



PATRUUNANKATU 12
ASEMAKAAVAN MUUTOS
JA TONTTIJAKO

ASEMAKAAVASELOSTUS

7.9.2020

**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI****PATRUUNANKATU 12 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO****36 HAKALI KORTTELI 242 TONTTI 1 JA OSA PUISTOALUETTA****ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE SYYSKUUN 7.PÄIVÄNÄ 2020
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA K2724.****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos 36 HAKALI, kortteli 242 tontti 1 sekä osa puistoaluetta

Muodostuu 36 HAKALI, kortteli 242 tontti 1 ja kortteli 3 tontti 7 sekä lähi-
virkistysalue

Tonttijako 36 HAKALI, osa yleistä aluetta 9903:0

Muodostuu 36 HAKALI, kortteli 3 tontti 7

Kaavanlaatija Kaavasuunnittelija Tiia Sillgren
puh. 040 663 2525

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

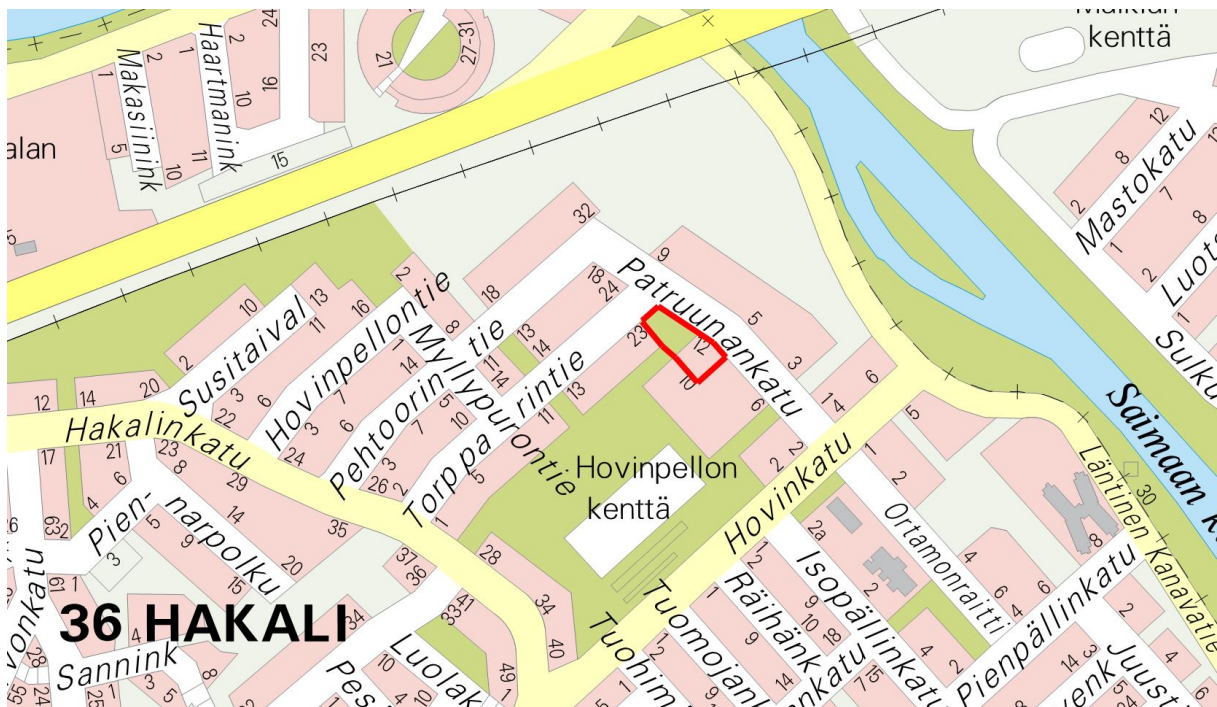
sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos
ovat nähtävillä 1.6. – 22.6.2020.

Hyväksytty KV . .2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Hakalin kaupunginosan Hovinpellolla sijaitsevaa aluetta, joka käsittää entisen hoitokodin tontin sekä Patruunankatuun ja Torpparintiehen rajautuvan puistoalueen. Suunnittelualue rajautuu Torpparintiehen, Patruunankatuun, Pihlajakodin pysäköintialueeseen ja rakennuksiin sekä puistoalueeseen. Muutosalueella sijaitsee käytöstä poistunut hoitokotirakennus ja tontti kuuluu sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,35 hehtaaria. Muutosalue sijaitsee noin seitsemän kilometriä Lappeenrannan keskustasta itään osoitteessa Patruunankatu 12. Alueen sijainti ja rajausta on esitetty oheisessa kartassa punaisella.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	Patruunankatu 12 asemakaavan muutos
Kaavan tarkoitus	Asemakaavan muutoksen ensisijaisena tarkoituksena on mahdollistaa tyhjillään olevan hoitokotirakennuksen tontin uudelleenkäyttö muuttamalla se pientalotontiksi. Samalla Torpparintien ja Patruunankadun kulmauksessa sijaitsevaa puistoaluetta muutetaan pientalotontiksi, joka täydentää Torpparintien pientalorivistöä kadun päähän asti.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	14
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	21
3.1.5	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	21
3.1.6	Maanomistus	24
3.2	Suunnittelutilanne	24
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	29
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.3	Suunnitteluvaiheet	30
4.4	Asemakaavan tavoitteet	30
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	31
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	31
5.1	Kaavan rakenne	31
5.1.1	Mitoitus	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Aluevaraukset	33
5.3.1	Korttelialueet	33
5.3.2	Virkistysalueet	34
5.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	34
5.4	Ympäristön häiriötekijät	34
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
5.6	Nimistö	36
5.7	Tonttijako	36
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	37
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	37
6.2	Ekologiset vaikutukset	37
6.2.1	Vaikutukset maisemaan	37
6.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään	38
6.2.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	38
6.2.4	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	39
6.3	Taloudelliset vaikutukset	39

	6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset	39
	6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	40
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	40
	6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon.....	40
	6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen ..	40
	6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun	41
	6.4.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin	42
	6.4.5 Vaikutukset pysäköintiin.....	42
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	43
	6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen.....	43
	6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	43
	6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	44
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	44
	6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	44
	6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	44
	6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	45
	6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin	45
	6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	46
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	46
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	49
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	49
7.2	Kaavan hyväksyminen	49

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnos
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet niihin *(lisätään MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen, mikäli lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Tonttikartta
5. Havainnepiirros ja poikkileikkaukset
6. Asemakaavakartta 7.9.2020

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Lappeenrannan kaupunki. Itäinen osa-alue. Luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 23.8.2016.
2. Lappeenrannan itäisten osien osayleiskaava. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Tmi Lauri Putkonen, Serum Arkkitehdit Oy, 15.5.2014. Täydennetty 22.9.2016.
3. Lappeenrannan kaupunki, keskustaaajaman osayleiskaavan itäinen osa-alue. Maisemaselvitys. Serum arkkitehdit Oy, 2014.
4. Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaaajaman osayleiskaava. Trafex Oy, 10.3.2015.
5. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2.12.2015
6. Liikenneviraston maanteiden meluselvitys, Liikennevirasto, 2012.
7. Saimaan kanavan ratasuunnitelma, meluselvitys. WSP Finland Oy, 1.2.2017.
8. Lappeenranta. Keskustaaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi 2012. Mikroliitti Oy, 2012.
9. Lappeenranta. Keskustaaajaman osayleiskaava-alueen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2014. Mikroliitti Oy, 2014.
10. Lappeenrannan keskustaaajaman osayleiskaava 2030. Itäinen osa-alue. Kaava-selostus. Serum arkkitehdit Oy, 30.6.2017. Korjattu 1.11.2017.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2019 Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava asemakaavaluonnos havainnekuvineen. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 30.5.2020 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä koko kaavaproessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 1.6. – 22.6.2020 välisenä aikana. Nähtävillä oloaikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 16 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Asemakaavaluonnosta on esitelty virtuaalisessa asukastilaisuudessa torstaina 4.6.2020 klo 16.00-17.00. Asukastilaisuuteen osallistui yksi asukas.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella, ja on 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 kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella Hakalin kaupunginosan korttelin 242 ja viereisen puistoalueen sekä katualueen asemakaavaa on muutettu siten, että sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) koilliskulman tontti on muutettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Muutostontin luoteispuolelle on sijoitettu yksi uusi pientalotontti, jonka kohdalla käyttötarkoitus muuttuu puistosta (P) asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Uusi pientalotontti jatkaa Torpparintien kaakkoispuolista pientaloriviä Patruunankadun liittymään asti. AP- ja AR-tonttien välissä säilyy 14 metrin levyinen kaistale viheraluetta, jonka käyttötarkoitus on muutettu puistosta (P) lähivirkistysalueeksi (VL).

AR-tontin tehokkuusluku on $e=0,30$, joka vastaa samassa korttelissa voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta. AP-tontin tehokkuusluku on $e=0,20$. Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 738 kerros-m², josta AR-alueelle sijoittuu 469 kerros-m² ja AP-alueelle 269 kerros-m².

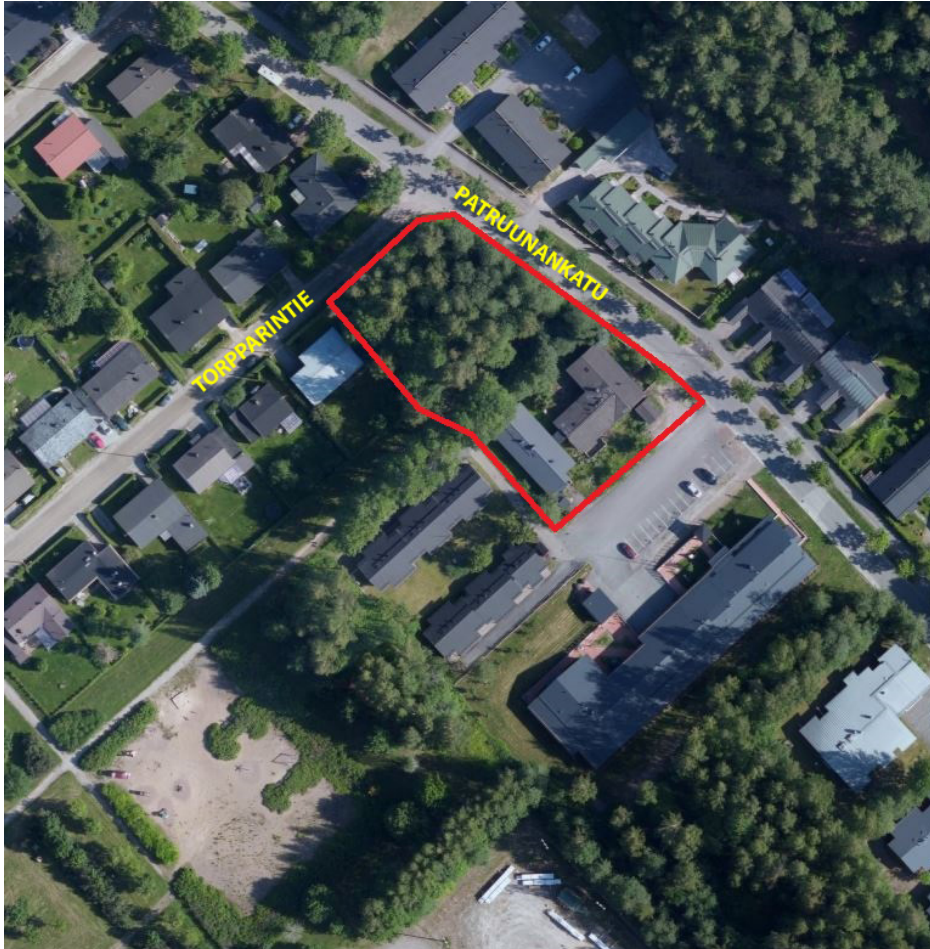
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella olevien rakennusten purkaminen ja uudisrakennusten rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 1. Ilmakuva alueesta vuodelta 2018. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella (Web-map).

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Hakalin kaupunginosassa Hovinpellon alueella Patruunankadun varrella sekä Patruunankadun ja Torpparintien kulmassa. Suunnittelualueelta on matkaa Lauritsalan aluekeskukseen noin 2,5 kilometriä ja Lappeenrannan keskustaan noin seitsemän kilometriä.

Kaavamuutosalue muodostuu sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen kuuluvasta tontista sekä sen viereen luoteispuolelle sijoittuvasta puistoalueen osasta. Tällä hetkellä muutosalueella sijaitsee käytöstä poistettu hoitokotirakennus. Viereisillä tonteilla sijaitsee Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveyspiiri Eksoten Pihlajakoti, joka tarjoaa kehitysvammaisille tehostettua asumispalvelua. Kaavamuu-

tosalueen koko on yhteensä noin 0,35 hehtaaria. Muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat Hovinpellon kenttä ja puisto, minne johtaa pieni hiekkatie muutosalueeseen sisältyvän viheralueen läpi Patruunankadulta.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman tuntumaan. Ensimmäinen Salpausselkä muodostui jääkauden loppuvaiheessa, kun ilmasto kylmeni, ja lähes paikallaan pysyneen jäätikönreunan kohdalle kasaantui moreenia, soraa ja hiekkaa.

Hovinpellon kohdalla Ensimmäinen Salpausselkä muodostaa selväpiirteisen reuna- ja proksimaaliharjuselänteeseen, joka jatkuu Saimaan kanavan itäpuolella Saimaan rannan tuntumassa. Vanhoista kartoista ilmenee, että tällä kohtaa suhteellisen loivarinteinen selänne on ollut myös lakialueiltaan viljelty ja kuulunut Lauritsalan kartanon yhtenäiseen peltoalueeseen. Rautatien ja Muukontien rakentamisen jälkeen Salpausselän alkuperäinen muoto ei ole tällä kohtaa kuitenkaan selvästi havaittavissa.

Salpausselän etelärinteet ovat tyypillisesti loivia ja niiden maaperä on vesien huuhtomaa soraa ja hiekkaa. Uloimpana etelässä on veden kuljettamaa hienoa hietaa, kuten Hovinpellon nykyisen asuinalueen kohdalla, ja savea. Suunnittelualue on 1970-luvulle asti ollut osa yhtenäistä peltoaluetta, joka on vähitellen otettu asuinkäyttöön.

Suunnittelualue on pinnanmuodoltaan kalteva, ja maanpinta viettää loivasti itään ja koilliseen Patruunankadun suuntaan. Maanpinnan korkeus suunnittelualueella Torpparintien vastaisen puistoalueen ja viereisen tontin rajalla vaihtelee noin 85,0–86,2 metriä mpy, ja se laskee Patruunankatua kohti noin kaksi metriä, ollen Patruunankadun kohdalla noin 83,1–83,8 metriä mpy. Torpparintien maanpinnan korkeus suunnittelualueen kohdalla laskee viereisen omakotitalon tontin rajan kohdalta noin 85,9 metristä mpy Patruunankadun risteykseen noin 84,0 metriin mpy. Patruunankatu 12:n olemassa olevalla tontilla maanpinta laskee niin ikään koilliseen kohti Patruunankatua. Lounaassa, viereisen tontin rakennusten päätyjen vastaisella rajalla, maanpinta laskee noin 85 metristä mpy jyrkästi vajaan metrin, ollen tontin takareunalla noin 84 metriä mpy. Maanpinta laskeutuu edelleen kohti Patruunankatua ollen kadun kohdalla noin 82,9 metriä mpy.



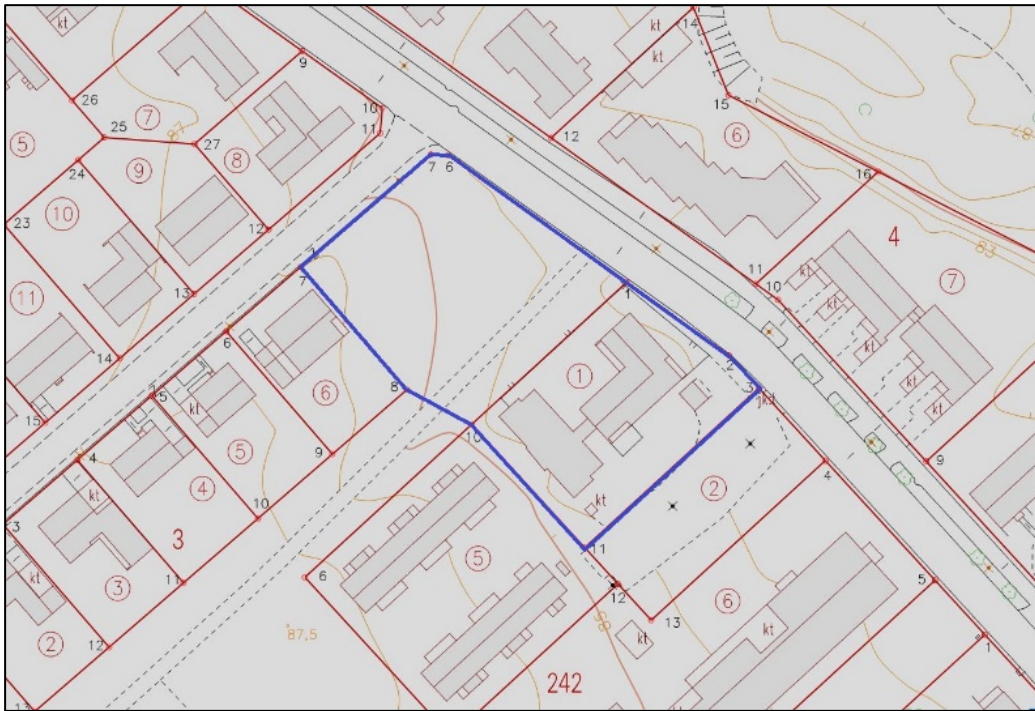
Kuva 2. Ote vuoden 1951 peruskartasta (Maanmittauslaitos).



Kuva 3. Ote vuoden 1971 peruskartasta (Maanmittauslaitos).

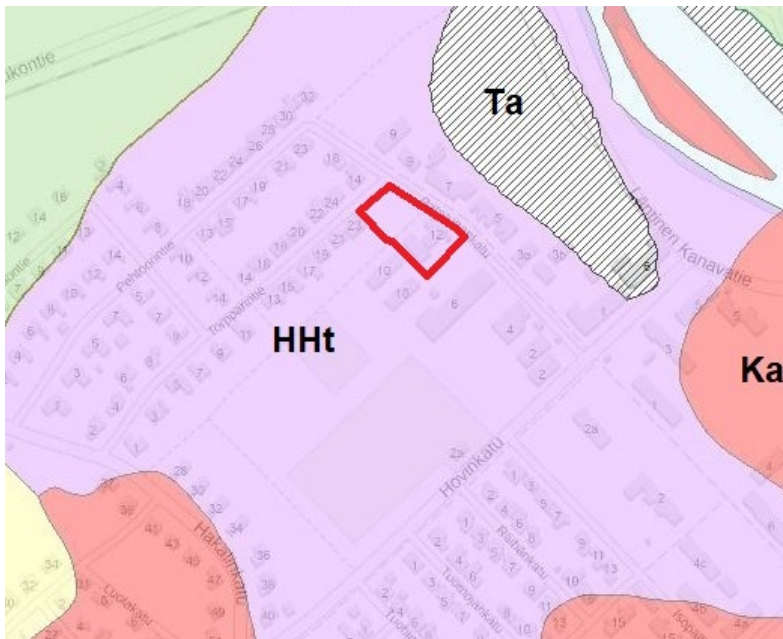


Kuva 4. Ote vuoden 1983 peruskartasta (Maanmittauslaitos).

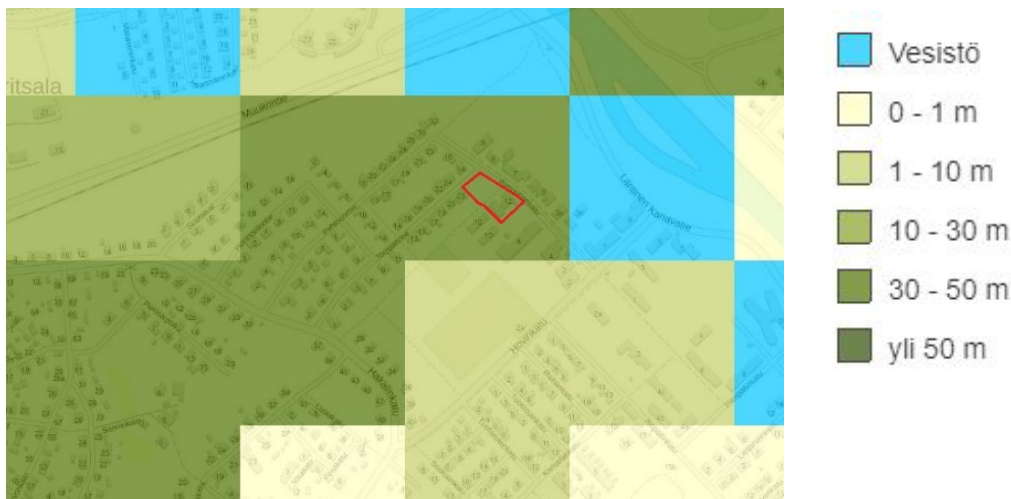


Kuva 5. Kantakarttaote, jossa näkyvät suunnittelualueen korkeuskäyrät. Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan sinisellä (Webmap).

Suunnittelualueen kallioperä on rapakivigraniittia ja maaperä hienoa hietaa (HHt). Se kuuluu rakennusteknisessä luokittelussa hienorakeisiin maalajeihin, ja on routiva maalaji (lähde: weppi.gtk.fi). Geologian tutkimuskeskuksen maanpeitepaksuutta osoittavan kartta-aineiston mukaan suunnittelualueen maanpeitteen paksuus on 30–50 metriä. Maanpeitepaksuudella tarkoitetaan kallioperää peittävän irtomaapeitteen paksuutta. Aineisto perustuu havaintoihin kallionpinnan tasosta, jonka korkeusvaihtelun tiedetään Suomen oloissa olevan huomattavan suurta pienen alueen sisälläkin. Aineisto on kuitenkin luonteeltaan pieneen mittakaavaan yleistettyä ja keskiarvoistettua tietoa, ja se on tarkoitettu antamaan yleiskuva Suomen maaperän paksuuden alueellisesta vaihte- lusta, eikä sitä ole tarkoitettu kohteelliseen tarkasteluun. (Lähde: Geologian tutkimus- keskus, gtkdata.gtk.fi.)



Kuva 6. Ote maanperäkartasta (Geologian tutkimuslaitos). Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan punaisella



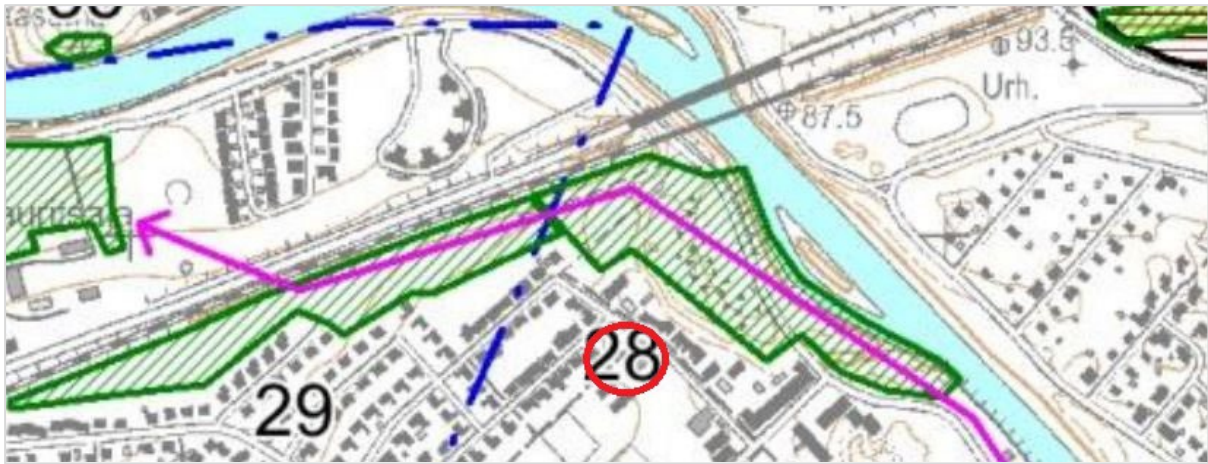
Kuva 7. Ote maanpeitepaksuuskartasta (Geologian tutkimuslaitos). Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan punaisella.

Suunnittelualue sijoittuu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeelle ja kuuluu kasvi-maantieteellisessä luokituksessa Järvi-Suomen alueeseen. Eliömaakunnallisesti alue luokitellaan Etelä-Savon alueeseen. Suunnittelualue ympäristöineen on rakentamisen muuttamaa taajama-aluetta, jossa alkuperäistä kasvillisuutta on jäljellä niukasti. (Lapteenrannan kaupunki, itäosan osayleiskaava. Luontoselvitys. Pöyry Finland Oy 2016.) Patruunankadun ja Torpparintien kulmassa olevalla entisellä pellon pohjalla kasvaa koivuja, vaahteroita ja pajukkoa. Puiden alla kasvaa muun muassa vaahteran ja koivun taimia, maitohorsmaa ja vuohenputkea. Pensaskerros on suhteellisen tiheä ja kerroksellinen. Metsikköä on harvennettu vuonna 2009.



Kuva 8. Näkymä Patruunankadulta kuvattuna kohti suunnittelualueen metsikköä. Kuvassa näkyy metsikön läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti kohti Hovipellon kenttää.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä. Kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolelle, sen lähistöön rautatievalliin eteläpuolelle sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaksi perinnebiotyypikohteeksi arvioitu Hovinpellon niitty, joka on myös paahdeympäristöjen perhosten ja muiden hyönteisten esiintymispaikkana huomionarvoinen. Toinen suunnittelualueen lähellä sijaitseva luontoarvoiltaan merkittäväksi kohteeksi määritelty alue on Hovinpellon rantametsä. Se on huomionarvoinen vanhan puustonsa, rehevän kasvillisuutensa ja linnustonsa takia. Se on myös lepakoitten elinympäristöä, ja alueen kautta kulkee todennäköinen liito-oravien liikkumisyhteys. Kyseinen alue ei myöskään sijoitu kaavamuutosalueelle, mutta se sijaitsee aivan kaava-alueen läheisyydessä Patruunankadun itäpuolella olevien rakennusten takana, Läntisen kanavatien varressa. (Lappeenrannan kaupunki, itäosan osayleiskaava. Luontoselvitys. Pöyry Finland Oy 2016.)



Kuva 9. Ote suunnittelualueen ympäristön merkittäviä luontokohteita (merkitty vihreällä) osoittavasta kartasta. Violetti nuoli osoittaa liito-oravien mahdollista kulkuyhteyttä (Pöyry Finland Oy 2016). Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan punaisella ympyrällä.

Suunnittelualue kuuluu Juustilanjoen vesistöalueeseen ja Saimaan kanavan valuma-alueeseen. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.



Kuva 10. Ote pohjavesialuekartasta. Pohjavesialueen rajat ovat merkitty sinisinä viivoina (Geologian tutkimuskeskus). Suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Kaupunkikuva ja rakenne

Hakalin kaupunginosa on entinen Lauritsalan kauppalan maalaishäyry, joka on säilyttänyt alkuperäisen yleisilmeensä vanhoine puutaloineen ja kapeine kujineen. Tämä vanhin rakennuskanta on sijoittunut Hakalin alueen länsiosaan. Itäosaan kanavan laitaan sijoittuva Hovinpellon alue edustaa Hakalin uudempaa osaa. (Lähde: Rakennettu Lappeenranta, Raija Kiiveri-Hakkarainen 2006.) Sen kaupunkikuvallinen ilme 1970–2000-lukujen omakoti-, rivi- ja kerrostaloineen poikkeaa täysin vanhasta Hakalista.

- Rakennuskanta

Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön rakennuskanta on omakoti- ja rivitalovaltaista. Suunnittelualueen vieressä Torpparintien varressa olevat omakotitalot edustavat tyypillistä 1960–70-lukujen maanvaraiselle laatalle rakennettua pientalotyyppiä, jossa on loiva ja matala harjakatto. Patruunankadun varressa suunnittelualuetta vastapäätä sijaitsee 1990-luvulla ja vuonna 2009 valmistuneita yksikerroksisia, punatiilisiä sekä lautaverhoiltuja punavalkoisia harjakattoisia rivitaloja. Hieman etäämmällä Patruunankadun kaakkoispäässä on 1980–90-lukujen vaihteessa rakennettuja kolmikerroksisia punavalkoisia tiiliverhoiltuja kerrostaloja, sekä vuonna 2019 valmistunut uusi Hovinpellon päiväkotirakennus. Yleisilmeeltään alueen rakennukset ovat enimmäkseen keskenään yhteneväisiä matalia harjakattoisia punavalkoisia tiili- tai puutaloja.



Kuva 11. Patruunankadun varrella suunnittelualueen ympäristössä on pääasiassa harjakattoisia ja matalia, yleisilmeeltään samantyyllisiä punavalkoisia rakennuksia.



Kuva 12. Näkymä luoteeseen Patruunankatua pitkin. Suunnittelualue on kuvassa vasemmalla.



Kuva 13. Näkymä lounaaseen Torpparintietä pitkin. Torpparintien talot ovat matalakattoisia 1970-luvun omakotitaloja.

Suunnittelualueen tontilla on joulukuusta 2014 asti tyhjillään ollut hoitokotirakennus. Vanhin osa rakennuksesta, joka sijaitsee tontin takaosassa, on valmistunut vuonna 1986. Rakennusta on laajennettu vuonna 1994 L-kirjaimen muotoisella rakennuksella. Rakennukset ovat yhdistetty toisiinsa yhdyskäytävän avulla.

Rakennus on alun perin valmistunut Kuusaan keskuslaitoksen kotiosastoksi, mutta ennen tyhjenemistään se on toiminut Hovinpellon hoitokodin ja Pihlajakodin nimellä nuorten kehitysvammaisten aikuisten asumisyksikkönä. Se on paikalla rakennettu puurunkoinen punatiiliverhoiltu rakennus, jossa on teräsbetoniset perustukset. Rakennuksen kerrosala on 469 kerros-m², ja tontin pinta-ala on 1566 m². Samalla tontilla sijaitsevat myös vuonna 1986 rakennetut varastorakennus ja jätekatos.

Viereisillä tonteilla on kaksi 1980–90 -luvulla rakennettua punaista lautaverhoiltua rivitaloa (tontti 5) sekä vuonna 2014 rakennettu uusi tiiliverhoiltu harjakattoinen kehitysvammaisten erityisasumisyksikkö pysäköintialueineen (tontti 6).



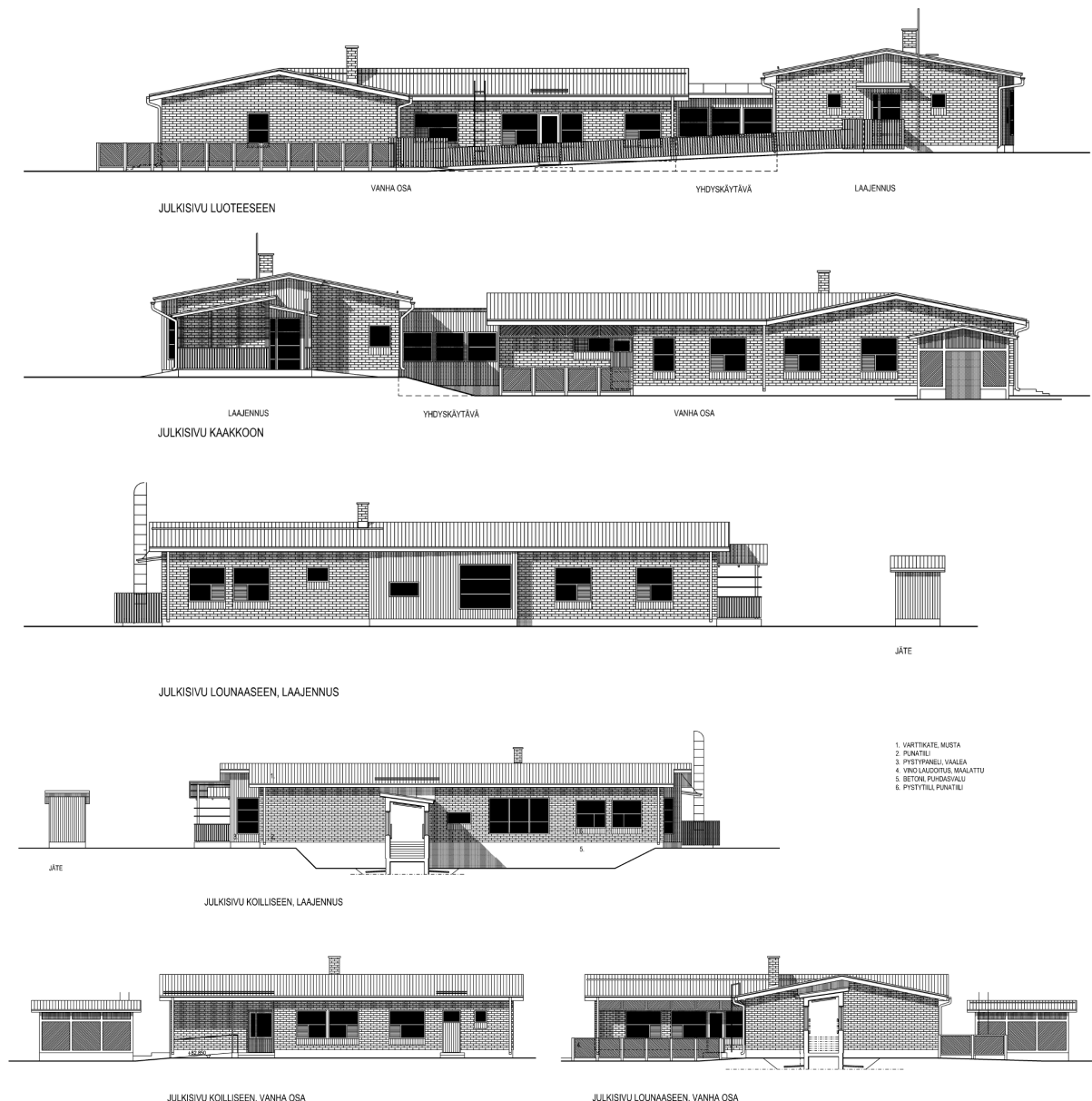
Kuva 14. Patruunankatu 10:n rakennukset Patruunankatu 12:n tontin lounaispuolella.



Kuva 15. Patruunankatu 12 ja viereistä pysäköintialuetta. Näkymä Patruunankadulta kuvattuna.



Kuva 16. Patruunankatu 12 ja viereistä pysäköintialuetta. Maasto laskeutuu Patruunankatua kohti. Näkymä koilliseen Patruunankadun suuntaan.



Kuva 17. Entisen Pihlajakodin vanhan osan ja laajennusosan julkisivukuvat.

- Liikenneverkko

Suunnittelualue sijoittuu Patruunankadun ja Torpparintien kulmaukseen, ja ajoneuvo-liikenne suunnittelualueelle kulkee kyseisten tonttikatujen kautta. Molemmat kadut on valaistu. Patruunankatu on asfalttipäällysteinen ajoradaltaan noin seitsemän metrin levyinen tonttikatu, jonka itäreunalla kulkee ajoradasta viherkaistalla erotettu kevyen liikenteen väylä. Torpparintie on toistaiseksi päällystämätön tonttikatu, jonka ajoradan leveys on noin seitsemän metriä. Sen reunassa ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Kyseisille kaduille saavutaan alueen kokoojakatuina toimivia Hakalinkatua ja Hovinkatua pitkin. Torpparintielle on toukokuussa 2020 hyväksytty uusi katusuunnitelma, jonka mukaan katu ja sen kunnallistekniikka saneerataan. Kadun ajoradan leveydeksi tulee 6 metriä ja se päällystetään sekä varustetaan reunakivin.

Alueella on voimassa 40 km/h:n nopeusrajoitus. Hieman etäämmällä suunnittelualueen lounaispuolella kulkeva Karjalantie on alueen pääkatu, joka toimii sisäänajo-väylänä valtatie 6:lta Lauritsalaan. Suunnittelualueen lähimmät paikallisliikenteen linja-

autopysäkit sijaitsevat Hovinkadulla ja Hakalinkadulla, joiden kautta kulkevat Lappeenrannan paikallisliikenteen linjat 2 (Kivisalmi - Hovinpelto) ja 7 (Keskusta - Mustola).

Suunnittelualueella on myös muutostonttien väliin jäävän viheralueen läpi kulkeva pieni hiekkatie, joka muodostaa jalankulkuyhteyden Patruunankadulta Hovinpellon kentän alueen läpi Torpparintielle, Hakalinkadulle ja Hovinkadulle.

- Yhdyskuntatekninen huolto

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat suunnittelualueen ympäristössä tonttiliittymiä lukuun ottamatta katualueelle. Verkostot on esitetty oheisissa kuvissa.

Sähköverkon jakokaapit sijaitsevat kahdessa paikassa aivan suunnittelualueen rajalla: pohjoisessa Torpparintien vastaisella sekä kaakossa Patruunankadun varressa pysäköintialueen vastaisella rajalla. Patruunankatu 12:n tontilla kulkee kaksi pienjännitekaapelia.



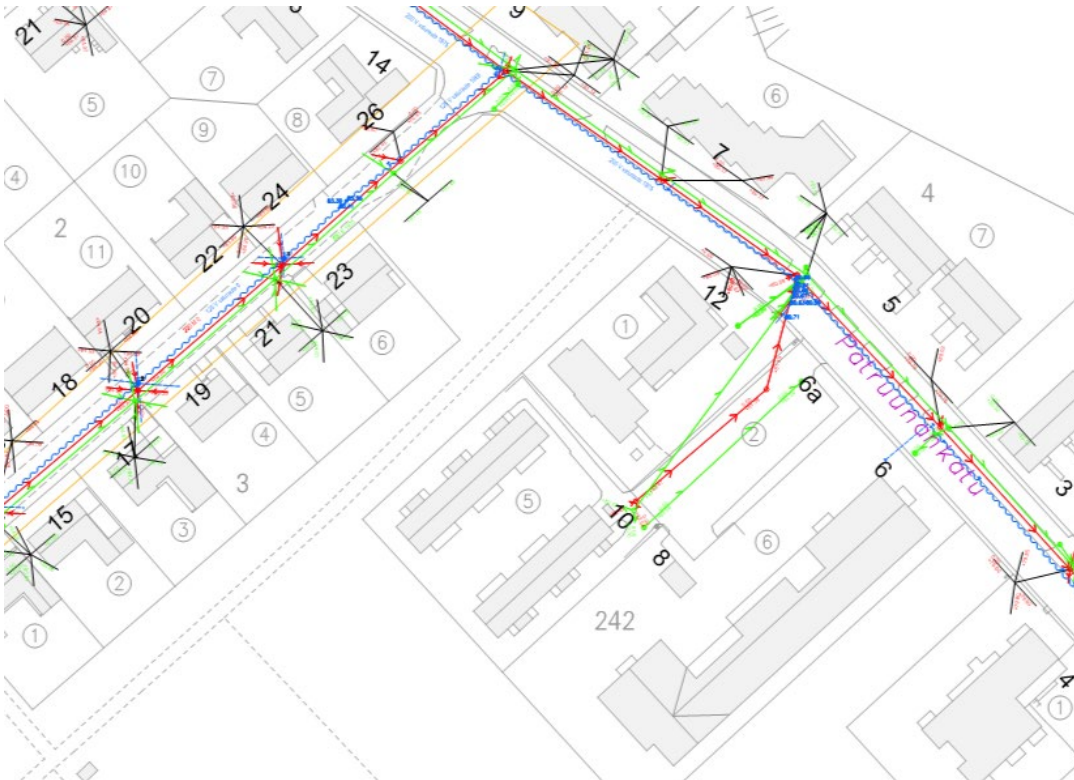
Kuva 18. Suunnittelualueen keski- ja pienjänniteverkon kaapelit (vihreät viivat) sekä ulkovaloverkkoa (keltaiset viivat (Webmap)). Suunnittelualue on väritetty kuvaan keltaisella.

Patruunankatu 12:n tontilla nykyisin sijaitseva rakennus on liitetty kaukolämpöverkoon. Kaukolämpöverkostot kulkevat Torpparintien ja Patruunankadun suuntaisesti.



Kuva 19. Suunnittelualueen kaukolämpöverkosto (punaiset viivat (Webmap)). Suunnittelualue on väritetty kuvaan keltaisella.

Vesihuoltoverkostot kulkevat Torpparintien ja Patruunankadun suuntaisesti. Patruunankatu 12:n tontti on liitetty myös hulevesiverkostoon. Patruunankatu 10:n tonttiliittymäjohto hulevedelle ja jätevedelle kulkevat suunnittelualueen kautta. Tonttiliittymään on tehty muutoksia vuonna 2020.



Kuva 20. Suunnittelualueen vesihuoltoverkostot (Webmap). Suunnittelualue on väritetty kuvaan keltaisella.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: Museovirasto, www.kyppi.fi).

Lappeenrannan keskustaaajaman osayleiskaavan yhteydessä laaditun itäisten alueiden rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Serum Arkkitehdit Oy 2014, täydennetty 2016) mukaan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä arvokkaita rakennuksia tai aluekokonaisuuksia. Vajaan kilometrin päässä suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee vanha Hakalin työväen asuinalue, joka kuuluu maakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin. Saimaan kanavan ympäristö kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY2009) (Lappeenrannan keskustaaajaman osayleiskaava, itäinen osa-alue, maisemaselvitys, Serum arkkitehdit Oy 2014).

3.1.5 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasalueesta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Valtaosa suunnittelualueesta on yleiskaavassa määritelty kuuluvaksi Seveso III -direktiivialueeseen (sev (2 km)). Seveso III -direktiivialue on suuronnettomuusriskin piiriin kuuluva vyöhyke. Alueella, jolla käsitellään tai varastoidaan vaarallisia kemikaaleja, on EU:n neuvoston mukaan (direktiivi 96/82/EY artikla 13) kiinnitettävä erityistä huomiota kaavoitukseen ja rakentamiseen. Maankäytön suunnitelmia laadittaessa ja muutettaessa on pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) sekä alueen pelastusviranomaisten lausunto. Suluissa oleva luku ilmoittaa konsultointivyöhykkeen laajuuden päästölähteestä mitattuna (2km).

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan 53300 (Lauritsala-Mälkiä) postinumeroalueella pientaloista mitattujen radonpitoisuuksien keskiarvo on 115 Bq/m³, kun suurin sallittu radonpitoisuus uusissa asunnoissa on 200 Bq/m³ (Sosiaali- ja terveysministeriön asetus ionisoivasta säteilystä 1044/2018). Kyseisellä postinumeroalueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 12,0 %:ssa kohteista, 300 Bq/m³:n ylityksiä 5,0 %:ssa kohteista, 400 Bq/m³:n ylityksiä 3,0 %:ssa kohteista ja 1000 Bq/m³:n ylityksiä 1,0 %:ssa kohteista. (Lähde: <https://www.stuk.fi>)

- Pilaantuneet maat

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

- Liikenne ja liikennemelu

Lappeenrannan kaupunki teetti vuonna 2014 keskustaaajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä ennusteen liikennemäärille vuodelle 2014 sekä vuodelle 2035 (Trafix Oy 2015). Ennuste ei sisällä suunnittelualuetta rajaavien tonttikatujen liikennemääriä,

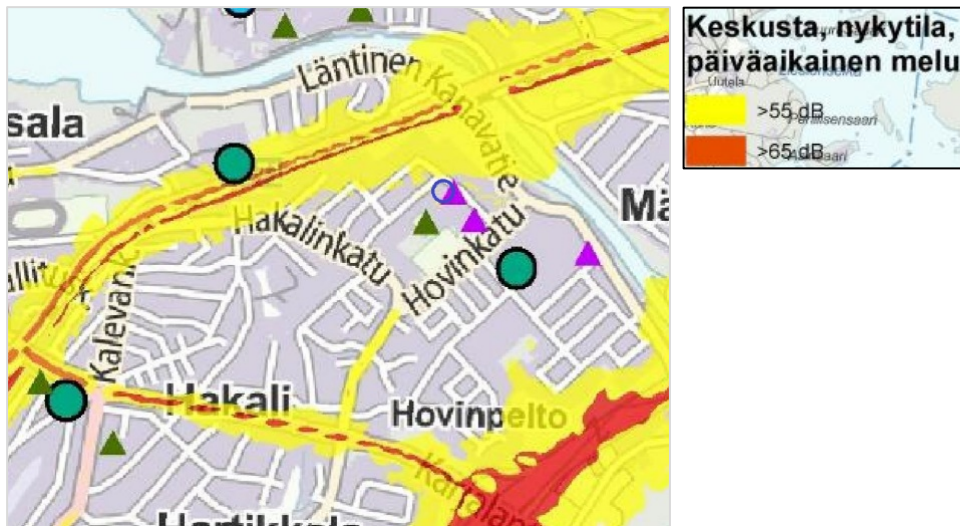
mutta sen mukaan suunnittelualuetta lähinnä olevalla kokoojaväylällä Hovinkadulla liikennemäärä oli 1260 ajoneuvoa/vuorokausi vuonna 2014. Ennusteen mukaan Hovinkadun liikennemäärä tulee kasvamaan 2120 ajoneuvoon/ vuorokausi vuonna 2035. Toisesta kokoojakadusta Hakalinkadusta vastaavaa ennustetta ei ole tehty.



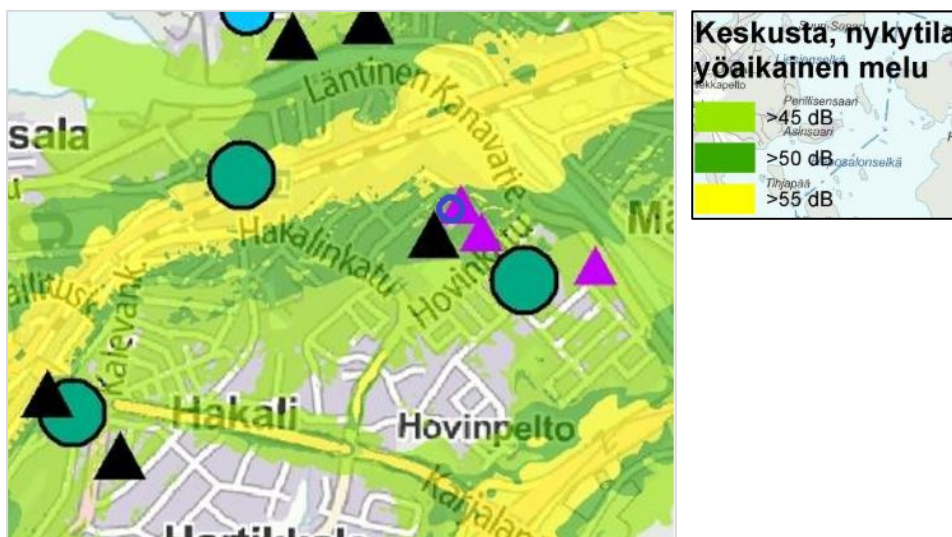
Kuva 21. Vuorokautiset ajoneuvoliikennemäärät vuonna 2014 (vasemmalla) ja vuonna 2035 (oikealla).

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (993/1992). Sen mukaan keskiäänitaso (LAeq) ei saa ylittää ulkona päivällä 55 dB:n eikä yöllä 50 dB:n (uusilla asuinalueilla 45 dB:n) ohjearvoa. Uudella asuinalueella tarkoitetaan pääsääntöisesti vähintään korttelin kokoista aluetta, jolla on ennestään hyvin vähän tai ei lainkaan asuinrakennuksia, jolle luodaan uutta infrastruktuuria ja jolla laajennetaan kaavoitettua aluetta tai luodaan uutta. Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevalla asuinalueella, ja se liittyy osaksi jo olemassa olevia rakennettuja asuinkortteleita, joten sen voidaan katsoa noudattavan olemassa olevan asuinalueen ohjearvoa 50 dB. Ohjearvojen määrittely tarkoittaa melun keskiäänitason eli ekvivalenttiäänitason koko ohjearvon aikavälillä. Näin ollen lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä.

Lappeenrannan ympäristötoimen meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy 2015) on laadittu keskiäänitason kuvaavat koostekartat, joissa on koottu yhteen kuvaan eri melulähteiden aiheuttama kokonaismelutaso. Niissä on huomioitu melumallinnuksella lasketun katuliikennemelun lisäksi myös aiempien selvitysten pohjalta tehtyt arviot lento- ja raideliikenteen, valtatien 6:n ja valtatien 13:n liikenteen sekä teollisuuden aiheuttamasta melusta. Seuraavissa kuvissa on otteet meluselvityksen koostekartoista suunnittelualueen ympäristöstä nykytilanteessa (v. 2014/2015) sekä ennuste vuoden 2030/2035 tilanteesta. Kartoissa on näkyvillä päiväaikaisen melun 55 ja 65 dB:n vyöhykkeet sekä yöaikaisen melun 45, 50 ja 55 dB:n vyöhykkeet.



Kuva 22. Päiväaikainen melutaso nykytilanteessa (v.2014). Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuviin sinisellä ympyrällä O.



Kuva 23. Yöaikainen melutaso nykytilanteessa (v.2014). Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuviin sinisellä ympyrällä O.

Meluselvityksen mukaan päiväaikainen keskiäänitason ohjearvo 55 dB voi nykytilanteessa ylittyä joissakin kohdissa suunnittelualueella Muukontien ja rautatien suunnasta tulevan melun johdosta. Suunnittelualueen yöaikainen melutaso ylittää nykytilanteessa annetun 50 dB:n ohjearvon.

- Väestö, työpaikat ja palvelut

Hakalin Hovinpellon alue on kaavoitettu pääasiassa asumiskäyttöön, ja alueella on tällä hetkellä noin 1500 asukasta (Lappeenrannan keskustaajaman itäisen osa-alueen osayleiskaava 2030, luku perustuu vuoden 2011 tilastoon). Hakalin alueella asuu paljon lapsiperheitä. Varsinaisella kaavamuuotosalueella ei tällä hetkellä ole asukkaita, sillä siinä sijaitsee vain käytöstä poistettu hoivakoti ja puistoaluetta.

Patruunankadulla ja sen lähiympäristössä sijaitsee useampia kunnallisia palveluasumisyksiköitä, kuten kehitysvammaisten erityisasumisyksikkö Pihlajakoti (Patruunankatu 6) ja vammaispalvelujen tukiasumisyksikkö Hovinkulma (Patruunankatu 4)

sekä Ortamonpuiston palvelukoti (Läntinen kanavatie 53). Lähin päiväkoti, vuonna 2019 valmistunut uusi Hovinpellon päiväkoti, sijaitsee noin 400 metrin päässä Hovinkadulla.

Päivittäisistä palveluista lähimmät sijaitsevat Hakalinkadun eteläpäässä noin kilometri suunnittelualueesta. Hakalinkatu 60:ssa sijaitsee R-kioski, ja Hakalinkadun ja Kontiontien risteyksessä toimii polttoainejakelun automaattiasema sekä autokorjaamo ja teräspalveluita tuottava yritys. Päivittäistavarakaupat ja muut päivittäiset palvelut, kuten ala- ja yläkoulu, kirjasto, terveyskeskus sekä virkistys- ja urheilupaikat sijaitsevat Lauritsalan keskustassa noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Muiden palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu pääosin Lappeenrannan ydinkeskustaan, jonne on matkaa noin seitsemän kilometriä.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Lappeenrannan kaupungin omistuksessa. Maanomistus on esitetty oheisessa kuvassa. Vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt alueet ovat yksityisten maanomistajien tai muiden toimijoiden omistuksessa.



Kuva 24. Ote maanomistuskartasta (Webmap). Suunnittelualue on merkitty kuvaan sinisellä rajauksella.

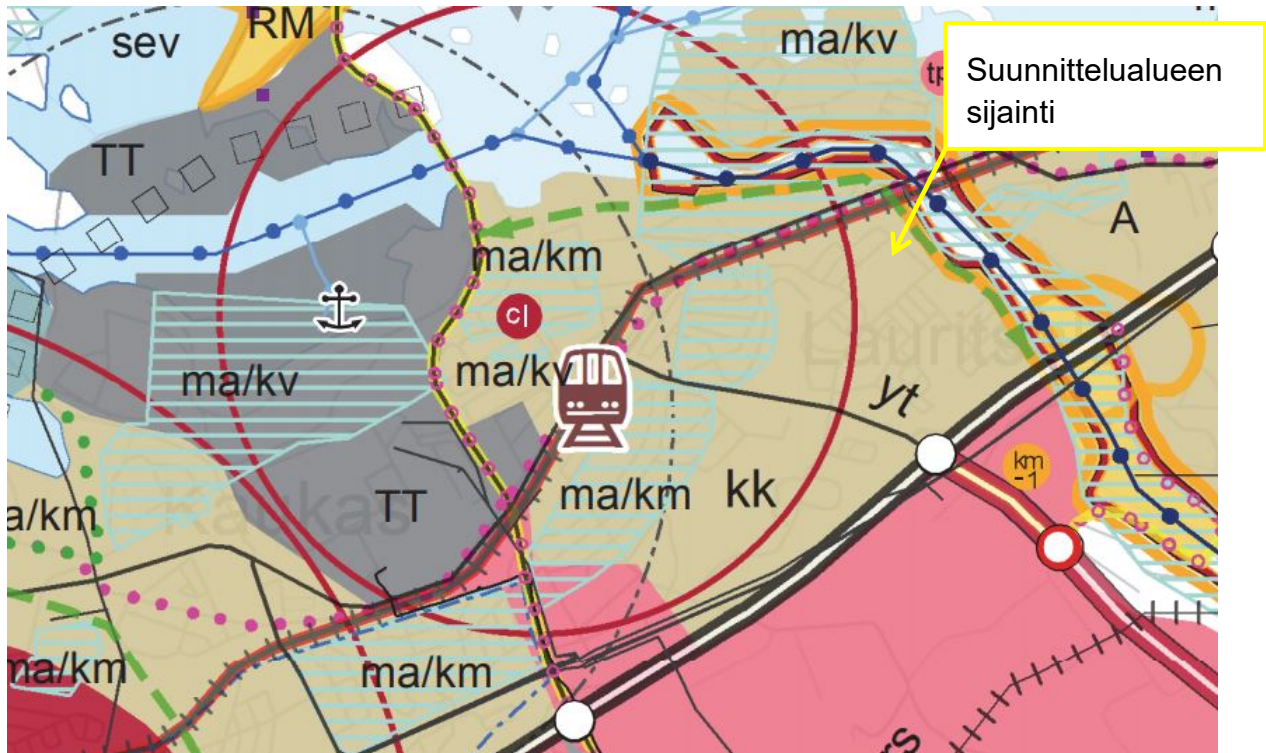
3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

Maakuntakaavan kokonaiskaavatilanne koostuu kahdesta eri aikaan vahvistetusta maakuntakaavasta. 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. Suunnittelualueeseen ei kohdistu vaihemaakuntakaavan varauksia ja määräyksiä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Merkinällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkisty- ja puistoalueet.



Kuva 25. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkartasta.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskeiseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Suunnittelualue kuuluu *kasvukeskuksen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (lk). Merkinällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatuikäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä. 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 saaneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.

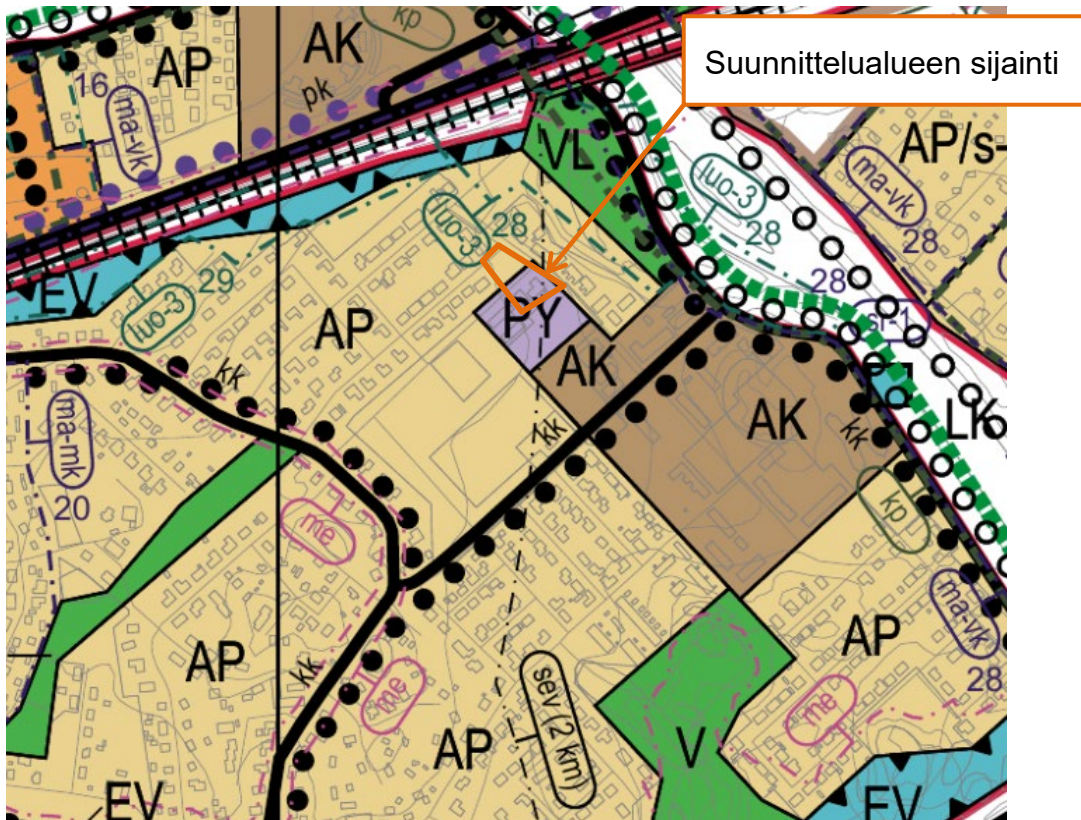
Suunnittelualueen itäpuolella Saimaan kanavan varressa on *viheryhteystarve/ ekologinen käytävä* -merkintä (vihreä kaksisuuntainen nuoli). Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia yhteystarpeita. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoin ja asumiseen liittyviä rajoituksia. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava ulkoilu- ja retkeilypolkujen jatkuvuudesta virkistys-, luonto-, matkailu- ja palvelualueiden välillä sekä otettava huomioon lähialueen kansallispuistoihin liittyvät yhteydet sekä se, että yhteystarpeiden merkitys eläinlajien liikkumisalueena ei heikenny. Viheryhteyksiin liittyvissä yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilyminen ja lajiston liikkumismahdollisuudet myös liikenneväylien suhteen.

Vesiliikenteen alueiksi (LV) on merkitty Saimaan kanava ja Mustolan satama. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät vesiliikenteen alueet ja satama-alueet. Saimaan kanava on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (ma/Kv). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla 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.

Saimaan kanavan alue osoitettu myös *matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueena* (mv, oranssi raja). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoin, asumiseen ja maaomistukseen liittyviä rajoituksia. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030** itäisen osa-alueen osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.11.2017. Kaava on saanut lainvoiman.



Kuva 26. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 itäisen osa-alueen osayleiskaavakartasta.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain *julkisten palvelujen ja hallinnon alueena* (PY) ja osittain *pientalovaltaisena asuntoalueena* (AP). Suunnittelualue kuuluu myös Seveso III -direktiivialueeseen (sev (2 km)). Seveso III -direktiivialue on suur-onnettomuusriskin piiriin kuuluva vyöhyke. Alueella, jolla käsitellään tai varastoidaan vaarallisia kemikaaleja, on EU:n neuvoston mukaan (direktiivi 96/82/EY artikla 13) kiinnitettävä erityistä huomiota kaavoitukseen ja rakentamiseen. Maankäytön suunnitelmia laadittaessa ja muutettaessa on pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) sekä alueen pelastusviranomaisten lausunto. Suluissa oleva luku ilmoittaa konsultointivyöhykkeen laajuuden päästölähteestä mitattuna (2 km).

- Asemakaava

Suunnittelualueella on hoitokodin tontilla voimassa 11.4.1991 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualueeseen sisältyvällä puistoalueella on voimassa 14.4.1975 hyväksytty asemakaava. Hoitokodin tontti on osoitettu *sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi* (YS), jolla sallitaan toimintaan liittyvien asuntojen rakentaminen. Sille sallittu rakennustehokkuus on $e=0,30$, ja suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Suunnittelualueen muu osa on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu *puistoalueeksi* (P).



Kuva 27. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen raja on merkitty punaisella.

3.2.1 Kaava-alueen muut suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueelle ja sen ympäristöön on osayleiskaavan yhteydessä laadittu seuraavia rakennettua kulttuuriympäristöä ja luontoa koskevia selvityksiä: luontoselvitys (Lappeenrannan kaupunki, itäosan osayleiskaava, Pöyry Finland Oy 2016), maisemaselvitys (Lappeenrannan kaupunki, keskustaajaman osayleiskaavan itäinen osa-alue, Serum arkkitehdit Oy 2014), rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Lappeenrannan kaupunki, itäosan osayleiskaava, Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy 2014, täydennetty 2016), muinaisjäännösten täydennysinventointi (Lappeenrannan kaupunki, keskustaajaman osayleiskaavan itäinen osa-alue, Mikroliitti Oy 2012) sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi (Lappeenrannan kaupunki, keskustaajaman osayleiskaavan itäinen osa-alue, Mikroliitti Oy 2014).

Suunnittelualueen ja sen ympäristöä on tarkasteltu myös seuraavissa liikenne- ja meluselvityksissä: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma (Ramboll 2015) ja Maanteiden meluselvitys Vt 6 Luumäki – Imatra (Liikennevirasto & Sito 2012), Lappeenrannan liikenne-ennuste (Lappeenrannan kaupunki, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava, Trafex Oy 2015), Saimaan kanavan ratasuunnitelman meluselvitys (WSP Finland Oy 2017) sekä Lappeenrannan pyöräilyennuste (Lappeenrannan kaupunki, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava, Trafex 2015).

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020.

- Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Kaupungin realisointityöryhmässä on tullut esille tarve muuttaa kaupungin palvelutuotannosta poistuneen hoivakodin tontin käyttötarkoitus tontin myynnin edistämiseksi. Asemakaavamuutosten yhteydessä on ilmennyt tarvetta tutkia myös täydennysrakennusmahdollisuudet lähiympäristössä, minkä vuoksi kaava-alueeseen on otettu mukaan rakentamaton puistoalue Torpparintien ja Patruunankadun kulmassa.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin tyhjillään oleva hoitokotirakennus, jossa oli ennen tyhjentymistään todettu pidemmällä ajanjaksolla sisäilmaongelmia. Huonokuntosella hoitokotirakennukselle on haettu purkulupaa. Lupaprosessi on vielä kesken. Samaa kortteliin, vastapuoleiselle tontille, on vuonna 2014 valmistunut uusi rakennus erityisasumisyksiköksi, joten muutoksen kohteena olevalla tontilla ei ole enää tarvetta hoitokotikäytölle.

Lisäksi Patruunankadun ja Torpparintien kulmauksessa, Torpparintien pientalorivistön päätteenä olevarakentamaton pusikkoinen puistoalue tarjoaa mahdollisuuksia maankäytön tehostamiseen.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tyhjillään olevan hoitokotirakennuksen tontin uudiskäyttö muuttamalla se asuinrivitalojen korttelialueeksi. Rakentamaton puistoalue valmiin infran äärellä muutetaan asuinpienalojen tontiksi, joka täydentää Torpparintien pientalorivistön kadun päähän saakka.

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 (OAS, liite 1).

Kaavoituksen vireille tulosta sekä merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista on ilmoitettu kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia on informoitu henkilökohtaisilla kirjeillä kaavaluonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot on pidetty nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Nähtävillä olevat kaavat.

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

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa vuonna 2019. Suunnittelun pohjaksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä alustavia luonnoksia rakennusten massoitteesta. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 30.5.2020 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 30.5.2020 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 1.6. – 22.6.2020. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta on annettu 16 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Asemakaavaluonnosta on esitelty virtuaalisessa asukastilaisuudessa torstaina 4.6.2020. Tilaisuus järjestettiin Microsoft Teams-kokouksena, jonka osallistumislinkki julkaistiin asemakaavan internetsivulla. Asukastilaisuuteen osallistui yksi asukas.

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella asemakaavaluonnosta on tarkistettu, ja on laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan vielä tarvittaessa tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on ottaa käyttämättömänä oleva Patruunankatu 12:n rakennettu tontti tehokkaampaan käyttöön sekä eheyttää Torpparintien pientalorivistö jatkumaan kadun päähän asti. Tavoitteena on, että muutos siistii suunnittelun alueen yleisilmettä, parantaa kaupunkikuvaa ja täydentää olemassa olevaa asuin- aluetta viihtyisillä asuintonteilla. Muutos luo mahdollisuuden lisätä alueelle suojaisia viheralueeseen rajautuvia asuinympäristöjä.

Lappeenranta 2033 -strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Ohjelman maankäytön tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Ohjelman tavoitteena on myös

suunnitelmallisesti kehittää kaupunkikuvaa ja kaupunkiympäristöä sekä kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen toteuttamiseen niin rakentamisen kuin viherympäristön osalta.

Lappeenrannan arkkitehtuuriohjelman kaupunkikuvallisena tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä aluetta rikastuttavana osana sekä täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavatyön alussa laadittiin alustavia massoitteluvaihtoehtoja purettavan hoitokodin tontista. Asemakaavatyön yhteydessä ei kuitenkaan ollut tarpeen laatia koko suunnittelualueen käsittäviä luonnosvaihtoehtoja, sillä suunnittelualueen suhteellisen pieni koko sekä liikenneyhteydet, viheralueet ja muut olemassa olevan tilanteen asettamat reunaehdot ovat rajanneet tontin käyttöä siten, ettei koko aluetta koskevia vaihtoehtoja ole ollut tarkoituksenmukaista laatia.

Luonnoksen kantavana teemana oli suunnittelualueen läpi kulkevan puistoalueen säilyttäminen ja sen muodostaman luontomaiseman tuominen myös uusien tonttien yhteyteen. Luonnoksen lopputulokseen vaikuttivat myös olemassa oleva infra ja muutosalueen rajoja ympäröivän maaston korkopisteet sekä viereisillä tonteilla jo olemassa olevien rakennusten paikat.

Kesäkuun asukastilaisuuden jälkeen tutkittiin kahta vaihtoehtoista osasuunnitelmaa Torpparintien itäpään uuden AP-korttelialueen osalta. Vaihtoehto 1 vastasi asukastilaisuudessa esiteltyä kaavaluonnosta. AP-tontin istutettavan alueen osiin tehtiin tarkennuksia siten, että uuden AP-tontin lounaisosaan muodostuu kahdeksan metriä leveä puin ja pensain istutettava alueen osa näkösuojaksi ja turvamaan olemassa olevan puuston säilyminen. Lisäksi tonttien väliselle rajalle tulee velvoite rakentaa 1,8 metriä korkea puuaita, mikä lisää yksityisyyttä ja näkösuojaa naapuritontille päin.

Vaihtoehdossa 2 kaava-aluetta laajennettiin koskemaan myös Torpparintie 23:n tonttia. Tässä vaihtoehdossa Torpparintie 23:n tonttia olisi laajennettu n. 100 m² siirtämällä tontin rajaa noin kolme metriä kohti Patruunankatua. Laajennetun tontin ja uuden täydennysrakennustontin rakennusalojen väliin jäisi kahdeksan metriä leveä puin ja pensain istutettava alueen osa, joka niin ikään lisää väljyyttä vanhalle tontille ja luo näkösuojan kahden tontin välille.

Asemakaavaehdotus on laadittu vaihtoehto 1:n pohjalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa Patruunankatu 12:n tontti muuttuu käyttötarkoitukseltaan *sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta* (YS) *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi* (AR). AR-alue rajautuu koillisessa Patruunankatuun, kaakossa autopaikkojen korttelialueeseen (LPA), lounaassa viereiseen YS-tonttiin sekä luoteessa puistoalueeseen (P), eli käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta tontin rajat säilyvät entisellään.

Asemakaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Korttelialueita rajaavat Patruunankatu ja Torpparintie on kuitenkin rajattu kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Tontin Patruunankadun puoleiselle rajalle on sijoitettu liittymäkieltoja tontille tehtävän ajoneuvoliittymän paikan osoittamiseksi.

Patruunankatu 12:n tontin luoteispuolella oleva nykyinen puistoalue (P) muuttuu osittain käyttötarkoitukseltaan *asuinpientalojen korttelialueeksi* (AP), ja siitä muodostuva tontti liittyy samalla osaksi viereistä Torpparintietä reunustavaa omakotitalojen korttelia. AP-alue rajautuu luoteessa Torpparintiehen, koillisessa Patruunankatuun, kaakossa puistoalueeseen ja lounaassa viereiseen omakotitalotonttiin. Myös AP-alueelle sijoitettavien ajoneuvoliittymien paikkoja on rajoitettu sijoittamalla liittymäkieltoja tontin katujen vastaisille rajoille. Kaavamuutoksessa AR-alueen ja AP-alueen välissä säilyy noin 14 metrin levyinen puistokaistale, jonka käyttötarkoitus vaihtuu puistoalueesta (P) *lähivirkistysalueeksi* (VL).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3499 m². Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) pinta-ala on noin 1566 m². Rakennusoikeus on määritelty tehokkuuslukuna $e=0,30$, joka on sama, kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tehokkuusluvun sallima rakennusoikeus on 469 kerros-m².

Asuinpientalojen korttelialueen (AP) pinta-ala on noin 1350 m², ja rakennusoikeus on määritelty tehokkuuslukuna $e=0,20$. Tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus on 269 kerros-m². Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalueella olevan puistoalueen pinta-ala on 1933 m². Muutoksen seurauksena puistoalue pienenee 1350 m² ja jäljelle jäävän lähivirkistysalueen (VL) pinta-ala on 586 m².

Asemakaavamuutoksen seurantalomake on asemakaavaselostuksen liitteenä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Lappeenrannan kaupungin teettämän meluselvityksen (Ramboll Finland Oy 2015) mukaan suunnittelualan melu voi nykytilanteessa ylittää päiväaikaisen keskiäänitason ohjearvon 55 dB joissakin kohdissa suunnittelualuetta. Myös suunnittelualan yöaikainen melutaso ylittää nykytilanteessa annetun 50 dB:n ohjearvon. Hyvällä rakennussuunnittelulla voidaan kuitenkin muodostaa pihoille alueita, joihin melu ei kantaudu, ja joilla melutasot jäävät alle ohjearvojen.

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Korttelin 242 sitova tontti 1 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena (AR). Alueen tehokkuusluku on 0,30 ja suurin sallittu kerrosluku yksi (I), mikä vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Tontin reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat. Patruunankadulle on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto lukuun ottamatta tonttiliittymän likimääräistä kohtaa. Yleisen pysäköintialueen ajoliittymä sijaitsee lähellä rivitalotonttia, minkä vuoksi tontin koilliskulmaan on merkitty näkemäalue liikenneturvallisuuden ja näkemän säilyvyyden parantamiseksi. Näkemäalueella istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Puistoalueen osasta muodostuva korttelin 3 sitova tontti 7 on osoitettu *asuinpientalojen korttelialueena* (AP). Alueen tehokkuusluku on 0,20 ja suurin sallittu kerrosluku yksi (I), mikä on yhteneväinen ympäröivien tonttien kanssa. Rakennus on rakennettava Torpparintien puoleiseen rakennusalaan rajaan kiinni, jolloin uusi rakennus jatkaa samaa julkisivulinjaa Torpparintien muiden rakennusten kanssa. Rakennuksen harjansuunta on myös osoitettu kaavamerkinnällä Torpparintien suuntaiseksi. Rakennuksen suuntaa ja sijaintia on ohjattu kaavamerkinnöillä, jotta pihajärjestelyistä saadaan toimivat ja uudisrakennus jatkaa samaa linjaa olemassa olevien rakennusten kanssa. Tontin reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat. Katujen kulmauksessa sijaitseva tontin kulma on varattu näkemäalueeksi, jolla olevien istutuksien tai muiden näkemäesteiden korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.

Tontin reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat. Naapurintonttiin rajautuvalle tontin osalle on merkitty 8 metriä leveä puin ja pensain istutettava alueen osa. Tällä alueella kasvaa muutamia suuria koivuja tonttien rajan läheisyydessä, joiden säilyminen on toivottavaa. Lisäksi tontin rajalla on merkitty velvoite rakentaa 1,8 metriä korkea puuaita. Aidan ja istutettavan alueen osan tarkoitus on lisätä naapurintontin yksityisyyttä ja näkösuojaa täydennysrakennustontille päin.

Yleisissä määräyksissä on molempia korttelialueita koskien määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa ja alueella olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisimman paljon. Istutettavalle alueen osalle saa tehdä kulkureittejä. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn. Rakennusten soveltumista ympäristöönsä on ohjattu julkisivumääräyksellä: Rakennusten julkisivujen materiaalin tulee olla pääosin punatiiltä tai punertavalla värillä maalattua puuta. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudeltaan 1:3.

Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka/ 75 kerros-m² ja vähintään 1 autopaikka/asunto. Polkupyörille on varattava pysäköintitilaa vähintään 2 pyöräpaikkaa/asunto.

5.3.2 Virkistysalueet

Lähivirkistysalue (VL)

Kaavamuutosalueen korttelialueiden väliin jäävä puistokaistale on osoitettu *lähivirkistysalueeksi* (VL). Lähivirkistysalueen läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti on huomioitu *ulkoilureitti*-merkinnällä. Lähivirkistysalue liittyy laajempaan Hovipellon puistoalueeseen ja kulkuyhteys Patruunankadulta Hovipellon kentälle säilyy ennallaan.

5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualueelle rakennettavat rakennukset on mahdollista liittää Patruunankadulla olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähköverkkoon. Hulevedet voidaan käsitellä ja imeyttää omalla tontilla tai vaihtoehtoisesti liittää jo rakennettuun hulevesiverkkoon.

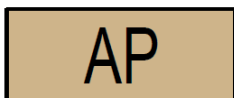
Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelupäätös 2013–2020:n mukaan tällä hetkellä riskiluokka II -alueelle. Tämä tarkoittaa, että ensimmäinen yksikkö on onnettomuuspaikalla 10 minuutin kuluessa hälytyksen vastaanottamisesta (lähde: www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyyden 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. Kaavamuutosalueella ei ole tontteja, joiden rakennusoikeuden mukainen kerrosala ylittäisi 1200 kerros-m², joten alueelle ei ole tarpeen rakentaa tonttikohtaisia väestönsuojia.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei lisää ympäristön häiriötekijöitä. Alueelle ei voi kaavamuutoksen mukaan sijoittua ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Asuinpienalojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



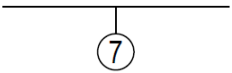
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

36
HAK
242

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

|

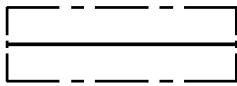
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.30$

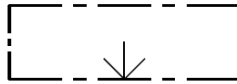
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



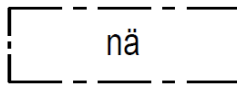
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



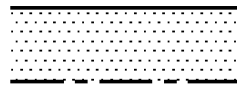
Ulkoilureitti.



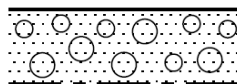
Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.



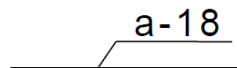
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Raja, johon on rakennettava 1,8 m korkea puupintainen umpiaita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa kaltevuudella 1:3.

Rakennusten julkisivujen materiaalin tulee olla pääosin punatiiltä tai punertavalla värillä maalattua puuta.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Alueella olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Istutettavalle alueen osalle saa tehdä kulkureittejä.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Alueelle tehty tonttijako on sitova.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka/75 kerros-m², vähintään 1 autopaikka/asunto.

Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 2 polkupyöräpaikkaa/asunto.

5.6 Nimistö

Asemakaavamuutoksessa ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

5.7 Tonttijako

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hakalin kaupunginosaan kortteliin 3 tontti 7.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Asemakaavamuutoksessa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) tontti muuttuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) sekä osa puistoalueesta (P) muuttuu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Kaa-varatkaisulla on vaikutuksia mm. alueen maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ja raportit ovat:

- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 19.3.2015.
- Saimaan kanavan ratasuunnitelman meluselvitys. WSP Finland Oy 1.2.2017.
- Maanteiden meluselvitys 2012. Vt 6 Luumäki – Imatra, Liikennevirasto 2012.
- Lappeenrannan kaupunki: Itäosan osayleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 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. kaupunkirakenteelliset vaikutukset)

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

6.2 Ekologiset vaikutukset

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutosalue sijoittuu keskelle jo rakennettua asuinalueita. Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, joten kaavaratkaisulla ei ole niihin vaikutusta.

Suunniteltu rakentaminen täydentää olemassa olevaa asuinaluetta niin, että alueen kaupunkikuvan perustekijät ja yleisilme säilyvät entisellään. Suunnittelualueeseen sisältyy olemassa oleva rakennettu tontti sekä umpeenkasvanutta, metsäistä puistoaluetta. Asemakaavan toteuttaminen muuttaa paikallisesti maisemakuvaa, kun alueen puusto vähenee uudisrakentamisen myötä. Rakennettavien tonttien välissä säilyy kuitenkin viheralue, jossa puut ja muu matalampi kasvillisuus reunustavat viheralueen läpi kulkevaa hiekkatietä.

Puistoon rajautuvat olemassa olevat tontit säilyttävät viheralueen vastaisen rajan myös toteutuneen kaavamuutoksen jälkeen. Rakennettavien tonttien reuna-alueet on kaavassa määrätty istutettaviksi, mikä säilyttää maisemassa kasvillisuutta ja vihreyttä puuston vähenemisestä huolimatta. Alueen maisemallinen yleisilme säilyy jatkossakin verrattain suljettuna.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Rakentaminen sijoittuu pinnanmuodoiltaan kaltevaan maastoon. Kaavamuutoksessa osoitettu uudisrakentaminen vaatii jonkin verran maaperän kaivamista, louhimista tai täyttämistä rakennustöiden yhteydessä. Rakentamisen yhteydessä joudutaan todennäköisesti poistamaan tontilla olevia täyttöjä, jotka voivat sisältää mm. rakennusjätettä. Kaavan mahdollistaman rakentamisen aiheuttamat muutokset maanpinnan muotoihin ovat kuitenkin paikallisia eivätkä aiheuta suuria maansiirtotoimenpiteitä.

Kokonaisuutena rakentamisen vaikutukset maaperään ovat paikallisia ja merkityksiltään vähäisiä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Kallioperä on syvällä maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Alueen maaperässä voi esiintyä radonkaasua. Asemakaavamääräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuva radon on huomioitava rakennussuunnittelussa.

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue koostuu rakennetusta tontista ja umpeenkasvaneesta viheralueesta, jotka ovat entistä pellonpohjaa. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja ja eläimistö lienee tavanomaista kaupunkiympäristössä viihtyvää eläimistöä. Nykyinen kasvillisuus tulee osin säilymään, sillä asemakaavaan on merkitty säilytettävä viheralue rakennettavien tonttien väliin. Lisäksi yleisissä määräyksissä todetaan, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Alueen vihreä ilme säilyy lähes ennallaan. Rakentamattoman puiston tiheä kasvillisuus on saattanut tarjota suojapaikkoja linnuille ja eläimille. Virkistysalueen määrä vähenee 1350 m² verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Lisärakentamisesta huolimatta alueen läpi säilyy yhteys laajempaan Hovipellon virkistysalueeseen.

Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan muuttuneelle alueelle, joka eteläosiltaan on ollut pitkään rakennettuna. Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin. Asemakaavamuutoksella ei ole myöskään mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.

- Viheryhteydet

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan ole merkitystä ekologisten yhteyksien kannalta. Kaavamuutosalue ei ole osa laajempaa metsäaluetta eikä luontokokonaisuutta. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Virkistysalueen määrä vähenee 1350 m² verrattuna voimassa olevaan kaavaan, mutta keskellä säilyy yhteys laajempaan Hovipellon virkistysalueeseen.

- Luontokohteet

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

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Kaavamuutosalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, eikä kaavan toteuttamisella ole vaikutusta pohjavesiin. Suunniteltu rakentaminen ei lisää merkittävästi päällystetyn maanpinnan määrää eikä siten vaikuta pohjaveteen suotautuvan pintaveden määrään. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta.

Alueen rakentamisen jälkeen katto- ja piha-alueilla muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, joiden käsittely ja poistaminen on hoidettava hallitusti tonteilla. Tonttien hulevesiä ei saa johtaa naapuritontille, katualueelle tai muille yleisille alueille, vaan katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyviä vesiä varten on tontille rakennettava hulevesijärjestelmä. Hulevedet voidaan joko imeyttää omalla tontilla tai vaihtoehtoisesti liittää jo rakennettuun hulevesiverkkoon Patruunankadulle. Rakentamisen lupavaiheessa lupahakemukseen on liitettävä selvitys sade-, salaoja- ja pintavesien imeyttämisestä tai johtamisesta hulevesijärjestelmään (Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys).

Kokonaisuutena kaavamuutoksen toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta pinta- ja pohjavesiin. Tonteilla on huolehdittava hulevesien asianmukaisesta käsittelystä ja hallitusta poistamisesta.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman ja Lappeenranta 2033 -strategian tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Ase-

makaavamuutoksen mahdollistama uusi asuinrakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja tuo lisää asukkaita valmiin kunnallistekniikan piiriin. Lisärakentamisen toteutuminen tehostaa olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkoston hyödyntämistä.

Asuinrakentamiseen osoitettujen tonttien lisääminen lapsiperheiden suosimalle alueelle, hyvien kulkuyhteyksien päähän, täydentää ja monipuolistaa Lappeenrannan keskustaaajaman itäosien asunto- ja tonttitarjontaa.

Suunnittelualueen maaston pinnanmuoto on kalteva, ja rakentaminen vaatii jonkin verran maaston muokkausta, mistä aiheutuu rakentajalle jonkin verran kustannuksia.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueen ympärillä. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta siirtämään tai muuttamaan. Kaavan toteuttaminen ei edellytä myöskään energiaverkkoon liittyviä investointeja. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta välittömiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuihin eikä jalankulku- ja pyörävyliin. Ajoneuvoliittymät uusille tonteille toteutetaan pääosin Patruunankadun puolelta. Kaavamuutoksen toteutuminen ei aiheuta muutoksia alueen liikenneverkkoon.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Kaavamuutoksen toteutuminen tuo alueelle uusia asukkaita, joiden liikkuminen tonteille tapahtuu Hovinkadun ja Patruunankadun tai Hakalinkadun ja Torpparintien kautta. Uusien asuntojen myötä liikenne lisääntyy jonkin verran. Asumisen matkatuotosluku on Lappeenrannan joukkoliikennevyöhykkeellä 2,31 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 54 % eli 1,2 matkaa. Jos muutosalueen tulevaisuuden asukasluvaksi arvioidaan noin 25 henkeä, saadaan asumisen liikennetuotokseksi noin 30 henkilöautomatkaa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008). Kokonaisuutena asemakaavamuutos ei lisää alueen liikennemääriä merkittävästi verrattuna nykytilanteeseen ja verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen maankäyttöön.

Kaavamuutoksen toteutumisen jälkeinen liikennemäärä ei aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Suunnittelualuetta rajaavilla kaduilla on voimassa nopeusrajoitus 40 km/h, ja toteutuneen kaavamuutoksen aiheuttaman liikennemäärän lisääntymisellä ei todennäköisesti ole vaikutusta liikenneturvallisuuteen voi-

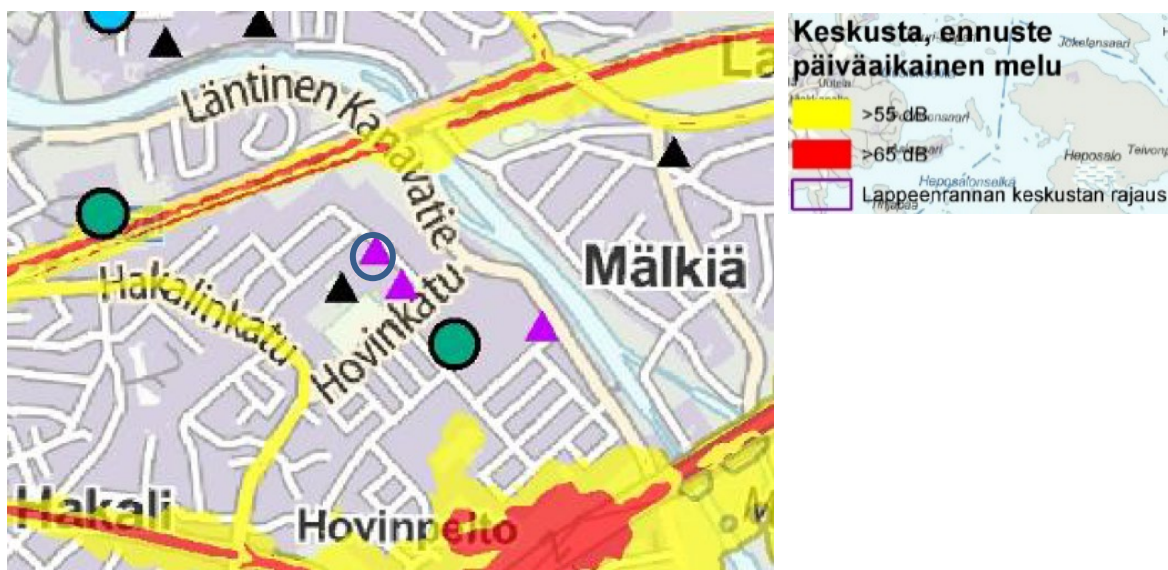
massa olevaa nopeusrajoitusta noudatettaessa. Kaavamuutoksella ei täten ole vaikutuksia katujen liikenneturvallisuuteen edellyttäen, että tonttiliittymien toteutuksessa huomioidaan riittävä näkyväisyys.

6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

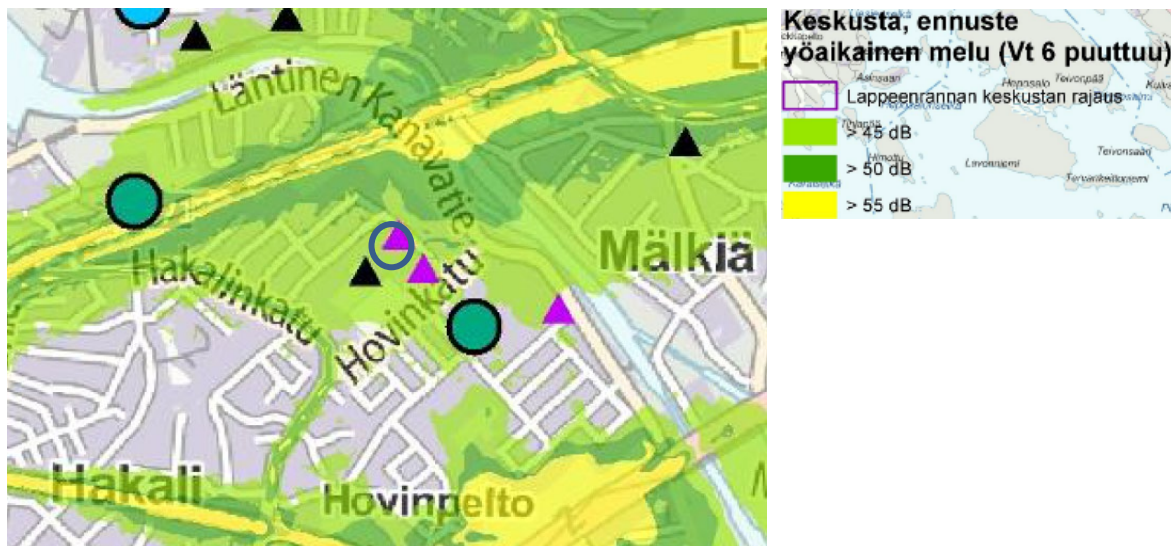
Kaavamuutosalueella sovelletaan valtioneuvoston antamaa päätöstä yleisistä melutason ohjearvoista (993/1992). Sen mukaan keskiäänitaso (L_{Aeq}) ei saa ylittää ulkona päivällä (klo 7-22) 55 dB:n eikä yöllä (klo 22-7) 50 dB:n (uusilla asuinalueilla 45 dB:n) ohjearvoa. Kaavamuutosalue sijaitsee osittain jo rakennetulla asuinalueella, jossa sovelletaan 50 dB:n ohjearvoa, ja sisältää osittain uutta korttelialuetta, jossa noudatetaan jo rakennettujen asuinalueiden ohjearvoa 45 dB.

Ohjearvojen määrittely tarkoittaa melun keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Näin ollen lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä.

Suunnittelualuetta rajaaville tonttikaduille, Patruunankadulle ja Torpparintielle, ei ole laadittu katumelua koskevia selvityksiä. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitykseen (Ramboll Finland Oy 2015) sisältyvistä kaduista lähimmät ovat Hakalinkatu alueen lounaispuolella ja Muukontie pohjoispuolella.



Kuva 28. Päiväaikainen melutaso ennustetilanteessa (v.2030). Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuviin sinisellä ympyrällä O.



Kuva 29. Yöaikainen melutaso ennustetilanteessa (v.2030). Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuviin sinisellä ympyrällä O.

Meluselvityksen mukaan Muukontien ja rautatien suunnasta aiheutuu yöaikaisen ohjearvon (45 dB) ylittävää melua aivan suunnittelualueen rajan tuntumaan. Raja sijoittuu olemassa olevassa kaavassa umpeenkasvaneen metsäisen puistoalueen tuntumaan. Kaavamuutoksen toteutuessa rakentaminen muuttaa tontin pinnanmuotoa sekä vähentää alueen puustoa, mikä voi helpottaa Muukontien suunnasta suunnittelualueelle kantautuvan melun leviämistä suunnittelualueelle. Toisaalta rakennusmassoilla on mahdollista muodostaa melulta suojattuja pihatiloja siten, että yö- ja päiväajan ohjearvot eivät ylitä. Erityisesti lounas-koillinen-suuntaiset pitkänomaiset rakennusmassat ehkäisevät tehokkaasti raittien ja Muukontien suunnasta kantautuvaa liikennemelua.

Karjalan radan parannustöiden yhteydessä parannetaan myös meluntorjuntaa. Saimaan kanavan ratameluselvityksen (WSP Finland Oy 2016) perusteella suunnittelualueelle kantautuu nykytilanteessa yöaikana 50 dB:n ohjearvon ylittävää melua. Vuoden 2035 meluennusteessa on tutkittu meluntorjunnan vaikutusta ratamelun leviämiseen, ja sen mukaan keskiäänitaso saadaan rataa reunustavien meluseinien avulla jäämään ohjearvon alapuolelle.

Suunnittelualueen rakentumisen aikainen rakennustöistä aiheutuva meluvaikutus ei ole merkittävä ja se on kestoaltaan väliaikainen.

6.4.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin

Alueen kevyen liikenteen yhteydet sijoittuvat Patruunankadulle, minkä lisäksi suunnittelualueen läpi kulkevalla säilytettävällä viherkaistaleella säilyy polku. Toteutuessaan kaavamuutos ei aiheuta muutoksia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin.

Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat Hovinkadulla ja Hakalinkadulla, eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia Lappeenrannan joukkoliikenteen linjoihin.

6.4.5 Vaikutukset pysäköintiin

Suunnittelualueen pysäköintipaikat on sijoitettu tonteille. Autopaikoitukseen on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Lisäksi jokaiselle asunnolle on varattava

pysäköintitila vähintään kahdelle polkupyörälle. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen pysäköintijärjestelyihin voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsevia Hovinpellon päiväkotia ja hoitokotipalveluja lukuun ottamatta suunnittelualue tukeutuu julkisten ja yksityisten palveluiden osalta pääasiassa Lauritsalan aluekeskukseen ja Lappeenrannan ydinkeskustaan.

Voimassa olevan asemakaavan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) muuttuminen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) ei vaikuta alueen nykyiseen palvelutilanteeseen, sillä samaan kortteliin on vastikään rakennettu uusi erityisasumispalveluita tarjoava hoitokotirakennus, joka korvaa käytöstä poistetun hoitokotirakennuksen tarjoamia palveluja. Tontin käyttötarkoituksen muutos ei näin ollen heikennä palvelujen saatavuutta nykytilanteeseen verrattuna.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta palveluiden alueelliseen saatavuuteen nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutos kuitenkin vahvistaa Hovinpellon alueen asukaspohjaa ja parantaa sitä kautta mahdollisuuksia säilyttää ja kehittää alueen nykyisiä palveluita. Palveluiden saavutettavuudella on yhteys asukkaiden viihtyvyyteen.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tonttien rakentaminen kaavan mukaisesti luo edellytykset viihtyisien tonttien muodostumiselle. Uudet rakennukset on mahdollista sijoittaa tonteille siten, että asunnoille muodostuu suojaisat pihat lounaaseen tai alueen halkaisevaa puistokaistaletta vasten kaakkoon ja luoteeseen. Puuston väheneminen voi lisätä myös auringonvalon määrää naapuritonteilla. Kaavamuutoksen myötä nykyinen puistoalue pienenee jonkin verran, kun osa siitä muuttuu asuinpienitalojen korttelialueeksi (AP). Tällä on jonkin verran vaikutusta ympäröiviltä tonteilta avautuviin näkymiin. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukee kuitenkin olemassa olevan pienimittakaavaisen ja lämmينhenkisen asuinmiljöön säilymistä. Asemakaavan määräyksillä on turvattu naapuritontin yksityisyyden säilyminen täydennysrakentamisesta huolimatta. Tonttien väliin muodostuu 8 metriä leveä puin ja pensain istutettava alueen osa, minkä lisäksi tonttien väliselle rajalle on rakennettava 1,8 metriä korkea puinen umpiaita. Aita ja istutukset turvaavat yksityisyyden säilymisen.

Nykyisin tyhjillään olevan huonokuntoisen hoitokotirakennuksen tonttiin kohdistuvat muutokset luovat mahdollisuuden alueen yleisilmeen parantamiseen, kun rakennussuunnitteluvaiheessa hyvin suunniteltu uusien rakennusten muodostama pihapiiri parantaa tontilta naapurustoon ja kaduille aukeavia näkymiä. Suunnittelualueelle tuleva kaavanmukainen uudisrakentaminen on mittakaavaltaan pienipiirteistä asuinrakentamista, joka ei poikkea ympäröivän alueen mittakaavasta. Alueelle ei myöskään tule toimintoja, jotka voisivat aiheuttaa melua tai muuta ympäristökuormitusta.

Kokonaisuutena kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ihmisten elin-oloihin tai elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksessa korttelialueiden välissä säilyy jatkossakin viheralue, joten olemassa olevat virkistysyhteydet eivät kaavan myötä katkea. Puistoalueen pieneneminen ei vähennä aktiivisessa käytössä olevia liikunta-alueita. Lähialueen asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan. Suunnittelualuetta lähin urheilukenttä, Hovinpellon pallokenttä, sijaitsee aivan suunnittelualueen läheisyydessä noin 100 metrin päässä lounaassa, ja kulku sinne säilyy muutosalueen läpi kaavamuutoksesta huolimatta. Perä-Hakalin kuntopolku sijaitsee reilun 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta etelään. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia lähiliikunta-paikkoihin.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualueelle sijoittuu arviolta noin kahdeksan asuntoa, jolloin kaavamuutoksen myötä Hakalin kaupunginosan asukasluku lisääntyy arviolta 20 hengellä. Nykyiseen tilanteeseen verrattuna uusi asemakaava muuttaa hieman olemassa olevaa tilannetta asukasmäärän suhteen. Suunnittelualueelle ei tule kaavamuutoksen myötä uusia työpaikkoja.

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja tukeutuu olemassa olevaan infra- ja liikenneverkkoon. Näin ollen asemakaavamuutos tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä. Kaavamuutoksessa käyttämättömänä oleva Patruunankatu 12:n rakennettu tontti sekä Patruunankadun ja Torpparintien kulmauksessa oleva puistoalue muuttuvat asuintonteiksi. Muutoksen toteutuminen tiivistää kaupunkirakennetta ja tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä lisää alueen tonttitarjontaa.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset, mutta luonteeltaan positiiviset. Kaavamuutoksen toteuttamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen tyhjillään olevan hoitokotirakennuksen ja tontilla olevien pienempien apurakennusten purkamisen sekä 1-2 uuden asuinrivitalon tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen kyseiselle tontille. Ennestään rakennetun tontin rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena.

Patruunankatu 12:ssa sijaitsevalla rakennuksella ei ole sellaisia historiallisia tai rakennushistoriallisia arvoja, joiden perusteella rakennus olisi suojeltava. Rakennuksen kor-

vaaminen uudisrakennuksella ei aiheuta rakennetun ympäristön arvojen heikentymistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n, 127 §:n ja 139 §:n mukaiset kriteerit purkamiselle täyttyvät. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Olemassa olevat vesijohdot sekä jäte- ja hulevesiviemärit sijoittuvat sekä Patruunankadulle että Torpparintielle. Katujen kulmaan sijoittuvalle uudelle tontille ei ole kuitenkaan varattu Torpparintien katusuunnitelmassa tonttiliittymiä, vaan kaikki tonttiliittymät ovat Patruunankadun puolella. Lisäksi Patruunankatu 12:n tontilla sijaitsee hulevesikaivon putki sekä Patruunankatu 10:n tonttiliittymä, joka on huomioitu asemakaavassa johtovarauksella.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta suunnittelualueen ulkopuolisiin rakennuksiin ja rakenteisiin.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavamuutoksen toteutuessa alueella oleva huonokuntoinen hoitokotirakennus korvautuu uusilla asuinrivitaloilla. Samalla myös osa puistoalueesta muuttuu asumiskäyttöön pientalotontiksi. Puistoalueen rakentaminen asuintontiksi muuttaa hieman naapuritonteilta ja katualueelta avautuvia näkymiä, sillä puuston ja muun kasvillisuuden määrä vähenee ja alueelle tulee uusia rakennuksia. Asemakaava muuttaa totuttua näkymää varsinkin viereiseltä tai vastapuoleiselta tontilta katsottuna. Tätä muutosta on lievennetty merkitsemällä tonttien reunat istutettavaksi ja naapuritontin puoleinen tontin osa 8 metriä leveäksi puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi, joka antaa rakennettavan aidan lisäksi näkösuojan uudisrakennuksen ja olemassa olevan rakennuksen välille. Lisäksi yleismääräyksillä ohjataan säilyttämään olemassa olevaa puustoa AP-tontilla.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen sopeutuu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan ympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan sekä kerrosluvun (yksi) että kattomuodon (harjakatto noin 1:3-kaltevuudella) suhteen. Lisäksi yleismääräyksillä on ohjattu uudisrakennusten julkisivumateriaaleja, jotta rakennukset soveltuvat paremmin ympäristöönsä. Tonttien kerrosluvut ovat olemassa olevan asemakaavan mukaisia. Asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat kokonaisuutena vähäiset.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde, Saimaan kanava, sijaitsee noin 200 metrin päässä suunnittelualueelta koilliseen. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole rakennettuun kulttuuriympäristöön tai kiinteisiin muinaisjäänneksiin kohdistuvia vaikutuksia.

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueena (A). Merkinällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Alueen rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat. Lisäksi on turvattava alueen luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen ja varmistettava sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Kaavamuutosalue alue sijoittuu osayleiskaavassa osittain julkisten palveluiden ja hallinnon alueelle (PY) ja osittain pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP). Asemakaavassa koko alue varataan asumiseen, sillä kaupungin omassa palvelutuotannossa ei ole tarvetta PY-tontille. Osayleiskaavan PY-varaus on kuitenkin muilta osin muutoin julkisen palvelun käytössä ja alueella sijaitsee kehitysvammaisten erityisasumisyksiköitä. Asemakaavamuutoksen voidaan katsoa noudattavan myös osayleiskaavaa, kun huomioidaan yleiskaavan tarkoitus ja yleispiirteinen tarkkuus.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

MRL:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkastaman 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.”

Kaavamuutos tukee Lauritsalan alueen elinvoimaa ja hyödyntää alueen vahvuuksia, kuten pienimittakaavaisen asuinalueen viihtyisyyttä ja lämmينhenkisyttä sekä hyvää sijaintia toimivien kulkuyhteyksien läheisyydessä. Asemakaava mahdollistaa osaltaan väestökehityksen edellyttämän riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon.

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

Kaavamuutos perustuu kokonaan alueella jo olemassa olevan infra- ja liikenneverkon hyödyntämiseen. Muutoksen toteuttaminen ei aiheuta ylimääräisiä infraverkon rakentamiskustannuksia. Kaavamuutos mahdollistaa vajaakäytöllä olevan korttelirakenteen täydentämisen viihtyisiksi asuintonteiksi.

”Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- 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 kaavamuutosalueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa. Suunnittelualueen läheisyyteen vajaan viiden minuutin kävelymatkan päähän sijoittuu Hovinpellon päiväkot, ja myös Lauritsalan aluekeskuksen peruspalvelut ovat kävely- ja pyöräilyetäisyyden (2,5 km) päässä suunnittelualueesta. Lähimmät Lappeenrannan joukkoliikenteen linja-autopysäkit sijaitsevat niin ikään noin viiden minuutin kävelymatkan päässä kaavamuutosalueesta. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytykset säilyvät alueella ennallaan, ja uudet asukkaat pääsevät niistä osallisiksi.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Suunnittelualue sijoittuu jo olemassa olevien, toimivien liikenneyhteyksien varrelle, ja päätiet ovat alueelta helposti saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Suunnittelualue ei sijoitu potentiaaliselle tulvariskialueelle.

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

Laadittujen selvitysten ja ennusteiden mukaan ympäristön liikenneväylien melutaso ylittää nykyisin yöaikaisen 50 dB:n ohjearvon ja tulevaisuudessa ilman meluntorjuntatoimenpiteitä myös päiväaikaisen 55 dB:n ohjearvon. Tämä koskee myös nykyisin voimassa olevaa asemakaavaa, joten tilanne ei merkittävästi muutu asemakaavamuutoksen myötä. Vuoden 2030/2035 ennusteen mukaan melutasot tulevat tulevaisuudessa laskemaan alle ohjearvojen liikenneverkossa ja sen melusuojauksessa tapahtuvien muutosten vaikutuksesta. Saimaan kanavan kohdalla muuttuvan ratalinjauksen ja siihen rakennettavien meluseinien ansiosta torjutaan tulevaisuudessa radan aiheuttamia meluhaittoja nykyistä tehokkaammin. Radan ja Muukontien liikennemelusta aiheutuvaan ajoittaiseen ohjearvot ylittävään melutasoon voidaan vaikuttaa rakennussuunnitteluvaiheessa rakennusten sijoittamisratkaisuilla sekä puuston ja muun kasvillisuuden istuttamisella ja säilyttämisellä.

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

"Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista."

Suunnittelualue sijaitsee aivan Seveso III -direktiivialueen rajalla niin, että valtaosa suunnittelualueesta kuuluu Seveso III -direktiivialueeseen (sev (2 km)). Seveso III -direktiivialue on suuronnettomuusriskin piiriin kuuluva vyöhyke. Alueella, jolla käsitellään tai varastoidaan vaarallisia kemikaaleja, on EU:n neuvoston mukaan (direktiivi 96/82/EY artikla 13) kiinnitettävä erityistä huomiota kaavoitukseen ja rakentamiseen. Maankäytön suunnitelmia laadittaessa ja muutettaessa on pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) sekä alueen pelastusviranomaisten lausunto. Suluissa oleva luku ilmoittaa konsultointivyöhykkeen laajuuden päästölähteestä mitattuna (2 km).

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

"Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta."

Kaavamuutosalue ja sen lähin ympäristö eivät kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, eikä alueella ole erityisiä luonnonarvoja. Valtakunnallisesti merkittävä Saimaan kanava sijaitsee noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta. Kaavamuutos ei heikennä kanavan kulttuurihistoriallisia arvoja.

”Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.”

Kaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

”Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.”

Kaavamuutoksessa säilytetään osa puistosta lähivirkistysalueeksi muuttuvasta viheralueesta siten, että Hovinpellon puistoalueelta säilyy yhteys Patruunankatuun. Kaavamuutoksessa asuintontiksi muuttuva puistoalueen osa on umpeenkasvanut ja hankalakulkuinen, eikä se nykyisessä tilassaan palvele alueen asukkaita virkistyskäytössä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on saanut lainvoiman.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 7.9.2020

Tiia Sillgren, kaavasuunnittelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Kaavan valmistelu: Anna Haapanen, arkkitehtiopiskelija