LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



NEULASEPÄNKADUN

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS

LUONNOS 10.9.2021

LPR/1677/10.02.03.00/2019

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS

Osalle Lapveden kylän (438) tilaa 1:1. 3 KYLPYLÄ, kortteli 8, katu-, vesi- ja puistoaluetta. 7 KIMPINEN, korttelin 3 tontit 1-5 ja kortteli 4, puisto-, katu- ja vesialuetta. **(Neulasepänkatu)**

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE SYYSKUUN 10. PÄIVÄNÄ 2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANRO K2723

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava
Osalle Lapveden kylän (438) tilaa 1:1
Asemakaavan muutos:
3 KYLPYLÄ, kortteli 8, katu-, vesi- ja puistoaluetta.
7 KIMPINEN, korttelin 3 tontit 1-5 ja kortteli 4, puisto-, katu- ja vesialuetta.
Asemakaavalla muodostuu:
7 KIMPINEN, vesialuetta
Asemakaavan muutoksella muodostuu:
7 KIMPINEN, korttelin 4 tontit 2-5 ja 6-9, pysäköintialue, puisto-, katu- ja vesialuetta,
Tonttijako:
3 KYLPYLÄ, puistoaluetta
Tonttijaolla muodostuu:
7 KIMPINEN, korttelin 4 tontti 9.
Tonttijaon muutos:
3 KYLPYLÄ, korttelin 8 tontit 46 ja 47
7 KIMPINEN korttelin 4 tontti 1
Tonttijaon muutoksella muodostuu:
7 Kimpinen, korttelin 4, tontit 6-8.
Kaupunginosan rajan siirto

Kaavanlaatija	Kaavasuunnittelija Niina Seppäläinen puh. 040 668 4499 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat nähtävillä 13.9.-4.10.2021
Hyväksytty	KV__.__.2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee runsaan kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta Kimpisen ja Kylpylän kaupunginosissa. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Kimpisenkatuun, lännessä Ainonkatuun, luoteessa vesialueisiin ja muista suunnista Kimpisen puistoalueisiin. Ydinkeskustan pohjoispuolella sijaitseva suunnittelualue käsittää koko Neulasepänkadun pientaloasutuksen sekä sen pohjois- ja luoteispuolella olevan Ainonkadun ja vesialuetta. Kaavamuutosalueen koko on noin 3,7 ha. Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualueen sijainti ja aluerajaus.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus, suunnittelualue on rajattu. tumman sinisellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Neulasepänkadun asemakaavan ja tonttijaon muutos

Kaavan tarkoitus Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella päivitetään asemakaava ja tonttijako vastaamaan jo toteutunutta tilannetta. Lisäksi kaavalla ohjataan alueella tapahtuvaa korjaus- ja uudisrakentamista sekä turvataan maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilyminen. Kaavamuutoksen yhteydessä mahdollistetaan myös Ainonkadun pysäköintijärjestelyjen parantaminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6
2 TIIVISTELMÄ 7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 7
2.2 Asemakaava 7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 8
3 LÄHTÖKOHDAT 9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakentumisen historiaa 9
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema 11
3.1.3 Rakennettu ympäristö 15
3.1.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset 25
3.1.2 Liikenneverkko 27
3.1.3 Väestö, työpaikat ja palvelut 31
3.1.4 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät 32
3.1.5 Maanomistus 33
3.2 Suunnittelutilanne 35
3.3 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset 40
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 40
4.1 Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset 40
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet 40
4.3 Suunnitteluvaiheet 41
4.4 Asemakaavan tavoitteet 41
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 42
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 42
5.1 Kaavan rakenne 42
5.1.1 Mitoitus 42
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 43
5.3 Aluevaraukset 43
5.3.1 Korttelialueet 43
5.3.2 Virkistysalueet 47
5.3.3 Muut alueet 47
5.3.4 Tonttijako 48
5.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto 48
5.4 Ympäristön häiriötekijät 48
5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset 49
5.6 Nimistö 52
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 52
6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä 52
6.2 Ekologiset vaikutukset 53
6.2.1 Vaikutukset maisemaan 53
6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään 54
6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön 54
6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen 55
6.3 Taloudelliset vaikutukset 57

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset 57
6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin 57
6.4 Liikenteelliset vaikutukset 57
6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen 57
6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen 58
6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun 58
6.4.4 Vaikutukset pysäköintiin 60
6.5 Sosiaaliset vaikutukset 60
6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen 60
6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön 60
6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin 61
6.6 Kulttuuriset vaikutukset 61
6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 61
6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin 61
6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan 62
6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin 62
6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen 64
6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen 64
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 67
7.1 Toteuttaminen ja ajoitus 67
7.2 Kaavan hyväksyminen 67

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen:
    a) Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse.
    b) MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet (lisätään ennakkokuulemisen jälkeen)
    c) Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (lisätään ennakkokuulemisen jälkeen)
    d) Kaavaluonnoskartta (lisätään ennakkokuulemisen jälkeen)
    e) MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/ tai muistutuksia tulee)
3. Asemakaavan muutoshakemus
4. Asemakaavan tilastolomakkeet
5. Tonttijakokartta
6. Ainonkatu 35, kappalaisen pappila, rakennushistoriaselvitys, Pöyry Finland Oy 31.5.2014
7. Havainnepiirros
8. Asemakaavakartta luonnos 10.9.2021

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland 2016)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma, Ramboll Finland Oy 18.3.2015
- Lappeenranta.fi >Museot>Verkkonäyttelyt Lappeenrannan kaupungin historiaa
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Kioski -kulttuuriympäristötietokanta
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat. (Kaija Kiiveri-Hakkarainen, 2006)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt keväällä 2020 yksityisen maanomistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava asemakaavaluonnos.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 19.11.2020. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Alustavasta asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 19.11.2020 ja varsinaisesta asemakaavaluonnoksesta 2.9.2021.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 13.9.-4.10.2021. Nähtävillä olosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 11.9.2021 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laaditaan 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 kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Kaavaratkaisun lähtökohtana on nykyisen katu- ja infraverkon hyödyntäminen sekä sen pohjalta tapahtuva hienovarainen täydennysrakentaminen. Kaavamuutoksella asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on päivitetty vastaamaan jo toteutunutta tilannetta sekä turvaamaan merkittävän kulttuuriympäristön säilyminen.

Kaavamuutoksessa nykyiset pientalotontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO/s-7). Kaavamuutoksen myötä korttelialueiden rakennusoikeus nousee 20 kerros-m² per tontti, eli yhteensä 200 kerros-m².

Entinen yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK) on muutettu asemakaavamuutoksessa kahdeksi eri korttelialueeksi, asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL), ja molempia tontteja on hieman laajennettu. AK-korttelialueen pinta-ala on 1428 m² (voimassa olevassa kaavassa 1320 m²) ja sen kokonaisrakennusoikeus on 1780 kerros-m², tontilla rakennusoikeus nousee 620 kerros-m². KL-korttelialueen pinta-ala on 1177 m² (voimassa olevassa kaavassa 1010 m²) ja sen kokonaisrakennusoikeus on 680 kerros-

m², tontin rakennusoikeus laskee 179 kerros-m²:llä. KL-tontin rakennusoikeus on määritelty toteutuneen rakennusoikeuden mukaisesti.

Voimassa olevan kaavan puistoalueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) ja Ainonkadun varteen yleinen pysäköintialue (LP-2). Asemakaavaan on otettu mukaan vesialuetta Ainonkadun katualueen leventämiseksi vajaalla 2 metrillä Saimaan puolelta. Osa vesialueesta on kaavoittamatonta aluetta.

Asemakaavassa on osoitettu puistoalue (VP) ja lähivirkistysalue (VL) voimassa olevan kaavan mukaiselle puistoalueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on jo pääosin toteutunut asemakaavan mukaisesti. Asemakaavamuutoksessa alueelle ei ole osoitettu merkittävää lisärakentamista pieniä ulkorakennuksia lukuun ottamatta. Ainonkadun pysäköintialueen laajentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

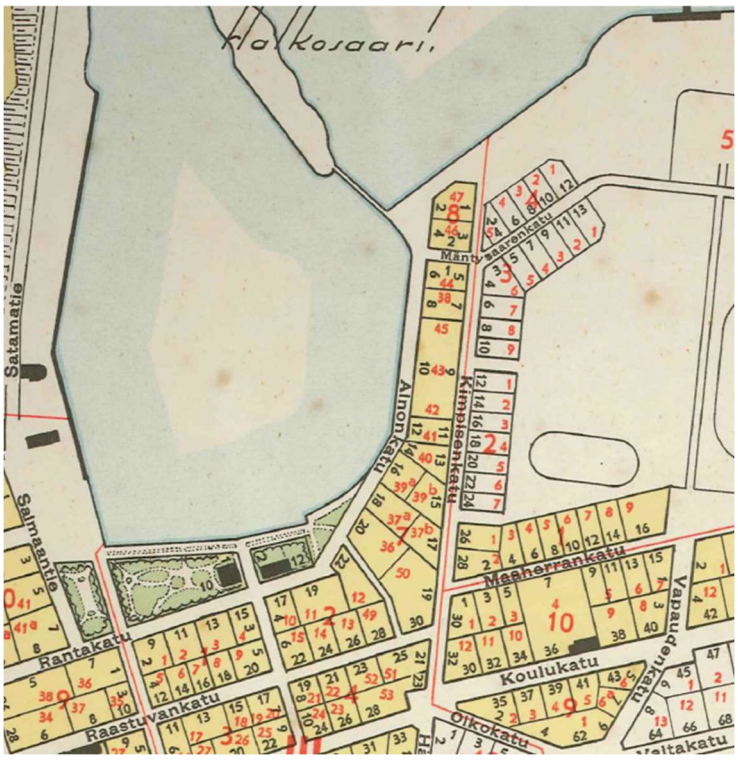
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakentumisen historiaa

Suunnittelualue sijaitsee pääosin Kimpisen kaupunginosan alueella, Lappeenrannan ydinkeskustan läheisyydessä, Saimaan rannan tuntumassa. Kimpisen kaupunginosa pitää sisällään kerroksellista, eri aikoina muodostunutta kaupunkirakennetta. Kaupunginlahden ympäristö ja Kimpinen kuuluvat Lappeenrannan vanhimpiin osiin, jossa on nähtävissä useita historiallisia kerrostumia. Kaupunginosan keskellä on suuri viheralueen yhteydessä oleva urheilukenttien ja -toimintojen keskittymä, Kimpisen urheilupuisto. Viheraluetta ympäröi omakotiasutuksen vyöhyke ja pohjoisessa se rajautuu Saimaan rantaan. Rantaa myöten kulkeva Ainonkatu ja sen varressa kulkeva kevyen liikenteen väylä muodostavat pohjoisessa vehreän ja kaupunkikuvallisesti edustavan rantareitin. Itään päin mentäessä tieltä avautuu näkymä kohti Myllysaarta, joka on Lappeenrannan hienoimpia virkistysalueita. Myllysaaressa on hiekkarantoja, uimala, leikkipuistoja ja ulkoilureittejä.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on pääosin omakotitalovaltaista asuinaluetta, joka on rakentunut lähinnä 1930- ja 1950-luvuilla Otto-Iivari Meurmanin vuonna 1935 valmistuneen yleisasemakaavan perusteella. Kaavakartassa nykyinen Neulasepänkatu oli nimetty Mäntysaarenkaduksi. Katu jatkuu kaavassa Neulasepänkadun alueen läpi Kimpisen urheilualueelle. Katua ei kuitenkaan koskaan toteutettu.

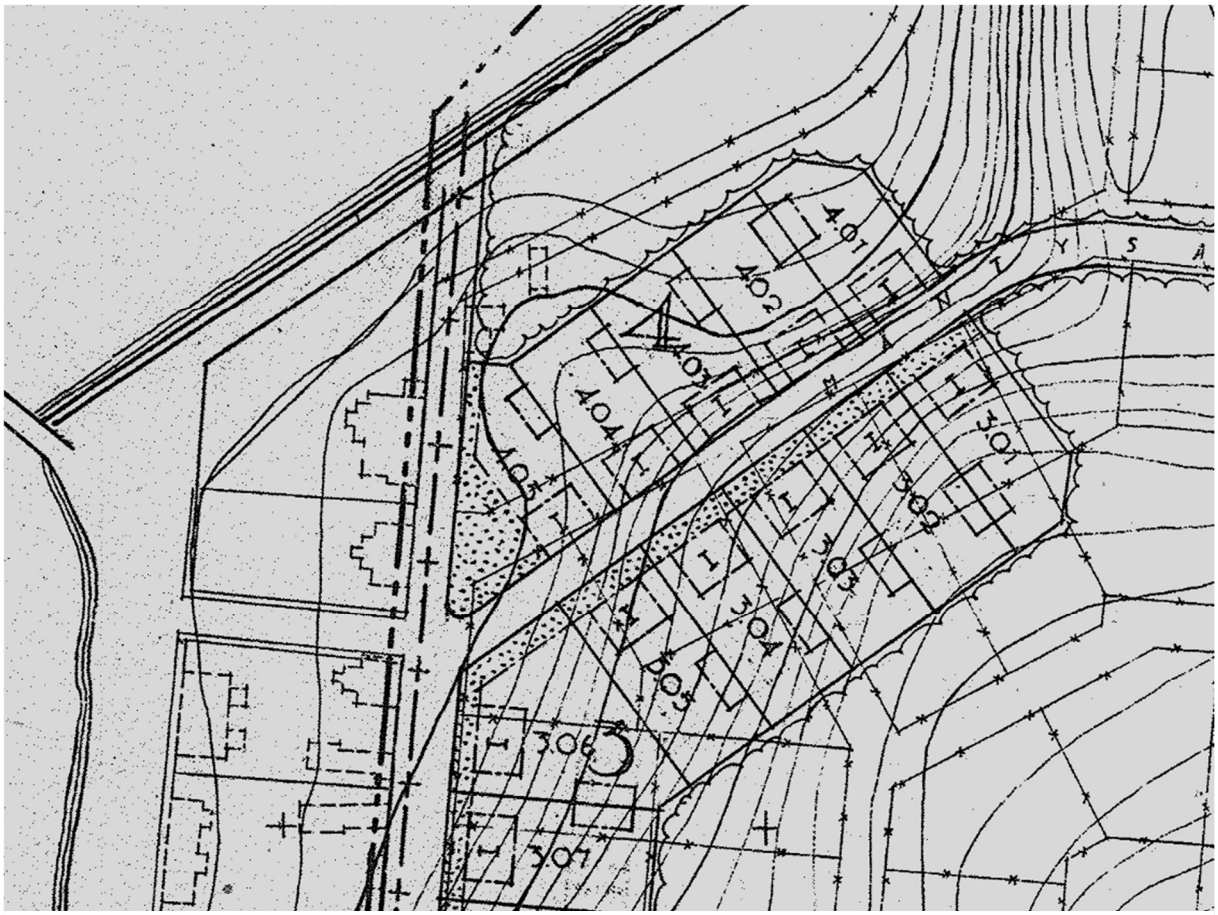


Kuva 2 Karttaote Otto-Iivari Meurmanin 1935 valmistuneesta yleiskaavakartasta. Kuvassa näkyy Neulasepänkadun kaavoitettu alue. Kuva: Etelä-Karjalan museo

Neulasepänkadun eteläpuolella on kerrostaloasutusta Kimpisenkadulla sekä Ainonkadulla. Ainonkadun varressa on pääosin 1900-luvun jälkipuolen asuinkerrostaloja. Ranta-alueelle sijoittuvat rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät kasino- (1913), kylpylä- (1910) ja panimorakennukset (1891) sekä suunnittelualueen länsiosaan sijoittuva entisen pappilan tontti kuuluvat valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY rajaukseen, joka on nimetty Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunkina.

Neulasepänkadun ja Kimpisenkadun rakennukset kuuluvat niihin harvoihin rakennusprojekteihin, jotka valmistuivat suurelta osin toisen maailmansodan aikana 1939-1945. Toisen maailmansodan aikana rakentaminen pysähtyi Suomessa lähes täysin, ja osin juuri tämän historiallisen ulottuvuuden vuoksi Kimpisenkadun ja Neulasepäkadun pientaloalue on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (osayleiskaavassa AP/s-1).

Neulasepänkadun ja Kimpisenkadun pientaloalueella sijaitsee kaupunginosalle tyypillisiä puolitoistakerroksisia kellarillisia omakotitaloja. Talot ovat ominaispiirteiltään korkeasokkelisia, satulakattoisia sekä lautavuorattuja tai rapattuja julkisivuiltaan.



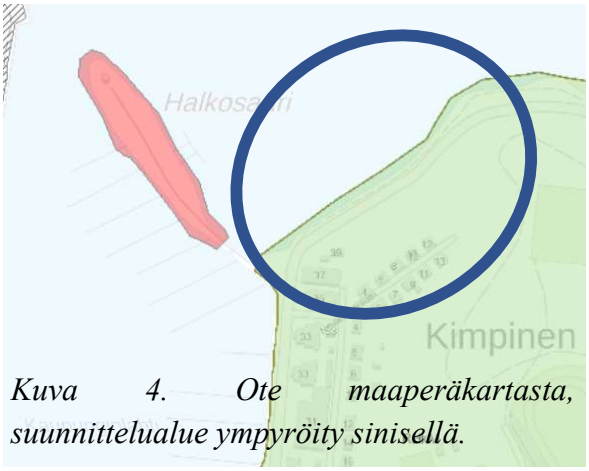
Kuva 3 Ote Lappeenrannan kaupungin asemakaavasta nro 136 vuodelta 1936, jolloin kadun nimenä oli vielä Mäntysaarenkatu.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee runsaasti erityyppisiä viheralueita, joista yksi merkittävin on Neulasepänkadun itäpuolella sijaitsevan Kimpisen urheilukentän alue. 1930-luvun lopulla rakentuneen Kimpisen urheilukentän maastossa on lisäksi 1770-luvulla venäläisten rakentama Kimpisen etulinnake, joka on yksi kolmesta Lappeenrannan Linnoituksen etulinnakkeista. Urheilukenttää reunustaa urheilu- ja virkistystoimintaan tarkoitettu viheralue, jonka maastossa sijaitsee lisäksi harjoittelukenttä.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

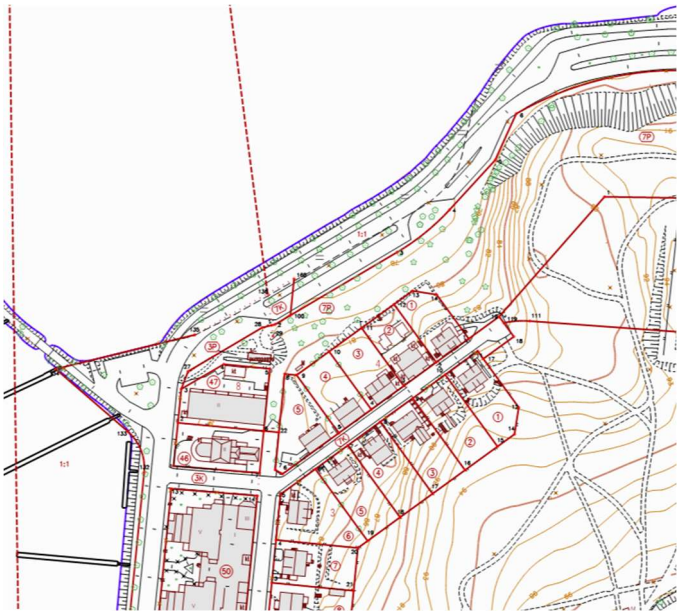
Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman alueelle, jossa päämaalajina on hiekkamoreeni. Kaavamuutosalue sijaitsee Ainonkadun rantatien läheisyydessä, jonka varrella on muun muassa kaupungin puistoaluetta. Rantatien varrella on muutamia penkkejä ja rannassa kasvaa jonkin verran kookkaita puita. Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä

Suunnittelualue sijoittuu loivaan rinteeseen. Suunnittelualueen maasto on Ainonkadun puolella loivasti rantaan päin viettävää aluetta ja Ainonkadun puoleiset tontit laskevat luoteeseen enimmillään vajaat 5 metriä. Kimpisen kentän puoleiset tontit ovat melko jyrkässä rinteessä ja näillä on korkeuseroa Neulasepänkatuun nähden enimmillään jopa 9 metriä. Suunnittelualueen kaakkoisreuna on noin +88,5 metriä mpy (meren pinnan yläpuolella). Kokonaisuudessaan alueen korkeus vaihtelee +78- +93 metriä mpy välillä.

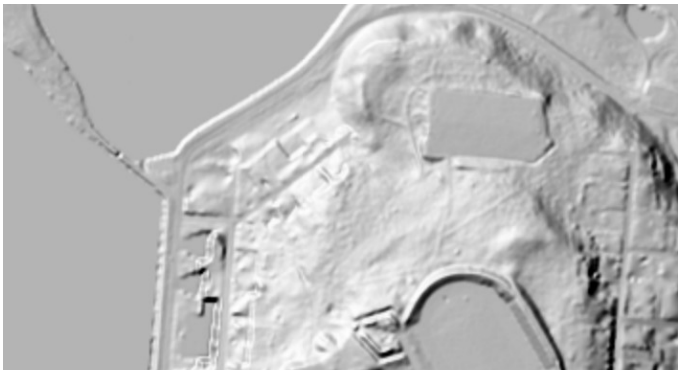


Kuva 4. Ote maaperäkartasta, suunnittelualue ympyröity sinisellä.

Suunnittelualueen maaperä on pääosaltaan hiekkaa. Kalliota esiintyy lähinnä Halkosaaren alueella, suunnittelualueen luoteispuolella. (*lähde gtkdata.gtk.fi/maankamara/).*



Eteläboreaalisella kasvillisuusvyöhykkeellä sijaitseva kaavamuutosalue kuuluu kasvimaantieteellisessä aluejaossa Järvi-Suomeen. Suunnittelualueen pysäköintialueet kiinteistöjen piha-alueilla sekä kadun varressa ovat pääsääntöisesti asfaltoituja tai laatoitettuja. Muuten pihoilla on nurmikkoa ja puutarhojen kasvillisuutta. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva puistoalue on hoidettua nurmikkoa. Puistossa kasvaa mm. hopeapajuja, hopeakuusia, tammia, vaahteroita ja alppiruusuja. Kimpisen urheilukentälle päin nousevassa rinteessä kasvaa mm. koivuja, kuusia ja mäntyjä.



Kuva 5 Ylhäällä ote kantakartasta ja alhaalla varjostettu korkeusmalli suunnittelualueesta.

Alueella voi esiintyä kaupungeissa yleisesti esiintyviä pieneläimiä ja lintuja. Alueella ei ole liito-oravalle tai muille luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille sopivia elinympäristöjä. Suunnittelualueella ei yleiskaavan luontoselvityksen mukaan ole erityisiä luontoarvoja.



Kuva 6 Ainonkadun varressa sijaitseva puisto.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Saimaan vesialue sisältyy Suomen tärkeisiin FINIBA lintualueisiin kuuluvaan Saimaan–Lietveden aluekokonaisuuteen (Leivo ym. 2002). Suomen tärkeät lintualueet (Finnish Important Bird Areas FINIBA) -hanke on Suomen ympäristökeskuksen ja BirdLife Suomi ry:n ja sen jäsenyhdistysten yhteistyönä toteuttama tärkeiden lintualueiden kartoitus- ja seurantahanke. Hankkeen tuloksena on syntynyt koko maan kattava tärkeiden lintualueiden verkosto, joka ei kuitenkaan ole varsinainen luonnonsuojeluohjelma. Saimaan-Lietveden alue on lähes tuhannen neliökilometrin laajuinen järvialue Etelä-Karjalan ja Etelä-Savon rajaseudulla. Se on tärkeä pesimisalue mm. isokoskelolle (vaarantunut, VU), selkälokille (erittäin uhanalainen, EN) ja kalatiiralle. FINIBA-alue on kokonaisuutena linnustoltaan valtakunnallisesti arvokas.

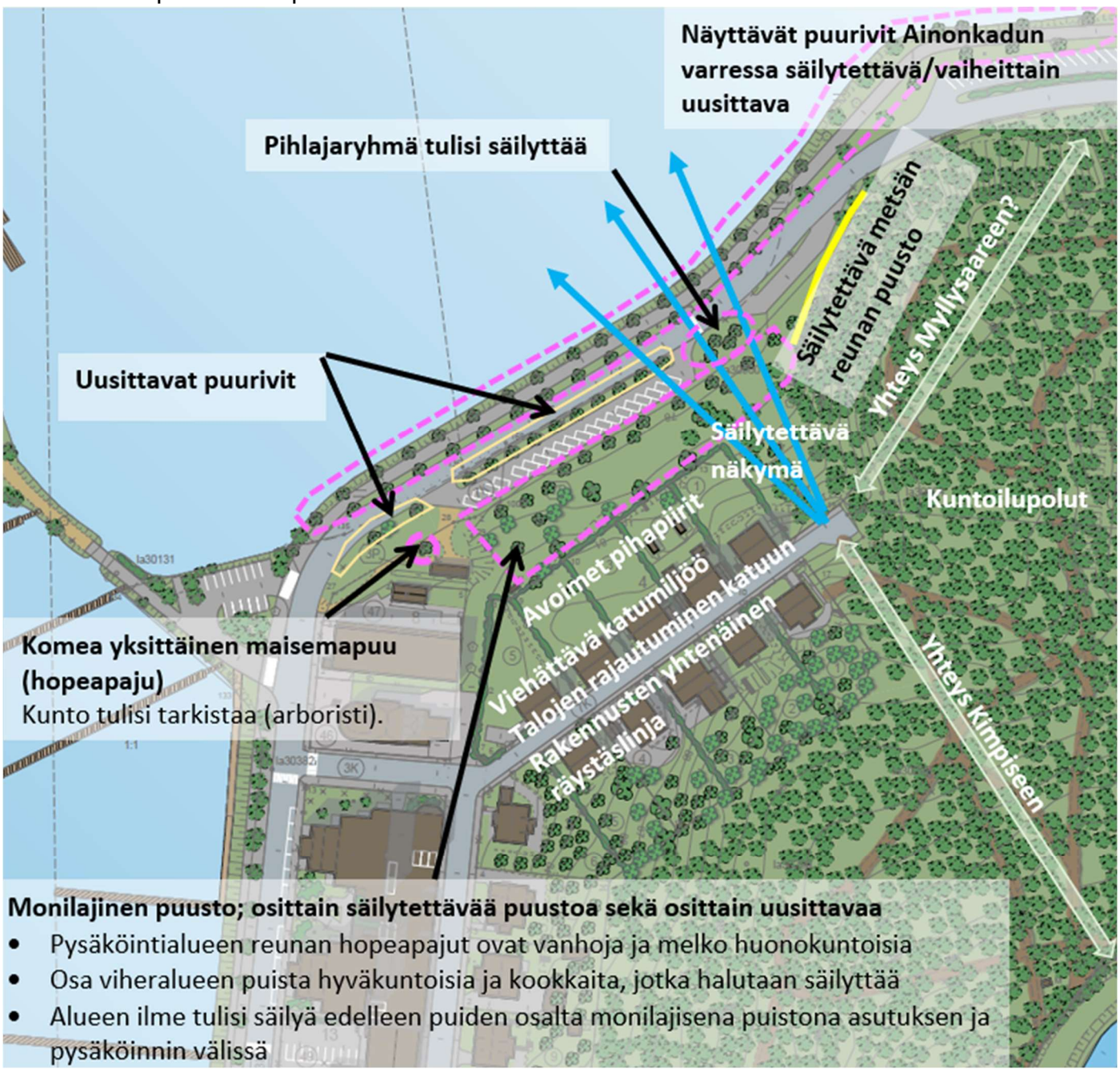
3.1.2.1 Maisema-analyysi

Alueelle laaditun maisema-analyysin (Lappeenrannan kaupunki, Kadut ja ympäristö) mukaan Neulasepänkadulla on erityisen viehättävä tunnelma ja sen katutila on yhtenäinen. Rakennukset rajautuvat tiiviisti katualueeseen ja sijoittuvat samaan linjaan. Rakennusten räystäslinja on yhtenäinen. Neulasepänkadun Ainonkadun puoleisten tonttien pihapiirit ovat avoimia, ja niiden läpi on kaukonäkymä koillis-lounaissuunnassa

Ainonkadun pysäköimisalueen ja tonttien välissä on monilajinen puusto. Maisema-analyysin mukaan osa puista on jo vanhoja ja huonokuntoisia. Puiston tulisi säilyä edelleen monilajisena, vaikka sen puustoa uusittaisiin. Pysäköimisalueen koillispuolella on pihlajaryhmä, joka tulisi säilyttää. Pumppaamon tontille sijoittuu

komea maisemapuu, jonka kunto olisi hyvä tarkistaa. Suunnittelualueen koillisosassa rinteessä on näyttävä metsää reunustava puusto. Ainonkadun eteläpuolen puut ovat jo melko huonokuntoisia ja ne tulisi uusia. Ainonkadun varressa kevyen liikenteen väylän molemmin puolin on näyttävät puurivit, niiden olisi hyvä säilyä tai uusia vaiheittain tarpeen mukaan.

Neulasepänkadun kääntöpaikalta on upeat näkymät Saimaalle. Näkymiä ei saisi peittää. Neulasepänkadun päädystä puuttuu yhteys Myllysaareen. Kuntopolkuja pitkin alueelta pääsee Kimpisen urheilukeskukseen.



Kuva 7 Maisema-analyysi suunnittelualueesta (Lappeenrannan kaupunki, kadut ja ympäristö/kaupunkisuunnittelu). Taustakarttana keskustan kehittämissuunnitelman nykytilan havainnekuva 10.3.2021

3.1.2.2 Pohja- ja pintavedet

Kaakkois-Suomen pohjavesialueet luokitellaan uudelleen ja pohjavesialueiden rajaukset tarkistetaan. Luokitus perustuu vuonna 2015 uudistettuun lakiin vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004).

Pohjavesialueet rajataan geologisina kokonaisuuksina saatavilla olevan hydrogeologisen tiedon perusteella. Pohjavesialueet luokitellaan vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden ja suojelutarpeen perusteella luokkiin 1, 2, 1E, 2E tai E. 1-luokkaan kuuluvat alueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä, ja joiden vettä käytetään tai on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan tai talousvetenä yli 10 m^3/vrk tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin. 2-luokkaan kuuluvat muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat alueet, jotka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksien perusteella soveltuvat 1- luokan mukaiseen käyttöön. Uutena tarkistuksen yhteydessä on otettu mukaan luokitukseen muun lainsäädännön nojalla suojellut, suoraan pohjavedestä riippuvaiset, luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset, merkittävät pintavesi- ja maaekosysteemit, joiden perusteella pohjavesialue saa lisämerkinnän E.

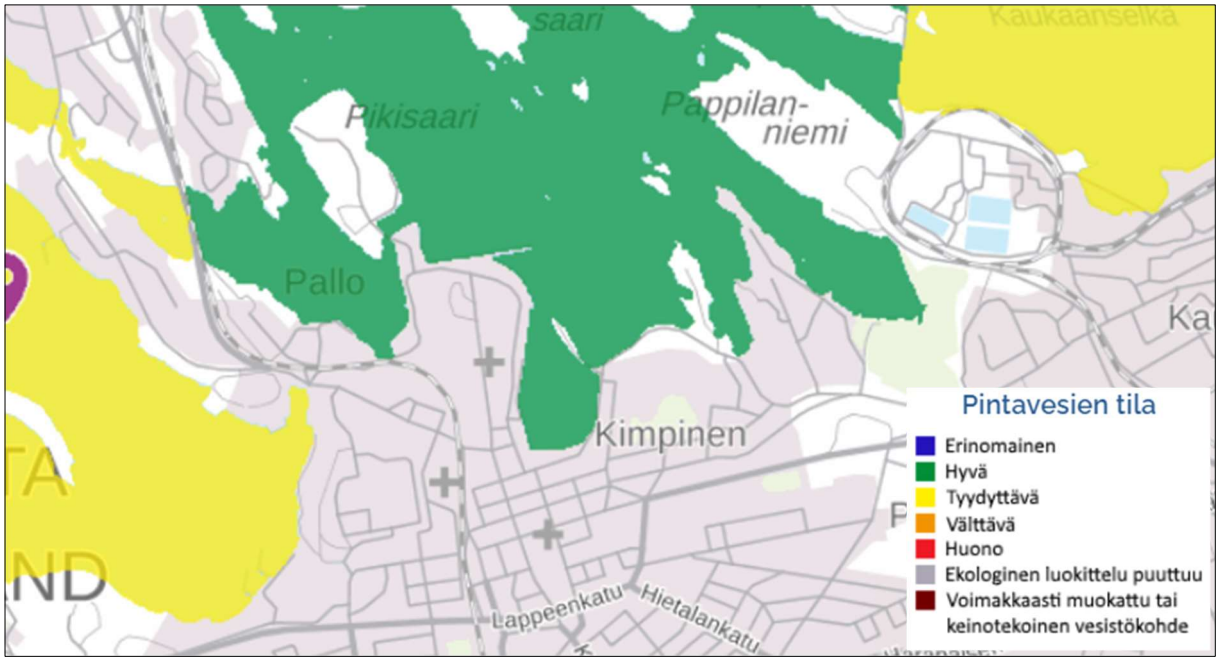
Lappeenrannan kaupungin alueella on tarkistettu 23 nykyistä pohjavesialuetta ja käyty läpi myös aiemmin luokituksessa olleet, poistetut pohjavesialueet. Selvityksessä on käyty tarkemmin läpi kaikki Lappeenrannan pohjavesialueet, niiden muutokset ja tiedot hydrogeologiasta. Pohjavesialueiden kartoilla on esitetty pohjavesialueiden rajaukset ja muutokset rajauksissa. Tutkimusraportissa kuvataan pohjavedestä riippuvaisten ekosysteemien tarkastelu Lappeenrannan alueella. Lisäksi erillisessä tutkimusraportissa kuvataan Lappeenrannan keskustan alueella tehdyt tutkimukset.

Kuulutus Lappeenrannan kunnan pohjavesialueiden luokitus- ja rajausmuutoksista ja siihen liittyvät asiakirjat olivat kesällä 2021 nähtävillä.

Uuden luokituksen mukaan kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan alueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

<u>Pintavedet</u>

Kaava-alue rajautuu lännessä Pien-Saimaaseen. Pien Saimaan veden laatu on muuttunut selvästi viimeisten vuosikymmenien aikana. Muutos näkyy veden sameutumisena, näkösyvyyden vähenemisenä, pohjan laadun muutoksina, verkkojen limoittumisena sekä ajoittain laajoina leväkukintoina. Ympäristöhallinnon vuoden 2013 veden laadun luokittelun mukaan Pien-Saimaan länsiosan pintavesien ekologinen tila on hyvä (lähteet: piensaimaa.fi ja vesi.fi).



Kuva 8. Karttaote Pien-Saimaan pintavesien tila -kartasta. Lähde: vesi.fi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Kimpisen kaupunginosa sijaitsee lähellä Saimaan rantaa Lappeenrannan keskustan tuntumassa. Kaupunginosa on rakennettua kaupunkiympäristöä, joka käsittää sekä pientalo- että kerrostaloalueita. Pientaloalueet ovat yleisilmeeltään yhtenäisiä, ja niissä korostuvat rakennusten satulakatot sekä rapatut ja lautavuoratut julkisivut. Vaikka rakennusrintamat ovat suhteellisen tiiviisti rakennettuja, aluetta jäsentävät useat virkistysalueet. Kimpisen urheilukentän alueella sijaitsee laaja urheilu- ja virkistysalue, joka erottaa Neulasepänkadun ja Kimpisenkadun alueet Kahilanniemen ympäristöstä.

Kimpisen urheilukentän itäpuolella sijaitsee Etelä-Karjalan keskussairaala sekä muita palveluita. Lisäksi sairaalan läheisyydessä sijaitsee Lappeen seurakunnan entinen rovastinpappila, joka toimii nykyisin kokous- ja juhlatilana.



Kuva 9 Suunnittelualueen lähiympäristöä kuvattuna lännestä. Etualalla näkyvät pienvenelaiturit ja Ainonkatu. Kuvassa keskellä panimorakennus ja kerrostaloja. Taustalla näkyy Kimpisen urheilukeskus ja keskussairaala. Suunnittelualue rajattuna keltaisella.

Julkiset rakennukset elävöittävät asuinalueen kaupunkikuvaa ja -rakennetta. Kaupunginosaan kuuluu myös keskussairaalan välittömässä läheisyydessä oleva Kahilanniemen asuinalue.

Kaupunkikuvaltaan Kimpisen alue on moni-ilmeistä ja vaihtelevaa. Katutasossa ei juurikaan ole liiketiloja, vaan rakennusten maantasokerrokset ovat asuntoja tai asumista palvelevia aputiloja, kuten varastoja ja autotalleja.

- Rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentunut pitkälti Otto-Iivari Meurmanin vuonna 1936 laatiman yleisasemakaavan mukaisesti. Kimpisenkadun ja Neulasepänkadun pientaloalue on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, joka on merkitty osayleiskaavaan merkinnällä AP/s-1. Alue on alkanut rakentua 1930-luvulta lähtien sekä toisen maailmansodan aikana, jolloin rakentaminen Suomessa lakkasi lähes täysin.

Neulasepänkadun katutila on tiivis ja selvärajainen. Rakennukset rajautuvat suoraan katuun Ainonkadun puolella ja toisella puolella noudattavat yhtenäistä linjaa 5 metriä kadun reunasta. Useimmat alueen rakennukset ovat varsin edustavasti rakennettuja suuria omakotitaloja. Alueen satulakattoiset rakennukset ovat pääosin rapattuja tai lautavuorattuja julkisivuiltaan. Lisäksi Kimpisen kentän puoleisia tontteja reunustavat kivimuurein terassoidut puutarhat. Alueen rakennuksissa on yhtenäinen räystäslinja, joka porrastuu rinteen mukaisesti. Rakennusten arkkitehtuuri muodostuu selkeistä perusmuodoista, joita täydentävät erilaiset ulokkeet (parvekkeet, terassit).

Neulasepänkadun omakotitalojen rakentaminen on ajoittunut lähes täysin vuosille 1936–1950. Suunnittelualueen pientalot ovat yksikerroksisia, minkä lisäksi rakennuksissa on kellari- ja ullakkokerrokset. Poikkeuksen muodostaa Neulasepänkatu 2:n kaksikerroksinen rakennus, joka poikkeaa muista rakennuksista myös syntyhistorialtaan. Neulasepänkadun ja Kimpisenkadun alueella sijaitsee useita Väinö Häkkisen suunnittelemia rakennuksia, mutta myös esimerkiksi arkkitehti Einari Teräsvirran piirtämiä omakotitaloja.



Kuva 10 Viistoilmakuva lännestä, Neulasepänkadun pientalot. (C) 2018 Blom

Neulasepänkatu 2

Rakennus on valmistunut vuonna 1943 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Tuulikki ja Väinö Löyskä. Rakennus on alun perin rakennettu kappalaisen pappilaksi. Rakennus on kokenut vuosien mittaan useita muutoksia, joista jo ensimmäinen vuoden 1963 muutos useaksi pieneksi asunnoksi on muuttanut rakennuksen sisätiloja ratkaisevasti. Tällöin purettiin myös alkuperäinen 1930-luvun klassismiin vahvasti viittaava sisäänkäyntikatos sekä rakennettiin laajennus ja uusi sisäänkäyntikatos.

Vuoden 1970 muutostöissä rakennus muutettiin toimistotiloiksi ja alkuperäinen tilajärjestys laitettiin taas uusiksi. Vuonna 1988 tehdyt muutokset ja laajennukset ovat muokanneet rakennusta lisää ja suurentaneet päämassaa ulokkein, mm. pyöreällä osalla. Julkisivuissa taas on nähtävissä vielä jonkin verran alkuperäisen tyylin piirteitä. Viimeisimmät muutokset rakennukseen on tehty vuonna 2018, kun sen kattoa korotettiin, muutettiin toisen kerroksen avoparveke lämpimäksi tilaksi, lisättiin portaita sekä uusittiin keittiö- ja huoltotiloja. Nämä muutokset suunnitteli Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy. Rakennuksen kerrosala viimeisimmän laajennuksen jälkeen on 684 kerros-m².

Nykyisin rakennuksen ilme on lähinnä funktionalistisen tyylisuunnan mukainen lisättynä 1980-luvun elementein. Kuitenkin rakennuksen ulkomuodossa voidaan hahmottaa alkuperäinen kuutiomainen päämassa ja aukotukset. Myös päämassan kattomuoto, muotoillut kattokannattajien päät ja räystäänalusen hammaslistoitus ovat säilyneet alkuperäisinä. Vanhan päämassan ikkunat ovat kaksilasisia puuikkunoita, joihin ulkopuolelle on uusittu alumiinilistat alapuitteeseen. Ikkunat ovat muuten alkuperäiset. Nykyisin rakennuksessa toimii ravintola.



Kuva 11 Ainonkadun ja Neulasepänkadun risteyksessä sijaitseva ravintola kuvattuna Ainonkadulta.



Kuva 12 Ravintola kuvattuna Neulasepänkadulta.

Neulasepänkatu 4

Asuinrakennus on valmistunut vuonna 1947. Rakennuksen kerrosala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan 247 kerros-m². Rakennuksessa on 1½ kerrosta sekä kellarikerros. Rakennuksessa on epäsymmetrinen satula- eli harjakatto, jonka pidempi ja loivempi lape on kadulle päin. Katemateriaalina on musta profiloitu profiilipelti. Rakennuksen pihan puoleisen sisäänkäynnin yllä on parveke, jonka lisäksi kellaritasolle on oma harjakattoinen sisäänkäynti rakennuksen lounaispuolella. Asuinrakennus on julkisivultaan vaaleankeltainen, rapattu ja siinä on betoninen perustus. Rakennuksen ikkunat ovat ensimmäisessä kerroksessa kaksiosaiset. Ullakkokerroksen päätyikkunat ovat yksiosaiset neliönmuotoiset. Ikkunapuitteet ovat valkoiset. Rakennuksen kadun puoleinen julkisivu on tyyliltään yksinkertainen ja tyylikäs. Rakennukselle on myönnetty rakennuslupa laajennukselle keväällä 2020. Laajennus käsittää varaston, autokatoksen sekä parvekkeen ja terassin.



Kuva 13 Neulasepänkatu 4, vasemmanpuoleinen kuva on kuvattu kadulta ja oikeanpuoleinen rannan puolelta.

Neulasepänkatu 5

Yhden asunnon pientalo on valmistunut vuonna 1939. Rakennuksen kerrosala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan 127 kerros-m². Rakennus on 1½-kerroksinen, kellarillinen ja satulakattoinen asuinrakennus, jonka kellariin on lisätty myöhemmin autotalli. Umpikuistia on laajennettu vuonna 1972, jonka lisäksi rakennuksen tiilikate on vaihdettu punaiseksi konesaumatuksi pelliksi vuonna 2001. Satulakaton lappeissa on rakennusajalle tyypilliset taitteet, ns. kissanpenkit Rakennus on hirsirunkoinen ja se on vuorattu keltaisilla vaakaponttilaudoilla. Rakennuksen isot ikkunat ovat 6-ruutuiset ja



Kuva 14 Neulasepänkatu 5

rakennuksen päädyissä on pyöreät koristeikkunat. Rakennuksen Neulasepänkadun puoleisella lappeella on kattolyhty. Rakennus on valmistunut juuri ennen sotia, joiden aikana sen sisälle putosi pommi. Pommi säilyi räjähtämättömänä.

Neulasepänkatu 6

Rakennus on valmistunut vuonna 1939. Rakennuksen kerrosala on rakennuslupapiirustusten mukaan 234 kerros-m². Rakennus on pystylaudoitettu (lomalaudoitus), satulakattoinen ja betoniperustainen yhden asunnon asuintalo. Rakennus on valkoinen ja siinä on tumman ruskeat ikkunapuitteet. Rakennuksen katemateriaalina on punainen profiilipelti. Rakennuksessa on 1½ kerrosta ja kellarikerros. Rakennuksen ikkunat on uudistettu vuonna 1985. Alun perin rapatussa rakennuksessa on pihan puolella erkkeri-ikkuna sekä tasakattoinen katos sisäänkäynnin yllä. Pihanpuoleisen sisäänkäynnin yllä on lisäksi parveke.



Kuva 15 Neulasepänkatu 6, vasemmanpuoleinen kuva on kuvattu kadulta ja oikeanpuoleinen rannan puolelta.

Neulasepänkatu 7

1½-kerroksinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1937. Rakennuksessa on kellarikerros. Rakennuksen kerrosala on rakennuslupakuvien mukaan 239 kerros-m². Rakennuksen perustus on betonia ja julkisivut vaakaponttilaudoitusta. Satulakattoisessa rakennuksessa on katollisia ulokkeita talon päädyissä sekä katujulkisivulla. Rakennuksen katemateriaalina on musta konesaumattu pelti. Alun perin kaupunginjohtaja Viitasen työsuhdeasunnoksi rakennetussa rakennuksessa oli aikaisemmin kaksi



Kuva 16 Neulasepänkatu 7

sisäänkäyntiä, joista toinen johti talonmiehen asuntoon. Rakennuksen päädyissä on lisäksi ns. kissanpenkit. Rakennuksen laajennusosa tehty kahdessa vaiheessa; 1950-luvulla ja viimeisin Riitta ja Kari Ojala Oy:n suunnitelmien mukaan vuonna 1991. Vuonna 2002 rakennuksen toiseen kerrokseen tehtiin muutoksia ja vuonna 2003 rakennuksen terassin alle rakennettiin autotalli Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy:n suunnitelmien mukaan.

Neulasepänkatu 8

Rakennus on vuonna 1948 rakentunut 1½-kerroksinen, kellarillinen yhden asunnon rakennus. Kiinteistörekisterin mukaan rakennuksen pinta-ala on 140 kerros-m². Betoniperustainen rakennus on julkisivultaan harmaa ja rapattu. Rakennuksessa on satulakatto ja pihan puolella pulpettikattoinen frontoni. Frontonin edessä on hieman rakennuksen rungosta erkaneva parveke. Katemateriaalina rakennuksessa oli alun perin tiili, joka on vaihdettu viime vuosina profiloituun peltiin. Rakennuksen ikkunat ovat kadun puolella kolmeruutuiset ja pihan puolella 2- ja 5-ruutuiset. Rakennuksen kellarikerroksen ikkunat ovat pitkät ja kapeat pihan puolella. Asuinrakennuksen viereen on lisätty tasakattoinen betonirakenteinen autokatos.



Kuva 17 Neulasepänkatu 8, vasemmanpuoleinen kuva on kuvattu kadulta ja oikeanpuoleinen rannan puolelta.

Neulasepänkatu 9



Kuva 18 Neulasepänkatu 9

Rakennus on alun perin toiminut kahden asunnon talona. Rakennus on valmistunut vuonna 1950 ja sen on suunnitellut arkkitehti Einari Teräsvirta. Kiinteistörekisterin mukaan rakennuksessa on 171 kerros-m². Rakennus on 1,5 kerroksinen betoniperustainen asuinrakennus, jossa on rinteeseen upotettu kellarikerros. Rakennus on julkisivultaan pääosin punaista vaakalautavuorausta, mutta myös osin harmaata, rapattua ja liuskekivettyä. Rakennuksen ikkunat ovat pääosin kaksiruutuiset. Rakennuksessa on punainen tiilikatettu satulakatto. Rakennuksen kadun puoleisessa julkisivussa on yksityiskohtana ranskalainen parveke. Asuinrakennusta on laajennettu pihan puoleisen sivun päähän tehden siitä L-muotoisen. Rakennuksen lappeen alla pihan puolella on avokuisti ja päädyssä rungosta erkaneva pieni parveke.

Neulasepänkatu 10

Kahden asunnon asuinrakennus on valmistunut vuonna 2020. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy. Rakennuksen julkisivumateriaalina on vaalea rappaus. Rakennus on 1½-kerroksinen ja siinä on kellarikerros. Rakennuksen pinta-ala on 246 kerros-m². Rakennus on satulakattoinen ja katemateriaalina on konesaumattu pelti. Rakennuksen pihan puolella on kulmissa lasitetut parvekkeet. Tontille on lisäksi suunnitteilla pihasauna ja grillikatos.



Kuva 19 Neulasepänkatu 10, uudisrakennus

Tontilta on aiemmin purettu vuonna 1948 valmistunut rakennus. Betoniperustaisessa rakennuksessa oli 1½ kerrosta sekä kellari ja rakennus oli julkisivultaan rapattu. Rakennuksen satulakatto oli valmistettu vihreästä aaltopellistä. Tiloja oli muutettu vuonna 1970, jolloin kaikkiin asuinrakennuksen kerroksiin tehtiin asuintiloja. Rakennuksen päädyissä olevat sisäänkäynnit olivat tasakattoisia ja talon rannan puoleisella sivustalla oli rungosta erkaneva parveke.



Kuva 20 Neulasepänkatu 10, purettu rakennus. Kuva Google Maps, kuvattu 2009.

Neulasepänkatu 11

Asuinrakennus on valmistunut vuonna 1950. Rakennus on 1½-kerroksinen ja sen satulakatto on päällystetty punaisella konesaumatulla pellillä. Kiinteistörekisterin mukaan rakennuksen pinta-ala on 153 kerros-m². Rakennus sijaitsee rinnetontilla ja sen parvekkeelta on silta takapihalle. Julkisivultaan asuinrakennus on koristerapattu ja pihan puoleinen umpikuistissa on pystyponttilaudoitus. Rakennuksen ikkunat ovat 1-3 -ruutuiset. Väritykseltään rakennus on beige.



Kuva 21 Neulasepänkatu 11

Neulasepänkatu 12

Rakennus on valmistunut vuonna 1950 kahden asunnon taloksi. Nykyisin rakennuksessa on yksi asunto. Kiinteistörekisterin mukaan rakennuksen pinta-ala on 206 kerros-m². Rakennuksessa on betoninen perustus ja julkisivultaan se on pesurapattu. Satulakaton alkuperäinen tiilikate on vaihdettu mustaan profiilipeltiin sittemmin. Katon molemmissa lappeissa on pulpettikattoiset frontonit. Rakennuksessa on 1½ kerrosta ja sen kellarikerroksessa sijaitsee autotalli. Kellarikerroksen vuorauksessa on käytetty liuskekiveä. Kadun puolella on lauta-aidattu terassi ja pihan puolella suuri parveke Saimaalle päin.



Kuva 22 Neulasepänkatu 12, vasemmanpuoleinen kuva on kuvattu kadulta ja oikeanpuoleinen rannan puolelta.

Neulasepänkatu 13

Asuinrakennus on A. Eerikäisen suunnittelema ja valmistunut vuonna 1950. Kiinteistö-rekisterin mukaan rakennuksen pinta-ala on 206 kerros-m². Rakennus on 1½-kerroksinen ja se on rapattu umpikuistin vaakaponttausta lukuun ottamatta. Rakennuksessa on lisäksi kellarikerros, jossa on autotalli. Rakennus on satulakattoinen ja katemateriaalina on käytetty konesaumattua peltiä. Rakennuksessa on kadun puolella pulpettikattoinen frontoni. Rakennuksen ikkunat ovat 2- ja useampi ruutuisia. Pihan puoleisen kuistin yllä on lisäksi puurakenteinen parveke.



Kuva 23 Neulasepänkatu 13

Ainonkatu 37

Elementtirakenteinen asuinkerrostalo on rakennettu vuonna 1974. Siinä on etelään päin, eli entisen kappalaisen pappilan puolelle, näkyvissä kaksi kerrosta. Rakennuksessa on kaksi asuinkerrosta, joiden lisäksi on maanpäällinen kellarikerros, johon sijoittuu autotalleja. Rakennuksen julkisivut ovat betonipintaiset ja valkoiseksi maalatut.



Kuva 24 Asuinkerrostalo kuvattuna sen eteläpuolelta puistosta. Kuvassa näkyy myös punatiilinen pumppaamorakennus.

3.1.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Valtakunnalliset kohteet

Suunnittelualueen länsiosa eli Ainonkatuun rajoittuvat tontit sekä alueen eteläpuolella muun muassa panimorakennus, kasino ja kylpylaitos kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki. Alue kattaa Ainonkadun rakennusten lisäksi myös muun muassa Linnoituksen ja Rakuunamäen alueet.

Suunnittelualueen lounaispuolella on punatiilinen uusrenessanssia edustava panimorakennus, joka on rakennettu vuonna 1891. Rakennuksessa oli panimotoimintaa 1990-luvulle asti, jonka jälkeen korttelia on täydennysrakennettu ja muutettu asuin- sekä toimistotiloiksi 2000-luvun alussa. Panimorakennuksen on suunnitellut K. F. Andersson. Kaavamuutosalueen lounaispuolella noin 350 metrin päässä sijaitsee lisäksi vuonna 1912 valmistunut Lappeenrannan kylpylä sekä vuonna 1913 rakennettu Kasino. Kasino rakennettiin palvelemaan kylpylä asiakkaita. Molemmat rakennukset edustavat jugend -tyyliä.

- Maakunnalliset kohteet

Kimpisenkadun ja Neulasepänkadun pientaloalueet on Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030 keskusta-alueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä arvioitu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013). Yleiskaavan

selvityksen mukaan alueen rakennuksista useimmat ovat varsin edustavasti rakennettuja suuria omakotitaloja, joihin liittyy paikoin kivimuurein terassoituja puutarhoja.



Kuva 25 Ylimmässä kuvassa entinen panimorakennus, alhaalla vasemmalla kasino ja oikealla kylpylaitos.

- Paikalliset kohteet

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole inventoinneissa tai selvityksissä paikallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Alueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: http://kulttuuriymparisto.nba.fi). Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee kuitenkin Kimpisen linnake, joka on merkitty muinaisjäännösrekisteriin. (https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000026182) Lisäksi suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on merkitty mahdollinen kiinteä muinaisjäännös, Ainonkadun hylky. Ainonkadun edustalla on puisen aluksen pahoin vaurioitunut hylky, myös rannan puolella on mahdollisesti hajonneen aluksen hylyn osia (https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000036715).

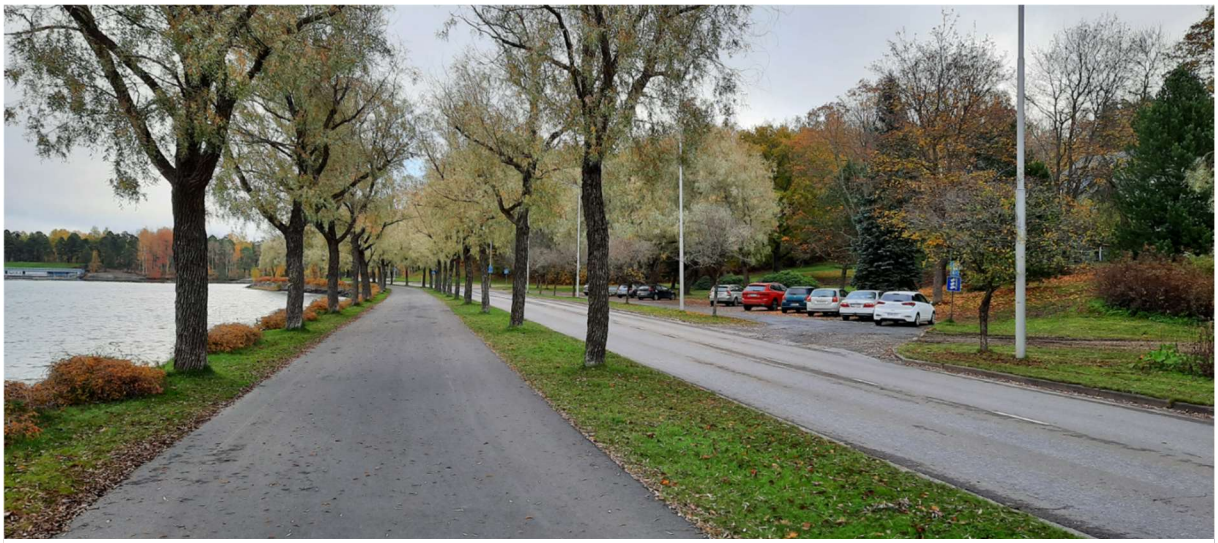


Kuva 26 Kartalla on esitetty muinaisjäännösrekisteriin merkityt kohteet. Punaisella ruudukkorasterilla/punaisella pallolla on merkitty Kilpisen linnake ja pinkillä pallolla Ainonkadun hylky.

3.1.2 Liikenneverkko

Neulasepänkatu on 5 metriä leveä asfaltoitu ja valaistu tonttikatu, jonka molemmin puolin on noin 1,5 metriä leveät betonilaatoitetut jalankulkuväylät. Neulasepänkadulle saavutaan Kimpisenkadun ja Ainonkadun kautta. Ainonkatu toimii kokoojakatuna alueella. Se on tyypiltään 1+1 -kaistainen katu, jonka rannan puoleisella väylällä on puurivistö. Kadun rannan puolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. Ainonkatu on asfaltoitu ja valaistu. Lisäksi kadun itäpuolella oleva kevyenliikenteenväylä on laatoitettu. Nopeusrajoitus alueen kaduilla on 40 km/h.

Neulasepänkadulla pysäköinti on järjestetty tonteilla ja kadun varressa on pysäköinti kielletty kadun eteläreunalla sekä kääntöpaikalla.



Kuva 27 Kuva Ainonkadulta koilliseen. Kuvassa vasemmalla näkyy Saimaa, keskellä kulkee Ainonkatu ja oikeassa reunassa näkyy yleinen pysäköintialue.



Kuva 28 Neulasepänkatu kuvattuna Kimpisenkadun risteyksestä.



Kuva 29 Neulasepänkatu kuvattuna sen kääntöpaikalta

Lähialueiden pysäköinti on järjestetty sekä kiinteistökohtaisesti kiinteistöjen piha-alueilla että Kimpisenkadulla kadunvarsipysäköinnillä. Myös Ainonkadun varressa on mahdollisuus pysäköidä molemmille puolille katua. Ainonkadun varressa on lisäksi yleinen pysäköimisalue, jossa on toisella reunalla vinopysäköintiä.

Neulasepänkadun läheisyydestä ei kulje Lappeenrannan paikallisliikenteen reittejä. Suunnittelualuetta lähin paikallisliikenteen pysäkki on Oikokadulla noin 450 metrin

etäisyydellä Neulasepänkadusta etelään. Kyseisen pysäkin kautta kulkevat kaikki Lappeenrannan paikallisliikenteen linjat.

- Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen yhdyskuntatekniset verkostot ovat pääasiassa Neulasepänkadun ja Kimpisenkadun katualueilla sekä puistoalueella. Kaukolämpöverkon saneeraus on tehty syksyllä 2020. Puistoon sijoittuu myös jäteveden pumppaamo ja muuntamo. Oheisissa kuvissa on esitetty alueen käytössä olevat yhdyskuntatekniset verkostot.



Kuva 30 Ylemmässä kuvassa suunnittelualueen kaukolämpöverkosto (punaiset viivat) ja kaasuverkosto (sininen viiva) ja alemmassa keski- ja pienjänniteverkon kaapelit (siniset ja vihreät viivat) sekä ulkovaloverkkoa (keltaiset viivat). (Webmap 30.3.2021).



Kuva 31 Suunnittelualueen vesihuoltoverkostot. Sinisellä on merkitty vesijohto, vihreällä hulevesiputket ja punaisella jätevesiverkosto. (Webmap 30.3.2021)

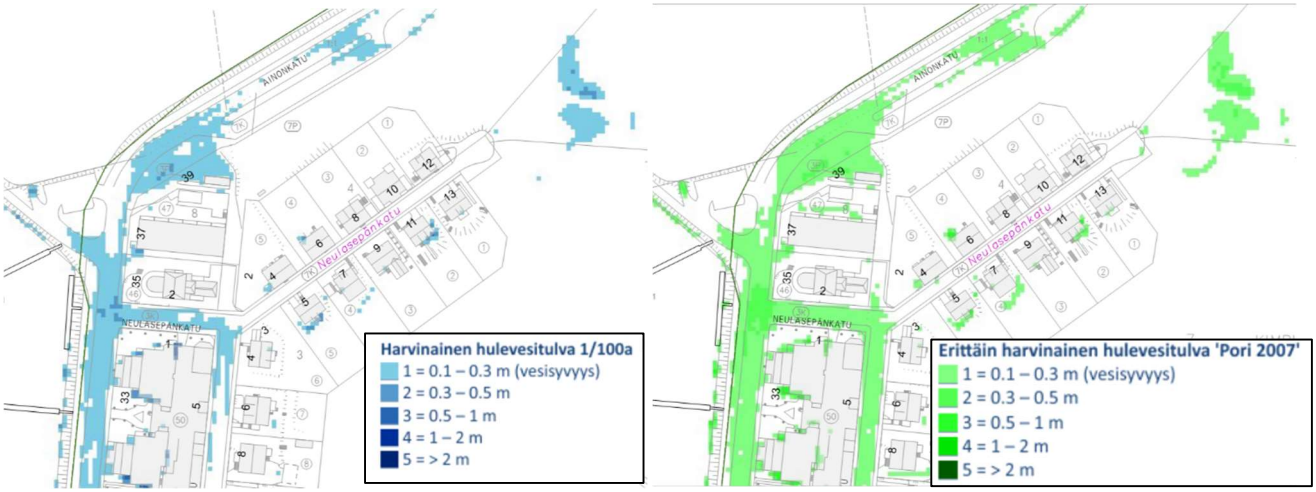
Hulevedet

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

Ilmastonmuutoksen myötä sademäärät kasvavat ja rankkasateet voimistuvat. Sade- ja sulamisvesien aiheuttamat hulevesitulvat lisääntyvät. Suomen Ympäristökeskus SYKE on kehittänyt laserkeilaukseen perustuvasta korkeusmallista hulevesitulvista kartat taajama- ja asemakaavoitetuille alueille, mitkä auttavat arvioimaan sade- ja

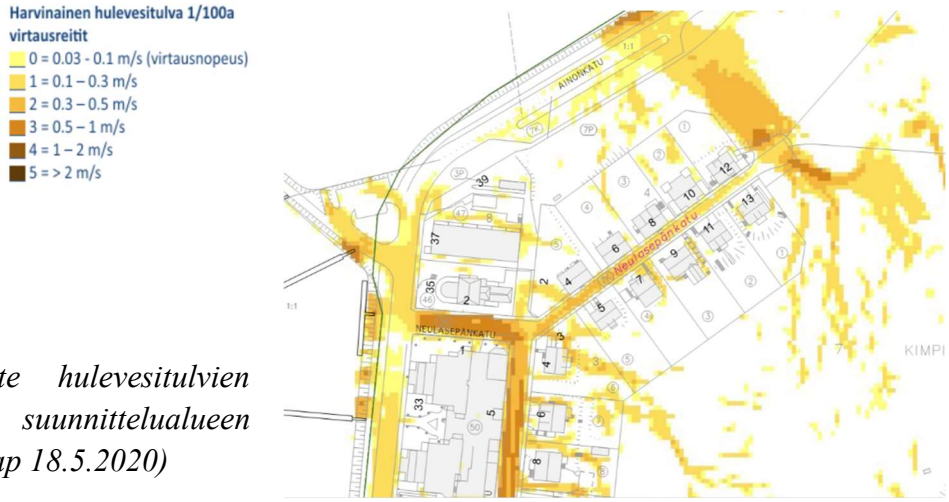
sulamisvesistä aiheutuvat tulvariskit entistä paremmin. Tulvakartta kertoo tulvaveden alle jäävät alueet ja veden syvyyden kahdella sadetapahtumalla; tilastollisesti kerran 100 vuodessa toistuvalla erittäin rankalla sateella sekä tätäkin paljon harvinaisemmalla rankkasateella, jollainen kuitenkin koettiin Porissa vuonna 2007.

Suunnittelualueen piha-alueilla on kartan mukaan muutamilla paikoilla mahdollisuus hulevesitulvaan. Myös viheralueella suunnittelualueen koillispuolella ja



Kuva 32 Vasemmalla karttaote harvinaisesta, kerran 100 vuodessa toistuvan hulevesitulvan kartasta ja oikealla erittäin harvinaisen hulevesitulvan kartasta suunnittelualueen ympäristössä (Webnap 18.5.2020).

Neulasepänkadun ja Ainonkadun risteyksessä on mahdolliset hulevesitulva-alueet. Virtausreittikartan mukaan viheralueen tulvavedet virtaavat suunnittelualueen pohjoispuolen virkistysalueen kautta sekä Neulasepänkatua pitkin Ainonkadulle. Oheisissa kuvissa on otteet SYKE:n hulevesitulvakartoista ja virtausreiteistä suunnittelualueen ympäristössä.



Kuva 33 Karttaote hulevesitulvien virtausreiteistä suunnittelualueen ympäristössä (Webmap 18.5.2020)

3.1.3 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavamuutosalueella asuu 60-70 asukasta. Alueella on työpaikkoja ja liiketoimintaa. ravintola Nautiluksessa, joka työllistää kymmenkunta henkilöä (v. 2018).

Suunnittelualueen lounaispuolella vanhan panimon tiloissa sijaitsevan Syke Training centerin päätoimipaikka työllistää noin 15 henkilöä (v. 2015). Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 850 metrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustassa. Peltolan kaupunginosan alueella sijaitsevassa Iso-Kristiinassa on lähin päivittäistavarakauppa, jossa on myös muita palveluita. Neulasepänkadun alueen oppivelvollisten lasten ja nuorten ensisijainen koulupaikka on Kimpisen koulu.

3.1.4 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

- Pilaantuneet maat

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu mahdollinen pilaantuneiden maiden kohde (MATTI-kohde), vuonna 1970 lopetettu jakeluasema, Shell Veneasema Halkosaari. MATTI-kohdetietojen mukaan alueella ei ole puhdistustarvetta eikä käyttörajoitetta.

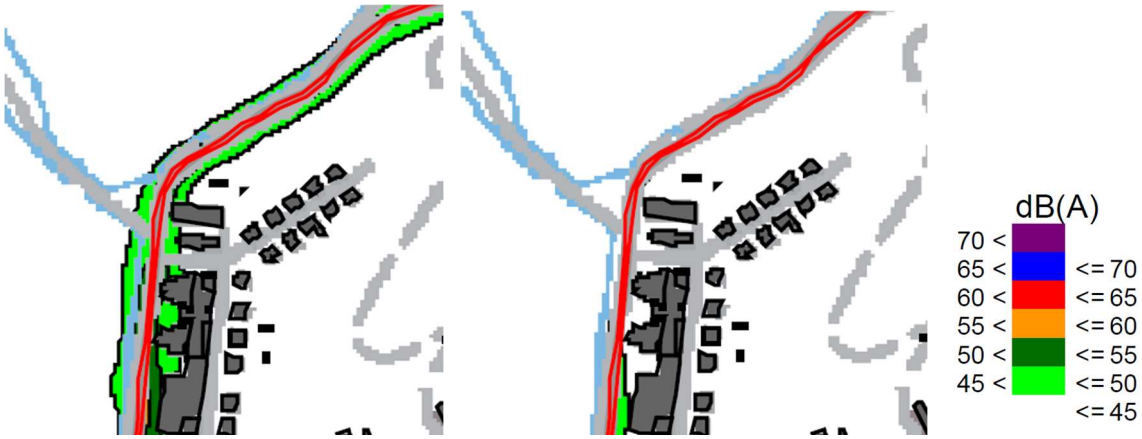


Kuva 34 Kartalle merkitty pilaantuneiden maiden kohde ympyrällä.

- -Melu

Suunnittelualueelle on laadittu Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma, Ramboll Finland Oy 2.12.2015. Selvityksessä on laadittu Lappeenrannan keskustaajaman sekä Joutsenon katuliikennettä koskeva melumallinnus ja arvioitu niiden melulle altistuvien asukkaiden ja melulle herkkien kohteiden lukumäärät. VNp 993/92 mukaisesti ulkona, asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melun ohjearvoksi on annettu päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB (Uusilla alueilla yömelun ohjearvona käytetään 45 dB).

Meluselvityksen mukaan kaavamuutosalueelle kohdistuu päivällä alle 50 dB:n melutaso ja yöllä alle 45 dB:n melutaso (ks. seuraavan si.

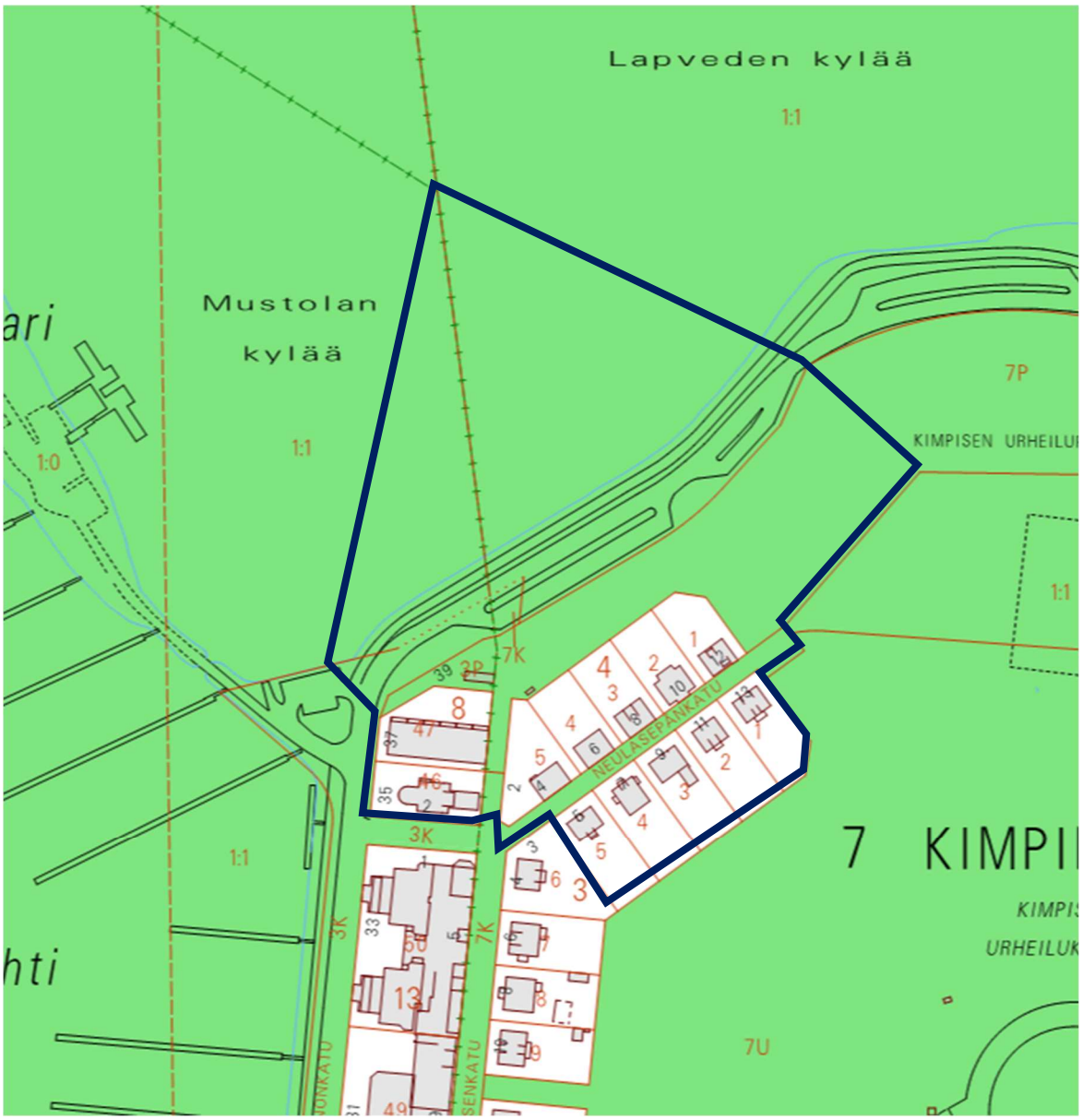


Kuva 35 Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma, nykytilanne 2014. Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot LAeq7-22 ja oikealla yöajan keskiäänitasot LAeq22-7

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat viheralueet sekä kadut omistaa Lappeenrannan kaupunki. Alueella olevat kaikki tontit ovat yksityishenkilöiden omistuksessa.

Kaupungin maanomistus on esitetty alla olevassa kuvassa vihreällä ja valkoisella on merkitty yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Suunnittelualueen rajaus on merkitty sinisellä.

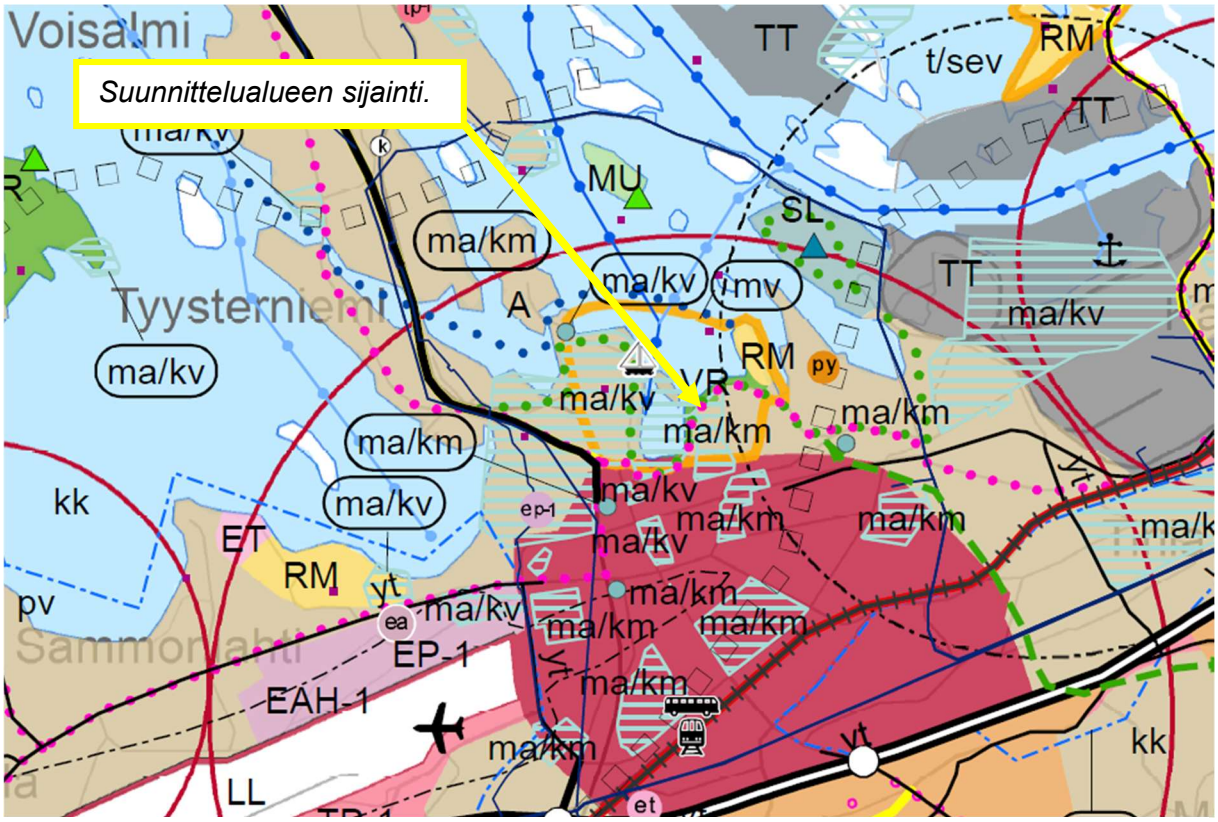


Kuva 36 Ote maanomistuskartasta

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. **Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö vahvisti sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Suunnittelualueelle ei kohdistu vaihemaakuntakaavan merkintöjä.



Kuva 37 Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkartasta

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty ***taajamatoimintojen alueena*** **(A).** Merkinnällä 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. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. 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.

Kaavamuutosalueella on ***maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristö****n* merkintä, Kimpisenkadun ja Neulasepänkadun pientaloalue **(ma/km).** Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Suunnittelualue sijoittuu ***kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueelle*** **(kk, punainen ympyrä)**. Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/ taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Lisäksi suunnittelualue kuuluu ***matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle*** **(mv, keltainen viiva)**. Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi.

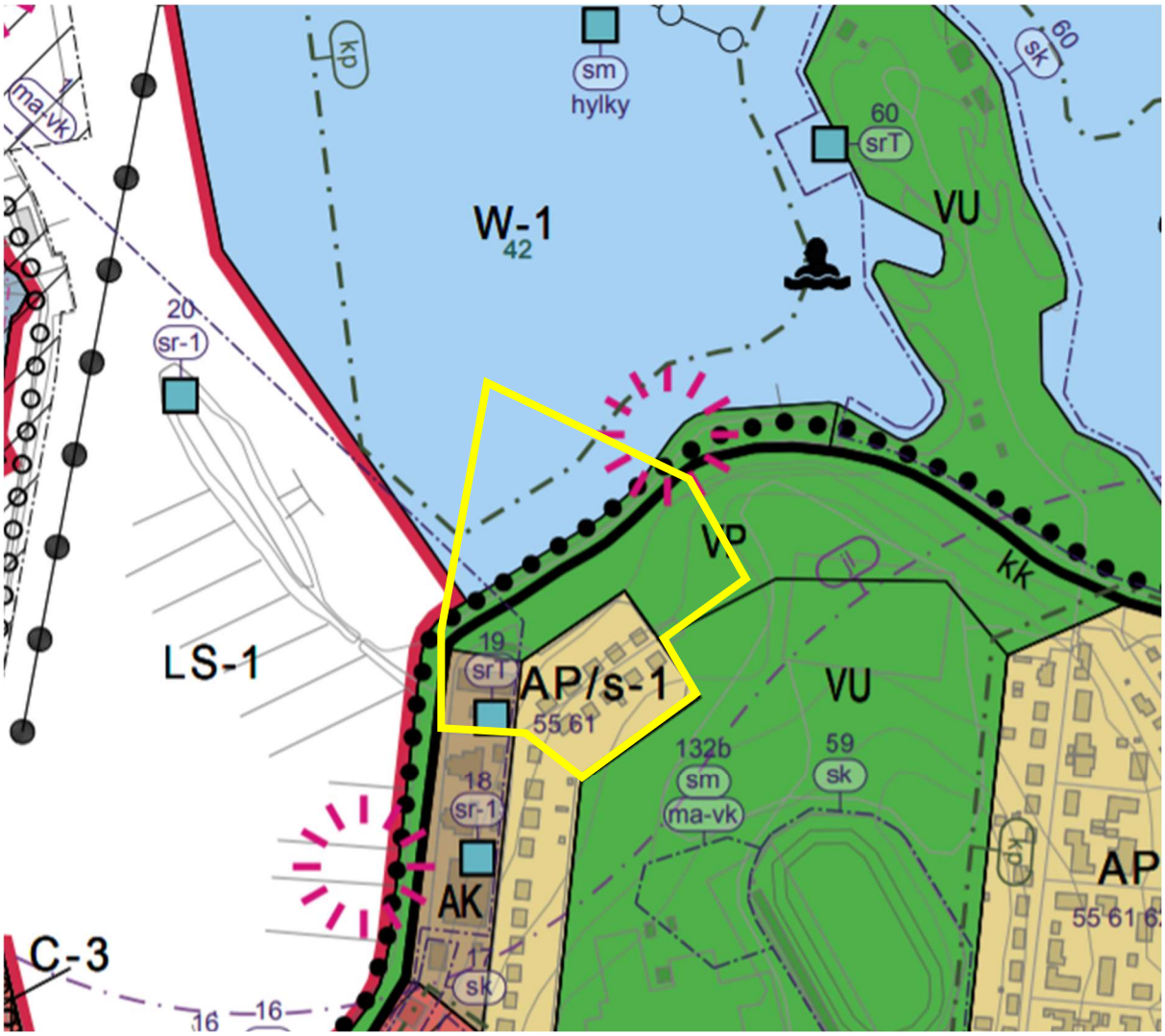
Suunnittelualue kuuluu myös ***kasvukeskusalueen laatukäytävä*** **-vyöhykkeeseen (lk).** Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Suunnittelualuetta sivuaa lisäksi ***konsultointivyöhyke*** **(sev)** sekä ***valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/kohde, Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki, Linnoitus ja Rakuunamäki*** **(ma/kv).**

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu ***virkistys- ja ulkoilualue*** **(VR)**. Pohjoisosassa kulkee myös **polkupyöräilyreitti (pinkki palloviiva)** sekä **retkeily- ja ulkoilureitti (vihreä palloviiva)**.

- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017 ja joka on saanut lainvoiman 17.8.2018. Yleiskaava toimii asemakaavoitusta ohjaavana kaavana.



Kuva 38 Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta, ydinkeskustan suurennos.

Osayleiskaavassa suunnittelualueen eteläosa on ***pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla ympäristön erityspiirteet säilytetään*** **(AP/s-1).** Merkintä osoittaa, että alueen olemassa oleva rakennuskanta pyritään säilyttämään. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Alueelle voidaan sijoittaa täydennysrakentamista siten, että alueen katutilan, pihaympäristöjen ja rakennuskannan ominaispiirteet ja mittakaava säilyvät. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suunnittelualue on osoitettu numerolla 61, Kimpisenkadun ja Neulasepänkadun pientaloalueet sekä numerolla 55, Maaherrankadun pientaloalue, merkintä viittaa siihen, että

Kimpisenkadun ja Neulasepänkadun pientaloalueet ovat samaa jatkumoa Maaherrankadun pientaloalueen kanssa.

Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu ***kerrostalovaltaisena asuntoalueena*** **(AK).**

Neulasepänkadun ja Ainonkadun kulmassa sijaitseva ravintolarakennus on merkitty ***rakennukseksi, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä*** **(srT).** Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennus on merkitty numerolla *19, Ainonkatu 35 (osa Neulasepänkadun kokonaisuutta) Kaksikerroksinen rapattu asuinrakennus suunniteltiin 1941 alkuaan Lappeenrannan seurakunnan kappalaisenpappilaksi arkkitehtipari Tuulikki ja Väinö Löyskän toimistossa. Tiilirunkoinen, rapattu rakennus valmistui 1943 ja se oli pappilana pari vuosikymmentä. Rakennus peruskorjattiin ja laajennettiin 1989, jolloin sen funktionalistinen ilme korostui. Rakennus on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä /RKY 2009 -rajaus*

Suunnittelualueen keski- ja itäosat on osoitettu ***puistoalueena*** **(VP).**

Suunnittelualueen pohjoisosa on ***vesialuetta*** **(W-1),** joka on osa linnustoltaan valtakunnallisesti arvokasta FINIBA-lintualuetta.

Suunnittelualueen länsiosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma-vk) 1, Linnoitus ja Vanha puisto. Alue tai kohde sisältyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan valtakunnalliseen inventointiin (RKY 2009). Alueen ja rakennuskannan ominaispiirteet tulee säilyttää, ja alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovelluttava arvokkaaseen ympäristöön. Aluerajaus voi sisältää asemakaavalla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle (Ainonkatu) on merkitty ***kokoojakatu*** **(kk)** ja **kevyenliikenteen reitti (musta palloviiva).** Lisäksi suunnittelualueen pohjois- ja lounaispuolella on ***kehitettävät ranta-alueet (punaiset viivat ympyrän kehällä),*** jotka ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja kaupungin vetovoimaisuuden ja viihtyvyyden kannalta keskeisiä. Ranta-aluetta kehitetään laadukkaaksi julkiseksi kaupunkitilaksi. Ranta- ja vesialueella kehitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä monipuolisia virkistystoimintoja, palveluita, pienimittakaavaisia liike- ja majoitustoimintoja sekä julkisia tapahtuma- ja kokoontumispaikkoja. Suunnittelualue kuuluu myös ***kansallisen kaupunkipuiston intressialueeseen*** **(kp),** jotta alueen kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneus, historialliset ominaispiirteet ja muut erityisarvot voidaan säilyttää ja hoitaa.

Suunnittelualueen länsipuolella on ***satama-alue*** **(LS-1).**

- Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella on voimassa neljä eri asemakaavaa, joista kolme on Lappeenrannan kaupunginvaltuuston hyväksymiä: itäosa 25.8.1980, länsiosa

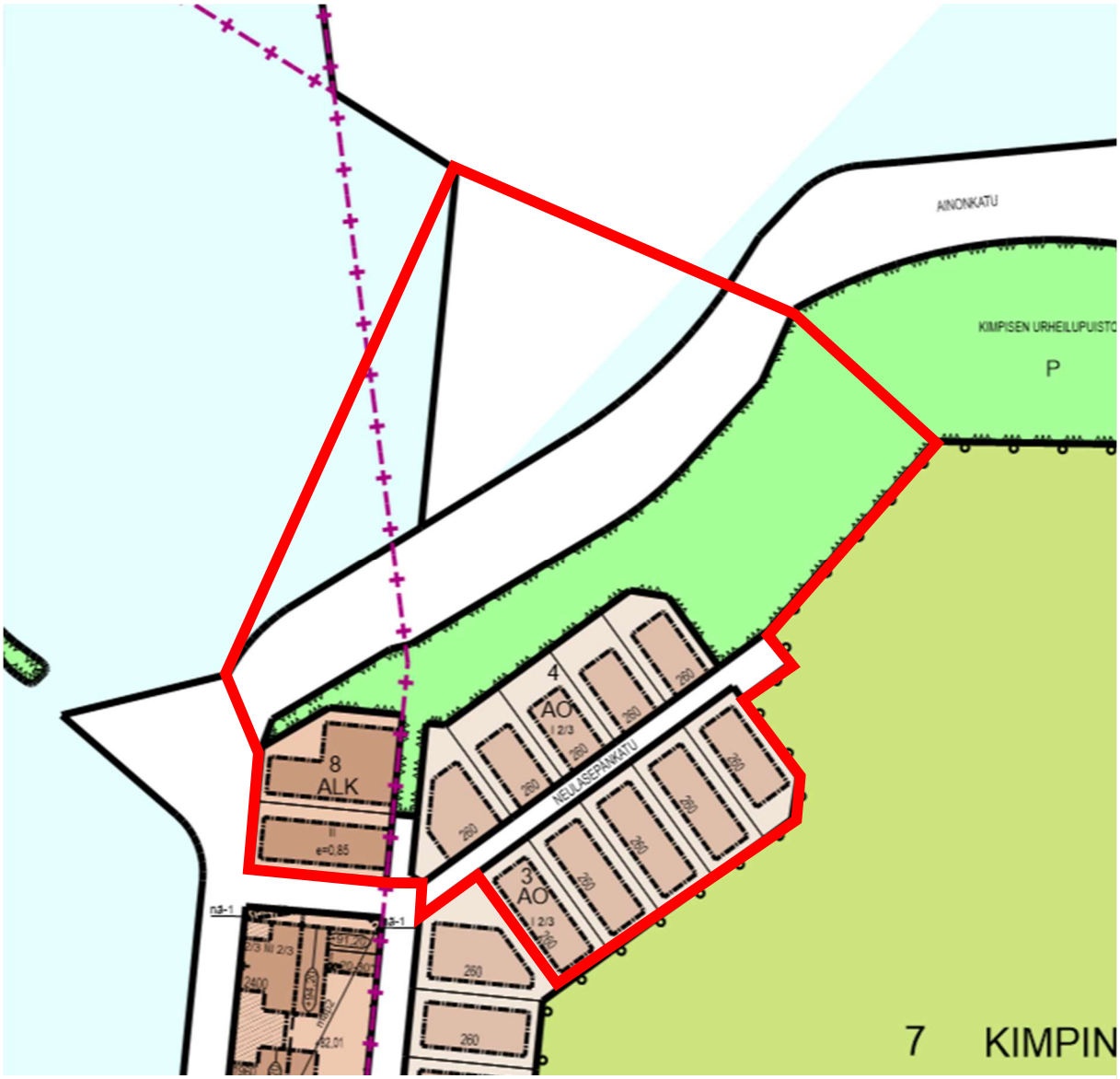
6.7.1973, Ainonkatu ja sen eteläpuoli 18.8.1980. Lisäksi Saimaan vesialueella on voimassa Sisäasiainministeriön 21.2.1939 vahvistama asemakaava.

Suunnittelualueen keskiosaan on asemakaavassa osoitettu ***erillispientalojen korttelialue* (AO).** Rakennusoikeus on kaikilla tonteilla 260 kerros-m^2. Lisäksi rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I 2/3. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa oleva virkistysalue on osoitettu puistoksi (VP). Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu **yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueena (ALK).** Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,85 ja kerrosluvuksi on merkitty kaksi (II).

Suunnittelualueen pohjoisosassa on katualuetta (Ainonkatu) sekä vesialuetta (W). Lisäksi suunnittelualueen koillisosassa on asemakaavatonta vesialuetta.

Suunnittelualueen läpi kulkee kaupunginosien välinen raja.

Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolelle sijoittuva virkistysalue on osoitettu urheilualueena, jolle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita (U):



Kuva 39 Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.

- Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020.

- Asemakaavan pohjakartta

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

3.3 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu seuraavia luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä: Luontoselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava (Pöyry Finland 2016), Kaupunkikuvaselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013), Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustan osayleiskaava (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013). Ainonkadun rantaosuutta on käsitelty keskustan kehittämissuunnitelma Meijän Cityn yhteydessä laaditussa kehittämiskortissa K18 (Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,16.6.2021).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset

Yksityinen tontinomistaja on hakenut asemakaavan muuttamista 1.11.2019 päivätyllä hakemuksella. Hakemuksessa esitetään, että tontti muutetaan nykyisen kaupunkikuvan mukaiseksi. Kaavamuutoshakemus on selostuksen **liitteenä 3**.

Hakemuksen jättämisen jälkeen on käynyt ilmi, että asemakaavaa on tarpeen päivittää koko Neulasepänkadun alueella. Asemakaava on syytä päivittää vastaamaan toteutunutta tilannetta ja voimassa olevaa yleiskaavaa. Samalla turvataan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole alueen säilyttämistä koskevia merkintöjä.

Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelman 2021-2023 kohteena nro 29 on Neulasepänkatu. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 25.11.2020 ja kaupunginhallituksessa 30.11.2020.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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

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

Alustavasta asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 19.11.2020 ja varsinaisesta asemakaavaluonnoksesta 2.9.2021.

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

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

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt keväällä 2020. Suunnittelun aluksi on laadittu alustava asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Alustavasta asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 19.11.2020 ja varsinaisesta asemakaavaluonnoksesta 2.9.2021.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 18.11.2020. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 19.11.2020 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 13.9.-4.10.2021. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin eri toimialoilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella sekä laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

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

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on muuttaa tonttinsa rajoja siten, että ne vastaavat toteutunutta tilannetta.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on turvata maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilyminen sekä päivittää asemakaava toteutuneen tilanteen ja nykyisin käytössä olevien kaavamerkintöjen mukaiseksi.

Lappeenranta 2033- strategian maankäytön tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Tavoitteena on luoda Lappeenrantaan merkityksellistä ympäristöä. Merkityksellinen kaupunkiympäristö on myös kokonaisuus, joka muodostuu sekä fyysisestä, rakennetusta ja viherympäristöstä että psyykkisestä ja sosiaalisesta ympäristöstä. Merkityksellinen ympäristö sisältää paikkoja, jotka herättävät tunteita ja joihin kiintyy. Kaavoituksella määritellään kaupungin kokonaisrakenne ja mahdollistetaan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttövaraukset.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on turvata maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen säilyminen ja ottaa huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavasta ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia eri vaihtoehtoja, sillä alueen nykytilanne on asettanut suhteellisen tiukat reunaehdot kaavan laatimiselle. Yksittäisten tonttien ja osa-alueiden osalta on kuitenkin tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja kaavatyön kuluessa. Asemakaavan muutoksen myötä suunnittelualueen ympäristö ei merkittävästi muutu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu perustuu nykyiseen katuverkkoon ja korttelirakenteeseen ja sen puitteissa tapahtuvaan hienovaraiseen täydennysrakentamiseen. Kaavamuutoksella asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on päivitetty vastaamaan jo toteutunutta tilannetta sekä turvaamaan merkittävän kulttuuriympäristön säilyminen.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3,7 hehtaaria, josta asemakaavamuutosta on noin 3,2 hehtaaria ja kokonaan uutta asemakaavaa noin 0,5 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialueen (AO/s-7) pinta-ala on 9098 m² ja rakennusoikeus 2800 kerros-m². Kaavamuutoksen myötä korttelialueiden rakennusoikeus nousee 20 kerros-m² per tontti, eli yhteensä 200 kerros-m².

Entinen yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK) on muutettu asemakaavamuutoksessa kahdeksi eri korttelialueeksi, asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL), ja molempia tontteja on laajennettu. AK-korttelialueen pinta-ala on 1428 m² (voimassa olevassa kaavassa 1320 m²) ja sen kokonaisrakennusoikeus on 1780 kerros-m², tontilla rakennusoikeus nousee 620 kerros-m². KL-korttelialueen pinta-ala on 1177 m² (voimassa olevassa kaavassa 1010 m²) ja sen kokonaisrakennusoikeus on 680 kerros-m²; tontin rakennusoikeus laskee 179 kerros-m²:llä. KL-tontin rakennusoikeus on määritelty toteutuneen rakennusoikeuden mukaisesti.

Voimassa olevan kaavan puistoalueelle osoitetun yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen (ET) pinta-ala on 398 m². Ainonkadun varteen osoitetun yleisen pysäköintialueen (LP-2) pinta-ala on 2780 m². Katualueiden pinta-ala on 6043 m², jossa on vähennystä 1850 m² voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Osa katualueesta on liitetty KL-tonttiin, osa muutettu pysäköintialueeksi. Katualueeseen on lisätty 50 m² puistoa Neulasepänkadun kääntöpaikan tuntumassa, koska nykyinen kääntöpaikka ulottuu hieman puiston puolelle. Lisäksi Ainonkadun katualuetta on levennetty vajaalla 2 metrillä Saimaan puolelta.

Vesialueen (W) pinta-ala on 9011 m², jossa on 4744 m² lisäystä voimassa olevaan kaavaan. Lisäys johtuu siitä, että osa vesialueesta on ollut asemakaavatonta aluetta. Puistoalueen (VP) pinta-ala on asemakaavassa 3273 m² ja lähivirkistysalueen pinta-ala 3867 m². Viheralueiden pinta-ala vähenee 1485 m²:llä verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Väheneminen johtuu siitä, että osa viheralueista on osoitettu LP-alueena, ET-tonttina ja osa on lisätty erillispientalotonttiin, jonka toimintoja oli sijoittunut puiston puolelle.

Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen **liitteenä 4**.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot on turvattu mm. kaavamääräyksillä, joissa on asetettu ensisijaiseksi nykyisen rakennuskannan säilyttäminen. Lisäksi on annettu uudisrakentamisen rakentamistapaa koskevia määräyksiä.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luontoarvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää siten kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO/s-7

Suunnittelualueen asuinkorttelit on osoitettu *erillispientalojen korttelialueena, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Olemassa oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksen voi purkaa vain perustellusta syystä. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.* Kaavamääräyksellä halutaan turvata maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen.

Korttelialueiden kaikille tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 280 kerrosneliömetriä. Lisäksi tonttien alkuperäiset rakennukset on varustettu taa-4–rakennusalamerkinnällä: *Taajamakuvallisesti merkittävä rakennus. Olemassa oleva rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä päärakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sopeutumiseen ympäristönsä*

mittakaavaan. Uudisrakennuksen sekä peruskorjatun rakennuksen massoittelun, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden tulee noudattaa olemassa olevaa rakennusta. Uudisrakennuksen kadunpuoleisen päätyosan tulee hahmottua erillisenä kappaleena. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen. Nykyistä rakennusta laajennettaessa on rakennus toteutettava siten, että laajennusosa porrastuu sisäänpäin vähintään 1 metrin kadunpuoleisen rakennusmassan päädystä.

Taa-4 –merkinnällä on haluttu korostaa maakunnallisesti merkittävien rakennusten asemaa ja tukea niiden säilyttämistä. Määräyksellä ohjataan rakennusten peruskorjausta, laajennuksia sekä uudisrakennusten massoittelua, tyyliä ja sopimista ympäristöön.

Päärakennusalojen lisäksi AO/s-7-tonteille on osoitettu *talousrakennuksen ja katoksen rakennusalat* (t-5).

Korttelissa 3 rakennusten kadun puoleisen osan suurin sallittu kerrosluku on ½ k l u ¾. Merkintä tarkoittaa, että puolet rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ja ¾ ensimmäisen kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Korttelin 3 tonttien rakennusalan metsänpuoleiselle osalle on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi yksi (I). Kerroslukumerkinnöillä halutaan korostaa sitä, että Neulasepänkadun varrella rakennukset säilyttävät yhtenäisen muodon ja koon. Tontit rajoittuvat metsään ja näin ollen tonttien takaosat eivät näy kadulle. Yleisissä määräyksissä on määrätty, että *korttelin 3 tontit tulee rajata katualueesta 0,8-1,2 metriä korkealla korkeatasoisella pensas-, puu- tai metalliaidalla.*

Korttelissa 4 rakennusten suurin sallittu kerrosluku on ½ k l u ¾. Merkintä tarkoittaa, että puolet rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ja ¾ ensimmäisen kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Yleisissä määräyksissä on uudisrakennuksiin liittyviä määräyksiä: *Uusien AO/s-7 korttelialueen asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen rakennusmassan suurin mahdollinen kerrosala on 150 m². Uudisrakennusten tulee olla harjakattoisia, joiden kattokaltevuus on noin 1:1,5.*

Korttelin 4 AO/s-7 korttelialueelle saa rakentaa enintään 10 kerros-m² suuruisen ja kokonaispinta-alaltaan 20 m²:n suuruisen piharakennuksen rakennusalojen ulkopuolelle. Piharakennusten tulee noudattaa alueen ominaispiirteitä.

Korttelin 4 AO/s-7-tonttien rajaamisessa tulee käyttää 0,8-1,2 metriä korkeita pensasaitoja.

Korttelin 3 tonttien rajaamisessa tulee käyttää 0,8-1,2 metriä korkeaa korkeatasoista pensas-, puu- tai metalliaidalla.

Rakennusten harjansuunta on merkitty kadunsuuntaisesti ja rakennusalan kadun puoleiset sivut on osoitettu nuolella, joihin rakennukset on rakennettava kiinni.

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisessa on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Jäteastiat tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle katua ja ne tulee aidata.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää alkuperäistä pihapiirien perinnekasvillisuutta.

Kaavan yleisten määräysten mukaan *rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.* Hulevesien käsittelytapa ratkaistaan tonttikohtaisesti, sillä osa tonteista on jo liittynyt hulevesiverkkoon, eikä alueella tällä hetkellä ole yhtenäistä hulevesien käsittelytapaa.

Yleisten määräysten mukaan *kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi*.

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

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä.

Autopaikkoja on varattava tonteille yksi autopaikka asuntoa kohden.

<u>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)</u>

Ainonkadun varressa sijaitseva kerrostalotontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Tontin päärakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 1780 kerrosalaneliömetriä ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2/3 r III. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kerrosluku vastaa rakennuksen nykyistä sijoittumista loivaan rinteeseen. Tontille on osoitettu talousrakennuksen ja katoksen rakennusala (t-5), jolle on merkitty rakennusoikeutta 30 m². Tontille on osoitettu myös autojen pysäköimispaikka (p) sekä istutettavia alueen osia. Tonttia on laajennettu 108 m²:llä, jolloin tontille kulku saadaan järjestettyä toimivammin ja tontille saadaan lisätilaa talousrakennukselle ja katokselle.

Tonttia koskevat myös seuraavat yleiset määräykset:

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää alkuperäistä pihapiirien perinnekasvillisuutta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista

lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

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

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä.

Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka 75 kerros-m² kohti.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Ainonkadun ja Neulasepänkadun kulmauksessa sijaitseva ravintolarakennuksen tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueena (KL). Rakennuksen keskiosa eli sen vanhin osa on varsutettu suojelumerkinnällä (sr-26): *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.* Rakennuksen länsi- ja keskiosan kerrosluku on 1/1kII, joka tarkoittaa, että 1/1 osan rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Maanpäällisiä kerroksia rakennuksessa saa olla kaksi.

Tonttiin on liitetty voimassa olevan asemakaavan katualueesta 167 m²:n suuruinen alue, joka on osoitettu pysäköimispaikkana (p). Alueella oli jo ennestään rasitesopimus, jonka mukaan alueelle sai sijoittaa kiinteistön autopaikkoja. Alueelle on merkitty myös johtovaraus-merkintä maan alla kulkevan kunnallistekniikan vuoksi sekä puistoalueelle pohjoiseen johtava yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Tonttia koskevat myös seuraavat yleiset määräykset:

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää alkuperäistä pihapiirien perinnekasvillisuutta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

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

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä.

KL-korttelialueelle on varattava 1 autopaikka 60 kerros-m² kohti.

5.3.2 Virkistysalueet

Puisto (VP)

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu puistona. Puiston nimi on muutettu Neulasepänpuistoksi, aiemmin alue on kuulunut Kimpisen urheilupuistoon. Puistossa oleva muuntamo on varustettu muuntamo-merkinnällä (M). Puiston itäosasta on liitetty 209 m²:n alue korttelin 4 tonttiin 1, jolloin mm. tontin alaosaan johtava ajoyhteys jää tontin puolelle. Lisäksi puistoalueelle on osoitettu ulkoilureitti (palloviiva) Myllysaaren suuntaan. Alueen Ainonkadun puoleiseen reunaan on osoitettu istutettava puurivi.

Lähivirkistysalue (VL)

Suunnittelualueen koillisosa on osoitettu lähivirkistysalueena. Alueen Ainonkadun puoleiseen reunaan on osoitettu istutettava puurivi.

5.3.3 Muut alueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. (ET)

Suunnittelualueen länsiosassa olevan pumppaamon tontti on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena. Tontilla oleva puu on osoitettu suojeltavaksi puuksi.

Yleinen pysäköintialue (LP-2)

Ainonkadun varteen, nykyisen pysäköintialueen kohdalle on osoitettu yleinen pysäköintialue. Pysäköintialue tulee jäsennoidä puu- ja pensasistutuksin. Aluetta on laajennettu jo rakennetusta pysäköimisalueesta noin neljä metriä puiston suuntaan. Alueelle on merkitty istutettava alueen osa Ainonkadun puoleiseen reunaan. Alueen keskiosassa olevat puut on osoitettu suojeltaviksi puiksi. Kaavamääräyksillä halutaan ohjata alueen rakentumista vehreänä ja puistomaisena.

Katualue

Voimassa olevan kaavan Neulasepänkadun katualueesta on liitetty liikerakennusten tonttiin 167 m²:n suuruinen alue, joka johti puistoon. Alueella oli jo ennestään rasitesopimus, jonka mukaan alueelle sai sijoittaa kiinteistön autopaikkoja. Liitetylle alueelle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alue, jonka kautta säilyy yhteys puistoon.

Ainonkadun katualueelle on osoitettu istutettava alueen osa sekä yleiselle jalankululle varattu alue, jonka kautta pääsee pysäköintialueelta suojatietä pitkin Ainonkadun kevyen liikenteen väylälle. Lisäksi Ainonkadun varrelle on osoitettu säilytettäviä puurivejä. Ainonkadun katumiljöö halutaan säilyttää vehreänä ja bulevardimaisena.

Ainonkadun katualueen varausta on levennetty vajaa 2 metriä vesialueen puolelle. Levennyksen avulla on varauduttu mahdolliseen kevyen liikenteen raitin parantamiseen ja lisääntyvään tilatarpeeseen myös viherympäristön kannalta.

Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että katua saneerattaessa tulee jalkakäytävän materiaalin erota ajoradasta. Alueella tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja.

5.3.4 Tonttijako

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako 3 Kylpylä, puistoalueelle sekä tonttijaon muutos 3 Kylpylä, kortteliin 8 tonteille 46 ja 47 ja 7 Kimpinen korttelin 4 tontille 1. Tonttijaolla muodostuu 7 Kimpinen, korttelin 4 tontit 6-8 ja tontti 9. Tonttijako on sitova. Tonttijakokartta selostuksen liitteenä 5.

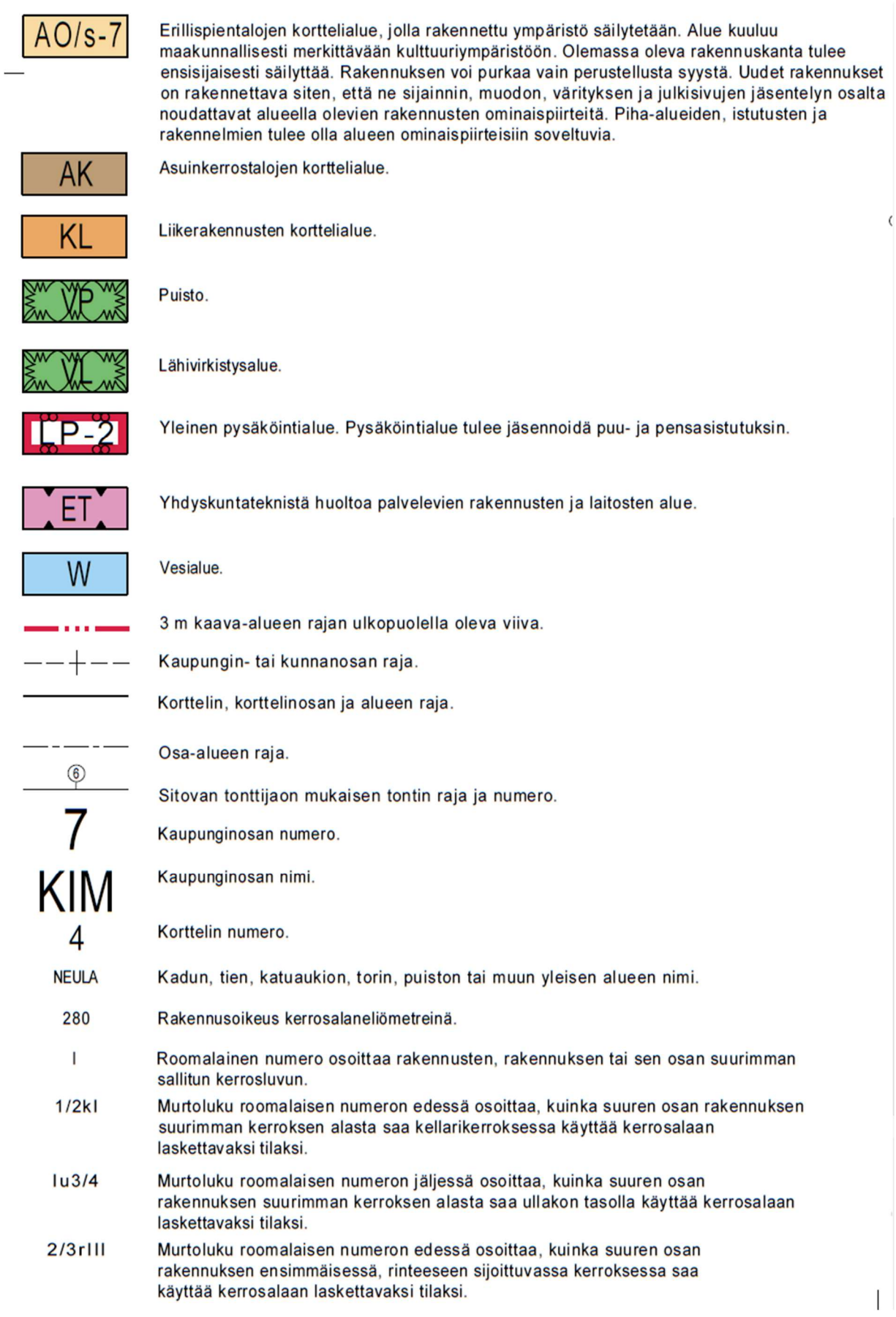
5.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan toteutuminen ei edellytä uusien yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Tonttien hulevesiratkaisut ratkaistaan tonttikohtaisesti rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

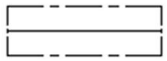
Asemakaavamuutoksessa alueen pääkäyttötarkoitus ei muutu ja alueelle ei voi kaavamuutoksen mukaan sijoittua ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa. Mahdollisia liikenteen ympäristöhäiriöitä on käsitelty kaavaselostuksen vaikutusosassa.

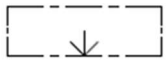
5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset



Kuva 40 Kaavamerkinnät.

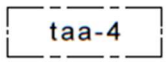

Rakennusala.


Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

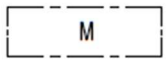

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.


Istutettava alueen osa.

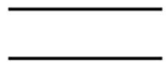

Säilytettävä/istutettava puurivi.

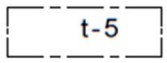


Taajamakuvallisesti merkittävä rakennus. Olemassa oleva rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä päärakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sopeutumiseen ympäristönsä mittakaavaan. Uudisrakennuksen sekä peruskorjatun rakennuksen massoittelun, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden tulee noudattaa olemassa olevaa rakennusta. Uudisrakennuksen kadunpuoleisen päätyosan tulee hahmottua erillisenä kappaleena. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen. Nykyistä rakennusta laajennettaessa on rakennus toteutettava siten, että laajennusosa porrastuu sisäänpäin vähintään 1 metrin kadunpuoleisen rakennusmassan päädystä.

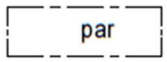


Muuntamon rakennusala.

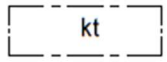

Katu.



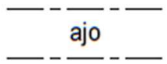
Talousrakennuksen ja katoksen rakennusala.



Parvekkeen rakennusala.

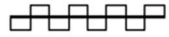


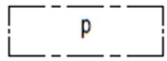
Katoksen rakennusala.



Ajoyhteys.

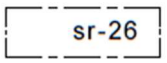

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.


Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Pysäköimispaikka.


Johtoa varten varattu alueen osa.



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


Ulkoilureitti.

Kuva 41 Kaavamerkinnät

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisessa on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.

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

Uusien AO/s-7 korttelialueen asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen rakennusmassan suurin sallittu kerrosala on 150 m². Uudisrakennusten tulee olla harjakattoisia, joiden kattokaltevuus on noin 1:1,5.

Korttelin 4 AO/s-7 korttelialueelle saa rakentaa enintään 10 kerros-m² suuruisen ja kokonaispinta-alaltaan 20 m²:n suuruisen piharakennuksen rakennusalojen ulkopuolelle. Piharakennusten tulee noudattaa alueen ominaispiirteitä.

Korttelin 4 AO/s-7-tonttien rajaamisessa tulee käyttää 0,8-1,2 metriä korkeita pensasaitoja.

Korttelin 3 tonttien rajaamisessa tulee käyttää 0,8-1,2 metriä korkeaa korkeatasoista pensas-, puu- tai metalliaidalla.

Neulasepänkatua saneerattaessa tulee jalkakäytävän materiaalin erota ajoradasta. Alueella tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja.

Jäteastiat tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle katua ja ne tulee aidata.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää alkuperäistä pihapiirien perinnekasvillisuutta.

Istutettavalle alueen osalle saa rakentaa kapeita kulkureittejä ja portaita.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä. Asuinrakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää aluepelastuslaitoksen lausunto.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkoja on varattava vähintään

AO/s-7: 1 ap/asunto
AK:1 ap/75 kerros-m²
KL:1 ap/60 kerros-m²

5.6 Nimistö

Kimpisen urheilupuiston asemakaavamuutosalueeseen kuuluva osa on muutettu Neulasepänpuistoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. 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 asemakaavan sisältöä.

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat

- Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland 2016)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. (Ramboll Finland Oy 2.12.2015)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.2 Ekologiset vaikutukset

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue sijaitsee Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman luoteisrinteellä. Alkuperäistä luonnonmaisemaa on jäljellä suunnittelualueen itäosassa, jossa Kimpisen urheilupuiston rinnemetsässä kasvaa mm. vanhoja mäntyjä. Kimpisenniemen selänne hallitsee maisemakuvaa myös kauempaa Saimaalta katsottuna.

Rinteessä sijaitsevia omakotitaloja ympäröivät hyvin hoidetut piha-alueet. Alkuperäinen luonnonmaisema on muuttunut eniten juuri pihapuuston osalta, mutta alueen luonnonmukaiset pinnanmuodot ovat tonteillakin edelleen pääosin nähtävissä.

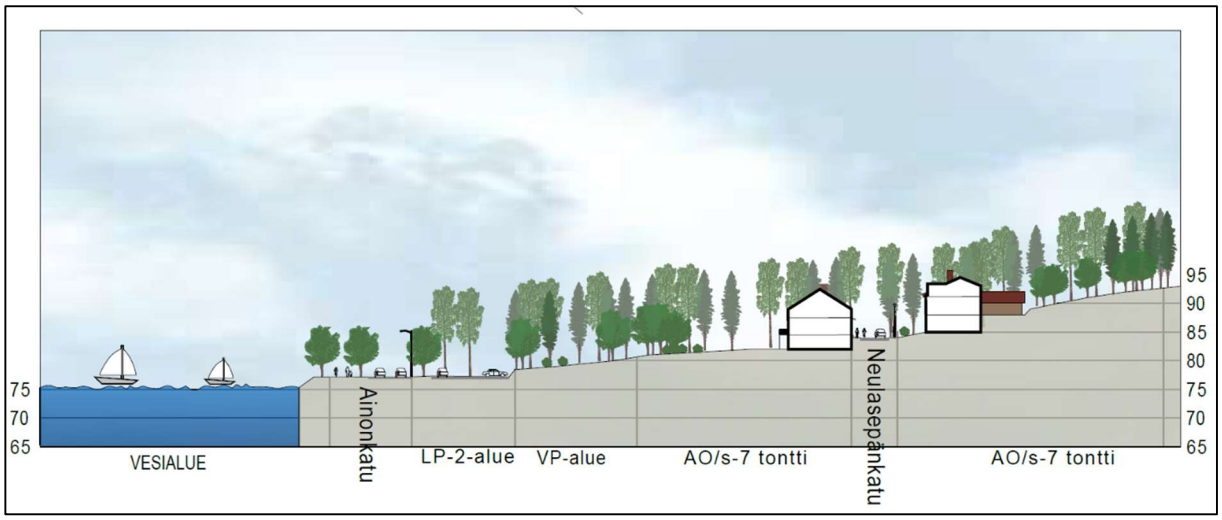
Rakennettujen tonttialueiden lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu hoidettu puoliavoin puistoalue, joka sijoittuu Ainonkadun ja korttelin 4 väliin sekä korttelin 4 koillispuolelle. Ranta-aluetta Ainonkadun molemmin puolin leimaavat istutetut hopeapajurivistöt.

Kaavaratkaisu turvaa maiseman peruspiirteiden ja maastonmuotojen säilymisen. Alue on pääosin jo rakentunut eikä asemakaavassa osoiteta merkittävää uutta rakentamista. Asemakaavan mahdollistama vähäinen lisärakentaminen sijoittuu tonttien takaosiin, jossa sen vaikutus maisemaan on vähäinen. Asemakaavan määräyksillä on pyritty säilyttämään olemassa oleva rakennuskanta sekä tarkistettu muutamien tonttien rajoja. Asemakaavamääräyksillä on myös ohjattu mahdollisen uudisrakentamisen sopeutumista arvokkaaseen ympäristöön, mikäli nykyisiä rakennuksia purettaisiin. Lähtökohtana kuitenkin on, että alueen maisema rakennuksineen ja kasvillisuuksineen säilyy ennallaan.

Ainonkadun nykyisen pysäköimisalueen paikalle on osoitettu uusi, hieman suurempi yleinen pysäköimisalue. Aluetta varten puustoa joudutaan karsimaan, mutta alueelle on suunniteltu istutettavan uudet puut. Myös pysäköimisalueen kaavamääräyksen mukaan alue tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin.

Koska korttelialueilla ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä eikä Kimpisenniemen viheralueisiin kohdistu maankäytöllisiä muutoksia, ei kaavalla ole luonnonmaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Kaavamuutosalueeseen kuuluvan hoidetun puistoalueen sekä Kimpisen urheilupuistoon kuuluvan rinnealueen osalta kaava ei aiheuta maisemallisia muutoksia, vaan turvaa molempien säilymisen.

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



Kuva 42 Leikkauskuva Ainonkadulta Neulasepänkadun keskivaiheille katsottuna lounaasta koilliseen.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Suunnittelualue on korttelialueiden osalta jo rakennettua ympäristöä, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo 1930-luvulta lähtien talojen ja katujen rakentamisen yhteydessä. Kaavamuutos, kuten voimassa oleva asemakaavakin, mahdollistaa lisärakentamista korttelin 3 ylärinteen puoleisissa osissa laajennusosina. Korttelin 3 lisärakentaminen edellyttää maaston leikkaamista ja tasoittamista tontin korkeussuhteista riippuen muutaman metrin syvyydeltä.

Lisäksi kaava mahdollistaa pienten talousrakennusten ja katosten rakentamisen korttelin 4 omakotitonteilla (enintään 10 krs-m², kokonaisala 20 m²) sekä kerrostalotontilla autokatos–talousrakennuksen laajentamisen. Omakotitonteilla uudisrakentaminen sijoittuu loivaan rinteeseen ja kerrostalotontilla tasamaalle eikä rakentaminen siten edellytä merkittävää maanpinnan muokkaamista.

Rakentamattomat alueet on osoitettu lähes nykylaajuudessaan puisto- ja lähivirkistysalueina eikä niiden osalta aiheudu vaikutuksia maa- ja kallioperään.

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

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

Kokonaisuutena kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia maa- ja kallioperään voidaan pitää paikallisina eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Asemakaavalla ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja alueelle.

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Alkuperäistä luonnonympäristöä on jäljellä suunnittelualueen itäosassa urheilupuiston rinnemetsässä. Alueella kasvaa vanhoja järeitä mäntyjä, jotka edustavat sen

alkuperäistä Salpausselän kangasmaille tyypillistä puustoa. VL-merkintä turvaa metsäalueen säilymisen eikä siihen kohdistu muutoksia.

Suunnittelualueen muissa osissa kasvillisuudesta näkyy, että alue on ollut pitkään ihmistoiminnan vaikutuspiirissä. Tonttien monipuolinen kasvillisuus ja istutukset säilyvät, sillä kaavan yleismääräyksen mukaan rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää alkuperäistä pihapiirien perinnekasvillisuutta.

Ainonkadun varteen sijoittuva istutettu puistoalue on osoitettu kaavamuutoksessa puistoksi lähes nykylaajuudessaan. Puistoalueella oleva puusto, joka käsittää mm. vaahteroita, tammen, hopeakuusia ja sembramäntyjä on mahdollista säilyttää. Nykyisen pysäköimisalueen paikalle on kuitenkin osoitettu uusi, hieman nykyistä suurempi yleinen pysäköimisalue. Tätä varten puustoa joudutaan karsimaan, mutta alueelle on suunniteltu istutettavan uudet puut. Myös pysäköimisalueen kaavamääräyksen mukaan alue tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin.

Kasvillisuuden osalta on huomionarvoista, että alue on jo lähes kokonaan rakentunut eikä asemakaavassa osoiteta alueelle merkittävää uutta rakentamista. Korttelissa 4 muutetaan pieni alue puistoa tonttimaaksi, mutta kyseisellä alueella on jo nyt pihatoimintoja sekä istutettua puistoa eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella puistoalueella olevalle jätevedenpumppaamolle on kaavassa osoitettu oma tontti. Pumppaamotontilla oleva kookas hopeapaju on kuitenkin säilytetty suojalta puu–merkinnällä.

Alueella voi esiintyä kaupungeissa yleisesti esiintyviä pieneläimiä ja lintuja. Alueella ei ole liito-oravalle tai muille luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille sopivia elinympäristöjä. Suunnittelualueella ei yleiskaavan luontoselvityksen mukaan ole erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse myöskään Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

Asemakaavamuutoksella ei kokonaisuutena ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle Suur-Saimaan valuma-alueelle. Pien-Saimaan ranta-aluetta kuuluu kaavamuutosalueeseen. Kaavaratkaisun myötä noin 600 m² viheraluetta muuttuu tonttimaaksi ja yhdyskuntahuoltoa palvelevien rakennusten alueeksi. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa. Hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää omalla tontilla.

Kaakkois-Suomen pohjavesialueet luokitellaan uudelleen ja pohjavesialueiden rajaukset tarkistetaan. Luokitus perustuu vuonna 2015 uudistettuun lakiin vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004).

Pohjavesialueet rajataan geologisina kokonaisuuksina saatavilla olevan hydrogeologisen tiedon perusteella. Pohjavesialueet luokitellaan vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden ja suojelutarpeen perusteella luokkiin 1, 2, 1E, 2E tai E. 1-luokkaan kuuluvat alueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä, ja joiden vettä käytetään tai on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan tai talousvetenä yli 10 m^3/vrk tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin. 2-luokkaan kuuluvat muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat alueet, jotka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksien perusteella soveltuvat 1- luokan mukaiseen käyttöön. Uutena tarkistuksen yhteydessä on otettu mukaan luokitukseen muun lainsäädännön nojalla suojellut, suoraan pohjavedestä riippuvaiset, luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset, merkittävät pintavesi- ja maaekosysteemit, joiden perusteella pohjavesialue saa lisämerkinnän E.

Lappeenrannan kaupungin alueella on tarkistettu 23 nykyistä pohjavesialuetta ja käyty läpi myös aiemmin luokituksessa olleet, poistetut pohjavesialueet. Selvityksessä on käyty tarkemmin läpi kaikki Lappeenrannan pohjavesialueet, niiden muutokset ja tiedot hydrogeologiasta. Pohjavesialueiden kartoilla on esitetty pohjavesialueiden rajaukset ja muutokset rajauksissa. Tutkimusraportissa kuvataan pohjavedestä riippuvaisten ekosysteemien tarkastelu Lappeenrannan alueella. Lisäksi erillisessä tutkimusraportissa kuvataan Lappeenrannan keskustan alueella tehdyt tutkimukset.

Uuden luokituksen mukaan kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan alueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

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

Asemakaava-alue on jo rakentunut eikä kaavalla osoiteta uusia rakennuspaikkoja eikä maanalaisia tiloja rakennusten kellareita lukuun ottamatta. Kaavamuutoksella ei kokonaisuutena ole merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin.

Hulevedet

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Suunnittelualueen asfaltoidulla autopaikoitusalueella ja suunnittelualueen luoteispuolen viheralueella on hulevesitulvakartan mukaan mahdollisia hulevesitulva-alueita. Koska nämä asiat ratkaistaan tontin rakennuslupavaiheessa, määrätään asemakaavan yleismääräyksissä, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesisuunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa. Kaavassa ei määrätä hulevesien käsittely teknistä ratkaisua, vaan tämä ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä. Kaavamuutoksen myötä eivät pinnoitetut eivätkä katetut pinnat lisäänny alueella.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueella sijaitsee ravintola ja välittömässä läheisyydessä kuntokeskus. Palveluiden osalta alue tukeutuu kävelymatkan päässä olevan keskustan palveluihin. Asemakaava ei mahdollista uusien asuinrakennusten rakentamista alueelle, mutta kaava vahvistaa ja edistää alueen kehittymistä edelleen asuinalueena.

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa Ainonkadun ravintolarakennuksen toiminnan jatkumisen ja työpaikkojen säilymisen. Kaava vahvistaa osaltaan Kaupunginlahden itärannan elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta. Ravintolan KL-korttelialueelle voi sijoittua kaavamääräyksen perusteella myös muun tyyppistä liiketoimintaa, kuten myyntitilaa. Yrityksiä voi olla yksi tai useampia. Kaavamääräys ei myöskään rajaa tiukasti yrityksen tai yritysten liiketoiminnan luonnetta.

Yritysten kokoa, työpaikkamäärää tai liikevaihtoa ei kaavan sisällön perusteella ole mahdollista tarkkaan arvioida. Nykyisin KL-korttelialueella on noin 10 työpaikkaa, joiden säilymisen kaava siis mahdollistaa.

Alueen kehittäminen yhdessä sen eteläpuolisten alueiden kanssa tukee Kaupunginlahden kehittämistä monipuolisena matkailu- ja ravitsemispalvelujen alueena.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tontteja palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueella ja sitä ympäröivillä alueilla. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta kaavamuutoksen toteutumisen myötä siirtämään tai muuttamaan. Asemakaavaan sisältyvän pysäköintialueen laajennuksen kustannuksiksi on alustavasti arvioitu 130 000 €, mukana hulevesiverkon kustannukset. Summassa ei ole mukana mahdollista jätevesilinjan saneerausta (Lappeenrannan Energia) eikä valaistusta. Uusittavan reunapuuston osalta kustannus on noin 3000 euroa/ puu.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, eikä aiheuta tältä osin muutoksia. Kaavalla ei ole myöskään vaikutusta olemassa oleviin jalankulku- ja pyöräilyväyliin eikä Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin ja pysäkkeihin.

Kaavakartalle on merkitty uutena varauksena Kimpisen urheilupuistosta Ainonkadulle johtava ulkoilureitti (palloviiva), joka voidaan toteuttaa esim. kivituhkapintaisena väylänä.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin. Alueen asukasmäärä pysyy käytännössä ennallaan, koska alueelle ei osoiteta uutta rakentamista.

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

Asumisen matkatuotosluku per asukas on Lappeenrannan keskustassa 1,92 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää), joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,88 matkaa. Nykyisellä asukasluvulla eli noin 60 asukkaalla asumisen liikennetuotokseksi voidaan arvioida noin 53 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykytilaennusteen mukaan vuonna 2020 Ainonkadun liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on 230 ajoneuvoa/ vuorokausi. Vuoteen 2040 mennessä liikenteen on ennustettu vähenevän Ainonkadulla 40 ajoneuvoon/ vuorokausi. Ennustetut liikennemäärät ovat pääosin seurausta muusta, kun itse suunnittelualueen tuottamasta liikenteestä.

Kaavan toteutumisella ei ole myöskään kielteisiä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen. Rakennusjärjestyksen mukaisesti tonteille sallitaan yksi ajoneuvoliittymä tonttia kohden. Yleiseltä pysäköimisalueelta on osoitettu kulku suojatietä pitkin Ainonkadun kevyen liikenteen väylälle. Neulasepänkadun päästä on lisäksi osoitettu ulkoilureitti pysäköimisalueen keskivaiheille, josta on tarkoitus rakentaa suojatie Ainonkadun yli.

6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

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

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksessä (2015) on mallinnettu Ainonkadun melua ennustetilanteessa vuonna 2035. Ennusteen mukaan

päiväajan keskiäänitaso ylittää 45 dB aivan kaavamuutosalueen länsirajalla. Yömelutaso jää koko alueella alle 45 dB:n.

Neulasepänkadun osalta melutasoja ei ole mallinnettu, mutta alueelle ei mitä todennäköisimmin kohdistu vähäisen liikennemäärän ja nopeusrajoituksen perusteella (40 km/h) liikennemelutasoja, jotka ylittäisivät valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot.



Kuva 43 Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys: Ennustetilanne v.2035. Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot LAeq7-22. Päiväajan keskiäänitasot LAeq7-22. Oikealla yöajan keskiäänitasot LAeq22-7.

6.4.4 Vaikutukset pysäköintiin

Erillispientalo- ja kerrostaloalueella kaavassa edellytetyt pysäköintipaikat tulee sijoittaa tonteille. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia alueen yksityisten tonttien pysäköintiin. Nykyisen pysäköimisalueen paikalle on osoitettu uusi, hieman suurempi yleinen pysäköimisalue. Suurempi yleinen pysäköimisalue palvelee mm. veneilijöitä ja matkailijoita ja näin ollen vähentää ajoneuvojen pysäköimistä Neulasepänkadun varteen. Pysäköintipaikkojen määrä kasvaa kaavan myötä noin 50 paikalla.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Suunnittelualue tukeutuu palvelujen osalta lähialueisiin ja Lappeenrannan ydinkeskustaan. Asemakaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta palvelujen alueelliseen saatavuuteen, sillä alueelle ei ole osoitettu uusia kaupallisia tai julkisia palveluja. Nykyinen ravintolatontti on varustettu nykyisen toiminnan mahdollistavalla kaavamerkinnällä. Asemakaava kuitenkin vahvistaa osaltaan asukkaiden eli palvelun käyttäjien säilymisen alueella, vaikka uusia asuinrakennuksia ei ole kaavassa osoitettu.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava-alue on jo pääosin rakentunut eikä alueelle osoitetta merkittävää uutta rakentamista. Asemakaavalla turvataan alueen säilyminen arvokkaana kulttuuriympäristönä. Alueen ominaispiirteiden säilyttäminen antaa hyvät lähtökohdat viihtyisän asuinympäristön muodostumiselle ja säilymiselle. Alueen asukasluku ei käytännössä kasva nykytilanteeseen verrattuna, joten alueen liikenne ei lisäänny merkittävästi. Kaavan mukainen liikenneratkaisu ei myöskään lisää alueen kautta kulkevaa liikennettä eikä sitä kautta heikennä alueen viihtyvyyttä.

Viheralueiden pinta-ala tosin vähenee 1485 m²:llä verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Väheneminen on seurausta siitä, että osa viheralueista on osoitettu LP-alueena ja ET-tonttina ja osa on liitetty erillispientalotonttiin. ET-tontin osalta muutos on kaavatekninen eikä muuta tilannetta paikan päällä. Erillispientalotonttiin liitettävät alueet on osoitettu istutettavina alueen osina, mikä lieventää vaikutuksia. Nykyisen pysäköimisalueen paikalle on osoitettu uusi, hieman suurempi yleinen pysäköimisalue. Suurempi yleinen pysäköimisalue palvelee mm. veneilijöitä ja matkailijoita ja näin ollen vähentää ajoneuvojen pysäköimistä Neulasepänkadun varteen. Pysäköintialuetta varten puustoa joudutaan poistamaan sekä uusimaan. Pysäköimisalue on sovitettu maisemaan siten, että alueella oleva puisto säilyy ja haitalliset vaikutukset asukkaiden elinympäristöön minimoidaan. Pysäköimisalueen kaavamääräyksen mukaan alue tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin. Alueella ja sen lähiympäristössä olevat puistot ja virkistysalueet säilyvät lähes ennallaan eikä asemakaavalla ole merkittävää vaikutusta niihin.

Kokonaisuutena lähialueen asukkaisiin kohdistuvat vaikutukset jäävät melko vähäisiksi. Asemakaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta ihmisten elinoloihin

tai elinympäristöön. Kaavamuutosalueelle ei myöskään sijoitu sellaisia toimintoja, joista aiheutuisi haittaa ympäröivälle asutukselle.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Asemakaavassa noin 600 m² puistoaluetta on osoitettu tonttimaaksi. Korttelin 4 pohjoisosassa laajennusalue on jo käytännössä liittynyt tonttiin, joten muutoksen vaikutus virkistysalueisiin ja niiden käyttöön on vähäinen. Lisäksi puistoalueella sijainneelle jätevedenpumppaamolle merkitään 398 m² suuruinen tontti. Nykyisen pysäköimisalueen paikalle on osoitettu uusi, hieman suurempi yleinen pysäköimisalue, joka pienentää hieman puistoa. Alueiden virkistyskäyttö säilyy edelleen alueen asukkaiden käytössä.

Kaavaratkaisu ei vaikuta virkistysalueilla oleviin kävelypolkuihin eikä puustoon. Kaavamuutos ei katkaise olemassa olevia ulkoilureittejä eikä virkistysyhteyksiä. Asemakaavassa on osoitettu ulkoilureitti Neulasepänkadun päädystä Myllysaaren suuntaan.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule uusia asuntoja eikä työpaikkoja. Suunnittelualue liittyy suoraan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen rajautuen puistoalueisiin. Asemakaavamuutos tukee jo rakennetun infraverkon käyttöä sekä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on säilyttää alueen maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Asemakaavassa asuintontit on osoitettu merkinnällä AO/s-7: *Erillispientalojen korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Olemassa oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksen voi purkaa vain perustellusta syystä. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.*

Kaava mahdollistaa nykyisten rakennusten korvaamisen uusilla vain perustelluista syistä, esim. rakennuksen kunnon perusteella. Kaavassa osoitettu AO/s-7-tonttien tonttikohtainen rakennusoikeus 280 krs-m² mahdollistaa lisärakentamista jo käytetystä rakennusoikeudesta riippuen lisäsiipinä tai muina laajennuksina.

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

siirtämään tai muuttamaan. Kaavaratkaisu sisältää kuitenkin mahdollisuuden laajentaa Ainonkadun varressa olevaa pysäköintialuetta.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavamuutoksen keskeisenä lähtökohtana on ollut Neulasepänkadun pientaloasutukseen liittyvien kaupunkikuvallisten arvojen ja ominaispiirteiden säilyttäminen. Pientalokorttelit on osoitettu merkinnällä AO/s-7: *Erillispientalojen korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Olemassa oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksen voi purkaa vain perustellusta syystä. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.*

AO/s-7- ja taa-4–kaavamerkinnät turvaavat kaupunkikuvan keskeisten ominaispiirteiden säilymisen. Rakennuskannan säilyttäminen on ensisijainen vaihtoehto, mutta myös korjaus- ja uudisrakentamisessa kadun varren rakennusten massoittelu säilyy ennallaan harjakattoisena ja 1½-kerroksisena. Tonttikohtaisten kaavamerkintöjen (rakennusala ja nuoli kiinni–merkinnät) ansiosta Neulasepänkadun tiivis ja selvärajainen katutila säilyy. Rakennukset rajautuvat jatkossakin luoteispuolella katulinjaan ja toisella puolella noudattavat yhtenäistä linjaa 5 metriä kadun reunasta. Myös katutilan kannalta keskeinen maaston muotojen mukaan porrastuva yhtenäinen räystäslinja säilyy. Mahdolliset laajennusosat tulee sisentää vähintään metrin porrastuksella päämassasta, jolloin kadunpuoleisen rakennusosan pääty hahmottuu edelleen yhtenäisenä.

Asemakaavamuutos turvaa myös vesistön suuntaan avautuvien näkymien ja Ainonkadun varren näkymien säilymisen nykyisellään. Rakennettuja alueita kehystävä puusto säilyy puistovarausten sekä säilytettävä/istutettava puurivi– ja suojeltava puu–merkintöjen ansiosta. Nykyisen pysäköintialueen paikalle on osoitettu uusi, hieman nykyistä laajempi yleinen pysäköimisalue. Aluetta varten puustoa joudutaan karsimaan, mutta alueelle on suunniteltu istutettavan uudet puut. Myös alueen kaavamääräyksen mukaan alue on jäsennöitävä puu- ja pensasistutuksin.

Suunnittelun lähtökohtana ollut olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ja perinteisen rakennustavan noudattaminen uudisrakentamisessa sekä kaavaan sisältyvät viheraluevaraukset turvaavat kokonaisuutena hyvin alueeseen liittyvien kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Kaavamuutosalue on arvioitu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ja länsiosiltaan valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alueella ei ole kuitenkaan säilyttämiseen tähtääviä kaavamääräyksiä. Asemakaavamuutoksella pyritään säilyttämään alueella oleva maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Neulasepänkadun alueen arvot muodostuvat erityisesti yhtenäisestä rakentamistavasta harjakattoisine jälleenrakennuskauden omakotitaloineen sekä tiiviistä ja selvärajaisesta katutilasta. Rakennukset rajautuvat katulinjaan kadun luoteispuolella ja toisella puolella noudattavat yhtenäistä linjaa 5 metriä kadun reunasta. Alueen rakennuksissa on myös yhtenäinen räystäslinja, joka porrastuu rinteen mukaisesti. Rakennusten arkkitehtuuri muodostuu selkeistä perusmuodoista, joita täydentävät erilaiset ulokkeet (parvekkeet, terassit).

Asemakaavassa omakotitontit on osoitettu merkinnällä AO/s-7: *Erillispientalojen korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Olemassa oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksen voi purkaa vain perustellusta syystä. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.* Lisäksi alkuperäiset rakennukset on osoitettu taa-4-merkinnällä: *Taajamakuvallisesti merkittävä rakennus. Olemassa oleva rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä päärakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sopeutumiseen ympäristönsä mittakaavaan. Uudisrakennuksen sekä peruskorjatun rakennuksen massoittelun, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden tulee noudattaa olemassa olevaa rakennusta. Uudisrakennuksen kadunpuoleisen päätyosan tulee hahmottua erillisenä kappaleena. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen. Nykyistä rakennusta laajennettaessa on rakennus toteutettava siten, että laajennusosa porrastuu sisäänpäin vähintään 1 metrin kadunpuoleisen rakennusmassan päädystä.*

AO/s-7- ja taa-4-kaavamerkinnät turvaavat alueen ominaispiirteiden säilymisen. Korjaus- ja uudisrakentamisessa kadun varren rakennusten massoittelu säilyy ennallaan harjakattoisena ja 1½-kerroksisena. Mahdolliset laajennusosat tulee sisentää vähintään metrin porrastuksella päämassasta, jolloin kadunpuoleisen rakennusosan pääty hahmottuu edelleen yhtenäisenä. Katutilan mittasuhteet ja luonne on puolestaan säilytetty rakennusalojen rajauksilla ja kadun puoleisilla nuoli kiinni–merkinnöillä.

Asemakaavaratkaisu säilyttää Neulasepänkadun rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet, vaikka rakennuksille ei ole osoitettu varsinaisia suojelumääräyksiä. Rakennusten ei ole katsottu olevan niin merkittäviä, että ne edellyttäisivät varsinaisia suojelumerkintöjä.

Kaavamuutosalueen kaksi läntisintä tonttia kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella olevaan 1970-luvun elementtikerrostaloon ei sisälly erityisiä kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja eikä rakennuksella ole suojelumerkintää.

Ainonkadun ravintolarakennus on vanhimmilta osiltaan suojeltu sr-26-suojelumerkinnällä, joten kaava turvaa rakennuksen ydinosan ja siihen sisältyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen.

Kokonaisuutena kaavamuutos säilyttää rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet. Uudisrakentamisen tulee noudattaa alueen perinteistä mittakaavaa sekä rakentamistapaa. Asemakaavan mahdollistama rakennusten purkaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä mahdollinen purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä, eikä kaavaratkaisulla ole vaikutusta lähimpään, Kimpisen urheilukentän lähistöllä olevaan linnakkeeseen eikä Ainonkadun vedenalaiseen hylkyyn.

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueena (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelun- 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. Suunnittelualueella ei ole vaihemaakuntakaavan varauksia.

Kaavamuutosalueella on maakuntakaavassa *maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön* merkintä, Kimpisenkadun ja Neulasepänkadun pientaloalue (ma/km). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Vaikka kaavaratkaisu vähentää virkistysalueita noin 1266 m^2, on muutos koko virkistysalueiden pinta-alaan (noin 9,5 hehtaaria) nähden vähäinen (1,3 %). Kaavaratkaisulle ei ole vaikutuksia virkistysalueiden metsään eikä olemassa oleviin kulkuväyliin.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja

valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut 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 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 kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Kimpisen asuinalueen kehittämistä olemassa olevan kaupunkirakenteen pohjalta. Asemakaavalla pyritään säilyttämään arvokas ympäristö ja estää sen ominaispiirteiden turmeleminen. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustan tuntumassa. Asemakaavassa on osoitettu olemassa oleva elinkeino- ja yritystoiminnan korttelialue, minkä lisäksi kaavaratkaisun myötä palveluiden käyttäjät säilyvät alueella.

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

Kaavaratkaisu perustuu Kimpisen ja Kylpylän alueiden olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Alue on jo rakentunut ja sijoittuu asuinalueen reunaan.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

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

Suunnittelualueen rakentamisvaraukset eivät sijoitu välittömästi rantaviivan tuntumaan eikä alueella ole sään ääri-ilmiöistä aiheutuvaa tulvariskiä.

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

Suunnittelualue on jo lähes kokonaan rakentunut ja sijaitsee ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä. Asuinrakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää aluepelastuslaitoksen lausunto.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Suunnittelualueen läntisin osa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki*. Kaavaratkaisu on RKY-alueen osalta nykytilanteen toteava, minkä lisäksi alueella olevan ravintolarakennuksen vanhin osa on suojeltu. Kaavamuutos turvaa RKY-kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen.

Kaava-alue on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, minkä vuoksi se on osoitettu kaavamuutoksessa merkinnällä AO/s-7: *Erillispientalojen korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Olemassa oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksen voi purkaa vain perustellusta syystä. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Piha-alueiden, istutusten ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.* Lisäksi alkuperäiset rakennukset on osoitettu taa-4–merkinnällä: *Taajamakuvallisesti merkittävä rakennus. Olemassa oleva rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä päärakennuksen korvaavan uudisrakennuksen sopeutumiseen ympäristönsä mittakaavaan. Uudisrakennuksen sekä peruskorjatun rakennuksen massoittelun, julkisivumateriaalien ja mittasuhteiden tulee noudattaa olemassa olevaa rakennusta. Uudisrakennuksen kadunpuoleisen päätyosan tulee hahmottua erillisenä kappaleena. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen. Nykyistä rakennusta laajennettaessa on rakennus toteutettava siten, että laajennusosa porrastuu sisäänpäin vähintään 1 metrin kadunpuoleisen rakennusmassan päädystä.*

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavamuutoksessa pieni osa puistoalueesta muuttuu korttelialueeksi, mutta säilyy sen sisällä istutettavana alueena. Muu osa nykyisestä puistoalueesta säilyy yleisessä virkistyskäytössä (VP-alueena). Kaavan toteuttaminen ei aiheuta viheralueverkoston katkeamista, metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on kaikkien tonttien osalta jo rakentunut. Kaavalla päivitetään asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä toteutuneen tilanteen ja yleiskaavan mukaisiksi. Asemakaavamuutoksen mukainen kahden tontin laajentaminen, pysäköimisalueen rakentaminen sekä muu kaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 10.9.2021

Niina Seppäläinen, kaavasuunnittelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti