostava aukio on merkitty aukioksi, joka tulee säilyttää avoimena alueena (au/s-1). Alueen istutussuunnitelmasta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Jotta korttelialueen yleisilme säilyy viihtyisanä viherympäristönä, korttelialueen rakennusten, kulkuteiden ja pysäköimispaikkojen ulkopuoliset alueet on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi. Lisäksi muutamia alueella kasvavia maisemallisesti arvokkaita mäntyjä ja metsävaahtera on osoitettu suojeltaviksi puiksi.

Korttelialueen itäosaan ulottuva luontoarvoiltaan arvokas III-luokan lepakkoalue on merkitty luo-6 -alueeksi (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perustella suojeltu luokan III lepakkoalue. Alueella tulee säilyttää suuret puut, monimuotoinen puustorakenne ja mahdolliset kolopuut. Kirkasta valaistusta tulee myös välttää.).

Korttelialueen läpi kulkeville vesihuollon keräilyviemärille ja päävesijohdolle on osoitettu kaavakarttaan 6 metrin levyiset johtoaluevaraukset. Myös Yrjönkujalta entisen henkilökunnan asuintalon edustalle kulkevalle kaukolämpöputkelle ja tontin nro 5 läpi kulkevalle viemärille on kaavakarttaan merkitty 6 metrin levyinen johtoaluevaraus. Lisäksi sairaalarakennuksen eteläpuolelta kulkevalle sähkökaapelille, K-9 -korttelialueen itärajalla ja lähivirkistysalueella kulkevalle sähkökaapelille sekä jakokaapilta mainostaululle kulkevalle sähkökaapelille on merkitty 3 metrin levyiset johtoaluevaraukset.

Korttelialue liitetään 5 Leirin kaupunginosan kortteliin 37 ja alueelle muodostetaan kaksi sitovaa tonttia numerot 4 ja 5. Tontin nro 5 läpi on osoitettu ajoyhteys sekä pelastustie tontille nro 4 ja tontille nro 4 on puolestaan osoitettu ajoyhteys tontin 5 paikoitusalueelle.

Koska korttelialue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, kaavan yleismääräyksissä määrätään, että uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueille on laadittava erillinen puistosuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Kaupunkikuvallisista syistä määrätään, että talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Koska alueelle on mahdollisuus sijoittaa asuntoja, määrätään, että leikki- ja oleskelutilaa tulee varata vähintään 5-10 neliometriä asuntoa kohti.

Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että korttelialueen hulevedet tulee imeyttää tontilla.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on kortteleita käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

K-9-korttelialueella autopaikkoja tulee järjestää vähintään seuraavasti: asuminen 1 autopaikka/ 100 kerros-m² tai vähintään 1 autopaikka jokaista asuntoa kohti; liike- ja toimistotilat 1 autopaikka/ 60 kerros-m²; majoitus-, ravintola- ja kokoontumistilat 1 autopaikka/ 70 kerros-m²; palveluasuminen 1 autopaikka/ 180 kerros-m²; sosiaalipalvelut, yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettut opiskelija- ja nuorisoasuminen sekä päiväkotit 1 autopaikka/ 150 kerros-m², lisäksi 1 saattoautopaikka/ 5 päiväkotipaikkaa. Asuntojen vieraspysäköintiin on varattava 1 autopaikka/ 500 kerros-m². Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa eikä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa tarvitse ottaa huomioon.

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään seuraavasti: 1 polkupyöräpaikka jokaista asuntoa kohti, 1 polkupyöräpaikka/ 50 kerros-m² liike- ja toimistotilaa, päiväkotit 1 polkupyöräpaikka/ 50 kerros-m². Palveluasumiselle polkupyörä-/ rollaattoripaikkoja tulee järjestää 1 paikka/ 2 asuntoa.

5.4.2 Muut alueet

- Lähivirkistysalue (VL)

8695 m²:n alue asemakaavattomasta alueesta K-9-korttelialueen ympärillä on osoitettu ***lähivirkistysalueeksi (VL)***. Lähivirkistysalueeseen on myös liitetty loput voimassa olevan asemakaavan mukaisesta puistoalueesta (P) sekä osa Valtakatuun rajoittuvasta puistoalueesta (VP). Lähivirkistysalueen itäosaan ulottuu osa luontoarvoiltaan arvokkaasta III-luokan lepakkoalueesta. Alue on merkitty luo-6 merkinnällä (*Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perustella suojeltu luokan III lepakkoalue. Alueella tulee säilyttää suuret puut, monimuotoinen puustorakenne ja mahdolliset kolopuut. Kirkasta valaistusta tulee myös välttää.*).

Lähivirkistysalueen luoteisosan luontoarvoiltaan arvokas rinnemetsä on merkitty kaavakarttaan s-12-alueena. Alue on säilytettävä luonnontilaisena ja olemassa oleva

puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Lähivirkistysalueen pohjoisosan läpi on lisäksi osoitettu ajoyhteys ja pelastustie K-9-korttelialueelle. VL-alueen länsilaidalla sijaitseva vanha asfalttipintainen ajoyhteys on muutettu ulkoilureitiksi (avoin palloviiva).

Lähivirkistysalueen läpi kulkeville vesihuollon keräilyviemäri- ja päävesijohdolle on osoitettu kaavakarttaan 6 metrin levyiset johtoaluevaraukset ja alueella kulkeville sähkökaapeleille on merkitty 3 metrin levyiset johtoaluevaraukset.

- Katualueet

449 m²:n alue asemakaavatonta aluetta suunnittelualueen eteläosassa on liitetty Helsingintien katualueeseen. Alueella on asfaltoitu kevyenliikenteen väylä ja sen reunaluiska.

Jotta kulku suunnittelualueen viereiselle korttelille 54 ja asemakaavassa muodostettavalle uudelle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K-9) olisi mahdollista, on osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta puistoalueesta (VP) muutettu katualueeksi. Alue liitetään Valtakadun katualueeseen, jolloin K-9-korttelialueen rakennuksille voidaan edelleen osoittaa osoite Valtakadulta. Katualueen itäosa on osoitettu istutettavaksi alueeksi alueen puistomaisen luonteen säilyttämiseksi.

5.4.3 Erityisalueet

- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Asemakaavassa 102 m²:n alue voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoaluetta (P) on muutettu *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET)*. Alueella sijaitsee Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n muuntamorakennus. Korttelialue liitetään Leirin kaupunginosan kortteliin 3 ja sille muodostetaan tontti nro 3.

Koko kaava-aluetta koskeva yleismääräys

Kaavakartan yleismääräyksissä on lisäksi koko kaava-aluetta koskeva yleismääräys: Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista sekä katu- ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualueella on valmiina Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kaukolämpö- ja vesihuoltoverkosto eikä kaavan toteutuminen edellytä uusien yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Valtakadun ja Helsingintien katualueet laajenevat hieman, mutta laajeneminen ei edellytä uutta katurakentamista. Valtakadulta on olemassa oleva ajoyhteys suunnittelualueelle. Osa Helsingintien pohjoisreunan kevyen liikenteen väylästä sijoittuu tällä hetkellä asemakaavattomalle alueelle ja saatetaan tässä yhteydessä asemakaavan piiriin.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-karjalan pelastustoimen palvelutasopäätös 2013-2020:n mukaan tällä hetkellä II riskiluokka-alueelle, jolloin ensimmäinen yksikkö onnettomuuspaikalla on 10 minuutin kuluessa siitä, kun on vastaanotettu hälytys (lähde www.ek-pelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei näin ollen edellytä väestönsuojan rakentamista.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei lisää ympäristön häiriötekijöitä. Alueen käyttötarkoitus muuttuu, mutta alueelle ei ole mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa.

5.7 Kaavamerkinnät ja –määräykset



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuin-, majoitus- ja ravintolatiloja, päiväkotia sekä vanhusten palveluja.



Lähivirkistysalue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

5
LEI
37

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

HELSINGINTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

920

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

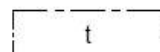
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

rky

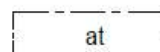
Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen toteuttamisessa ja rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopivuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.



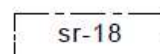
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Autotallien ja talousrakennusten rakennusala.



Suojeltava rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sr-22

Suojeltava rakennus.
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Palauttavat korjaukset ja muutokset ovat mahdollisia. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuslupaan tulee liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys.

sr-25

Suojeltava rakennus.
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Palauttavat korjaukset ja muutokset ovat mahdollisia. Alkuperäiset välipohjarakenteet tulee säilyttää. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen aukotusta ei saa muuttaa. Rakennuslupaan tulee liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys.

sr/k

Suojeltava kellari.

au/s-1

Aukio, joka tulee säilyttää avoimena alueena. Alueen istutussuunnitelmasta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Istutettava alueen osa.

s-12

Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Katu.

○ ○ ○ ○

Ulkolureitti.

uo-6

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu luokan III lepakkoalue. Alueella tulee säilyttää suuret puut, monimuotoinen puustorakenne ja mahdolliset kolopuut. Kirkasta valaistusta tulee myös välttää.

pel

Pelastustie.

ajo

Ajoyhteys.

p

Pysäköimispaikka.

⊗

Suojeltava puu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueille on laadittava erillinen puistosuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Leikki- ja oleskelutilaa tulee varata vähintään 5-10 neliometriä asuntoa kohti.

Korttelialueen hulevedet tulee imeyttää tontilla.

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

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

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista sekä katu- ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

Tällä asemakaavalla vahvistetaan sitova tonttijako 5 Leirin kaupunginosan kortteli 3 tontille 4 ja korttelin 37 tonteille 4 ja 5.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja tulee järjestää vähintään:

Asuminen: 1 ap / 100 kerros-m² tai vähintään 1 ap/ asunto.

Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 60 kerros-m².

Majoitus-, ravintola- ja kokoontumistilat: 1 ap / 70 kerros-m².

Palveluasuminen 1ap / 180 kerros-m².

Sosiaalipalvelut, yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen sekä päiväkotit: 1 ap / 150 kerros-m² (Lisäksi 1 saattoautopaikka/ 5 päiväkotipaikkaa).

Vieraspysäköinti 1 ap / 500 kerros-m².

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa eikä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa tarvitse ottaa huomioon.

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYS:

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään:

- 1 pp / asunto

- 1 pp/ 50 kerros-m² liike- ja toimistotilaa

- Opetustilat 1 pp / 20 kerros-m²

- Päiväkotit 1 pp / 50 kerros-m²

Palveluasumiselle polkupyörä-/rollaattoripaikkoja tulee järjestää 1 paikka/2 asuntoa.

5.8 Nimistö

Asemakaavassa on nimetty liike- ja toimistorakennusten korttelialueen ympärille muodostuva lähivirkistysalue Sairaalanmäen puistoksi. Muilta osin asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

5.9 Tonttijako

Asemakaavassa 5 Leirin kaupunginosan kortteleiden 3 ja 37 rajat muuttuvat. Asemakaavalla vahvistetaan korttelin 3 tontti 3 ja korttelin 37 tontit 4 ja 5. Alueelle laadittu tonttijako on sitova. Tonttijakokartta on selostuksen liitteenä 5.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat:

- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2013)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan Rakuunamäen rakennusinventointi 2017 (Senaattikiinteistöt), Selvitystyö Ahola, FM Teija Ahola 17.11.2017, muutos 1.12.2017
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland oy 2.12.2015)
- Lappeenrannan kaupunki Sairaalanmäen asemakaava Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 21.11.2016)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävä 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.

6.1 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

6.1.1 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue sijaitsee pääosin Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman laki-alueella, joka on Baltian jäärjärven I-vaiheen vedenpinnan tasoon kerrostunut delta. Suunnittelualueen rinne on Baltian jäärjärven III-vaiheen rantatasanteen yläpuolista maastoa.

Suunnittelualueen rakennukset sijoittuvat noin tasolle +105,3 m mpy eli samalle tasolle suunnittelualueen eteläpuoleisen Lappeenrannan lentokentän ja Helsingintien kanssa (+105,4 metriä mpy). Valtakadulta (+97,9 m³ mpy) katsottuna suunnittelualue sijoittuu mäelle. Asemakaavan mahdollistama vähäinen lisärakentaminen sijoittuu juuri kyseiselle mäelle, joka on ollut rakennettua jo 1800-luvun lopulta lähtien.

Suunnittelualueesta osa on rakennettua aluetta ja osa puistomaista metsää. Rakennuksia ympäröivät hyvin hoidetut piha-alueet. Alueen huomattavimpia puita ovat vanhat järeät männyt. Alue on ollut varuskuntasairaalan käytössä varsin laajasti. Alkuperäistä luonnonmaisemaa on jäljellä vain suunnittelualueen itälaidalla ja rinnemetsän koillis-päässä. Molemmilla alueilla kasvaa edelleen vanhoja mäntyjä. Kaiken kaikkiaan alkuperäinen luonnonmaisema on muuttunut eniten juuri pihapuuston osalta, mutta alueen luonnonmukaiset pinnanmuodot ovat edelleen pääosin nähtävissä.

Olemassa olevat rakennukset on kaavassa suojeltu ja uudisrakentaminen (autotalli/taloussrakennus) on esitetty sijoitettavaksi korttelialueen etelälaitaan lähelle naapuritontin olemassa olevia autokatoksia.

Näkymä Valtakadulta suunnittelualueelle on hyvin puistomainen ja alueen rakennukset jäävät kaartuvan ajotien ja vanhojen puiden suojaan. Myös Helsingintien ja Maneesikadun puolelta katsottuna puusto peittää näkemät suunnittelualueelle. Metsäisen mäen maisemallinen asema korostuu kaupunkimaisemassa lähinnä Rakuunamäeltä katsottuna. Sairaalanmäen maisemallinen asema säilyy kaavamuutoksen myötä ennallaan, sillä kaavaratkaisun myötä alueelle ei aiheudu sellaisia muutoksia, jotka vaikuttaisivat mäen maisemalliseen asemaan ympäristössään.

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

6.1.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Suunnittelualue on lähes kauttaaltaan rakennettua ympäristöä, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo aiemman rakentamisen ja muun käytön yhteydessä. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen, autotalli ja taloussrakennus, on pienimuotoista eikä edellytä merkittävää maanpinnan leikkaamista tai täyttämistä.

Salpausselän alueella maaperässä esiintyy yleisesti radonkaasua. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.

Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan kokonaisuutena pitää paikallisina ja merkityksiltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

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

6.1.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja luontokohteisiin

Kaavamuutosalue on pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä. Alkuperäistä luonnonympäristöä on jäljellä vain rinnemetsän koillispuolella ja suunnittelualueen itälaidalla. Molemmilla alueilla kasvaa vanhoja järeitä mäntyjä, jotka edustavat alueen alkuperäistä Salpausselän kangasmaille tyypillistä puustoa. Suunnittelualueella olevat vanhat lehtipuut on istutettu aikoinaan sairaala-alueen pihapuiksi. 1950-luvun alussa ja vielä 1970-luvun alussa suunnittelualueella oli enemmän rakennuksia kuin nykyisin. Suunnittelualueen kasvillisuudesta näkyy, että alue on ollut pitkään ihmistoiminnan vaikutuspiirissä. Alueella olevat maisemapuut päärakennuksen takana kasvava mänty, vanhan kellarin viereinen metsävaahtera sekä päärakennuksen aukion viereiset kolme mäntyä on asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi puiksi. Suojellun puuta tai puuryhmää ei saa hävittää, eikä niiden ympäriltä saa muokata maata vähintään latvuksen laajuiselta alueelta.

Asemakaavassa on myös huomioitu alueelle laaditun luontoselvityksen mukaiset luontoarvoiltaan merkittävät kohteet. Suunnittelualueen luoteisosan rinnemetsä on asemakaavassa merkitty *luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi (s-12)*. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva luokan III lepakkoalue on kaavakarttaan merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueena, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu luokan III lepakkoalue (luo-6)*. Alueella tulee säilyttää suuret puut, monimuotoinen puustorakenne ja mahdolliset kolopuut. Kirkasta valaistusta tulee myös välttää. Kaavamerkinnot turvaavat lepakkoalueeseen liittyvien luontoarvojen säilymisen.

Kaavassa osoitettu pienimuotoinen lisärakentaminen, autotalli/talouksrakennus, sijoittuu luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle eikä sillä ole sanottavaa vaikutusta alueen luontoarvoihin. Osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta puistoalueesta muuttuu Valtakadun katualueeksi. Jotta tämänkin alueen yleisilme säilyisi puistomaisena, on kyseisen katualueen itäosa merkitty istutettavaksi alueeksi.

Kokonaisuutena asemakaavan toteuttamisen vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin on vähäinen. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle. Asemakaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta myöskään metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

6.1.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen.

Suunnittelualue sijaitsee Vuoksen vesistöalueen Suur-Saimaan Ala-Saimaan alueella. Pintavesien valumasuunta on kohti luodetta, mutta pääosin ne imeytynevät maaperään.

Alueen asemakaavoittaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä alueen rakennukset on liitetty Lpr Energiaverkot Oy:n vesihuoltoverkostoon.

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510). Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa on parhaillaan käynnissä pohjavesialueiden tarkistaminen ja uudelleen luokittelu. Työ perustuu 1.2.2015 voimaan tulleeseen lakimuutokseen (1263/2014), jolla vesien ja merenhoidon järjestämisestä annettuun lakiin (vesienhoitolaki, 1299/2004) lisättiin uusi pohjavesialueita koskeva 2a luku. Lakimuutoksen myötä kaikki III-luokan pohjavesialueet tulee tutkia ja tutkimustietojen perusteella III-luokan pohjavesialueet joko nostetaan luokituksessa 1- tai 2-luokkaan tai poistetaan kokonaan luokituksesta. Tutkimusten perusteella pohjavesialueen luokitukseen ja rajaukseen voi tulla muutoksia.

Kaavassa osoitettu pienimuotoinen uudisrakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei juurikaan lisäännä nykyisestä eikä rakentaminen siten vähennä sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin eikä pohjaveteen.

Hulevedet

Kaavan yleismääräysten mukaan korttelialueen hulevedet tulee imeyttää tontilla. Hulevesiä ovat katoilta tulevat vedet ja vettä läpäisemättömällä pinnoitteella päällystetyt paikoitusalueiden sulamis- ja sadevedet. Tehokkain tapa estää hulevesien muodostumista on jättää mahdollisimman paljon tonttia luonnontilaan, jotta veden luonnonkiertokulku pysyisin ennallaan. Kasvillisuuden säilyttäminen ja runsas käyttö ovat hyvä tapa estää hulevesien muodostumista, sillä kasvit käyttävät vettä kasvamiseen ja elämiseen. Läpäisevien pintojen käyttö mahdollistaa veden pääsyn maaperään ja sieltä kasvien käyttöön.

Katoilta tulevat vedet muodostavat yleensä merkittävän osan asuintonteilla muodostuvasta hulevedestä. Nämä vedet ovat varsin puhtaita, joten ne voidaan imeyttää suoraan maaperään myös pohjavesialueille ilman erillistä laadullista käsittelyä.

Hulevesiä voidaan imeyttää tonteilla käyttämällä imeytyspainanteita. Halutun kokoinen ja muotoinen kaivanto voidaan täyttää soralla tai muulla hyvin vettä läpäisevällä kiviaineksellä. Hulevedet varastoituvat kiviaineksen väliin jääviin huokosiin ja rakenne ohjaa vedet imeytymään maaperään. Tällainen hulevesirakenne on helppo toteuttaa ja sen avulla voidaan imeyttää vesiä pieneltä alueelta. Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa, mikä soveltuu hyvin hulevesien imeyttämiseen. Imeyttämisen tavoitteena on muuttaa pintavalunta mahdollisimman suurelta osin maaperässä tapahtuvaksi pintakerros- ja pohjavesivalunnaksi. Imeytysrakenteen tulisi ulottua roudattomaan syvyyteen, jotta se toimisi ongelmitta myös talvella.

Asemakaavassa pääosa Sairaalanmäen korttelialueesta on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle jääväksi istutusalueeksi, mikä mahdollistaa hyvin hulevesien imeyttämisen ja hallinnan kaavamääräysten edellyttämällä tavalla.

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen mahdollistama alueen realisoiminen ja kehittäminen lisää keskustan viereisen alueen elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Tonteille on mahdollista sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotilojen lisäksi majoitus-, ja ravintolatiloja, päiväkotia sekä vanhusten palveluja. Asemakaavamuutoksen myötä Sairaalanmäen vanhat rakennukset saavat suojelustatuksen. Kaavan mahdollistamat rakennusten monipuoliset käyttötarkoitukset edesauttavat niiden tulevaa käyttöä ja ylläpitoa ja luovat osaltaan taloudellisia edellytyksiä suojelun toteutumiselle. Asemakaavamerkinnot ja määräykset mahdollistavat olemassa olevien rakennusten sisäpuolisen muokkaamisen ja uuden autotallin/talousrakennuksen rakentamisen.

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset aluetalouteen ovat myönteisiä. Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä mahdollistetaan tyhjäksi jääneiden rakennusten uudiskäyttö tukeutumalla pääosin valmiiseen infraverkkoon.

6.2.2 Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavamuutos lisää osaltaan Lappeenrannan yritysalueiden tonttivarantoa sekä lisää ja monipuolistaa yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksia. Kaavamuutos mahdollistaa uusien työpaikkojen luomisen alueelle ja lisää osaltaan Lappeenrannan elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta.

Alueelle voi sijoittua kaavamääräysten perusteella usean tyyppisiä yrityksiä, muun muassa tutkimus-, tuotekehitys- ja suunnittelutoimintaa. Alueelle voi sijoittua yksi tai useampia yrityksiä. Kaavamääräys ei rajaa tiukasti yrityksen tai yritysten toimialaa.

Yritysten kokoa, työpaikkamäärää tai liikevaihtoa ei kaavan sisällön perusteella ole mahdollista tarkkaan arvioida. Esimerkinomaisesti voidaan arvioida, että mikäli alueen rakennusoikeudesta noin 900 krs-m² toteutuu toimistotiloina, voisi alueelle sijoittua 50 - 100 työpaikkaa. Alueen sijainti lähellä keskustaa hyvien liikenneyhteyksien äärellä on houkutteleva monien yritysten kannalta ja antaa hyvät edellytykset erityisesti osaamis pohjaisten työpaikkojen sijoittumiselle.

Monipuolisen tonttivarannon ylläpitämisellä voidaan osaltaan tukea myönteistä yritysilmastoa ja yritysverkostojen muodostumista. Kaavan toteuttaminen tukee kaupungin strategisten kärkien kehittymistä, erityisesti kasvua ja osaamista-ohjelmaa. Samalla se lisää yritysten toimintaympäristöön liittyviä kaupungin vetovoimatekijöitä. Työnantajat edellyttävät yritystonteilta keskeistä sijaintia, hyvää saavutettavuutta ja yleistä houkuttelevuutta; kaikki nämä vaatimukset täyttyvät Sairaalanmäellä. Alueen kehittäminen tukee yhdessä Rakuunamäen kanssa keskustan länsiosien kehittämistä monipuolisena yritysalueena.

6.2.3 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan myötä Helsingintien katualue laajenee. Katualue on jo Lappeenrannan kaupungin omistuksessa ja sille on rakennettu Helsingintien alikulkuun johtava kevyenliikenteen väylä ja sen tukiluiska. Alueelle ei kohdistu kaavaratkaisun myötä muutoksia.

Asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K-9) on kulkuyhteys Valta-kadulta puistoalueen läpi samasta kohtaa, kuin viereisen korttelin 54 asuinkerrostaloille. Jotta ajoyhteys muodostuville K-9 korttelialueen tonteille olisi mahdollinen, on osa Valta-kadun viereisestä puistoalueesta muutettu katualueeksi. Alueella on valmiina asfaltoitu ajoyhteys, eikä alueen muuttuminen katualueeksi edellytä katurakentamista.

Kaavakarttaan on merkitty ajoyhteys virkistysalueen läpi korttelialueelle ja edelleen taa-empaa sijaitsevalle tontille 4. Ajoyhteyden kunnossapito kuuluu tuleville korttelin 37 tonttien 4 ja 5 omistajille.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualuetta ympäröivillä alueilla. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta kaavamuuoksen myötä siirtämään tai muuttamaan. Kaavakarttaan on merkitty 6 metrin levyiset johtoaluevaraukset olemassa oleville kaukolämpö- ja vesihuoltoverkostoille ja 3 metrin levyiset johtoaluevaraukset alueella oleville sähkökaapeleille.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon eikä aiheuta tältä osin muutoksia. Asemakaavalla muodostuvan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kulkuyhteys ja tonttiliittymä Valtakadulle säilyvät ennallaan.

Kaavalla ei ole myöskään vaikutusta olemassa oleviin jalankulku- ja pyöräilyväyliin. Suunnittelualueen lounaisosassa lähivirkistysalueelle sijoittuva vanha pihatien osa on osoitettu asemakaavassa ulkoilureitiksi. Kaavamuutos ei kuitenkaan mahdollista jatkossakaan kevyen liikenteen yleistä läpikulkua pihapiirin läpi, mikä vastaa varuskunta-ajan tilannetta.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä paikallisliikenteen järjestelyihin.

6.3.2 Vaikutukset pysäköintiin

Asemakaava-alueella tulee järjestää autopaikat tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti. Autopaikkoja tulee järjestää vähintään seuraavasti: asuminen 1 autopaikka/ 100 kerros-m² tai vähintään 1 autopaikka jokaista asuntoa kohti, liike- ja toimistotilat 1 autopaikka/ 60 kerros-m², majoitus-, ravintola- ja kokoontumistilat 1 autopaikka/ 70 kerros-m², palveluasuminen 1 autopaikka/ 180 kerros-m², sosiaalipalvelut, yleishyödylliseen toimintaan tarkoitetut opiskelija- ja nuorisoasuminen sekä päiväkotit 1 autopaikka/ 150 kerros-m², lisäksi 1 saattoautopaikka/ 5 päiväkotipaikkaa. Lisäksi asuntojen vieraspysäköintiin on varattava 1 autopaikka/ 500 kerros-m².

Suunnittelualueen piha-alueella on tällä hetkellä pysäköintipaikka noin 14:lle autolle. Kaavaratkaisu mahdollistaa autotallin rakentamisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen etelälaitaan. Autotallin ja talousrakennuksen rakennusosalalle on mahdollista rakentaa talipaikka enintään viidelle autolle. Kaavakarttaan osoitetuille pysäköimispaikoille on mahdollista sijoittaa jatkossa yhteensä noin 27 autopaikkaa.

Kaava-alueen asukkaille ja työntekijöille tulee järjestää polkupyöräpaikkoja vähintään seuraavasti: 1 polkupyöräpaikka/ asunto, 1 polkupyöräpaikka/ 50 kerros-m² liike- ja toimistotilaa, 1 polkupyöräpaikka/20 kerros-m² opetustilaa ja 1 polkupyöräpaikka / 50 kerros-m² päiväkotitilaa. Palveluasumiselle polkupyörä-/rollaattoripaikkoja tulee järjestää 1 paikka/ 2 asuntoa.

6.3.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

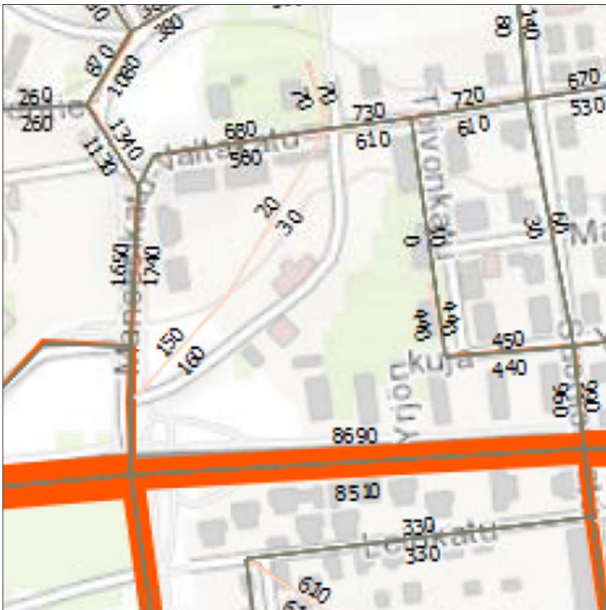
Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkyhyökseen, joka ulottuu 1–2 km:n säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkyhyökseen sisällä etäisyydet ovat lyhyitä ja suuri osa matkoista tehdään kävellen. Myös joukkoliikenteen osuus voi olla suunnittelualueella lappeenrantalaisittain korkea.

Asumisen matkatuotosluku per asukas on Lappeenrannan keskustassa 1,92 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää), joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,88 matkaa.

Jos asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1565 m² toteutuisi kokonaan asuntolina, taloissa voisi asua noin 25 asukasta. Arviossa asukastiheydeksi arvioitiin noin 60 kerros-m²/ asukas eli noin 50 huoneisto-m², koska vielä ei ole arvioitavissa rakennusten todellisia asuntoneliöiden määrää. Tilastokeskuksen mukaan Lappeenrannan asukastiheys on noin 40 huoneisto-m²/asukas. Asumisen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 22 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Liike- ja toimistotilojen osalta kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan. Eri toimialoilla myös asiointiliikenteen määrä vaihtelee. Toimistojen matkatuotokset esitetään kävijöiden määränä työntekijää ja 100 kerros-m² kohti. Koska työntekijöiden määrää on vaikea arvioida, arvioidaan matkatuotos rakennusoikeuden mukaisesta neliömäärästä. Mikäli molemmat rakennukset toteutuisivat toimistotiloina, olisi matkatuotos edellä mainitun julkaisun mukaan (kävijää/ arkivuorokausi) 39 - 55 kävijää sekä muutama tavaraliikenteen käynti vuorokaudessa. Tällöin on oletettu, että kyseessä on vähän asiointiliikennettä aiheuttava toimistotila, joihin kuuluvat esim. suunnittelutoimistot ja muut vastaavat toimistotyöpaikat. Lappeenrannan kokoisessa kaupungissa työ-, työasiointi- ja asiointimatkoista 70 % tehdään henkilöautolla.

Trafix Oy:n laatiman liikenne-ennusteen mukaan Valtakadun liikenteen on ennustettu laskevan vuoteen 2035 mennessä 1450 ajoneuvosta/ vuorokausi 1240 ajoneuvoon/ vuorokausi. Osa Valtakadun liikenteestä oletettavasti ohjautuu ennustemallissa Rakuunamäen alueelle.



Ennustettu vuorokausiliikenne 2035
(ajon/vrk) (Trafix Oy 2015).

Asemakaavamuutoksessa esitetty maankäyttö ei käytettävissä olevien tietojen mukaan vaikuta merkittävästi Valtakadun liikennemääriin eikä aiheuta jonoutumista tai muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

Asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialue ei rajoitu miltään osin katualueeseen, joten korttelialueelle ei ole ollut tarpeen merkitä liittymäkieltoja. Korttelialueen kulkuyhteytenä toimii edelleen liittymä Valtakadulle, samasta kohtaa viereisen kerrostalokorttelin liittymän kanssa. Näkemät liittymässä ovat hyvät. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta aluetta ympäröivien katujen liikenneturvallisuuteen.

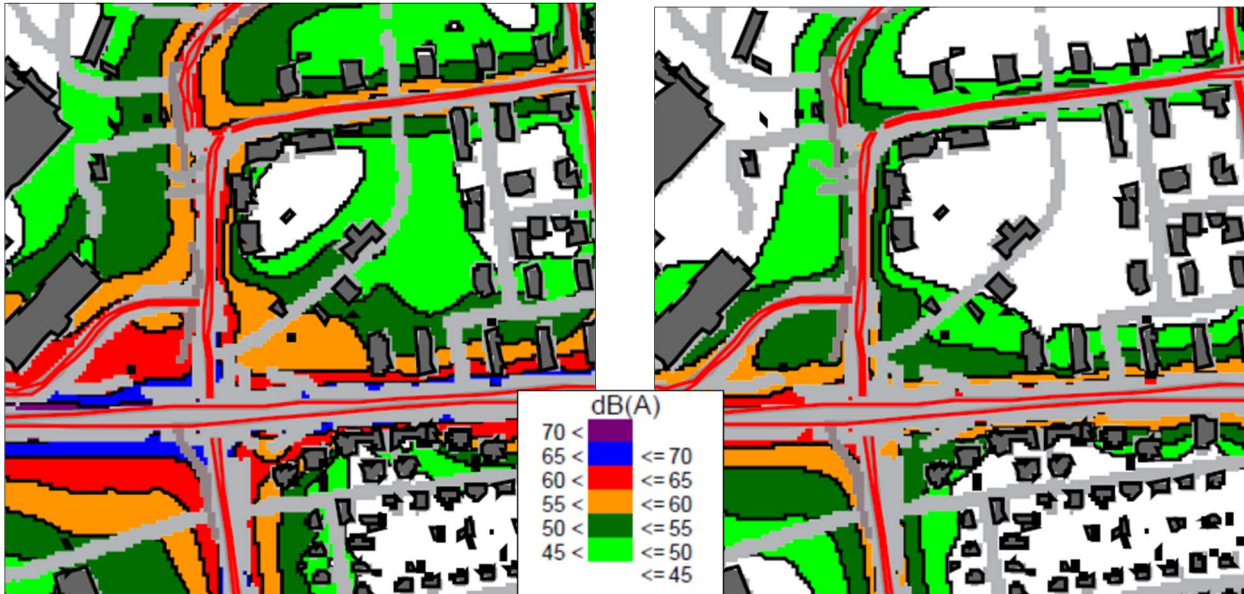
6.3.4 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöajan ohjearvoa (klo 22-7) 50 dB (uusilla alueilla 45 dB). Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7-22) ja 30 dB yöllä (klo 22-7) ja liike- ja toimistohuoneissa päivällä 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulko- eli pihamelua koskevia ohjearvoja.

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

Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle meluselvityksen ja meluntorjuntaohjelman vuonna 2015 (19.3.2015). Selvityksen mukaan asemakaavassa suojeltavien rakennusten, joiden käyttötarkoitus voi tulevaisuudessa olla liike- ja toimistokäytön lisäksi myös asuminen, ympärillä päiväajan melutaso ennustetilanteessa vuonna 2035 alittaa ohjearvon olleen 45-55 dB. Yöllä melutaso on saman selvityksen mukaan pääosalla aluetta alle 45 dB. Näin ollen alueen yönaikainen melutaso alittaa asuinalueen yöajan ohjearvot 45 ja 50 dB.



Vasemmalla ennustetilanteen v. 2035 päiväjajan keskiäänitasot LA_{eq7-22} ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 yöajan keskiäänitasot LA_{eq22-7} suunnittelualueella. Lähde: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015.

Sisämelu: Uudisrakennusten ääneneristävyysvaatimuksia ei voida soveltaa suojeltuihin rakennuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen käyttäjien terveydelliset olot eivät saa heikentyä korjaus- ja muutostyössä. Rakennuksen ääniolosuhteet eivät siten saa korjauksen seurauksena huonontua korjausta edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna. Tämä tulee huomioida mm. rakennusten ikkunoita uusittaessa tai korjattaessa.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Asemakaava mahdollistaa korttelin vanhojen rakennusten peruskorjaamisen ja muuttamiseen uuteen käyttöön. Kaavaratkaisu mahdollistaa muodostuville tonteille monipuoliset toiminnot. Kortteliin sijoittuvat liiketilat, palvelut sekä asuminen ovat hyvin saavutettavissa niin jalkaisin, polkupyörällä, autolla kuin julkisella liikenteelläkin. Myös asumisen kannalta kaavamuutosalueen sijainti on keskeinen.

6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden (vuonna 2020) tyhjillään olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen. Alueelle on mahdollista sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotilojen lisäksi majoitus-, palvelu- ja ravintolatiloja. Asemakaavalla suojeltavien rakennusten suojelumerkinnot mahdollistavat rakennusten sisäpuolisen kehittämisen ja muuttamisen.

Lähialueen nykyisille asukkaille aiheutuu muutoksia alueelle muodostuvan uuden asutuksen ja muiden toimintojen muodossa. Sosiaalinen ympäristö muuttuu jonkin verran asukasmäärän ja liikenteen kasvun myötä. Rakennuksiin nähden lähimmät asukkaat todennäköisesti häiriintyvät jossain määrin uudesta toiminnasta, koska ovat tottuneet ainakin viime vuosina siihen, että rakennukset ovat suhteellisen vähäisellä käytöllä.

Kaava-alueen virkistysalueiden käytettävyys säilyy ennallaan. Kaavamuutoksen myötä alueelle ei myöskään tule toimintoja, jotka voisivat aiheuttaa melua, pölyä tai muuta ympäristökuormitusta. Rakennuskannan ja luonnonympäristön peruspiirteiden säilyttäminen antaa hyvät lähtökohdat myös kestäväälle sosiaaliselle ympäristölle.

Rakennusten korjaustoilla on rakentamisaikaisia vaikutuksia kuten melua ja liikenteen lisääntymistä, mutta nämä vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja ne loppuvat rakennusten valmistuttua.

6.4.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Asemakaavassa osoitetaan noin 1,16 ha lähivirkistysaluetta, josta suurin osa on ollut tähän asti asemakaavatonta aluetta. Vaikka osa nykyisestä puistoalueesta muutetaan katualueeksi, kasvaa virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrä uuden kaava-alueen myötä yli 8000 m²:llä. Lähivirkistysalueen luontoarvoiltaan tärkeät kohteet on huomioitu s-12- ja luo-6-kaavamerkinnöin. Lähivirkistysalueelle on osoitettu entinen läpialueen johtanut kulkutie ulkoilureitiksi.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan myötä asemakaavoitettu alue laajenee, mutta rakennettu alue ei kasva käytännössä lainkaan. Suunnittelualue liittyy kaikilta osin suoraan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Alueen kaavoittaminen tukee nykyistä kaupunkirakennetta ja jo rakennetun infraverkon käyttöä. Asemakaavalla mahdollistetaan yksityiseen käyttöön siirtyvän alueen monipuoliset käyttötarkoitukset. Rakennusten käyttötarkoituksista riippuen alueelle tulee uusia asukkaita ja/tai työpaikkoja.

Kaavaratkaisu eheyttää yhdyskuntarakennetta tukeutuessaan suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustan läheisyydessä hyvien liikenneverkostojen äärellä. Kokonaisuutena kaavan vaikutukset ovat yhdyskuntarakenteen kannalta myönteisiä ja asemakaava tukee ydinkeskustan läheisen alueen kehittymistä monipuolisena työpaikka- ja asuinalueena.

Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Asemakaava vaikuttaa olemassa oleviin rakennuksiin mahdollistamalla olemassa olevan, puolustusvoimien käytössä olleen rakennuskannan muuttamisen uuteen käyttöön. Uutta käyttöä ei ole rajattu tarkasti, vaan rakennuksia on mahdollista käyttää niin asumiseen kuin erilaisina toimitiloina.

Asemakaavalla suojellaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat entinen sotilassairaala sekä sairaalan henkilökunnan asuin- ja talousrakennus, joita ei saa purkaa ja joiden tulevat korjaustoimenpiteet eivät saa turmella julkisivuja. Lisäksi asemakaavalla suojellaan sairaalan entinen varasto ja vanha kellari. Vanhaa varastoa ei saa purkaa, mutta rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy.

Rakennusten rakennusoikeudet on merkitty rakennusten ulkoseinien ulkopintojen mukaan. K-9 korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 1750 kerros-m². Sairaalarakennuksen ullakkotilojen käyttöönottoa ei ole mahdollistettu, koska ullakkotilojen korkeus ei ole siihen riittävä. Lisärakennusoikeus mahdollistaa pienen, enintään viiden auton autotallin tai talousrakennuksen esim. roskakatoksen rakentamisen.

Maankäyttö ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen ominaisuudet, erityispiirteet ja sen soveltuvuus aiottuun käyttöön tulee ottaa huomioon korjaus- ja muutostyötä suunniteltaessa. Muutoksen johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Tällä säännöksellä on tarkoitus antaa korjausrakentamiseen joustoa esim. esteettömyydestä sekä ilmanvaihdolle, talotekniikalle ja rakennuksen ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista, koska korjausrakentaminen ei voi täyttää kaikilta osin uudisrakentamista koskevia vaatimuksia. Lopputuloksen tulisi olla sellainen, ettei rakennuksen historiallisia ja rakennustaiteellisia arvoja turmella. Lupamennettelyn yhteydessä vaatimusten toteutuminen arvioidaan tapauskohtaisesti.

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta katuverkostoon.

6.5.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut säilyttää rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas sotilassairaalan rakennuskompleksi. Kaavan toteutuminen ei muuta merkittävästi sairaala-alueen yleisilmettä. Nykyinen rakennuskanta säilyy kokonaisuudessaan. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen on pienimuotoista ja se sijoittuu korttelialueen laitaan lähelle naapurikorttelin autokatoksia, eikä siten vaikuta katunäkymiin eikä alueella muualta avautuviin näkymiin.

Kaavaratkaisussa on säilytetty myös päärakennusta korostava edusta-aukio ja piha-alueen siisti yleisilme sekä muutamia maisemallisesti arvokkaita puita ja puuryhmä. K-9-

korttelialueen rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuoliset alueet on kaavakarttaan merkitty istutettaviksi alueiksi ja kaavan yleismääräyksissä määrätään, että piha-alueille on laadittava erillinen puistosuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä museoviranomaisilla. Maisemalliset arvokkaat männyt ja metsävaahtera on merkitty suojeltaviksi puiksi.

Vaikka alueen käyttötarkoitus muuttuukin, säilyy alueella vanhan kasarmialueen kaupunkikuvalliset peruspiirteet. Yhdessä Rakuunamäen alueen kanssa Sairaalanmäen alue muodostaa kerroksellisen kokonaisuuden, jonka kulttuurihistoriallinen arvo ja kaupunkikuvan peruspiirteet ovat nähtävissä, vaikka käyttötarkoitus muuttuukin. Alueen pitkään sotilashistoriaan liittyvät peruspiirteet näkyvät kaupunkikuvassa jatkossakin.

6.5.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki* -aluerajausta (RKY 2009). Asemakaavassa koko korttelialue on merkitty **rky**- alueeksi (*Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen toteuttamisessa ja rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopivuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön*). Alueeseen liittyvien arvojen säilyminen on turvattu asemakaavassa varustamalla kaikki entiset varuskuntasairaalan rakennukset suojelumerkinnöin (sr-18, sr-22, sr-25). Asemakaavalla mahdollistetaan rakennusten uudiskäyttö siten, että rakennusten ulkoasu säilyy lähes muuttumattomana.

Rakennusten suojelumerkintä ja -määräys vaikuttavat rakennuksia koskevaan lupaharkintaan, kuten rakennus- ja toimenpidelupaan. Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on noudatettava suojelumääräystä. Rakennuksen suojelumääräyksessä määrätään, että rakennuksessa tehtävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ja kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennuslupaa haettaessa tulee suunnitelmista pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto. Lisäksi entisen sairaalarakennuksen ja entisen henkilökunnan asuin- ja talousrakennuksen suojelumerkinässä määrätään, että rakennuslupa tulee liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys. Tarvittaessa korjaustöihin voi pyytää museoviranomaisen ohjausta.

Ulkoasun lisäksi asemakaavamääräyksellä on suojeltu päärakennukselle ominaiset alkuperäiset holvatut välipohjarakenteet. Sr-25-määräyksen mukaan rakennuksen alkuperäiset välipohjarakenteet tulee säilyttää. Sivurakennuksen osalta suojelua ei ole ulotettu mitään osin sisätiloihin, sillä vuonna 2019 tapahtuneen tulipalon johdosta rakennuksessa joudutaan mahdollisesti uusimaan seinä- ja välipohjarakenteita.

Kokonaisuutena asemakaavamuutos turvaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön säilymistä, vaikka alueen käyttötarkoitus muuttuukin alkuperäisestä.

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

6.5.4 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu myös valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki, Linnoitus ja Rakuunanmäki (ma/kv).

Suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutuminen on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvoston päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan

edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan keskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennusten uudiskäytön yritystoimintaan ja asumiseen. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustan läheisyydessä hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa osaltaan myös asuntotuotannon lisäämisen ja monipuolistamisen.

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

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan keskusta-alueen olemassa olevan liikenne- ja infraverkon sekä rakennuskannan hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, eikä kaava edellytä lisäinvestointeja palveluverkkoon.

Suojellun rakennuksen uudiskäyttö ja korjaaminen, joka ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet, tukee osaltaan kestävästä kehityksestä. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen toteuttaa laajemminkin kulttuurisesti kestävästä kehityksestä.

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.

Palvelut ja työpaikat ovat alueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa. Asemakaava mahdollistaa uusien asuntojen sekä työpaikkojen syntymisen alueella. Suunnittelualue on erittäin hyvin saavutettavissa niin julkisella liikenteellä kuin kävellen ja pyöräillenkin.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Suunnittelualue sijoittuu suhteessa liikenneväyliin siten, että ulkomelun ohjearvot eivät tulevaisuudessakaan tehtyjen selvitysten perusteella ylity. Alueelle ei sijoitu ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Puolustusvoimat on keskittänyt toimintansa Lappeenrannassa ns. Leirikentän alueelle ja suunnittelualueen rakennukset ovat poistuneet Puolustusvoimien käytöstä. Asemakaavaratkaisulla ei siten ole suoraa vaikutusta maanpuolustuksen ja rajavalvonnan edellytyksiin, vaan näihin liittyvät tarpeet turvataan suunnittelualueen ulkopuolella.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Asemakaava on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaavalla on turvattu alueen arvojen säilyminen osoittamalla kaikki alueen historialliseen rakennuskantaan kuuluvat rakennukset suojeltaviksi. Asemakaavassa on annettu myös määräyksiä uudisrakennusten rakennustapaan ja pihajärjestelyihin liittyen. Määräyksillä edistetään alueen rakennusperinnön ja kansallisen kulttuuriperinnön säilymistä. Suunnittelun lähtökohtana on käytetty valtakunnallisia inventointeja (RKY 2009). Asemakaavassa on huomioitu myös luonnonperinnön säilyminen merkitsemällä luonnonympäristöltään arvokkaat alueet säilyttävin merkinnöin.

Edistetään luonnon monimuotisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa on osoitettu lähivirkistysalueeksi yli puolet suunnittelualueesta. Lähivirkistysalueen luontoarvoiltaan merkittävät kohteet on merkitty säilyttävin merkinnöin.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Virkistyskäytössä olevan alueen määrä säilyy kaavamuutoksen myötä likimain ennallaan. Asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalue mahdollistaa liikkumisen viheralueiden kautta vakiintuneita liikkumisreittejä pitkin.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki tekee ennen asemakaavan hyväksymistä MRL 91b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen alueen päämaanomistajan kanssa. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu ja lainvoimainen ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 24.3.2020

Hanna-Maija Marttinen
Kaavasuunnittelija

Matti Veijovuori
Asemakaava-arkkitehti