



KESKUSKATU 2-6 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

27.3.2019

**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI****KESKUSKATU 2-6, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO****ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 27.3.2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA****KAAVANRO K2660****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos 202 Lintukangas kortteli 378, ohjeelliset tontit 1 ja 2
kortteli 377, ohjeelliset tontit 2 ja 3
ja katualuetta

Muodostuu 202 Lintukangas, kortteli 377, tontit 2, 4 ja 5

Tonttijako 538 Karsturannan kylän tiloille RN:o 11:368 ja 11:413 ja osalle tiloja
RN:o 11:387, 11:366 ja 11:304

Muodostuu 202 Lintukangas, kortteli 377, tontit 2, 4 ja 5

Kaavan laatija Kaavasuunnittelija Sivi Ihalainen
puh. 040 650 1221
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

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

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

Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet
nähtävillä 20.9.2018 – 12.10.2018

Hyväksytty KV __.__.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Joutsenon keskustaajaman ytimessä noin 18 kilometriä Lappeenrannan keskustasta. Asemakaavan muutos koskee Keskuskadun ja Ostoskujan varrella sijaitsevia neljää tonttia sekä Ostoskujan katualuetta. Kaavamuuotosalueella sijaitsevat Joutsenon kirjasto sekä liike- ja toimistorakennukset Kiinteistö Oy Joutsenlinna ja Kiinteistö Oy Joutsenon liikekeskus, jossa toimii mm. K-Supermarket Pirana. Alueen pinta-ala on noin 1,9 ha. Kaavamuuotosalue rajautuu luoteessa Keskuskatuun ja kaakossa Puistoraittiin. Alueen sijainti ja rajausta näkyvät oheisella kartalla.



Kaavan nimi

Keskuskatu 2-6, asemakaavan muutos ja tonttijako

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää alueen maankäyttöä kokonaisuutena vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita sekä erityisesti mahdollistaa liikeilojen osittainen muuttaminen asuinkäyttöön. Samalla asemakaavaan tehdään teknisiä tarkistuksia ja tarkastellaan alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

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	Kaavatyöhön liittyvät muut suunnitelmat ja selvitykset	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	7
3.1.3	Liikennejärjestelyt	11
3.1.4	Luonnonympäristö ja maisema	13
3.1.5	Pohjavesi	13
3.1.6	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	14
3.1.7	Väestö ja työpaikat	14
3.1.8	Ympäristökuormitus	14
3.1.9	Yhdyskuntatekniikka	18
3.1.10	Maanomistus	19
3.2	Suunnittelutilanne	19
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Suunnittelun tausta ja tavoitteet	24
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3	Suunnitteluvaiheet	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne	27
5.1.1	Mitoitus	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3	Aluevaraukset	27
5.3.1	Korttelialueet	27
5.4	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	29
5.5	Ympäristön häiriötekijät	30
5.6	Luonnonympäristö	30
5.7	Kulttuuriympäristö	30
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.9	Nimistö	33
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	33
6.1	Ekologiset vaikutukset	34
6.1.1	Vaikutukset maisemaan sekä maa- ja kallioperään	34
6.1.2	Luonnon monimuotoisuus	34
6.1.3	Pinta- ja pohjavesi	34
6.2	Taloudelliset vaikutukset	35
6.2.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	35
6.2.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	35

6.3	Liikenteelliset vaikutukset	35
6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon	35
6.3.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	35
6.3.3	Vaikutukset liikennemeluun	36
6.3.4	Vaikutukset pysäköintiin	36
6.3.5	Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin	37
6.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	37
6.4.1	Palvelujen saatavuus	37
6.4.2	Ihmisten elinolot ja elinympäristöt	38
6.4.3	Virkistysalueet ja virkistysyhteydet	39
6.5	Kulttuuriset vaikutukset	39
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	39
6.5.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	40
6.5.3	Vaikutukset taajamakuvaan	40
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin	41
6.5.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	41
6.6	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	41
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	42
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	42
7.2	Kaavan hyväksyminen	42

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnekuva
3. MRA 27 § ja 30 §:n kuulemisessa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa (20.9.2018 – 12.10.2018) saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskarta 6.9.2018
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastineet. (lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Kaavamuutoshakemus
6. Tonttijakolaskut
7. Joutsenon Keskuskatu 4:n melumittausraportti (Imatran kaupunki, Imatran ympäristötoimi, Riikka Litmanen, 2018)
8. Asemakaavakartta 27.3.2019

1.6 Kaavatyöhön liittyvät muut suunnitelmat ja selvitykset

1. Lappeenrannan ympäristötoimen alueen meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen perustuu kiinteistönomistajan 21.2.2017 jättämään kaavamuutosaloitteeseen. Hakija omistaa liiketiloja Keskuskatu 4:n toisesta kerroksesta. Kaavamuutos sisältyy kaupunginhallituksen 17.12.2017 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2019 – 2021, kohde 80 *Joutsenon K-market*.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 19.9.2018 ja Joutseno-lehdessä 20.9.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 20.9.2018 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos pidettiin MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 20.9.2018 – 12.10.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 13 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Lisäksi Kaavamuutosalueen naapuri Kiinteistö Oy Joutsenlinna jätti myöhemmin kaavamuutosaloitteen liittyäkseen kaavamuutokseen mukaan. Aluerajausta muutettiin ehdotusvaiheessa niin, että myös Kiinteistö Oy Joutsenlinna (Keskuskatu 6) tuli mukaan.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Aluerajauksen laajenemisen myötä mukaan tulleita uusia rajanaapureita kuullaan erikseen kirjeitse. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja valtuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan *liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K)* ja Ostoskujan katualue on muutettu *asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL)* sekä *liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-13)*. Korttelinumeron muuttumisen myötä myös *kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY)* on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen ja sen kaavamerkinnot on päivitetty vastaamaan nykytilannetta. Suunnittelualueen lounaisosasta on poistettu yksi rakennusala, minkä seurauksena kokonaisrakennusoikeus on pienentynyt 600 k-m². Muilta osin tonttikohtaiset rakennusoikeudet on säilytetty ennallaan. Alueelle on laadittu sitova tonttijako.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Joutsenon keskustaajamassa Keskuskadun varrella. Alue on osa Joutsenon keskustan rakennettua taajamaympäristöä ja sen läheisyydessä sijaitsevat lähes kaikki Joutsenon taajaman yksityiset ja julkiset palvelut. Maastonmuodoiltaan alue on tasaista. Joutsenon hautausmaa ja kirkko sijoittuvat alueen itäpuolelle. Suunnittelualueella sijaitsevat 1980 valmistunut Joutsenon kirjasto ja vuosina 1979 ja 1990 valmistuneet toimisto- ja liikerakennukset (Keskuskatu 4 ja Keskuskatu 6).

Keskuskatu 4:ssä toimii mm. K-Supermarket Pirana ja rakennuksen toisessa kerroksessa on poikkeamisluvalla toteutettuja asuntoja. Keskuskatu 6:ssa toimii mm. pankki ja Terveystalo. Rakennuksia ympäröivä alue suunnittelualueesta on lähes kokonaan pysäköimisaluetta ja istutettua viheraluetta.



Ortoilmakuva, 2018

Keskuskatu kulkee koillinen-lounas suuntaisesti ja rajaa suunnittelualuetta luoteessa. Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella kulkee jalankululle ja pyöräilylle osoitettu Puistoraitti. Keskuskadun vastakkaisella puolella on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Luoteessa on Joutsenon tori ja Kolmen sukupolven puisto. Koillisessa on linja-autoasema ja kaakossa hautausmaa-alue, jonka suunnittelualueeseen rajautuva osa on käyttämätön. Idässä suunnittelualue rajautuu puistoon ja eteläpuolella on asuinkerrostaloja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta

▪ Kirjasto

Suunnittelualueen koillisosassa puistomaisessa ympäristössä on vuonna 1980 valmistunut Joutsenon pääkirjasto. Rakennus on betonirunkoinen, yksikerroksinen ja vuorattu tummanruskealla tiilellä. Rakennuksen kerrosala on 940 k-m² ja sen on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Kaarlo Leppänen. Rakennuksen sisä- ja ulkoarkkitehtuurille ovat tunnusomaisia suuret ylävaloa antavat kattolyhdyt. Muuten rakennus edustaa rakentamisajalleen tyypillistä vähäeleistä ja muodonannoltaan yksinkertaista arkkitehtuuria. Rakennus ei sisälly osayleiskaavaa varten laadittuun Joutsenon rakennusinventointiin vuodelta 2008 eikä muihinkaan inventointeihin. Rakennusta ei ole todettu laadituissa selvityksissä kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

Kirjaston edustalla on Reino Puustisen veistämä Myrsky-patsas, joka on pystytetty vuonna 1972 Joutsenon rajusti koetelleen myrskyn muistoksi vuonna 1979. Veistos esittää kolmea hevosta, jotka juoksevat pakoon myrskypilveä. Kirjaston edustalla pohjoispuolella on yhdistetyn hiihdon maailmanmestarin (1958) Paavo Korhosen muistomerkki. Kirjaston tontin eteläkulmassa sijaitsee puistomuuntamo.



Kirjasto ja Myrskypatsas toukokuussa 2018

▪ Keskuskatu 4 (K-supermarket Pirana)

Suunnittelualueen keskellä osoitteessa Keskuskatu 4 sijaitsee liike- ja toimistorakennus, jossa toimivat mm. K-Supermarket Pirana, Alko, kampaamo ja vakuutusyhtiö. Vuonna 1979 valmistunut rakennus on betonirunkoinen, tasakattoinen ja vuorattu punatiililaatalla. Rakennuksen kerrosala on 3530 k-m² ja se on yksikerroksinen lukuun ottamatta Keskuskadun puoleista osaa, joka on kaksikerroksinen. Rakennuksen Puistoraitin puoleisella sivulla on lastauslaituri. Toisessa kerroksessa sijaitsee liikehuoneistoja ja viisi poikkeamisluvalla liikehuoneistosta asumiskäyttöön muutettua asuntoa. Toisen kerroksen asunnot ja liikehuoneistot ovat Keskuskadun puolella luhtikäytävän varrella. Katolle on sijoitettu asukkaiden tarvitsemat pyykki- ja tamppaustelineet. Tontin itäkulmassa on jätteidenkeräyspiste.



Keskuskatu 4 pohjoisesta päin kuvattuna toukokuussa 2018



Pyykki- ja tamppausteline Keskuskatu 4 ensimmäisen kerroksen katolla



Jätteidenkeräyspiste tontin kulmassa

▪ Keskuskatu 6

Suunnittelualueen eteläosa on pysäköintialuetta ja lounaisosassa, osoitteessa keskuskatu 6 on kaksikerroksinen toimisto- ja liikerakennus. Vuonna 1990 valmistunut rakennus on betonirunkoinen, tasakattoinen ja vuorattu punatiililaatalla. Kerrosalaltaan rakennus on 1600 krs-m². Ostoskujan puoleisella rakennuksen sivulla on pysäköintialue. Rakennus on L-kirjaimen muotoinen. Takapihalla on 6 pysäköintipaikkaa, roskakatos ja 210 m²:n kokoinen terassi. Viereisen tontin autokatoksen muuri rajaa takapihan tilaa. Rakennuksen katutasossa toimii mm. pankki ja pitseria. Toisessa kerroksessa on vuokralla musiikkiopisto. Katolla sijaitsee ilmanvaihtokonehuone, jonka luukut ovat Keskuskadulle päin.



Kiinteistö Oy Joutsenlinna, toukokuu 2018



Kiinteistö Oy Joutsenlinnan takapiha, lokakuu 2018

Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueetta ympäröivät 6-kerroksiset kerrostalot ovat valmistuneet vuosina 1978, 1988, 1973 ja 2002. Keskuskadun luoteispuolella sijaitsee punatiilisiä, pääosin 1980-luvulla valmistuneita liike- ja toimistorakennuksia, joiden kerrosluku vaihtelee yhdestä kahteen. Keskuskadun varrella olevissa rakennuksissa on runsaasti tyhjillään olevaa liike- ja toimitilaa. Keskuskatu 7:ssä toimii Kahvila Joutsen, isännöintitoimisto sekä fysikaalinen hoitolaitos. Osoitteessa Keskuskatu 5 toimivat tavaratalo Minimani ja parturiliike.

Keskuskadun vastakkaisella puolella sijaitsee Joutsenon tori. Torin yhteydessä on yksikerroksinen torirakennus, jossa toimivat mm. pizzeria ja R-kioski. Torin vieressä on Kolmen sukupolven puisto, joka on rakennettu vuonna 2013 vanhan linja-autoterminaalin kohdalle ja nimensä mukaisesti se on suunniteltu lapsille, aikuisille ja ikäihmisille.



Ilmakuva vuodelta 2013

Suunnittelualueen pohjoispuolella Kolmen sukupolven puiston vieressä on 1971 valmistunut yksikerroksinen S-market, jonka vieressä on rakenteilla uusi S-marketin rakennus. Koillisessa, kirjaston vieressä on linja-autoasema, jonka yhteydessä on grillikioski. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on käyttämätöntä hautausmaa-aluetta.



Keskuskadun varren tyhjää liiketilaa. Keskuskatu 5:n liikerakennuksessa toimii mm. tavaratalo Minimani

3.1.3 Liikennejärjestelyt

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee Ostoskuja, joka on ajoradaltaan noin 6 metriä leveä tonttikatu. Ostoskuja rajautuu kolmeen eri tonttiin ja sen molemmin puolin on pysäköintialuetta. Ostoskujasta on noin 6 metriä leveä ajoyhteys lounaassa sijaitseville tonteille.

Kaavamuutosalueen luoteispuolella kulkee kestopäällysteinen Keskuskatu, joka on liikekeskustan läpi lounas–koillinen suunnassa kulkeva kokoojakatu, ja se on Joutsenon keskustaan merkittävimpiä kokoojakatuja. Keskuskadun varrelle on keskittynyt julkisia ja kaupallisia palveluita. Keskuskadulla on nykyisin Joutsenon keskustan toiminnallinen painopiste. Kadun molemmin puolin kulkevat päällystetyt kevyenliikenteenväylät. Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h.



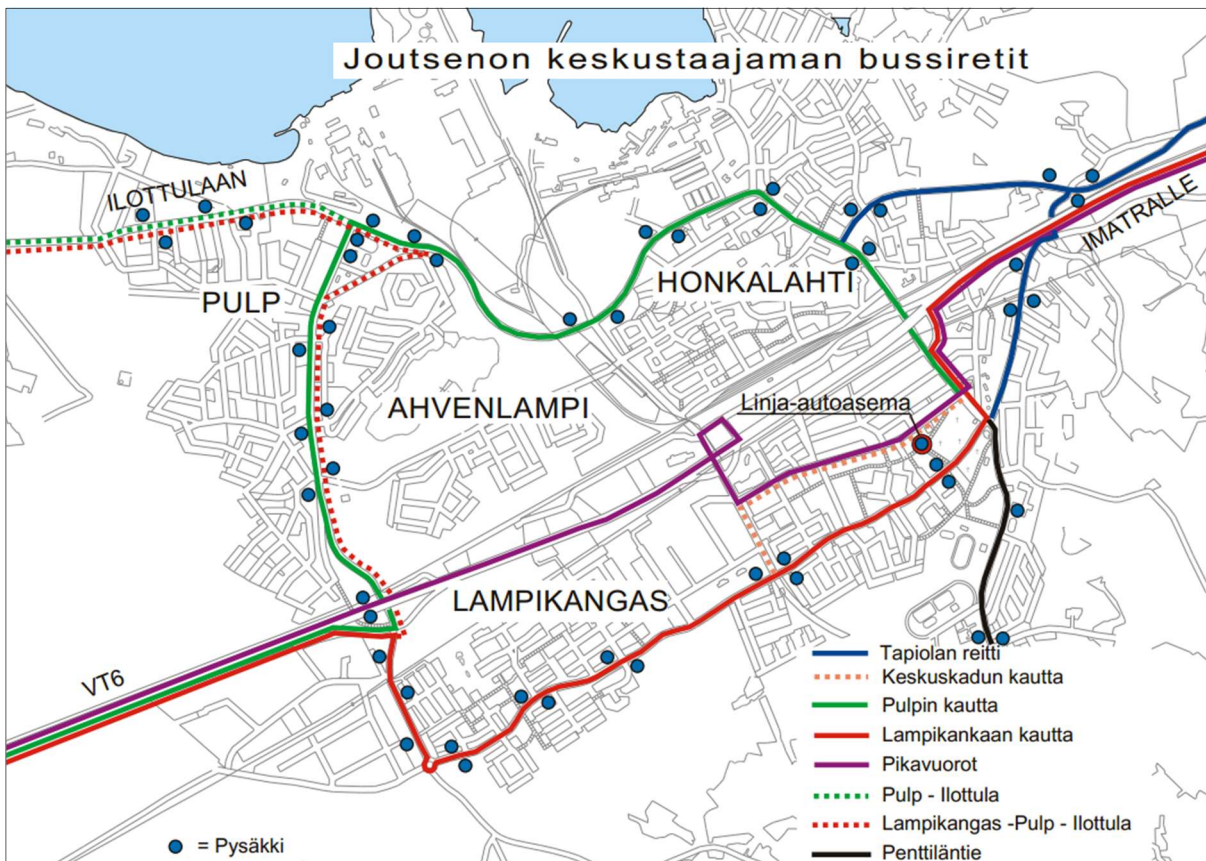
Keskuskatu helmikuussa 2018

Kaavamuutosalueella sijaitsevaa Keskuskatu 4:n toimisto- ja liikerakennusta ympäröi tontin sisäinen jalankululle osoitettu tie koillisessa, luoteessa ja lounaassa. Kaakossa alue rajautuu Puistoraittiin, joka on kevyen liikenteen väylä. Siitä kevyenliikenteen reitit jatkuvat länteen, koilliseen ja kaakkoon Lappeentielle. Keskuskatu 6:n länsi- pohjois- ja itäpuolilla kulkee jalankululle osoitetut tiet.

Joutsenon ja Lappeenrannan välillä liikennöi arkisin 15 vakiovuoroa suuntaansa, ja Imatran ja Joutsenon välillä 14 vakiovuoroa suuntaansa. Imatra express liikennöi Imatralta Lappeenrantaan Joutsenon kautta kuusi kertaa päivässä arkisin. Joutsenon linja-autoasema on Keskuskadun varrella aivan suunnittelualueen vieressä ja rautatieasema on linnuntietä noin 700 metrin päässä.



Kevyenliikenteen reitit suunnittelualueen ympärillä.



Joutsenon keskustaajaman bussiretit (Lappeenrannan kaupunki)

3.1.4 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäiseen Salpausselkään kuuluvalla Joutsenonkankaan deltan laidalla noin 100 metrin korkeudella merenpinnasta. Alue on maastonmuodoiltaan tasainen. Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan harjuja ja muita jäätikköjokikerrostumia, lähinnä hiekkaa (lähde: kartta.paikkatietoikkuna.fi). Kallioperä on syvällä maalajikerrosten alla eikä se tule suunnittelualueella näkyviin.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä eikä sillä ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Alue on rakennettua tonttimaata, jossa rakennusten ulkopuolelle jäävät osat tontista ovat asfaltoitua paikoitusaluetta ja nurmialuetta. Puustoa on etenkin kirjaston tontilla ja alue muodostaa puistomaisen ympäristön. Keskuskatu 4:n tontin kaakkoisrajalla on puita ja pensaita. Lisäksi Keskuskatu 4:n rakennuksen luoteissivulle on istutettu muutama puu ja Keskuskadun varrella on lehmusrivistö. Suunnittelualueesta etelään jatkuvalla kerrostalokorttelialueella on runsaasti puustoa. Idässä oleva hautausmaa-alue on luonteeltaan metsäinen ja alueella on luonnonpuustona kookasta männikköä jota täydentää hautausmaakäytössä olevilla alueilla istutettu lehtipuusto. Keskuskatu 6:n Keskuskadun ja Ostoskujan puoleisilla sivuilla on lehmusrivistöt ja nurmea. Rakennuksen takana on kaksi lehmusta ja nurmea. Suunnittelualueen lounaispuolella on puisto.

3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi luokitellulla Joutsenonkankaan pohjavesialueella. (0517351 JOUTSENONKANGAS A)

3.1.6 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaisjäännösrekisterin mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä (<http://kyppi.fi/>). Suunnittelualueen rakennuskantaa ei ole todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

Maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi osoitettu Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuus (ma/km) jää suunnittelualueelta katsottuna hautausmaan taakse n. 200 metrin päähän. Kokonaisuuteen kuuluvat mm. Joutsenon kirkko ja siunauskappeli sekä entiset Joutsenon kunnantalot ja vesitorni.

3.1.7 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella toimivat Joutsenon kirjasto ja Keskuskatu 4:n toimisto- ja liikerakennuksessa K-Supermarket, Alko, parturiliike ym. liiketoimintaa. Rakennuksen toisessa kerroksessa on viisi asuinhuoneistoa. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita erilaisia palveluja.

Keskuskatu 6:n toimisto- ja liikerakennuksessa toimivat mm. pankki, pitseria, Terveystalo, kauneussalonki ja toisessa kerroksessa Musiikkiopisto. Rakennuksessa ei ole asuinhuoneistoja. Suunnittelualueen vieressä on asuinkerrostaloja.

3.1.8 Ympäristökuormitus

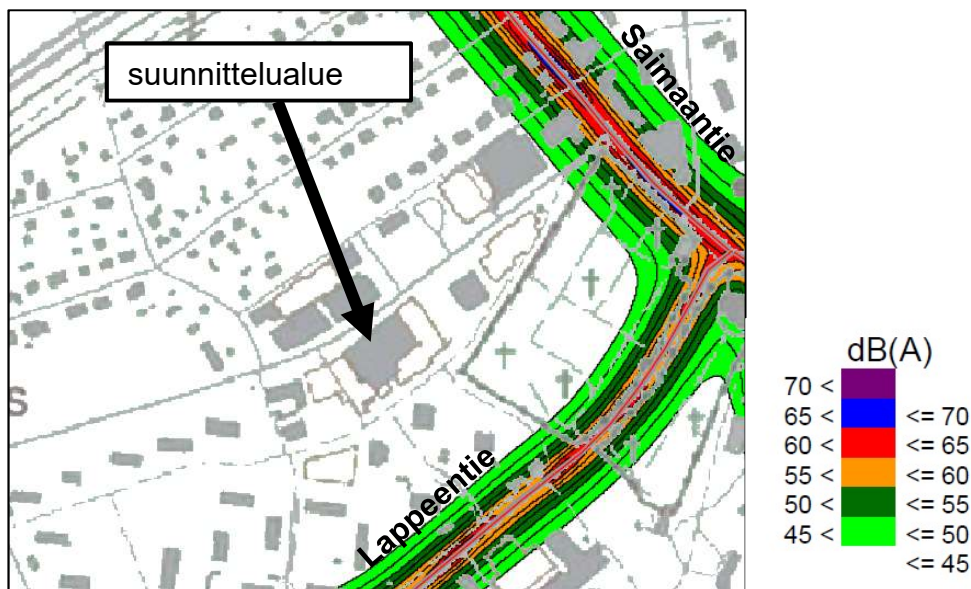
Suunnittelualueella ei ole pilaantuneita maita Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) mukaan.

Liikenne

Saimaantien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) suunnittelualueen läheisyydessä oli vuonna 2017 4 469 ajon./vrk (Lähde: ELY-keskus).

Melu

Saimaantie ja Lappeentie ovat suunnittelualueetta lähimmät kadut, joille on ennen kaavaprosessia tehty meluselvitys. Meluselvityksen mukaan Lappeentietä ja Saimaantieltä kantautuva melutaso jää suunnittelualueella päivällä alle 45 dB:n eli selvästi alle valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisten ohjearvojen (päivämelu 55 dB, yömelu 50/45 dB). Selvityksessä ei kuitenkaan ole mallinnettu Keskuskadun liikennettä.



Lähde: Lappeenrannan ympäristötoimen alueen meluselvitys ja melutorjuntaohjelma Joutsenon alue, katuliikenne (Ramboll Finland Oy 2015)

Alueella suoritettut melumittaukset

Suunnittelualueella suoritettiin melumittauksia kahdessa mittauspisteessä kesällä 2018. Mittaukset suoritettiin Imatran ympäristötoimi 18-19.6.2018 ja 21.6.2018. Mittauksen tarkoituksena oli selvittää mittauspisteiden nykyiset melutasot ja verrata niitä valtioneuvoston asetuksen 993/92 mukaisiin asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoihin. Mittaukset tehtiin kahdessa mittauspisteessä. Mittauspiste 1 oli maantasossa viheralueella Keskuskatu 4:n ja kirjaston rakennusten välissä 43 metrin päässä Keskuskadun keskiviivasta. Mittauspiste 2 oli Keskuskatu 4:n ensimmäisen kerroksen katolla. Mittauspisteiden sijainnit ilmenevät seuraavalla sivulla olevasta kuvasta.



Kuva mittauspisteiden sijainnista (Joutsenon Keskuskatu 4:n melumittausraportti)

Suoritetuista mittauksista tehtiin melumittausraportti (liite 8). Raportista ilmenee, että mitauspisteissä melutasoihin vaikuttivat Keskuskadun liikenne, Keskuskatu 4:n katolla sijaitsevien ilmastointilaitteiden hurina, liikerakennuksen vieressä sijaitsevan jätteen keräily pisteen äänet, liikerakennuksessa sijaitsevan kaupan tavarankuljetusäänet, tuulenhumina ja ajoittain linnunlaulu.

Mittausjaksojen keskiäänitasot ilmenevät alla olevasta taulukosta. Mittauspiste 1:n päiväaikainen keskiäänitaso oli 52 dB(A) ja mittauspiste 2:n 55 dB (A). Yökohtaiset keskiäänitasot olivat molemmissa mittauspisteissä 51 dB(A), eli yökohtaiset keskiäänitasot ylittivät valtioneuvoston ohjearvon 50 dB(A).

	Mittausjakso 1, päivätaso klo 7 – 22	Mittausjakso 1, yötaso klo 22 - 7
Piste 1	52	51
Piste 2	55	51
Asumiseen käytettävien alueiden ohjearvot	55 dB(A)	50 dB(A)

Mittausjakso 1:n aikaiset keskiäänitasot sekä asumiseen käytettävien alueiden ohjearvot

Tarkentava mittausjakso 2

Koska mittausjakso 1 aikana vallitsi kova tuuli, tehtiin 4 tunnin tarkentavia melumittauksia alhaisemman tuulennopeuden aikana 21.6.2018 klo 7-11. Näiden tarkentavien mittauksen perusteella voidaan olettaa, että jakson 1 aikana tuulenkohina on nostattanut molempien mittauspisteiden melutasoa 2 dB(A), olettaen että muut melulähteet ovat olleet saman tasoisia mittausjaksojen aikana.

Pisteessä 2 suoritettujen terssikaistamelumittausten mukaan ilmastointikojeiden melussa on ajoittain 100 Hz taajuuskaista, joka on 5 dB(A) suurempi kuin viereisten kaistojen melutaso

eli kattoterassin melu on ajoittain kapeakaistaista. Tarkentavien melumittausten aikana jaksolla 2 100 Hz terssikaista ei erottunut muusta spektristä, vaikka korvakuulolla ilmastointilaitteiden hurinassa oli myös jakson 2 aikana kuultavissa äänes. Koska kapeakaistainen melu on häiritsevämpää kuin tasainen melu, tulee mitattuun meluarvoon lisätä 5 dB(A) ennen mitatun meluarvon vertaamista ohjearvoon (valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista 993/92 4 § Mittaus- ja laskentatulosten korjaaminen). Kun pisteen 2 mitattuihin päivä- ja yötasoihin lisätään 5 dB(A), ylittävät piste 2:n Keskuskatu 4:n kattoterassin päivä- ja yökohtaiset melutasot valtioneuvoston ohjearvot.

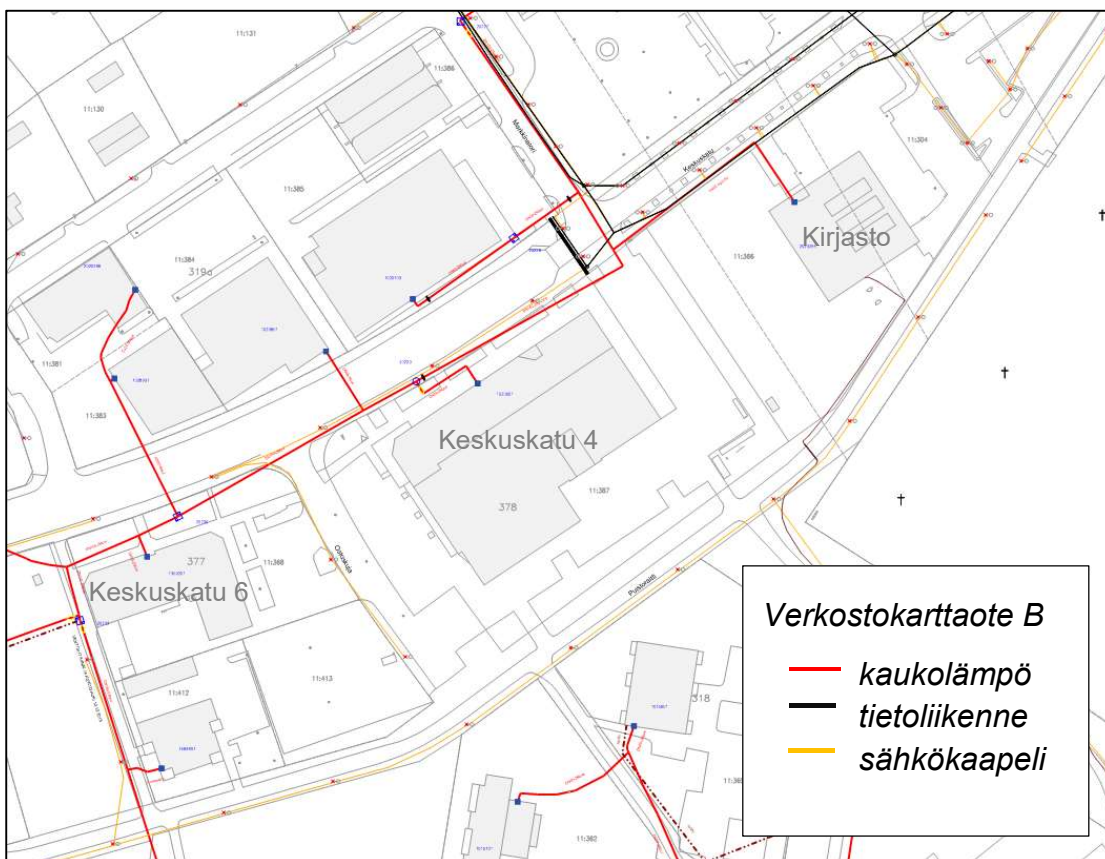
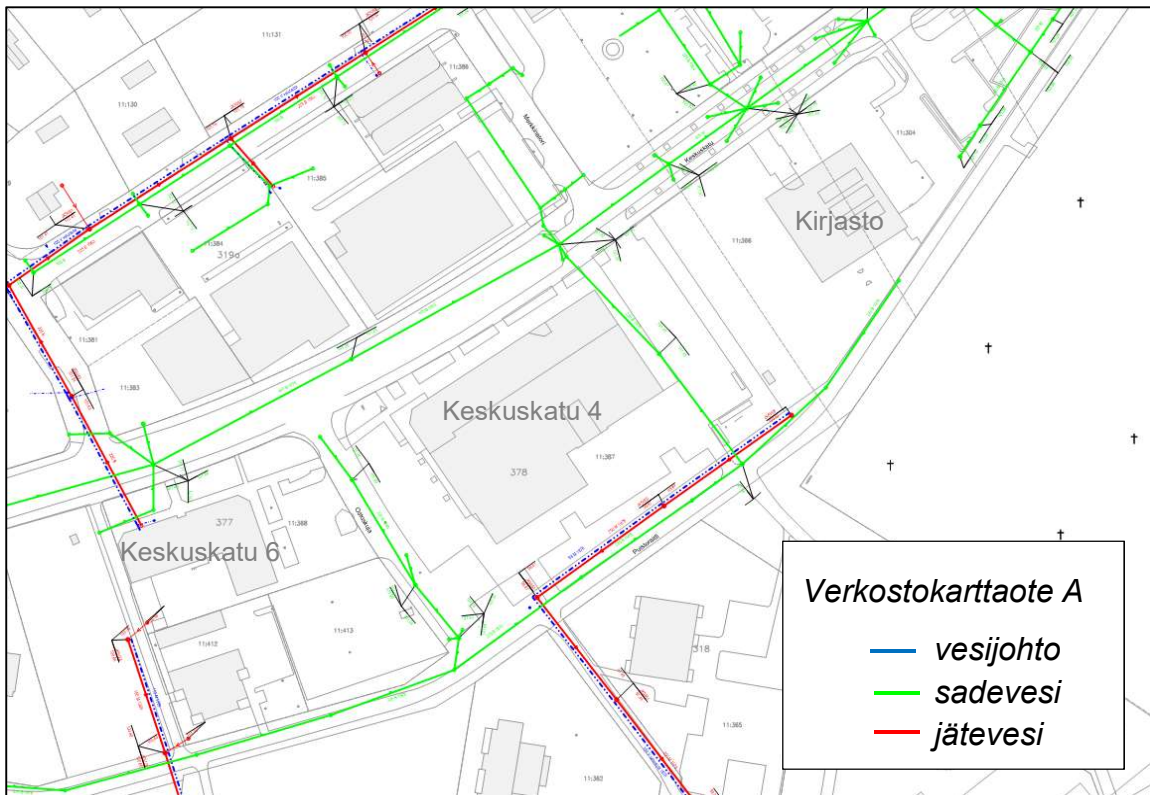
Lopputuloksena voidaan todeta, että tarkentavan mittausjakson perusteella keskiäänitasoista tulee ensin vähentää 2 dB tuulenkohinan takia. Tämän jälkeen Mittauspisteen 2 tuloksiin lisätään 5 dB kapeakaistaisen melun takia.

	päivä 7-22	yö 22-7
Mittauspiste 1	50	49
Mittauspiste 2	58	54
Asumiseen käytettävien alueiden ohjearvot	55	50

Mittauspisteen 1 päivä- ja yökohtaiset melutasot täyttävät valtioneuvoston ohjearvot, kun taas mittauspisteen 2 melutasot ylittävät ohjearvot.

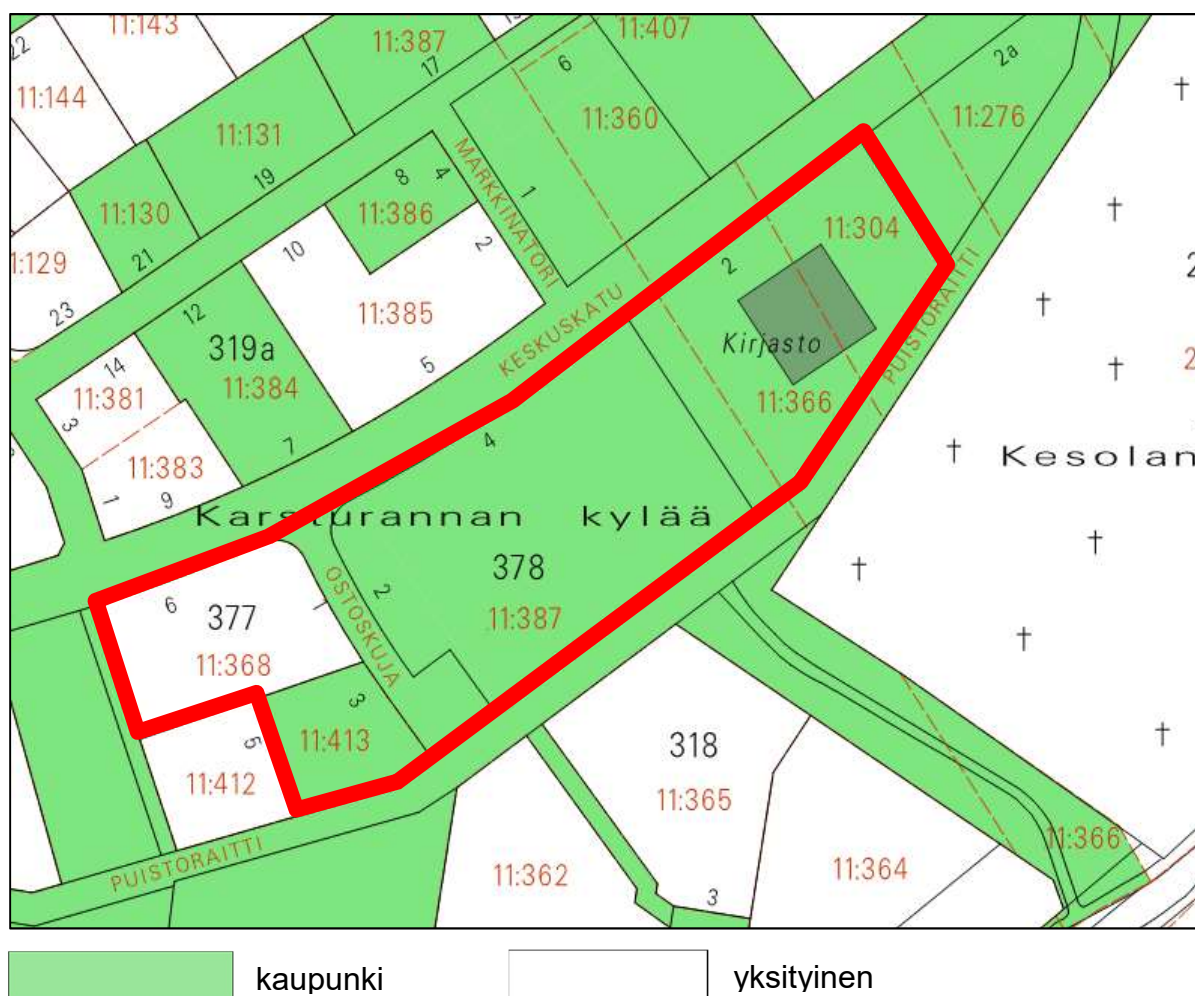
3.1.9 Yhdyskuntatekniikka

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



3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Lappeenrannan kaupunki, lukuun ottamatta Keskuskatu 6:n tonttia. Ympäröivät alueet ovat Lappeenrannan kaupungin omistuksessa, paitsi etelässä rajautuva kerrostalon tontti (Ostoskuja 5), joka on yksityisessä omistuksessa. Idässä hautausmaa-alueen omistaa Lappeenrannan seurakuntayhtymä. Maanomistus on esitetty alla olevalla kartalla.



3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

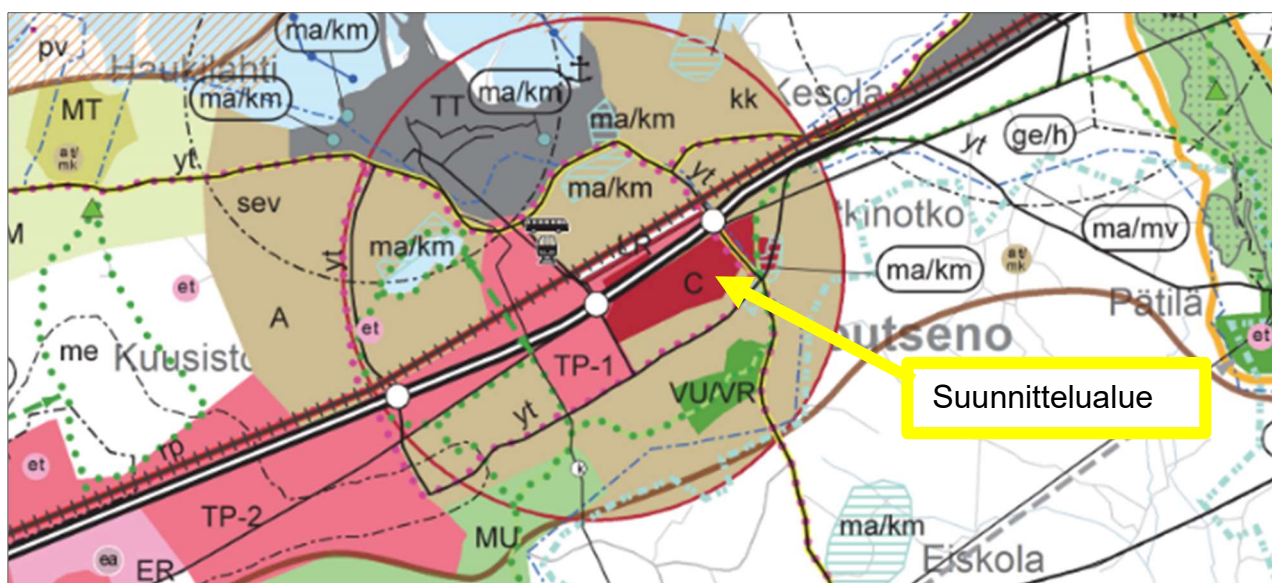
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.

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

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *keskustatoimintojen alueena (C)*. Merkinällä osoitetaan *keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti*. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealu-

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

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



Ote maakuntakaavan ja vaihemaa-kuntakaavan yhdistelmästä

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kasvukeskusalueen laatuikäytäväalueeseen (ruskea raja + Ik). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatuikäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyö-

hyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käytötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä. Suunnittelumääräyksenä on, että laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.

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

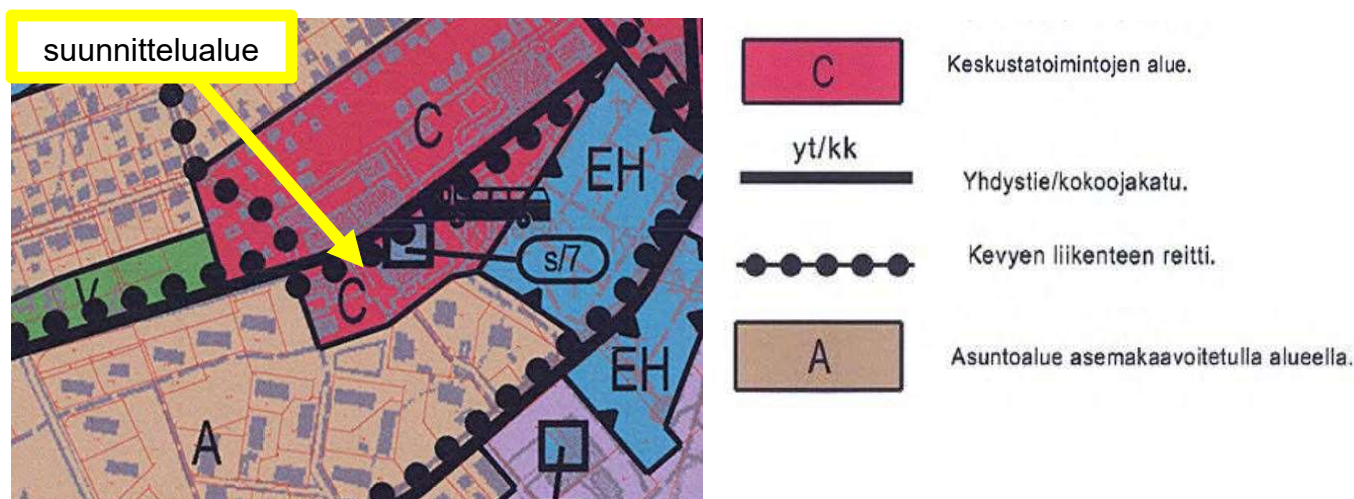
Suunnittelualue kuuluu myös kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen, joka on osoitettu punaisella ympyrällä (**kk**). Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käytötarkoitus, 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.

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

Yleiskaava

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

Suunnittelualue kuuluu **tärkeään tai vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv)**. Suunnittelualueen lounaispuolta rajaava Keskuskatu on kaavaan merkitty yhdystie/kokoojakaatuna (yt/kk), ja sen varteen on osoitettu kevyeen liikenteen reitti (musta palloviiva). Joutsenon kirjaston edustalla oleva Myrsky-patsas on merkitty muistomerkiksi (s/7).



Ote Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavasta

Asemakaava

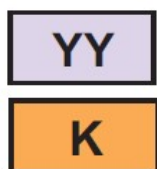
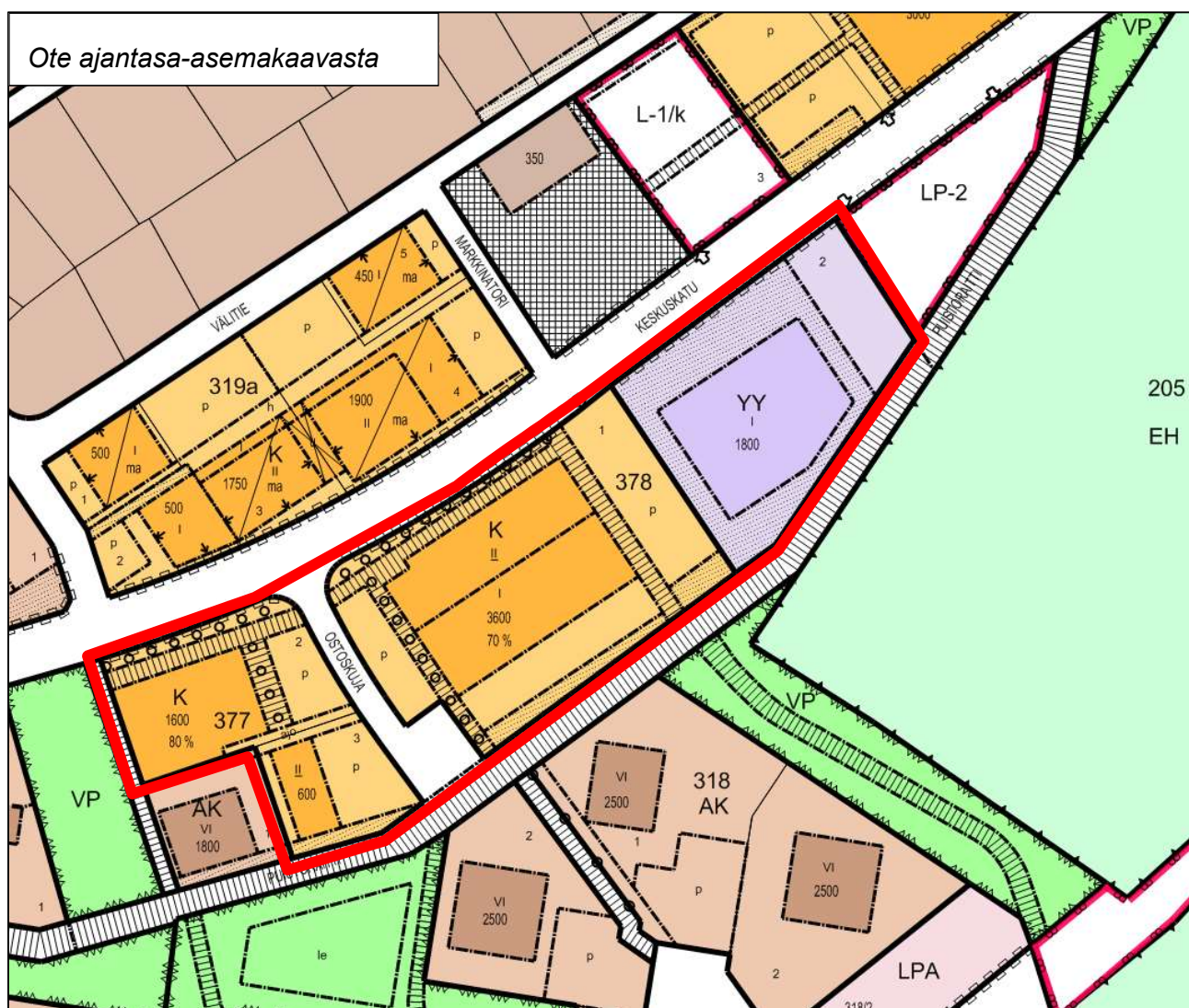
Suunnittelualueella on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa, joissa suunnittelualue on kaualuetta, *liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K)* sekä *kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY)*.

Alueen lounaisosassa on 6.8.2000 voimaan tullut asemakaava. Keskuskatu 6:n tontti on voimassa olevassa kaavassa *liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K)*. Rakennusala on tontin eteläreunassa ja rakennusoikeutta on 1600 kerrosalaneliömetriä. 80 % alueesta tai rakennusosalasta saa käyttää rakentamiseen. Rakennusalan Keskuskadun ja Ostoskujan puoleisilla sivuilla on yleiselle jalankululle varatut alueenosat ja säilytettävät/ istutettavat puurivit (palloviiva). Keskuskadun puoleiselta sivulta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Ostoskujan puoleinen tontinosa on *pysäköintialuetta (p)*. Ostoskujan lounaispuolella sijaitseva ohjeellinen tontti 3, joka nykyisellään on pysäköintialuetta, on voimassa olevassa asemakaavassa *liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K)*. Kerrosalaa on 600 krs-m² ja kerrosluku on ehdottomasti noudatettava kaksi. Puistoraitin puoleiselle rajalle on merkitty istutettava alueen osa (pisterasteri). Ostoskujan puoleinen alueen osa on merkitty pysäköimispaikaksi (p). Tontin lounaisraja-alue on varattu ajoyhteydelle. K-alueella autopaikkoja on varattava 1 liike- tai toimistotilan 80 k-m² kohti. Ostoskujasta on *ajoyhteys (ajo)* suunnittelualueen lounaisosan tonteille.

Toinen suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 28.5.1984 Joutsenon kunnanvaltuustossa. Kaavassa Ostoskuja on merkitty kaualueeksi. Kiinteistö Oy Joutsenon Liikekeskuksen tontti (Keskuskatu 4) on merkitty *liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K)*, jolla on sallittua kerrosalaa 3 600 k-m². Kaavaan merkitystä rakennusosalasta 70 % saa käyttää rakentamiseen. Keskuskadun puolella kerrosluku on oltava ehdottomasti kaksi ja muutoin yksi. Yleiselle jalankululle varatut tiet kiertävät ympäri rakennusalueen rajaa koillisessa, luoteessa ja lounaassa. Rakennusalueen lounais- ja koillispuolilla on pysäköintialuetta (p). Korttelialueen kaakkoisrajalla on istutettavia alueen osia (pisterasteri). Ostoskujan ja Keskuskadun puoleisille rakennusalan sivuille on osoitettu istutettavat puurivit. Keskuskadun puolelle on osoitettu alueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kirjaston tontti (Keskuskatu 2) on voimassa olevassa asemakaavassa *kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta* (YY). Kerrosluku on yksi ja sallittua kerrosalaa on 1800 k-m². Rakennusala ympäröivä alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi (pisterasteri). Keskuskadun puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Autopaikkojen osalta on määrätty: Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 80 m² kohti.



Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset

Kaavan laadinnassa on hyödynnetty Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitystä (Ramboll 2008) sekä Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitystä ja meluntorjuntaohjelmaa (Ramboll 2015). Suunnittelualan keskiosaan aiheutuvaa melua

on tarkasteltu tarkemmin Joutsenon Keskuskatu 4:n melumittausraportissa (Imatran ympäristötoimi, 2018).

- **Rakennusjärjestys**

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

- **Pohjakartta**

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Aloite asemakaavan muuttamisesta on jätetty 21.2.2017. Hakijan tarkoituksena on muuttaa osoitteessa Keskuskatu 4 sijaitsevan toimisto- ja liikerakennuksen toisesta kerroksesta kaksi liikehuoneistoa asuinhuoneistoiksi. Rakennuksen toisesta kerroksesta on aikaisemmin muutettu poikkeamisluvalla 5 liikehuoneistoa 9:stä asuinkäyttöön. Nykyisessä tilanteessa ei voida myöntää enempää liiketilojen muuttamista asuinkäyttöön poikkeamisluvalla, vaan muuttaminen vaatii asemakaavamuutoksen.

Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana Keskuskatu 6:ssa sijaitseva Kiinteistö Oy Joutsenlinna ilmoitti halukkuutensa liittyä kaavamuutokseen. Kaavaehdotuksessa Keskuskatu 6:n tontti on otettu rajaukseen mukaan.

Kaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa asuminen Keskuskatu 4:n ja Keskuskatu 6:n toimisto- ja liikerakennuksissa. Samalla kaavaa tarkistetaan ja päivitetään erityisesti liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen osalta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa ja luonnosvaiheen kuulemisesta paikallislehti Joutsenossa. Lähialueen maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Aluerajauksen laajenemisen myötä mukaan tulleita uusia rajanaapureita kuullaan erikseen kirjeitse.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Joutsenon kirjastossa ja Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 20.9. – 12.10.2018 välisen ajan.

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2018. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä käyty neuvotteluja alueen toimijoiden kanssa. Alueella on tehty melumittauksia kesällä 2018.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta kaupungin ilmoitustaululla sekä lehtikuulutuksella 19.9.2018 Etelä-Saimaassa ja 20.9.2018 Joutseno-lehdessä. Lähialueen maanomistajille on lähetetty kirje asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 20.9.2018 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 20.9.2018 – 12.10.2018 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 13 lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu kaavaehdotus. Kaavaluonnoksen nähtävillä olo aikana kaavamuutosalueen naapuri Kiinteistö Oy Joutsenlinna (Keskuskatu 6) ilmoitti halukkuutensa tulla mukaan kaavamuutokseen. Kaavaehdotuksessa aluerajausta on muutettu siten, että Keskuskatu 6:n tontti eli voimassa olevan kaavan korttelin 377 ohjeellinen tontti 2 on mukana kaavamuutoksessa. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Uuden kaava-aluerajauksen myötä lähetetään kirjeet lähialueen maanomistajille, joita ei ole vielä kuultu. Kyseiset maanomistajat on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 3 A.

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan vielä tarvittaessa tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutosaloitteen tekijän tavoitteena on liikerakennuksen kahden liikehuoneiston muuttaminen asuinhuoneistoksi. Alueella ei ole kysyntää toisen kerroksen liike- ja toimistohuoneistoista, mutta vuokrattavista asuinhuoneistoista on kysyntää. Myöhemmin myös Keskuskatu 6:n liikerakennuksen omistaja on ilmoittanut vastaavasta tavoitteesta omalta osaltaan.

Lappeenrannan kaupungin ensisijaisena tavoitteena on päivittää kaavaa vastaamaan nykyisiä tarpeita, tarkistaa kaavamerkintöjä ja tarkastella alueen pysäköinti ja liikennejärjestelyjä. Kaupungin tavoitteena on Joutsenon keskustan kehittäminen monipuolisena kaupallisten ja julkisten palvelujen sekä keskustasta-asumisen alueena. Suunnittelualuetta kehitetään kiinteänä osana Joutsenon ydinkeskustaa.

Kaavatyössä kiinnitetään erityistä huomiota liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä jalan- kulun ja polkupyöräilyn edellytyksiin.

Lappeenranta 2033 –strategian tavoitteena on tehokas yhdyskuntarakenne ja mahdollistaa olemassa olevan infran hyödyntäminen sekä eri toimintojen maankäyttövaraukset.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyön lähtökohtana on kaavamuutoksen hakijan teettämä suunnitelma liikehuoneistojen muuttamisesta asumiseen. Koska olemassa olevat rakennukset, kadut ja liikennejärjestelyt asettivat suhteellisen tiukat reunaehdot suunnittelulle, ei kaavatyön yhteydessä ole ollut tarkoituksenmukaista laatia koko suunnittelualueen käsittäviä luonnosvaihtoehtoja. Kaavatyön aikana on kuitenkin tutkittu leikki- ja oleskelupaikan sijoitusta sekä korttelialueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella yksi voimassa olevan asemakaavan *liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K)* ohjeellinen tontti on muutettu *asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL)*. Asemakaavamuutoksella kaksi voimassa olevan asemakaavan *liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K)* ohjeellista tonttia ja Ostoskujan katualue on muutettu *liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi*. Rakennukseen saa sijoittaa asuintiloja enintään 900 kerros-m². Asuintilat on sijoitettava rakennusten toiseen kerrokseen (K-13). K-13-korttelialue muodostaa yhden sitovan tonttijaon mukaisen tontin.

Ostoskujan katualue on korvattu samalla paikalle sijoittuvalla ajoyhteydellä, jonka kautta on osoitettu kulku kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevaan asuinkerrostaloon ja Keskuskatu 6:n rakennukseen.

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY) on tarkistettu ja siihen on tehty lähinnä kaavamerkintätekniisiä päivityksiä.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 1,93 hehtaaria. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus vähenee 600 k-m² yhden rakennusalan poistamisen myötä.

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) 0,29 ha, rakennusoikeus 1 600 k-m²
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa asuintiloja enintään 900 kerros-m². Asuintilat on sijoitettava rakennusten toisiin kerroksiin. (K-13) 1,09 ha, rakennusoikeus 3600 k-m².
- Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY) 0,55 ha, rakennusoikeus 1 800 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Asemakaavamuutoksella suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee 600 k-m². Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)*. Korttelialue käsittää yhden sitovan tontin, jossa on yksi L-kirjaimen muotoinen rakennusala. Rakennusoikeus on 1600 k-m² ja kerrosluku kaksi.

Keskuskadun puoleisella rajalla on *säilytettävä/istutettava puurivi* (palloviiva) ja *katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää*. Keskuskadun puolelle sijoittuu myös *yleiselle jalankululle varattu alueen osa* ja *istutettava alueenosa* (pisterasteri), sekä johtoa varten varattu alueen osa. Rakennusalan itäpuolelle on osoitettu noin neljä metriä leveä *istutettava alueen osa* ja *pysäköimispaikka* (p). Tontin etelärajalla on *ajoyhteys* (ajo). Rakennusalan eteläpuolelle sisäpihan puolelle sijoittuu tontin toinen *pysäköimispaikka* (p).

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) on osoitettu 100 m²:n kokoisena rakennuksen taakse alueelle, jossa nykyisin on nurmea ja kaksi lehmusta. Alue on osittain päällekkäinen nykyisen päällystetyn pysäköintipaikan kanssa.

Yleisten määräysten mukaan leikki- ja oleskelupihaa on varattava 5-10 m²/ asunto.

Ennen leikki- ja oleskelualueen käyttöönottoa on todennettava, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa LAeq 7-22 55 dB eikä yöohjearvoa klo 22-7 50 dB.

AL-korttelialueella asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen.

Melutaso asuntojen sisällä ei saa ylittää asumisterveysasetuksen toimenpiderajoja LAeq 30 dB yöllä. Melun toimenpide rajat tulee ottaa huomioon asuntojen ikkunoiden ja ilmanvaihtoym. venttiilien ääneneristävyysvaatimuksissa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa asuintiloja enintään 900 kerros-m². Asuintilat on sijoitettava rakennusten toisiin kerroksiin (K-13)

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-13) sijoittuu suunnittelualueen keskiosaan tontille, jossa sijaitsee Keskuskatu 4:n liike- ja toimistorakennus. Korttelialue käsittää yhden sitovan tontin ja yhden rakennusalan. Rakennusoikeus on 3 600 krs-m². Kerrosluku on Kauppakadun puolella oltava ehdottomasti käytettävä II ja muualla I. *Istutettavaksi osoitettuja alueita* on tontin luoteis-, koillis- ja kaakkoisrajoilla.

Rakennusalan koillis- kaakkois- ja lounaispuolille on osoitettu *pysäköimispaikat* (p). Kaavamuutoksen myötä kaavassa pysäköinnille varattu alue laajenee ja muuttuu yhtenäisemmäksi. Voimassa olevan kaavan korttelin 377 ohjeellisen tontin 3 liike- ja toimistorakennuksen tontti on poistettu ja alue on liitetty pysäköimisalueeseen. Alue toimii nykyiselläänkin pysäköintialueena ja Keskuskatu 4:ssä sijaitseva K-supermarket Pirana (Kesko Oy) vuokraa sitä käyttöönsä. Voimassa olevan kaavan rakennusalan toteutuminen on hyvin epätodennäköistä, sillä kysyntä liiketonteille on vähäistä. Keskuskatu 4:ssä sijaitseva liiketoiminta tarvitsee runsaasti pysäköintitilaa ja nykyiselläänkin paikoista on pulaa.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue on osoitettu ensimmäisen kerroksen katolle. Yleisten määräysten mukaan leikki- ja oleskelupihaa on varattava 5-10 m²/ asunto. K-13-korttelissa leikki- ja oleskelualue voidaan sijoittaa ensimmäisen kerroksen katolle viherpihana. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Kattopintojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ulko-oleskelutilan viihtyvyyteen.

Melutaso asuntojen sisällä ei saa ylittää asumisterveysasetuksen toimenpiderajoja LAeq 35 dB päivällä ja LAeq 30 dB yöllä. Melun toimenpiderajat tulee ottaa huomioon asuntojen ikkunoiden ja ilmanvaihtoym. venttiilien ääneneristävyysvaatimuksissa.

Kattoterassilla sijaitsevat oleskelualueet on suojattava teknisin rakentein.

Ennen leikki- ja oleskelualueen käyttöönottoa on todennettava, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston päätöksen päivääkaista melun ohjearvoa LAeq 7-22 55 dB eikä yöohjearvoa klo 22-7 50 dB.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa kiertää rakennusalueen rajaa lounaassa, luoteessa ja koillisessa yhdistyen suunnittelualueen viereiseen Puistoraittiin. Keskuskadun puoleisella rajalla on *säilytettävä/istutettava puurivi ja katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää*. Ostoskujan kohdalle on merkitty ajoyhteys, jonka kautta on kulku viereisille tonteille. *Johtoa varten varatut alueen osat* kiertävät rakennusalan ympäri ja korttelialueen itäkulmassa.

Asemakaavamuutoksessa on päivitetty myös autopaikkamääräyksiä. Voimassa olevassa kaavassa autopaikkoja vaaditaan selvästi vähemmän (*1 ap/ 80 kerros-m²*). Asemakaavamääräysten mukaan päivittäistavaraliikelle tulee varata vähintään 1 ap/ 30 kerros-m², muille liike- ja toimistotiloille 1 ap/ 60 kerros-m², ja asumiselle 1 ap/ 75 kerros-m². Koska vaadittu autopaikkamäärä nousee kaavamuutoksen myötä, on Keskuskatu 4:n tonttiin liitetty myös voimassa olevan kaavan korttelin 377 ohjeellinen tontti 3 ja Ostoskujan katualue. Tontin laajennus turvaa mahdollisuuden järjestää vaadittu autopaikkamäärä. Kyseiset alueet toimivat nykyisinkin pysäköintitilana.

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY)

Suunnittelualueen koillisosa, tontti 4, on osoitettu *kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY)*. Alueella sijaitsee Joutsenon kirjasto. Alue käsittää yhden sitovan tontin, jonka rakennusoikeus on 1800 k-m². Rakennusoikeus ja rakennusala vastaavat voimassa olevaa asemakaavaa ja ne mahdollistavat rakennuksen laajentamisen nykyisestä lähes kaksinkertaiseksi. Rakennusalan rajaa ympäröivä alue on *istutettavaa alueen osaa*. Keskuskadun puoleinen tontin raja on pääosin osoitettu *katualueen rajan osaksi, jonka puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää*. Kirjaston edustalla ovat Myrskypatsas ja Paavo Korhosen muistokivi on osoitettu *muistomerkeiksi (mm)*. Tontin eteläkulmassa on *muuntamorakennuksen rakennusala (M)* ja *johtoa varten varattu alueen osa*. Koilliseen on osoitettu pysäköimispaikka.

Korttelialuetta koskee yleinen määräys: *Korttelissa 377 tontilla 5 sijaitsevaa kirjastorakennusta ei saa purkaa ennen kuin rakennuksesta on laadittu Etelä-Karjalan museon hyväksymä inventointi.*

5.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkostoon sekä sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Kaavakarttaan on osoitettu *johtoa varten varatut alueen osat*, niiden johtojen kohdalle, jotka rasittavat kiinteistöjä. Suunnittelualueella sijaitseva muuntamo on merkitty kaavamuutoksessa *muuntamorakennuksen rakennusalan (M)*.

Suunnittelualue on saavutettavissa paloasemalta 10 minuutin toimintavalmiusajan sisällä. Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueella ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Korttelialueella on oltava väestönsuoja korttelin rakennusoikeuden ollessa yli 1200 kerros-m².

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, värinä, pölyvaikutus). Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja keskusta-alueella liikenteen aiheuttama melu on otettu huomioon kaavan laadinnassa. Meluvaikutuksia on tarkasteltu tarkemmin kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.6 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä muutamia alkuperäiseen puustoon kuuluvia kookkaita mäntyjä lukuun ottamatta. Olemassa olevaa puustoa on pääasiassa istutettavaksi alueen osaksi merkityillä alueilla.

5.7 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistotietoa-aineistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi osoitettu Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuus (ma/km) jää suunnittelualueelta katsottuna hautausmaan taakse eikä kaavamuutoksella ole siihen vaikutusta. Kokonaisuuteen kuuluvat mm. Joutsenon kirkko ja siunauskappeli sekä kauempana suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat entiset Joutsenon kunnantalot ja vesitorni.

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. Kirjaston rakennus ei sisälly osayleiskaavaa varten laadittuun Joutsenon rakennusinventointiin vuodelta 2008 eikä muihinkaan inventointeihin. Rakennusta ei ole todettu laadituissa selvityksissä kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

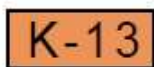
Kaavamuutosalueelle sijoittuva Myrskypatsas ja Paavo Korhosen muistokivi on osoitettu muistomerkeiksi (mm).

Joutsenon kirjastoa koskee kaavamääräys: *Korttelissa 377 tontilla 5 sijaitsevaa kirjastorakennusta ei saa purkaa ennen kuin rakennuksesta on laadittu Etelä-Karjalan museon hyväksymä inventointi.*

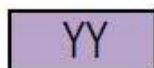
5.8 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa asuintiloja enintään 900 kerros-m². Asuintilat on sijoitettava rakennusten toisiin kerroksiin.



Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



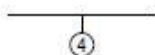
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

202

Kaupunginosan numero.

LIN

Kaupunginosan nimi.

377

Korttelin numero.

3600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

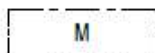
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II

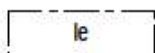
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



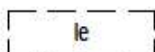
Rakennusala.



Muuntamorakennuksen rakennusala.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

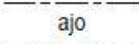


Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

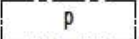


Istutettava alueen osa.

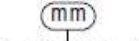
○ ○ ○ ○ Säilytettävä/istutettava puurivi.

 Ajoyhteys.

 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

 Pysäköimispaikka.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

 Muistomerkki.

 Johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AL-korttelialueella asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen.

K-13 ja AL-kortteleissa leikki- ja oleskelupihaa on varattava 5-10 m²/asunto.

K-13-korttelialueella leikki- ja oleskelualue voidaan sijoittaa ensimmäisen kerroksen katolle viherpihana. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Kattopintojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ulko-oleskelutilan viihtyvyyteen.

Melutaso asuntojen sisällä ei saa ylittää asumisterveysasetuksen toimenpiderajoja LAeq 35 dB päivällä ja LAeq 30 dB yöllä. Melun toimenpiderajat tulee ottaa huomioon asuntojen ikkunoiden ja ilmanvaihto- ym. venttiilien ääneneristävyysvaatimuksissa. Kattoterassilla sijaitsevat oleskelualueet on suojattava teknisillä rakenteilla.

Ennen leikki- ja oleskelualueen käyttöönottoa on todennettava, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa LAeq 7-22 55 dB eikä yöohjearvoa klo 22-7 50 dB.

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

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun 2 §:n sekä ympäristösuojelulain 17 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) ja 16 §:n (maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Istutettavalle alueen osalle saa tehdä kulkureittejä.

Korttelissa 377 tontilla 5 sijaitsevaa kirjastorakennusta ei saa purkaa ennen kuin rakennuksesta on laadittu Etelä-Karjalan museon hyväksymä inventointi.

AUTOPAikkAMÄÄRÄYKSET:

Päivittäistavaraliikkeit: 1 ap / 30 kerros-m2

Muut liike- ja toimistotilat: 1 ap / 60 kerros-m2

Asuminen: 1 ap / 75 kerros-m2

YY-alueet: 1 ap / 150 kerros-m2

K-13-, AL- ja YY-kortteleissa polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään
1 pp / 100 kerros-m2

Alueelle tehty tonttijako on sitova.

5.9 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä selostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

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

Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Luontoselvitys, Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava. Ramboll 2008.
- Joutsenon Keskuskatu 4:n melumittausraportti 18. – 19.6.2018 ja 21.6.2018, Riikka Litmanen 2018
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys, Ramboll 2015

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävää kehitystä. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna käytettiin MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia ja niistä johdettuja vaikutuksiin liittyviä kysymyksiä. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla asemakaava-

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

6.1 Ekologiset vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset maisemaan sekä maa- ja kallioperään

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Suunnittelualue on maastoltaan tasaista Salpausselän lakialuetta eikä se kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin. Suunnittelualueen rakennukset sijoittuvat keskelle rakennettua taajama-aluetta, eivätkä ne näy taajamaa ympäröiville peltoalueille. Suunnittelualueen itäpuolella on valtakunnallisesti merkittävä Joutsenon kirkonkylä–Konnunsuon maisema-alue. Suunnittelualue ei kuulu aluerajauksen sisään eikä kaavan toteuttaminen vähennä niitä arvoja, joiden vuoksi kyseinen alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi.

Kaavan toteuttaminen ei K-13- tai AL-alueiden osalta vaadi uutta rakentamista, joten vaikutuksia maaperään ei muodostu. Mikäli kirjastorakennukselle osoitettu laajennusvara YY-alueella toteutuu, vaatii se jonkin verran maaperän kaivamista laajennusosan vuoksi. Kaavan toteuttaminen ei kuitenkaan edellytä maanalaisten paikoitustilojen rakentamista, joten alueelle ei tultane tekemään kellarikerroksia. Lisäksi kaava-alueen maasto on tasainen, joten tarvetta maaperän leikkaamiseen tai täyttämiseen ei ole. Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan kokonaisuutena pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia.

6.1.2 Luonnon monimuotoisuus

Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvityksessä (Ramboll Finland Oy 2008) ei ole todettu maankäytön suunnittelussa erityisesti huomioon otettavia luontokohteita suunnittelualueella eikä sen lähiympäristössä. Suunnittelualue on rakennettua taajamaympäristöä, jonka ainoat luonnonelementit ovat alueelle istutetut puut ja pensaat sekä nurmialueet. Alueen kasvillisuudella on lähinnä kaupunkikuvallista arvoa, mutta se ei sisällä erityisesti säilytettäviä luontoarvoja. Mikäli YY-alueen laajennusosa toteutuisi, joudutaan sen paikalta poistamaan jonkin verran istutettua puustoa ja pensaita.

Kokonaisuutena asemakaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavaan on nykyisiä istutettuja alueita osoitettu kaavamerkinnällä *istutettaviksi alueen osiksi*, mikä turvaa niiden säilymisen sellaisenaan jatkossakin.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

6.1.3 Pinta- ja pohjavesi

Kaava-alue on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon, joten kaavan toteuttaminen ei aiheuta jätevesikuormitusta ympäristöönsä. Kaavamuutosalue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi

luokitellulla Joutsenonkankaan pohjavesialueella. Kaavassa on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua pohjaveden pinnan tason muutoksia tai pohjaveden ja maaperän pilaantumista. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

Alue on jo nyt suurimmaksi osaksi rakennettua eikä vettä läpäisemätön pinnoitettu alue lisäännä kaavassa.

Kaavamuutoksessa on osoitettu enemmän istutettavaksi alueen osaksi merkittyjä alueita (nykyisiä viheralueita) kuin voimassa olevassa kaavassa. Muutos turvaa niiden säilymisen. Istutettavilta alueilta sadevesi pääsee jatkossakin imeytymään maaperään eikä kaavan toteuttaminen siten vähennä sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Nykyisessä Keskuskatu 4:n liikerakennuksessa on tyhjillään olevaa liiketilaa toisessa kerroksessa, joita ei ole saatu vuokratuksi. Samaan aikaan vuokrattavista asuinhuoneistoista on kysyntää. Kaavamuutos mahdollistaa toisen kerroksen tilojen käytön kysynnän mukaan AL- ja K-13-kortteleissa asuntoina, toimistoina tai liiketiloina.

Kaavamuutos tukee Joutsenon keskustan kehittämistä. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen sisällä, hyvien liikenneyhteyksien ja julkisen liikenteen linjastojen varrella, joten alueen hyödyntäminen myös asumiseen on kannattavaa. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena positiivisia.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia. Asemakaava liittyy olemassa olevaan katuverkostoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaavamuutoksessa katualuetta muuttuu tonttialueeksi, mutta muutos ei vaadi uutta rakentamista eikä muutoksia infraverkkoon. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta infraverkon toteutuskustannuksiin.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Ostoskujan katualue on kaavassa muutettu ajoyhteydeksi ja liitetty Keskuskatu 4:n tonttiin kanssa. Ajoyhteyden kautta on kulku Keskuskatu 6:n liikerakennukseen ja kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävälle korttelin 377 ohjeellisille tontille 1. Kaavamuutos vastaa toteutunutta tilannetta eikä edellytä muutoksia katurakenteisiin. Katumerkintä on asemakaavassa poistettu ja näin ollen Lappeenrannan kaupungin kadunhuoltovastuu siirtyy tontin vuokraajalle. Keskuskadulta ajoyhteyttä liike- ja asuintonteille tarvitsevat tahot sopivat ajoyhteyden kunnossapidosta erillisellä sopimuksella.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutos ei lisää alueen liikennemääriä verrattuna voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan maankäyttöön. Kaavamuutoksessa esitetty maankäyttö ei vaikuta

oleellisesti Keskuskadun eikä muiden lähikatuojen liikennemääriin. Kaavamuutoksen myötä Keskuskatu 4:n rakennuksen tyhjillään olevat tilat voidaan hyödyntää asumiseen ja Keskuskatu 6:n toinen kerros asumiseen tai liiketiloina tarpeen mukaan, mikä saattaa lisätä jonkin verran liikennemääriä nykytilanteeseen verrattuna.

Seuraavan arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008). Asumisen matkatuotosluku on Lappeenrannan ns. lähitaajaman alueella 2,49 kotiperäistä matkaa/asukas, joista henkilöautolla tehdään 64 %. Keskuskatu 4:n liiketalon toiseen kerrokseen on mahdollista sijoittaa arviolta 10-20 asukasta ja samoin 10-20 asukasta Keskuskatu 6:n liiketalon toiseen kerrokseen. Tällöin suunnittelualueelta tehdään päivittäin 50-100 asukasmatkaa (saapuvaa ja lähtevää) vuorokaudessa, joista 32-64 matkaa tapahtuu henkilöautolla.

Vastaavasti mikäli sekä Keskuskatu 4:n että Keskuskatu 6:n toiset kerrokset (yhteensä n. 1600 krs-m²) toteutuisivat toimistotiloina, olisi liikennesuorite edellä mainitun julkaisun mukaan 40 – 56 kävijää sekä muutama tavaraliikenteen käynti vuorokaudessa. Tällöin on oletettu että kyseessä on toisen kerroksen tiloille tyypillinen vähän asiointiliikennettä aiheuttava toimistotila, joihin kuuluvat esim. suunnittelutoimistot. Kun kukin kävijä tarkoittaa kahta matkaa (tulevaa tai lähtevää), voidaan todeta, että kokonaisuutena kaavamuutoksen aiheuttama muutos liikennemäärissä on vähäinen. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna muutos toimistotilasta asunnoiksi vähentää liikennettä.

Alueelle ei ole laadittu liikenteen toimivuustarkasteluja, mutta koska kaava ei mahdollista liike- ja toimistotilan määrän kasvua, voidaan todeta, että kaavaratkaisusta ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Tässä kaavassa esitetty maankäyttö ei aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun

Kaavaratkaisulla ei ole suoria vaikutuksia liikennemeluun. Kaavaratkaisun myötä Keskuskadun liikennemäärä ja sitä kautta liikennemelu ei käytännöllisesti katsoen lisäännä nykyisestä. Keskuskadulle ei ole laadittu erikseen melumallinnuksia, mutta kadun aiheuttamia melutasoja on selvitetty melumittauksilla kesällä 2018. Meluvaikutuksia on selvitetty kokonaisuutena selostuksen kohdassa 6.4.2.

6.3.4 Vaikutukset pysäköintiin

K-13- korttelialue

Asemakaavamuutoksen myötä Keskuskatu 4:n pysäköintialue laajenee siten, että tontille voi sijoittua yhteensä noin 128 autopaikkaa. Nykyinen toteutunut autopaikkamäärä on noin 120 autopaikkaa. Pysäköintialueen laajentaminen ja tarpeettoman rakennusalan poistaminen kaavassa tukevat alueen yritystoimintaa ja turvaavat pysäköintitilan säilymisen siinä laajuudessa kuin sitä nyt käytetään. Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyitä nykytilanteeseen nähden. Kaavamuutos selkiyttää maa-alueen hallintasuhteita ja kunnosapitoa, kun nykyisin osittain Ostoskujan katualueelle sijoittuvat autopaikat ovat jatkossa kokonaan tontilla.

AL-korttelialue

Keskuskatu 6:n rakennuksen takana on nykyisin kuusi autopaikkaa ja itäpuolella 15. Voimassa oleva kaava vaatii autopaikkoja: 1 autopaikka liike- tai toimistotilan 80 k-m² kohti, mikä tarkoittaa 1600 kerros-m² kokoiselle rakennukselle yhteensä 20 ap.

Kaavamuutoksessa autopaikkamääräykset ovat liike- ja toimistotiloille 1 ap/ 60 kerros-m² ja asumiselle 1 ap/ 75 kerros-m². Jos rakennusta käytetään pelkästään liike- ja toimistotilana tulee autopaikkoja järjestää 27 kpl. Jos rakennuksen toinen kerros käytetään kokonaisuudessaan asumiseen ja ensimmäinen kerros on kokonaisuudessaan liike- ja toimistotiloja, tulee autopaikkoja järjestää yhteensä 24 kpl. Kaavamuutos saattaa edellyttää autopaikkojen uudelleen järjestelyä korttelissa, riippuen siitä kuinka paljon rakennuksen kerrosalasta käytetään liike- ja toimistotiloina.

6.3.5 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Suunnittelualue on helposti saavutettavissa niin julkisella liikenteellä, jalan kulkien, polkupyörällä kuin henkilöautolla. Lähin linja-autopysäkki on Keskuskadulla (Joutsenon linja-autotasema). Kaavassa sallitaan asuminen, mikä osaltaan tuo lisää asukkaita toimivan joukkoliikenteen piiriin ja tukee joukkoliikennettä. Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia kevyen liikenteen verkostoon. Kaavassa on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaiset yleiselle jalankululle varatut alueen osat tontin läpi, josta ne liittyvät Joutsenon keskustan kevyen liikenteen verkostoon.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Palvelujen saatavuus

Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisten palveluiden ja toimintojen säilymisen alueella. Liikerrakennuksiin sijoittuvat asunnot sijaitsevat palveluiden ääressä ja palvelut ovat helposti saavutettavissa.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia vähittäiskaupan rakenteeseen Joutsenon taajamassa. Asemakaavamuutos ei käytännössä mahdollistaa nykyisen Keskuskatu 4:n liikerrakennuksen (3530 krs-m²) laajentamista, sillä kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus on 3600 krs-m². Kaavamuutoksen seurauksena ei muodostu uutta kauppapaikkaa, vaan toimintaa kehitetään nykyisellä paikallaan. Tontille ei voi sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä, jolla tarkoitetaan nykyisin yli 4000 kerros-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL:n osauudistus 1.5.2017). Kaupallisten vaikutusten kannalta on keskeistä.

Keskuskatu 6:n rakennus on laajuudeltaan 1600 kerros-m², joka on myös kaavan sallima rakennusoikeuden määrä, joten laajennusmahdollisuuksia AL-korttelissa ei ole.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole kielteistä vaikutusta Joutsenon keskustan kaupalliseen kehittymiseen, vaan se turvaa osaltaan nykyisten palvelujen säilymistä.

6.4.2 Ihmisten elinolot ja elinympäristöt

Kaavamuutoksella ei ole käytännössä vaikutusta lähialueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutoksen myötä K-13- ja AL-kortteleissa liikerakennuksien toisten kerroksien tyhjiällä olevat liiketilat voidaan hyödyntää asuinkäyttöön. Joutsenon keskustassa asunnoista on ollut kysyntää ja kaavamuutoksen myötä pysytään vastaamaan keskusta-asuntojen kysyntään.

Kaavamuutoksessa yleinen määräys ohjaa asuntoja: *Melutaso asuntojen sisällä ei saa ylittää asumisterveysasetuksen toimenpiderajoja LAeq 35 dB päivällä ja LAeq 30 yöllä. Melun toimenpiderajat tulee ottaa huomioon asuntojen ikkunoiden ja ilmanvaihto- ym. venttiilien ääneneristävyyksivaatimuksissa. Kattoterassilla sijaitsevat oleskelualueet on suojattava teknisin rakentein.*

Keskuskatu 4:ssä on aiemmin poikkeamisluvalla muutettu liikehuoneistoja asunnoiksi. Kaavamuutoksella asuinhuoneistoille on K-13- ja AL-korttelialueissa edellytetty rakennettavan leikki- ja oleskelualue, jota aiemmin ei ole ollut.

Leikki- ja oleskelualueet

Keskuskatu 4

Kaavamuutoksessa yleismääräys ohjaa K-13 korttelin leikki- ja oleskelualueita: *K-13-korttelialueella leikki- ja oleskelualue voidaan sijoittaa ensimmäisen kerroksen katolle viherpihana. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Kattopintojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ulko-oleskelutilan viihtyvyyteen.*

Keskuskatu 4:n tontilla leikki- ja oleskelualueen sijoittumista tutkittiin maantasolle viheralueelle ja ensimmäisen kerroksen katolle. Soveltuvin paikka maantasossa katsottiin olevan tontin koillisrajalla n. 50 metrin päässä toiseen kerrokseen johtavasta porrashuoneesta pysäköintialueen vieressä (mittauspiste 1). Ensimmäisen kerroksen katolla soveltuvin paikka koettiin olevan jo rakennetun terrassin läheisyydessä (mittauspiste 2). Katolla sijaitsevat ilmastointilaitteet pitävät ääntä, joten molemmista vaihtoehdoista teetettiin melumittaukset.



Kuva mittausraportista, josta selviää mittauskohteiden sijainti

Mittausten perusteella katolla eli pisteessä 2 ohjearvot ylittyivät sekä yöllä että päivällä. Päivällä melutaso oli 58 dB (ohjearvo 55 dB) ja yöllä 54 dB (ohjearvo 50 dB). Tuloksissa on melumittausraportin mukaisesti huomioitu se, että keskiäänitasoista tulee ensin vähentää 2 dB tuulenkohinan takia. Tämän jälkeen mittauspisteeseen 2 tuloksiin on lisätty 5 dB kapeakaistaisen melun takia. Maantasossa eli mittauspisteessä 1 ohjearvoissa pysyttiin sekä päivällä että yöllä. Maantasossa sijaitseva paikka olisi voitu melun puolesta osoittaa leikki- ja oleskelualueeksi, mutta paikka oli kuitenkin aivan pysäköintialueen vieressä ja asuntojen porashuoneesta siirryttäessä oleskelualueelle olisi käytännössä jouduttu kulkemaan pysäköintialueen läpi. Näin ollen soveltuvimmaksi paikaksi osoitautui ensimmäisen kerroksen katto, joka on merkitty ohjeellisenä leikki- ja oleskelualueena. Koska melu siellä ylittää ohjearvot, on yleisissä määräyksissä määräys: *Ennen leikki- ja oleskelualueen käyttöönottoa on todennettava, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa Leaq 7-22 55 dB eikä yöohjearvoa klo 22-7 50 dB*. Käytännössä oleskelupihan ympärille on rakennettava meluesteitä ainakin niihin suuntiin, joista päin melua eniten tulee alueelle tai vaihtoehtoisesti suojattava melun lähteitä eli katolla olevia puhaltimia.

Kattotilaa on mahdollista käyttää myös hulevesien hallintaan ja aurinkoenergian tuottamiseen.

▪ Keskuskatu 6

Keskuskatu 6:ssa ei ole suoritettu melumittauksia. Oleskelualueen sijainti huomioon ottaen voidaan olettaa, että suurin meluvaikutus syntyy Keskuskadun liikenteestä. Kaavassa leikki- ja oleskelualue on osoitettu Keskuskatuun nähden rakennusmassan taakse. Rakennuksen katolla sijaitsevat ilmanvaihtopuhaltimet osoittavat suurimmaksi osaksi Keskuskadun suuntaan, osittain myös länteen ja itään. Leikki- ja oleskelualueella koskee yleinen määräys: *Ennen leikki- ja oleskelualueen käyttöönottoa on todennettava, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa Leaq 7-22 55 dB eikä yöohjearvoa klo 22-7 50 dB*. Näinollen myös kaavaratkaisu turvaa myös Keskuskatu 6:n osalta sen, että ohjearvot eivät ylitä leikki- ja oleskelualueella. Mikäli ohjearvot mittausten mukaan ylittyisivät, on suojaksi rakennettava melulta suojaavia rakenteita.

6.4.3 Virkistysalueet ja virkistysyhteydet

Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita, eikä alue ole yleisessä virkistyskäytössä. Kaavamuutos ei vaikuta asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuuksiin eikä virkistysalueille suuntautuviin reitteihin.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos edistää palveluiden ja toimintojen säilymistä Joutsenon keskustassa mahdollistamalla liikerakennuksien nykyistä monipuolisemman käytön. K-13 korttelissa asemakaavamuutos mahdollistaa asuntojen määrän lisääntymisen nykyisestä viidestä noin yhdeksään asuntoon, mikäli rakennuksen huoneistojakoa ei muuteta. AL-korttelissa asuntoja on mahdollista sijoittaa rakennuksen toiseen kerrokseen yhteensä noin 800 krs-m² verran.

Voimassa olevan kaavan tontin 3 liike- ja toimistorakennuksen rakennusala on poistettu ja on kaavamutoksella muutettu pysäköimispaikaksi, jossa käytössä se nykyisinkin on. Kerrosala pienenee kaavassa 600 krs-m² rakennusalan poistumisen myötä ja taajamarakenne muuttuu tältä osin avonaisemmaksi, mutta nykytilanteeseen verrattuna kaavalla ei ole vaikutuksia. Joutsenon keskustassa on runsaasti vapaata liiketilaa, mistä syystä voimassa olevan kaavan kerrosalan toteutuminen on epätodennäköistä. Sen sijaan pysäköintialueille on kyseisellä alueella tarvetta. Kokonaisuutena kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta Joutsenon keskustan taajamarakenteeseen.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Tyhjillään olevat Keskuskatu 4:n toisen kerroksen liiketilat voidaan hyödyntää asuinkäyttöön. Keskuskatu 6:ssa voidaan toista kerrosta käyttää tarpeen mukaan joko liike- ja toimistotilana tai asumiskäyttöön. Asemakaava mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan tavoin kirjastorakennuksen laajentamisen lounaaseen.

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

Ostoskujan katualueen poistumisen myötä Ostoskujan varrella olevat rakennukset (Ostoskuja 1[Keskuskatu 6] ja Ostoskuja 5) saavat uuden osoitteen Keskuskadun mukaisesti.

6.5.3 Vaikutukset taajamakuvaan

Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia Keskuskatu 4:n liikerakennuksen julkisivuun. Ainoa ulospäin näkyvä muutos on Keskuskatu 4:lle varattu ohjeellinen leikki- ja oleskelualue rakennuksen ensimmäisen kerroksen katolla. Kyseisen leikki- ja oleskelualueen näkyvyys taajamakuvaan on kuitenkin vähäinen eikä se ole havaittavissa rakennuksen päälähestymissuunnasta. Tontin lounaisosassa olevan rakennusalan muuttuminen pysäköintialueeksi muuttaa taajamakuvaan avonaisemmaksi voimassa olevaan asemakaavaan nähden, mutta vahvistaa jo toteutuneen tilanteen.

Keskuskatu 6 muuttuu leikki- ja oleskelualueen rakentumisen myötä. Leikki- ja oleskelualueen näkyvyys taajamakuvaan on vähäinen, sillä alue on pääosin rakennuksen takana eikä juuri näy Keskuskadulle tai Ostoskujalle. Keskuskadulta lännestä päin alue on kuitenkin jonkin verran havaittavissa, ja saavutettavissa myös kevyen liikenteen väylää pitkin. Leikki- ja oleskelualueeksi osoitetun alueen vieressä on puisto ja kevyenliikenteenraitti, joista katsottuna alue on havaittavissa. Leikki- ja oleskelualue saattaa olla havaittavissa myös lounaassa sijaitsevan kerrostalon piha-alueelta käsin sekä eteläpuolella sijaitsevan kerrostalon (Ostoskuja 5) ylimpien kerrosten asunnoista, joiden ikkunat ovat Keskuskatu 6:n rakennukseen päin.

Kaavamuuutos mahdollistaa kuuden autopaikan sijoittamisen rakennuksen taakse, mikä on myös nykyinen autopaikkamäärä rakennuksen takana. Rakennuksen itäpuolella sijaitsevan pysäköintialueen uudelleenjärjestely saattaa olla tarpeen, riippuen rakennukseen sijoituvasta toiminnasta.

Kirjaston tontin osalta asemakaavamuutos noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa mahdollistaen rakennuksen laajentamisen lounaaseen. Asemakaavassa on turvattu tontin puistomaisen yleisilmeen ja muistomerkkien säilyminen.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole inventointeihin tai selvityksiin sisältyviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten kaavalla ei ole tältä osin vaikutuksia. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään vaikutusta alueen lähiympäristössä sijaitseviin kohteisiin, kuten alueen itäpuolelle sijoittuvaan Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuuteen, joka on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (ma/km).

Vuonna 1980 valmistunut Joutsenon pääkirjaston rakennus on todettu asemakaavassa nykytilanteen ja voimassa olevan asemakaavan mukaisena ja sille on merkitty laajennusvara. Rakennuksella ei ole suojelumerkintää, mutta kaavamuutoksen lähtökohtana on rakennuksen säilyttäminen. Yleisissä määräyksissä on kirjaston rakennusta koskeva määräys: *Korttelissa 377 tontilla 5 sijaitsevaa kirjastorakennusta ei saa purkaa ennen kuin rakennuksesta on laadittu Etelä-Karjalan museon hyväksymä inventointi.*

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

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

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

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli 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

Asemakaavamuutos 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.

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisu luo edellytykset asumiselle Joutsenon keskustan keskeiselle paikalle. Tyhjät liiketilat voidaan muuttaa asunnoiksi.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Kaavamuutosalueella on laadittujen selvitysten perusteella valtioneuvoston ohjearvot ylittäviä melutasoja liikerakennuksen teknisistä järjestelmistä ja katuliikenteestä johtuen. Meluhaittojen torjumiseksi kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan ennen leikki- ja oleskelualueen käyttöönottoa on todennettava, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston päätöksen päivääikaista melun ohjearvoa Leq 7-22 55 dB eikä yöohjearvoa klo 22-7 50 dB. Suunnittelualueelle ei kohdistu tärinästä tai huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristöhaittoja.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

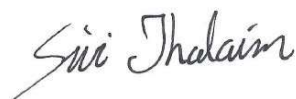
7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

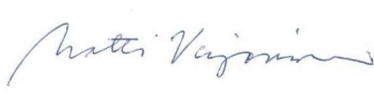
7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 27.3.2019



Sivi Ihalainen
Kaavasuunnittelija



Matti Veijovuori
Asemakaava-arkkitehti



Maarit Pimiä
Kaupunginarkkitehti