LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



LANTMÄNNEN UNIBAKE JA ANNUKKA, ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO

Asemakaavaselostus
18.11.2020

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

Diaarinro LPR/543/10.02.03.00/2020

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LANTMÄNNEN UNIBAKE JA ANNUKKA, ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 18.11.2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANRO K2508

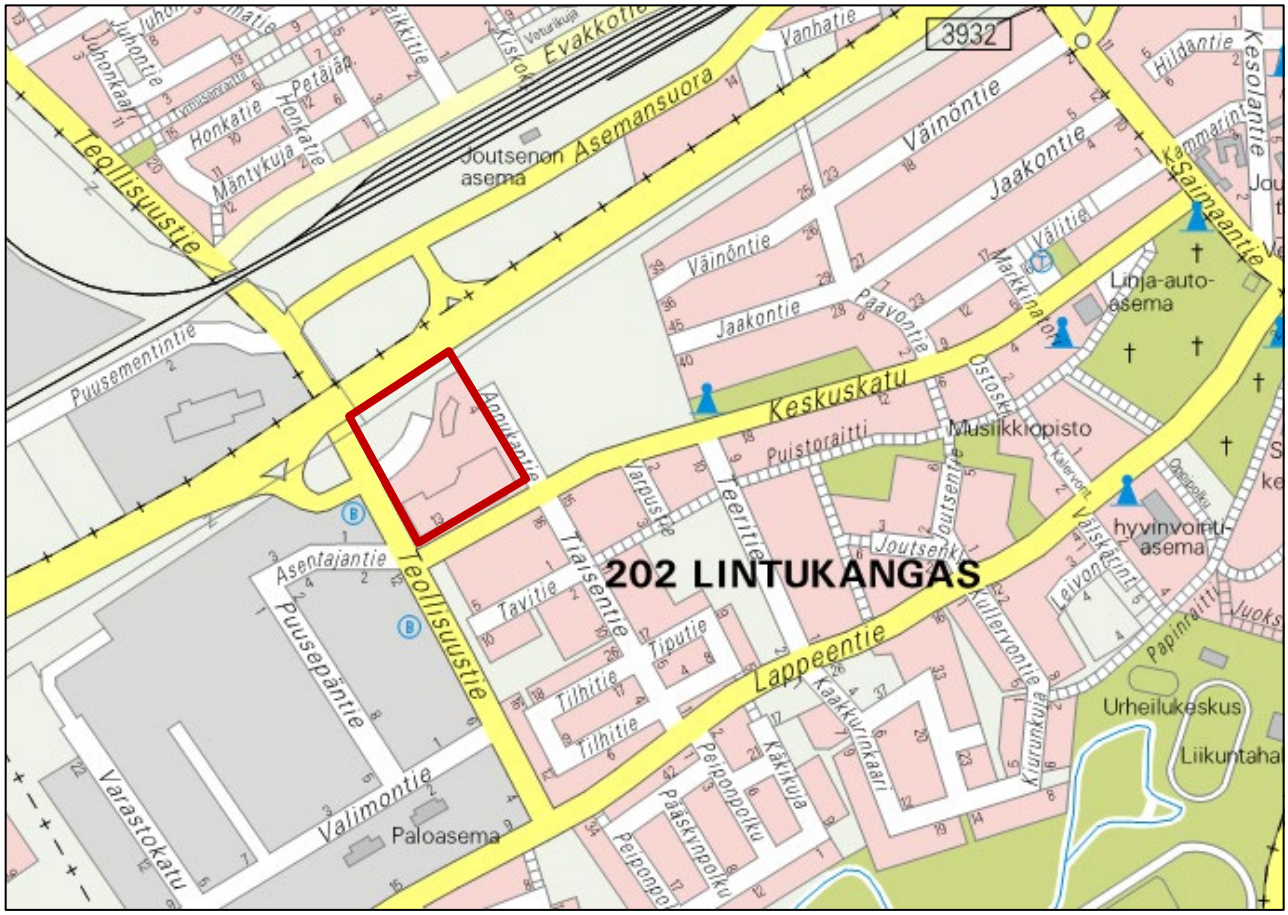
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos	202 LINTUKANGAS, kortteli 300 ja osa suojaviheraluetta sekä yleinen pysäköintialue
Muodostuu	202 LINTUKANGAS, kortteli 300, tontit 3, 4 ja 5 ja suojaviheralue
Tonttijako	202 LINTUKANGAS, kortteli 300, ohjeelliset tontit 1 ja 2 ja yleinen pysäköintialue
Muodostuu	202 LINTUKANGAS, kortteli 300, tontit 3 - 5
Kaavanlaatija	Kaavasuunnittelija Sivi Ihalainen puh. 040 650 1221 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireilletulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 3.9.2020 – 28.9.2020
Hyväksytty	KV __.__.2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Joutsenon keskustaajamassa, Lintukankaan kaupunginosassa noin 18 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta. 3,6 hehtaarin suuruinen kaavamuutosalue rajautuu kaakossa Keskuskatuun, lounaassa Teollisuustiehen, luoteessa valtatie kuuteen ja koillisessa Annukantiehen. Kaavamuutosalue käsittää Lantmännen Unibake Oy Ab:n tehtaan ja sen yhteydessä olevan Vaasan leipomomyymälän sekä liikerakennus Annukan. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu entinen valtatie 6:n ramppialue. Kaavamuutosalueen sijainti ja rajaus näkyvät oheisessa kartassa.



Aluerajaus opaskartassa

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	**Lantmännen Unibake ja Annukka, asemakaavamuutos ja tonttijako**
Kaavan tarkoitus	Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennuksen kokonaisvaltainen kehittäminen ja lisärakentaminen sekä päivittää asemakaava vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita. Samalla parannetaan alueen liikennejärjestelyjä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 3
ALUERAJAUS OPASKARTASSA 3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
1.6 Luettelo muisto kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista 5
2 TIIVISTELMÄ 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaava 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6
3 LÄHTÖKOHDAT 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Rakennettu ympäristö 8
3.1.3 Liikenneverkko 12
3.1.4 Yhdyskuntatekniikka 13
3.1.5 Luonnonympäristö ja maisema 16
3.1.6 Pohjavesi 17
3.1.7 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö 17
3.1.8 Väestö, työpaikat ja palvelut 17
3.1.9 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät 17
3.1.10 Maanomistus 19
3.2 Suunnittelutilanne 20
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset 25
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 25
4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet 25
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 26
4.3 Suunnitteluvaiheet 26
4.4 Asemakaavan tavoitteet 27
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 28
5.1 Kaavan rakenne 28
5.1.1 Mitoitus 28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 28
5.3 Aluevaraukset 29
5.3.1 Korttelialueet 29
KUVA 5 KAAVAMUUTOSALUEELLE SIJOITTUVAN FINGRIDIN VOIMALINJAN PYLVÄÄN POIKKILEIKKAUS 31
5.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu 31
5.5 Ympäristön häiriötekijät 31
5.6 Luonnonympäristö 32
5.7 Kulttuuriympäristö 32
5.8 Kaavamerkinnät ja –määräykset 33
5.9 Nimistö 35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 36
6.1 Ekologiset vaikutukset 36
6.1.1 Vaikutukset maisemaan sekä maa- ja kallioperään 36

6.1.2 Luonnonympäristö 37
6.1.3 Pinta- ja pohjavesi 38
6.2 Taloudelliset vaikutukset 40
6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset 40
6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin 40
6.3 Liikenteelliset vaikutukset 40
6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon 40
6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikennejärjestelyihin ja liikenteen toimivuuteen sekä liikenneturvallisuuteen 41
6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun 42
6.3.4 Vaikutukset pysäköintiin 43
6.3.5 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin 43
6.4 Sosiaaliset vaikutukset 44
6.4.1 Palvelujen saatavuus 44
6.4.2 Ihmisten elinolot ja elinympäristöt 44
6.4.3 Virkistysalueet ja virkistysyhteydet 45
6.5 Kulttuuriset vaikutukset 45
6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 45
6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin 45
6.5.3 Vaikutukset taajamakuvaan 45
6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin 46
6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen ja yleiskaavan toteutumiseen 46
6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen 47
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 48
6.7 Toteuttaminen ja ajoitus 48
6.8 Kaavan hyväksyminen 48

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnekuva 18.11.2020
3. MRA 27 § ja 30 §:n kuulemisessa saatu palaute ja sen huomioiminen
   a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
   b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
   c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
   d. Kaavaluonnoskartta 1.9.2020
   e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastineet. (lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Kaavamuutoshakemus
6. Tonttijakokartta
7. Liikennetarkastelu
8. Asemakaavakartta 18.11.2020

1.6 Luettelo muisto kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma (Ramboll 19.3.2015)

- Joutsenon rakennusinventointi (Etelä-Karjalan museo, 2008)
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008)
- Luontoselvitys, Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava. Ramboll 2008.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen perustuu Lantmännen Unibake Oy Ab Finlandin (ent. Vaasan & Vaasan) 27.8.2009 jättämään kaavamuutosaloitteeseen. Hakija omistaa kaavamuutosalueella sijaitsevan leipomon tuotantorakennuksen. Kaavamuutos sisältyy kaupunginhallituksen 13.1.2020 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2020 – 2022, kohde 86 Lantmännen Unibake- Annukka ympäristöineen.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 2.9.2020 ja Joutseno-lehdessä 3.9.2020 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 3.9.2020 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos pidettiin MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 3.9.2020 – 28.9.2020. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Ely-keskus pyysi lisäaikaa lausunnon jättämiselle ja kuulemisaikaa jatkettiin 27. Asemakaavasta saatiin 13 lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, joka 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 valtuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan *ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta* (TY-4) on laajennettu ja rakennusoikeutta nostettu. Samalla suojaviheraluetta (EV) on laajennettu kaakkoon. Yleisen pysäköinnin alue on pienentynyt luoteesta ja muutettu *Autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille.* (LPA-2). Annukan tontti on pienentynyt etelästä ja luoteesta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

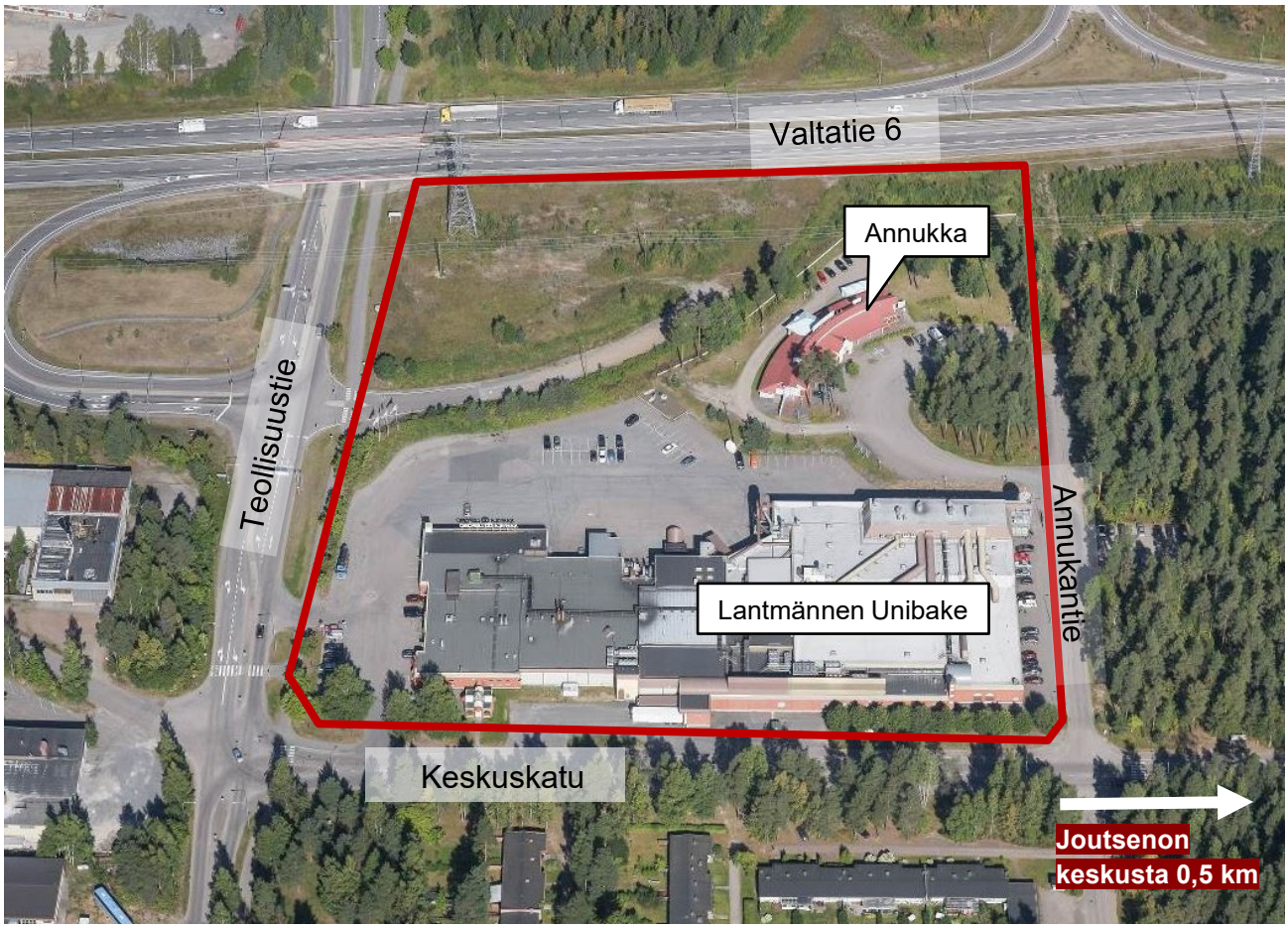
Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee valtatie 6:n varrella Lintukankaan kaupunginosassa, joka on osa Joutsenon keskustaajaman ydinaluetta. Kaupunginosassa sijaitsevat Joutsenon keskeisimmät palvelut, jotka ovat sijoittuneet kirkon läheisyyteen Saimaantien ja Keskuskadun varteen. Alueen asutus on jakautunut lähes tasan pientalo- ja kerrostaloasumiseen. Asumisen ja palveluiden lisäksi kaupunginosassa on Lintukankaan pienteollisuusalue. Kaavamuutosalue sijaitsee palveluista noin puolen kilometrin päässä lännessä, Keskuskadun varrella.



Viistoilmakuva kaavamuutosalueesta

Kaavamuutosalueen luoteispuolelle sijoittuu valtatie 6, koillisessa on rakentamatonta metsäaluetta, kaakkoispuolella pientaloasutusta ja lounaispuolella Lintukankaan pienteollisuusalue. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat matkailukeskus Annukan liikerakennus ja Lantmännen Unibaken tuotantorakennus, jossa sijaitsee myös Vaasan leipomomyymälä. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu osa valtatie 6:n suojavyöhykkeestä sekä käytöstä poistettu ramppi, joka on aiemmin johtanut valtatie 6:lle. Kaavamuutosalue on maastonmuodoiltaan suhteellisen tasainen. Maasto laskee loivasti valtatie 6:lta Keskuskadulle. Kaavamuutosalueen luoteisosassa kulkevat sähkölinjat samansuuntaisesti valtatie 6:n kanssa.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Annukka

Annukan liikerakennus on valmistunut vuonna 1986. Rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan 647 krs-m^2 (kerrosalaneliömetriä). Rakennus on muodoltaan kaareva ja se edustaa arkkitehtuuriltaan 1980-luvun postmodernismia, niin sanottua Oulun koulua. Oulun koululle ovat tyypillisiä muun muassa klassisesta arkkitehtuurista lainatut tyylipiirteet, puun käyttö ja ihmisläheinen mittakaava. Rakennuksen suunnittelijana on toiminut oululainen toimisto Koistinen & Kylliö. Ulkoseinät ovat pääasiassa vaaleansinistä verhouslautaa ja kate punaisen väristä konesaumattua peltiä. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä kuntosali ja kauneushoitola. Rakennuksen kaikki liiketilat ovat käytössä. Pihalla on infotaulu Joutsenon nähtävyyksistä ja palveluista. Annukka on ollut aikoinaan tärkeä maamerkki. Siinä on toiminut aikaisemmin Iittalan tehtaanmyymälä, lounaskahvila ja Laptuote-säätiön työpaja. Rakennus ei sisälly osayleiskaavaa varten laadittuun Joutsenon rakennusinventointiin vuodelta 2008. Rakennusta ei ole todettu laadituissa selvityksissä kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.



Annukka vuonna 2018

Tontin ajoneuvoliittymä on Annukantien kautta. Annukan piha-alue muodostaa ympäriajettavan lenkin, jonka sisään jää pieni metsikkö. Pysäköintitilaa on rakennuksen edustalla. Rakennuksen taakse, jossa on muutama pysäköintipaikka henkilökunnalle, kiertää rakennuksen länsipuolelta soratie. Rakennuksen Valtatie 6:n puoleinen piha-alue on aidattu matalalla vaalealla aidalla. Pihaa halkovat Lappeenrannan Energian sähkölinjat, jotka kulkevat valtatie 6:n suuntaisesti.



Vasemmassa kuvassa Joutsenon infotaulu Annukan pihassa, oikeassa kuvassa Annukka ja sen piha-alue Blom-ilmakuvassa

Lantmännen Unibaken tuotantorakennus

Vuonna 1982 valmistunut teollisuuden tuotantorakennus palvelee asukkaita Lantmännen Unibaken leipomona ja Vaasan Oy:n leipomomyymälänä. Rakennuksessa on noin 150 työpaikkaa. Tehtaaseen on vuosien mittaan tehty useita laajennuksia. Rakennus on punatiilinen, osittain yksikerroksinen ja osittain kaksikerroksinen. Kooltaan se on 9 925 krs-m^2. Rakennuksen koko ylittää nykyisen sallitun rakennusoikeuden, sillä laajennuksia on tehty poikkeamisluvilla. Rakennusta on laajennettu useaan otteeseen.



Lantmännen Unibaken tuotantorakennus vuonna 2018

Vaasan leipomomyymälä

Lantmännen Unibaken tehtaan Teollisuustien puoleisessa päädyssä on Vaasan leipomomyymälä ja kahvila sekä myymälän asiakaspysäköinti. Asiakkaat saapuvat myymälään Keskuskadun puoleisesta liittymästä. Leipomomyymälän pihalla, Keskuskadun puolella on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen piharakennus oleskelua varten.



Vaasan leipomomyymälä vuonna 2020. Oikealla kuvassa pihakatos

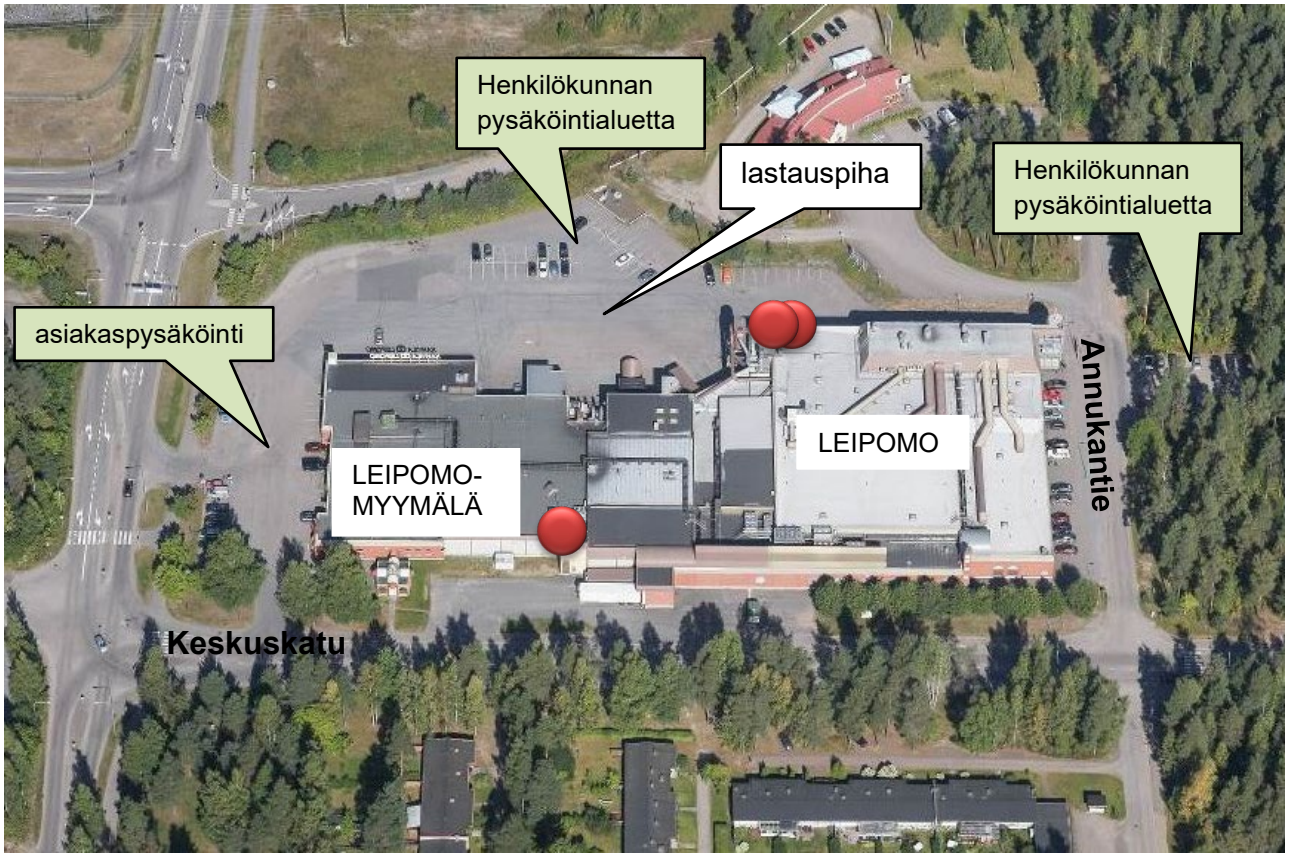
Työntekijöiden pysäköinti

Työntekijöiden pysäköintipaikat sijaitsevat osittain tuotantorakennuksen valtatie 6:n puoleisella pihalla, lastauspihan vieressä ja osittain Annukantien puoleisella rakennuksen sivulla. Lisäksi Lantmännen Unibake on vuokrannut tilaa Annukantien itäpuolelta, jossa on pieni paikoitusalue. Henkilökunnan parisenkymmentä pyöräpaikkaa sijaitsevat lastauspihan yhteydessä.

Rekat

Rakennuksen valtatie 6:n puoleiselle pihalle sijoittuu rekkojen lastauspiha. Lisäksi rakennuksen valtatie 6 puoleisella sivulla on kaksi jauhosiilojen syöttökohtaa, joita täytetään 2-4 kertaa viikossa. Myös Keskuskadun puolella on yksi jauhosiilojen syöttökohta, jota täytetään kerran viikossa.

Lähtevää ja tulevaa liikennettä on vuorokaudessa yhteensä 10-15 rekkaa/ jakeluautoa. Rekat ajavat lastauspihalle Annukantien kautta ja poistuvat leipomomyymälän asiakkaille tarkoitetun pysäköintialueen läpi Teollisuustielle.



Ote viistoilmakuvasta

jauhosiilojen syöttökohta



Lantmännen Unibaken lastauspiha, jonka yhteydessä on henkilökunnan pysäköityjä autoja vuonna 2018

3.1.3 Liikenneverkko

Lintukankaan kaupunginosan pääliikenneyhteytenä Lappeenrannan keskustan suuntaan toimii valtatie 6. Kaavamuutosalue rajoittuu luoteessa valtatie 6:een ja alueen länsipuolella on valtatieltä Teollisuustielle johtava ramppi. Kaavamuutosalueelle sijoittuu puolestaan entinen Teollisuustieltä valtatie kuudelle Imatran suuntaan johtanut ramppi, joka on poistunut käytöstä valtatie 6:n parantamisen yhteydessä.

Teollisuustie sivuaa kaavamuutosaluetta lounaassa. Se on päällystetty ja valaistu kokoojakatu. Tien kaavamuutosalueen puoleisella reunalla kulkee 3,5 metriä leveä kevyenliikenteenväylä, joka on erotettu viherkaistalla Teollisuustiestä. Kaavamuutosalueelta on tonttiliittymä Teollisuustielle, jota myös rekat käyttävät poistuessaan tontilta. Myös leipomomyymälän asiakkailla on mahdollisuus käyttää liittymää. Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella kulkee valaistu ja asfaltoitu Keskuskatu, joka on Joutsenon keskustaajaman merkittävimpiä kokoojakatuja. Sen varrelle on keskittynyt huomattava määrä julkisia sekä kaupallisia palveluita. Katu on valaistu ja sen ajoradan leveys suunnittelualueen kohdalla on 12 metriä. Keskuskadun kaavamuutosalueen puoleisella sivulla kulkee kevyen liikenteen väylä.



Annukantie vuonna 2018. Leipomorakennuksen ja Annukantien välissä on henkilökunnan pysäköityjä autoja.

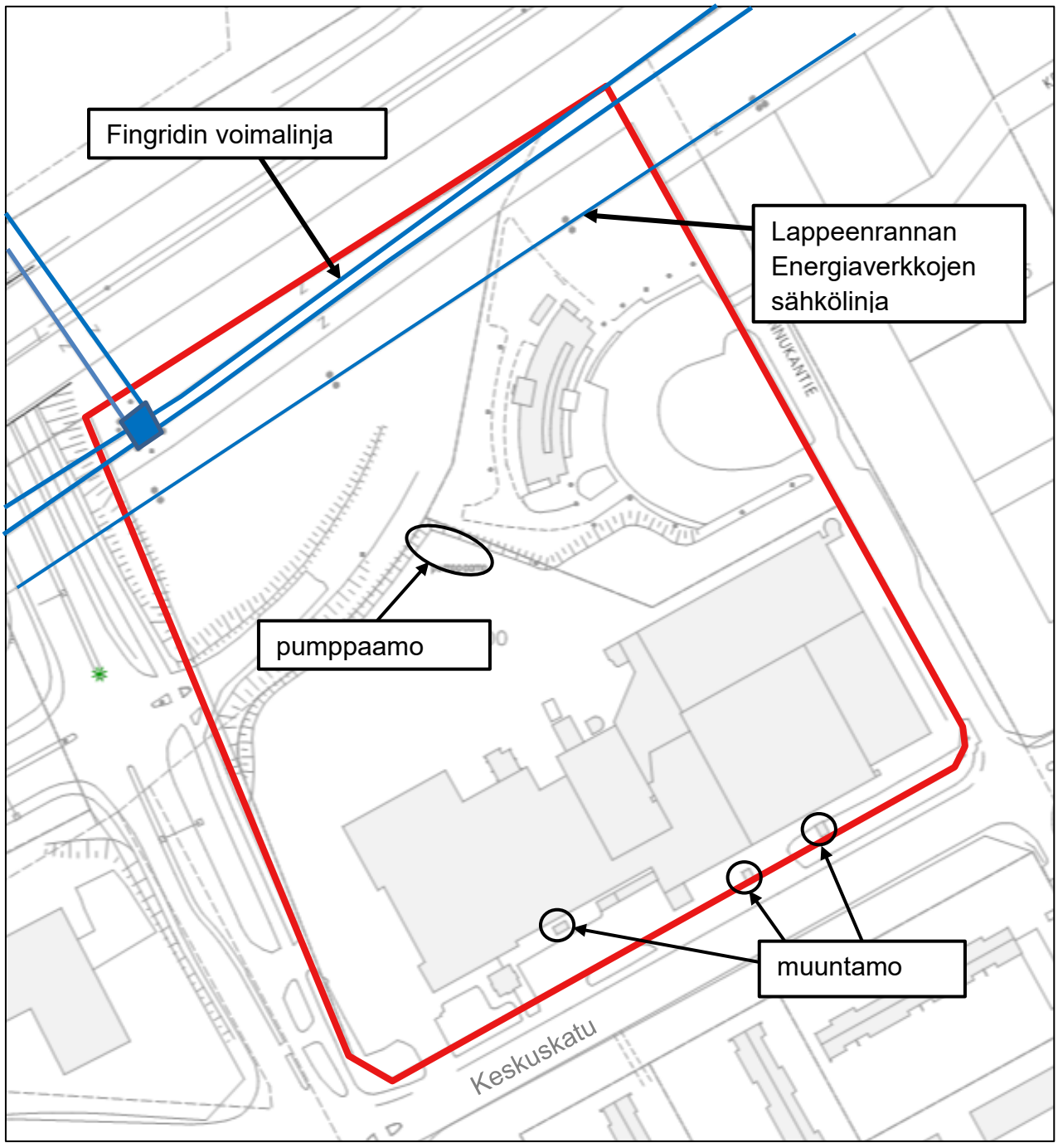
Kaavamuutosaluetta koillisessa sivuava Annukantie on kuusi metriä leveä päällystetty ja valaistu tonttikatu, jonka yhteyteen sijoittuu leipomon työntekijöiden pysäköintitilaa. Annukantie on myös ainoa Annukkaan johtava ajoväylä. Annukantie muodostaa yhdessä Annukan piha-alueen kanssa lenkin Annukantien päähän. Nopeusrajoitus vastaa Keskuskadulla, Annukantiellä ja Teollisuustiellä taajama-alueen yleisrajoitusta eli 50 km/h.

Joutsenon ja Lappeenrannan välillä liikennöi arkisin 15 vakiovuoroa suuntaansa, ja Imatran ja Joutsenon välillä 14 vakiovuoroa suuntaansa. Lisäksi Imatra express kulkee Joutsenon kautta Imatralta Lappeenrantaan arkisin kuusi kertaa päivässä. Lähin linja-autoasema sijaitsee noin 500 metrin päässä kaavamuutosalueesta. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee aivan leipomon vieressä Keskuskadun varrella. Joutsenon asemalle on suunnittelualueelta matkaa noin 900 metriä.

3.1.4 Yhdyskuntatekniikka

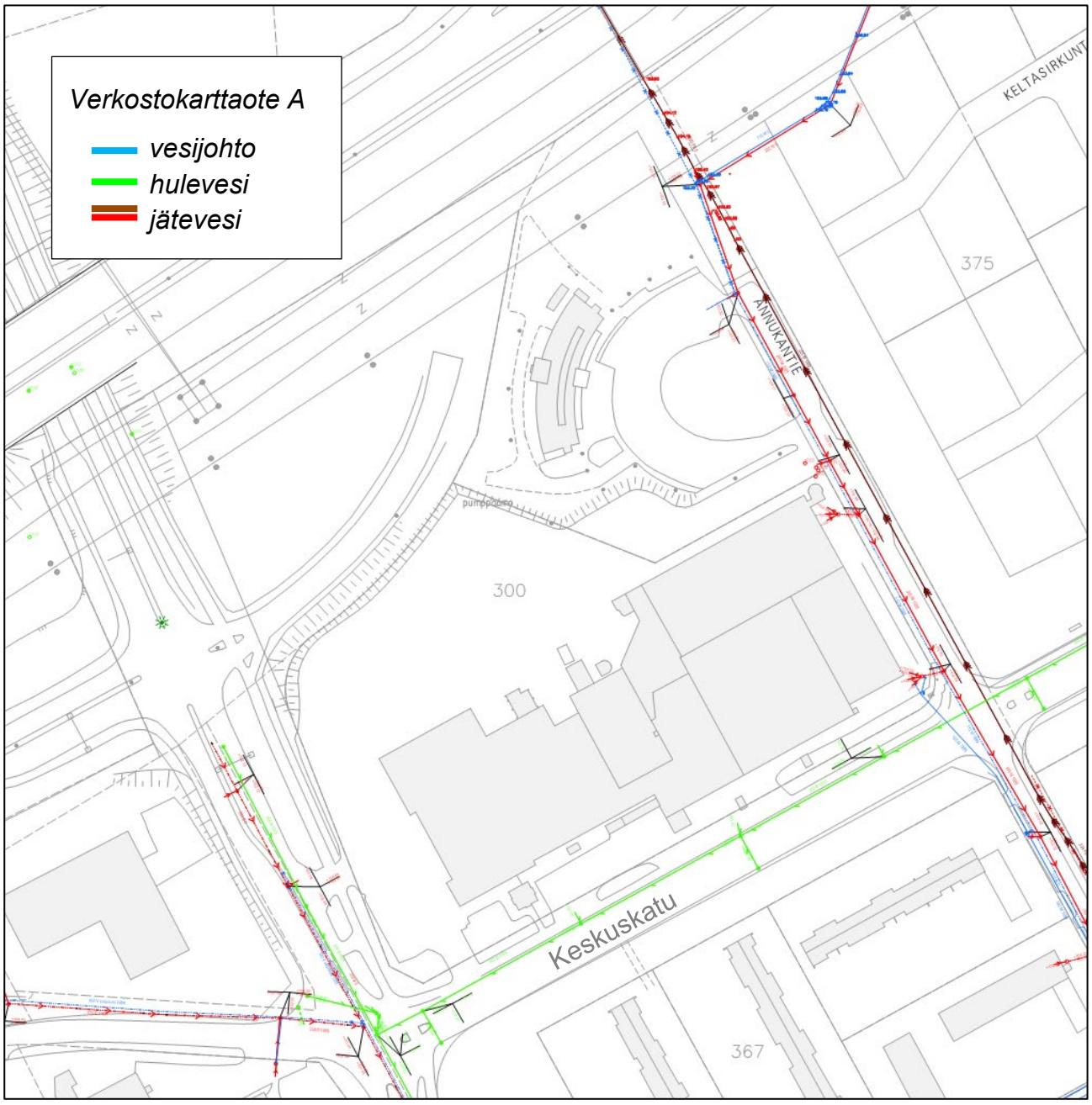
Suunnittelualueen luoteisosassa kulkee Fingridin voimalinja, jossa on 2x110 kV virtapiiriä samassa pylväässä. Linjan yksi pylväs osuu suunnittelualueelle ja se sijoittuu aivan suunnittelualueen länsireunaan. Pohjoisempi virtapiiri on Pulp-Yllikkälä 110kV voimajohto ja eteläisempi Vuoksi-Luukala 110 kV voimajohto. Samansuuntaisesti Fingridin voimalinjan kanssa kulkee sen kaakkoispuolella, suunnittelualueella Lappeenrannan Energiaverkkojen (20kV) sähkölinja.

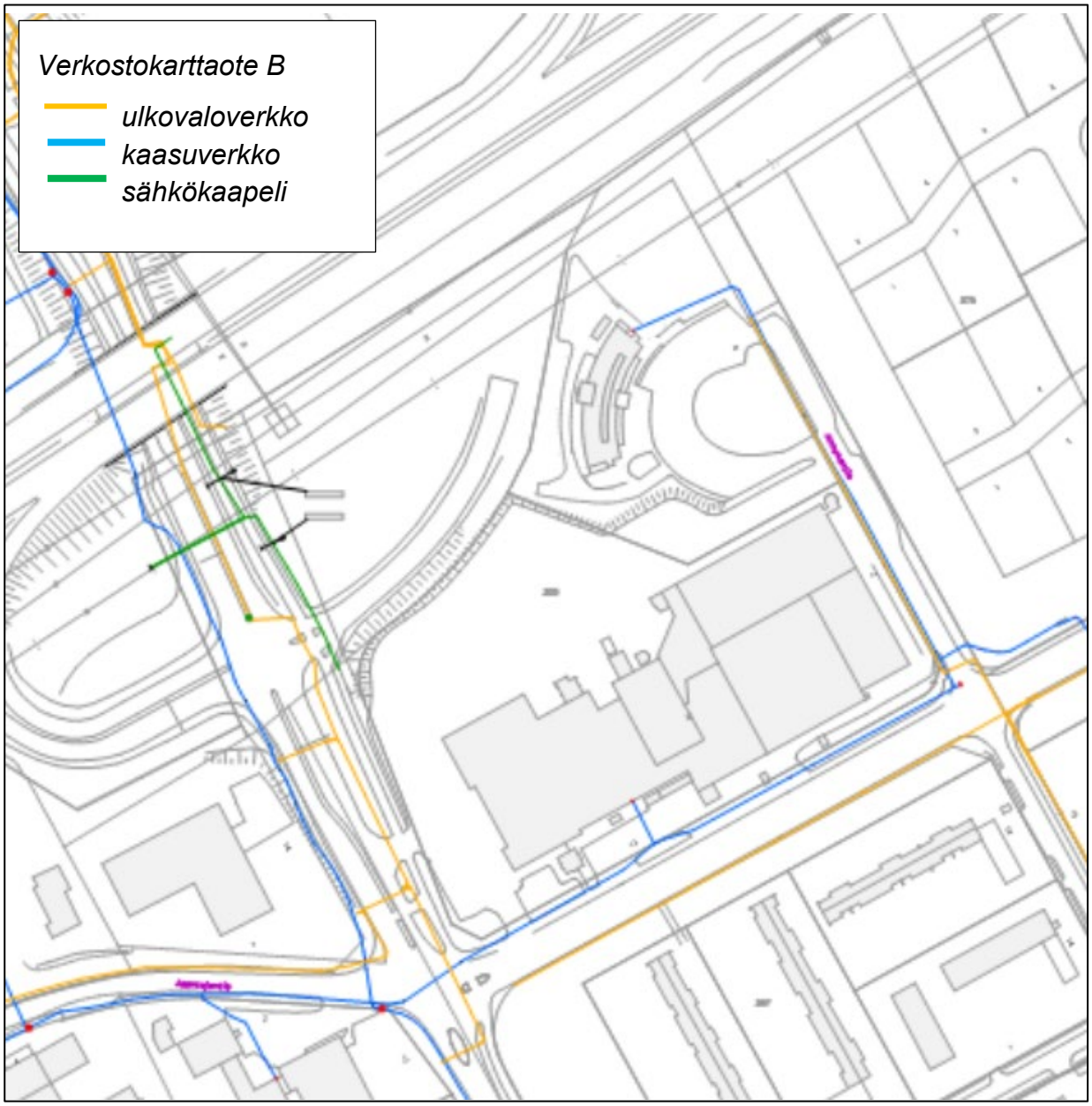
Suunnittelualueen keskelle, tuotantorakennuksen tontille sijoittuu leipomon kiinteistökohtainen pumppaamo. Leipomon Keskuskadun puoleisella sivulla on kolme kiinteistömuuntamoa.



Kartta: Sähkölinjat sekä Lantmännen Unibaken kiinteistön pumppaamo ja muuntamot

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot kulkevat pääosin alla esitettyjen verkostokarttojen (A-B) mukaisesti. Kyseiset verkostot (vesihuoltoverkosto, kaasuverkko ja sähkökaapelit) sijaitsevat ympäröivillä katualueilla. Annukan tontin hulevedet imeytetään tontilla. Tuotantorakennuksen tontin hulevesiä johdetaan hulevesiverkostoon, josta ne johdetaan kaakkoon Ravikankaalle, jossa ne imeytetään maastoon.




Verkostokarttaote B
ulkovaloverkko
kaasuverkko
sähkökaapeli

3.1.5 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäiseen Salpausselkään kuuluvan Joutsenonkankaan deltan laidalla noin 100 metrin korkeudella merenpinnasta. Alue on maastonmuodoiltaan melko tasainen. Maasto laskee valtatie kuudelta loivasti Keskuskadun suuntaan. Maaperä on maaperäkartan mukaan harjuja ja muita jäätikköjokikerrostumia, lähinnä hiekkaa (lähde: kartta.paikkatietoikkuna.fi). Kallioperä on syvällä maalajikerrosten alla eikä se tule suunnittelualueella näkyviin.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua taajamaympäristöä, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Alue on pääosin rakennettua tonttimaata, jossa rakennusten ulkopuolelle jäävät osat tontista ovat asfaltoitua paikoitusaluetta, nurmialuetta ja istutuksia. Entisen valtatie 6:lle johtaneen rampin alue ja suojavihervyöhyke ovat pusikoitunutta, melko vapaasti kasvavaa viheraluetta. Alkuperäistä ja istutettua puustoa on Annukan rakennuksen edustalla sekä tehdastontin Keskuskadun ja Teollisuustien puoleisilla reunoilla. Keskuskadun varrella, lähellä Annukantien risteysaluetta on lehmusrivistö. Leipomomyymälän kohdalla, Keskuskadun puolella on kolme koivua ja sembramänty. Kaavamuutosalueen Teollisuustien puoleisella sivulla on vaahterarivistö, joka kuitenkin sijoittuu Teollisuustien katualueelle ja on täten kaavamuutosalueen ulkopuolista aluetta. Annukan piha on istutettua ja hyvin hoidettua aluetta. Annukan edustalla kasvaa mäntyjä, koivuja, istutettuja pensaita ja nurmialuetta. Lisäksi pihalla sähköverkkojen alla on yksi kataja. Suunnittelualueen koillispuolella on metsäalue, joka on virkistyskäytössä.



Blom viistoilmakuva kaavamuutosalueesta

3.1.6 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi luokitellun Joutsenonkankaan pohjavesialueella. (0517351 JOUTSENONKANGAS). Alue on kooltaan 33,4 km^2. Kohde on Salpausselän reunamuodostuman itä-länsisuuntaisella vedenjakaja-alueella

Lähin varsinainen pohjavedenottamo on Peräsuonniityn vedenottamo, joka sijaitsee Haukilahdessa noin 3,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Ahvenlammen varavedenottamo on noin 2 km alueesta koilliseen ja sen suurin sallittu vedenottomäärä on 2 000 m^3/ d.

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

3.1.7 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

3.1.8 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole vakituisia asukkaita. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Keskuskadun vastakkaisella puolella 30 metrin päässä suunnittelualueesta kaakossa, jossa on rivitaloasutusta. Lantmännen Unibaken tuotantorakennus ja Vaasan leipomomyymälä työllistävät yhteensä noin 150 henkeä. Lisäksi kunnossapito-, siivous- ynnä muut eri organisaatioiden työntekijät muodostavat noin 30-40 henkeä. Annukassa toimivat kuntosali ja kauneushoitola. Valtaosa Joutsenon taajaman palveluista sijaitsee Joutsenon kirkon läheisyydessä 0,5km päässä suunnittelualueelta.

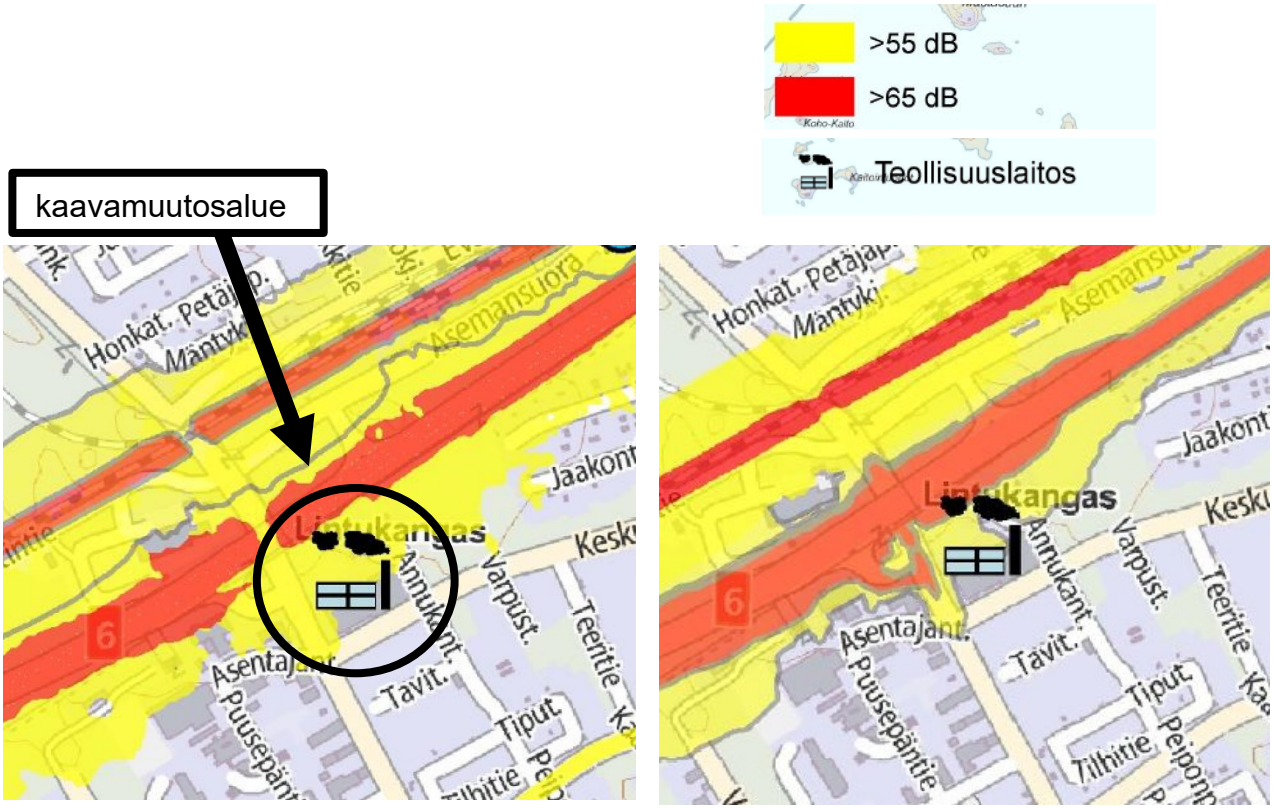
3.1.9 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Liikennemelu

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Oy). Suunnittelualueelle kohdistuu valtatie 6:sta koituvaa liikennemelua. Vuoden 2014 nykytilanteessa suunnittelualueen päiväajan keskiäänitaso vaihtelee suurimmassa osassa aluetta välillä 55-65 dB. Yöajan keskiäänitaso on pääosassa suunnittelualuetta alle 55 dB.

Vuoden 2035 ennuste ei poikkea merkittävästi nykytilanteesta. Siinä suunnittelualueen päiväajan keskiäänitaso vaihtelee suurimmaksi osaksi aluetta välillä 55-65 dB, kuten nykytilanteessakin. Yöajan ennusteesta puuttuu valtatie 6, joten se ei ole vertailukelpoinen.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) LAeq ei saa ylittää päivällä liike- ja toimistohuoneistossa sisällä 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu yö- tai ulkomelua koskevia ohjearvoja. Päätöstä ei sovelleta teollisuusalueilla.

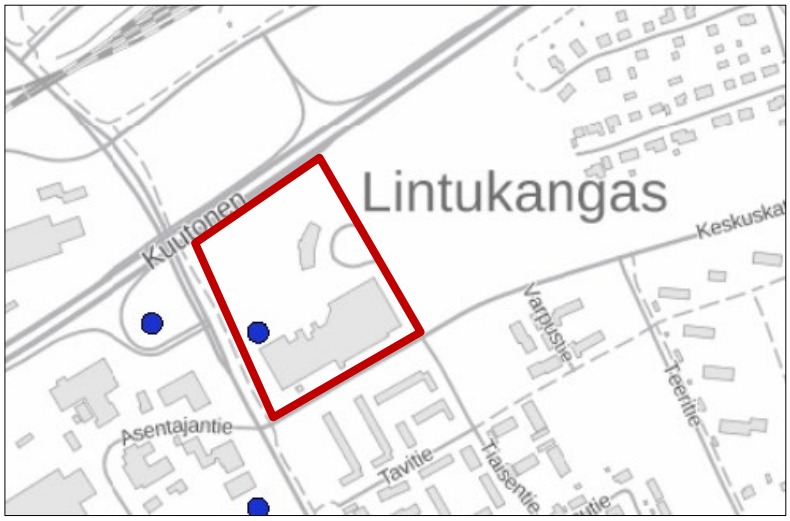


NYKYTILANNE 2014 *ENNUSTE 2035*

Kaavamuutosalueen päivämelu nykytilanteessa 2014 ja ennusteessa 2035, Lappeenrannan ympäristötoimen alueen meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma

Pilaantuneet maat

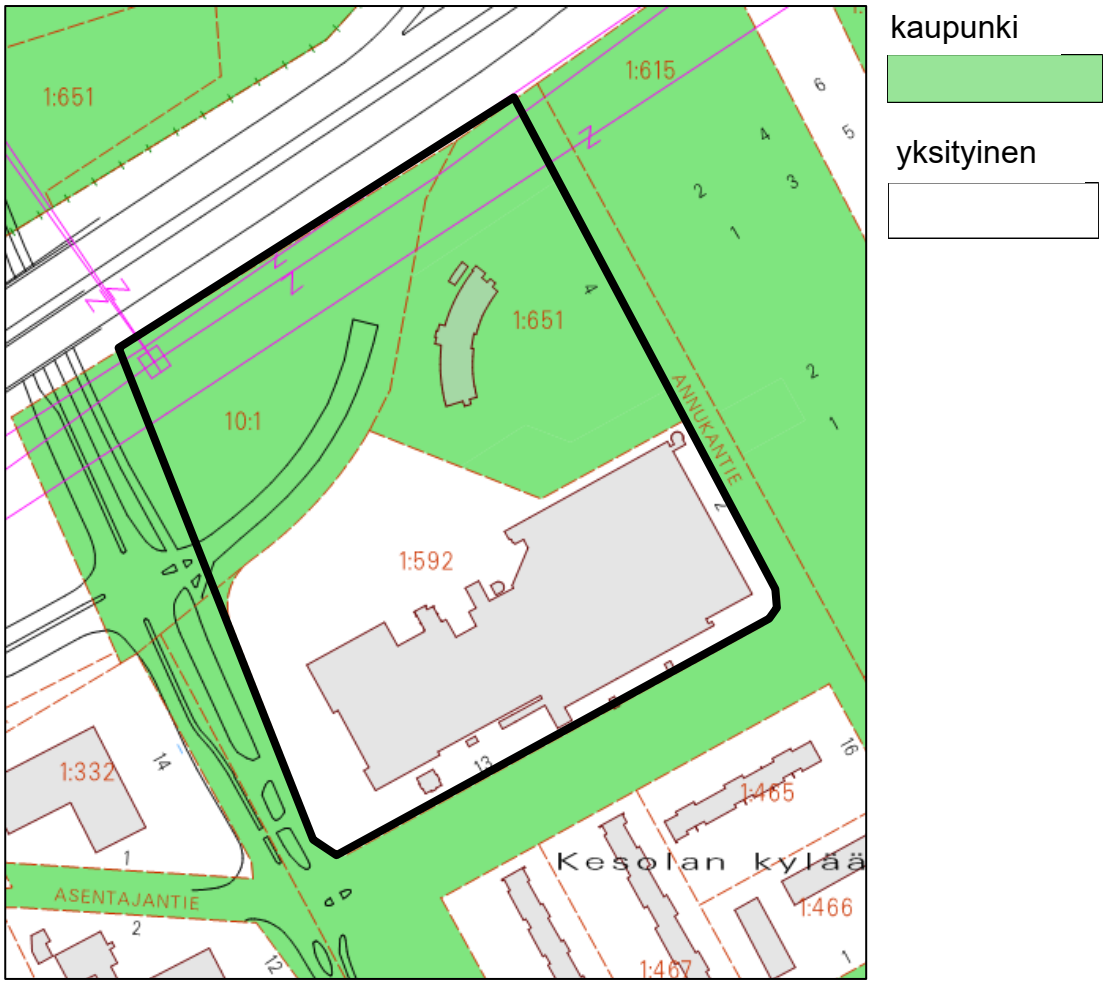
Suunnittelualueen länsiosaan on merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyvä pilaantuneiden maiden kohde. Alueella ei ole puhdistustarvetta tai käyttörajoitetta kohteessa aiemmin toimineesta automaattiasemasta huolimatta. Oheisen kuvan siniset merkit ovat MATTI-rekisterin kohteita.



Ote Ympäristökarttapalvelu Karpalosta. Kuvassa kaavamuutosalueen ja lähialueen MATTI-kohteet.

3.1.10 Maanomistus

Oheiseen karttaan valkoisella merkityt alueet ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa ja vihreällä merkityt Lappeenrannan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue on siten tuotantorakennuksen korttelialuetta lukuun ottamatta Lappeenrannan kaupungin omistuksessa.



Kuva 1 Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

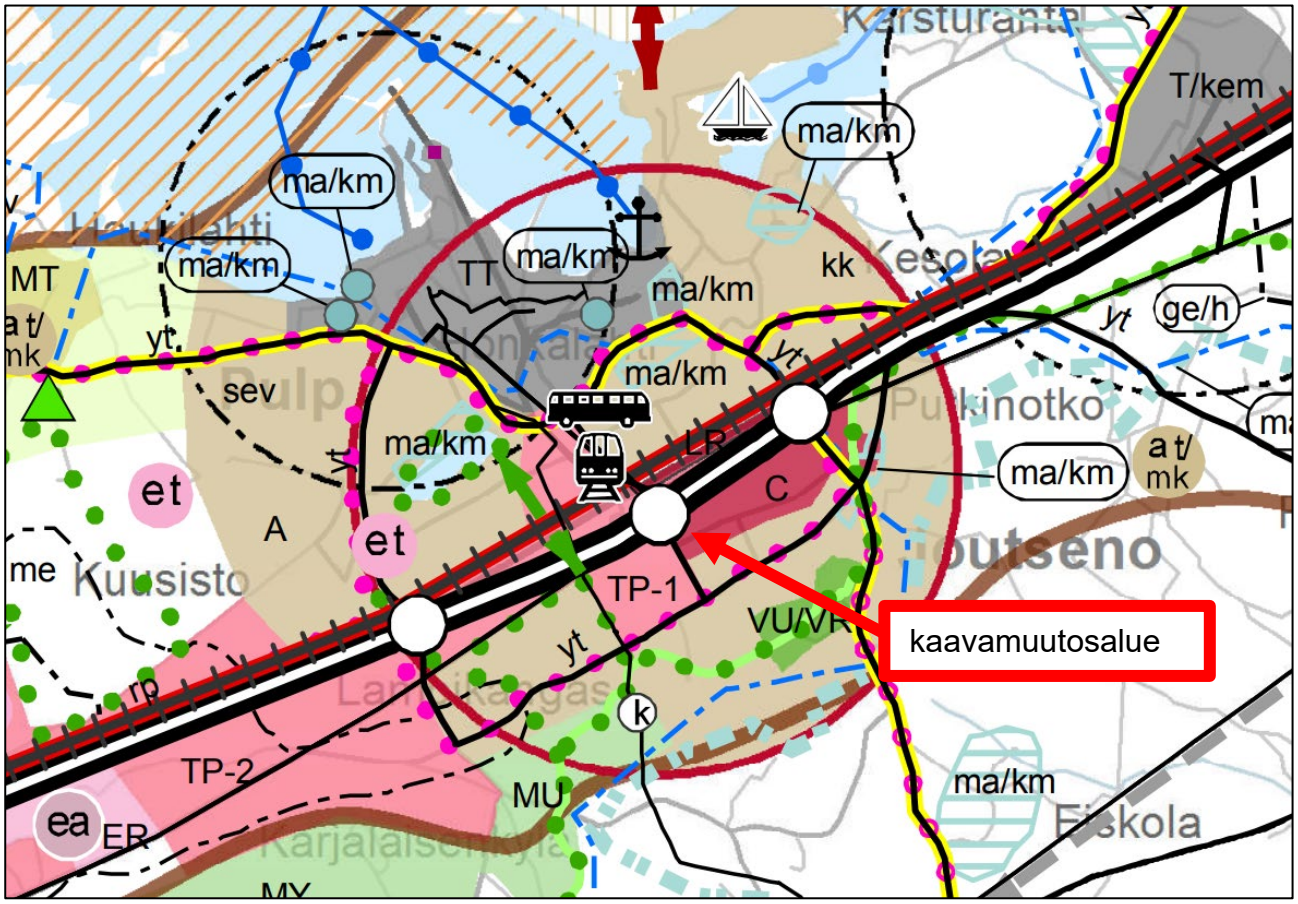
Maakuntakaavassa kaavamuutosalueeseen kuuluva tarpeettomaksi jäänyt entinen valtatie 6 rampin alue on maakuntakaavassa osa eritasoliittymää.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014, ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Suunnittelualue on entistä ramppialuetta lukuun ottamatta merkitty vaihemaakuntakaavassa **keskustatoimintojen alueeksi** (**C**).

Keskustatoimintojen alue (**C**) *merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet.* Suunnittelumääräyksen mukaan *alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee sen sijaan kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.*

Keskustatoimintojen alueelle voidaan lisäksi sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen. Lappeenrannan ja Imatrankoski–Mansikkalan keskustaa, Vuoksenniskan eikä Joutsenon keskustaa enimmäismitoiteta 1. vaihemaakuntakaavalla. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

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



Kuva 2 Ote maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu *kasvukeskusalueen laatukäytäväalueeseen* (ruskea rajaus + **lk**). *Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä.* Suunnittelumääräyksenä on, että *laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.*

Suunnittelualue kuuluu myös *kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen,* joka on osoitettu punaisella ympyrällä (**kk**). *Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta*

toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu 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.*

Suunnittelualue on osoitettu lisäksi tärkeäksi pohjavesialueeksi (pistekatkoviiva + **pv**). *Merkintä käsittää pohjavesialueet, jotka ovat ympäristöhallinnon luokituksen mukaisesti I tai II – luokan pohjavesialueita.* Suunnittelumääräyksen mukaan *alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.*

Maakuntakaavassa suunnittelualueen viereinen teollisuustie on merkitty merkinnällä **yhdystie tai kokoojakatu.**

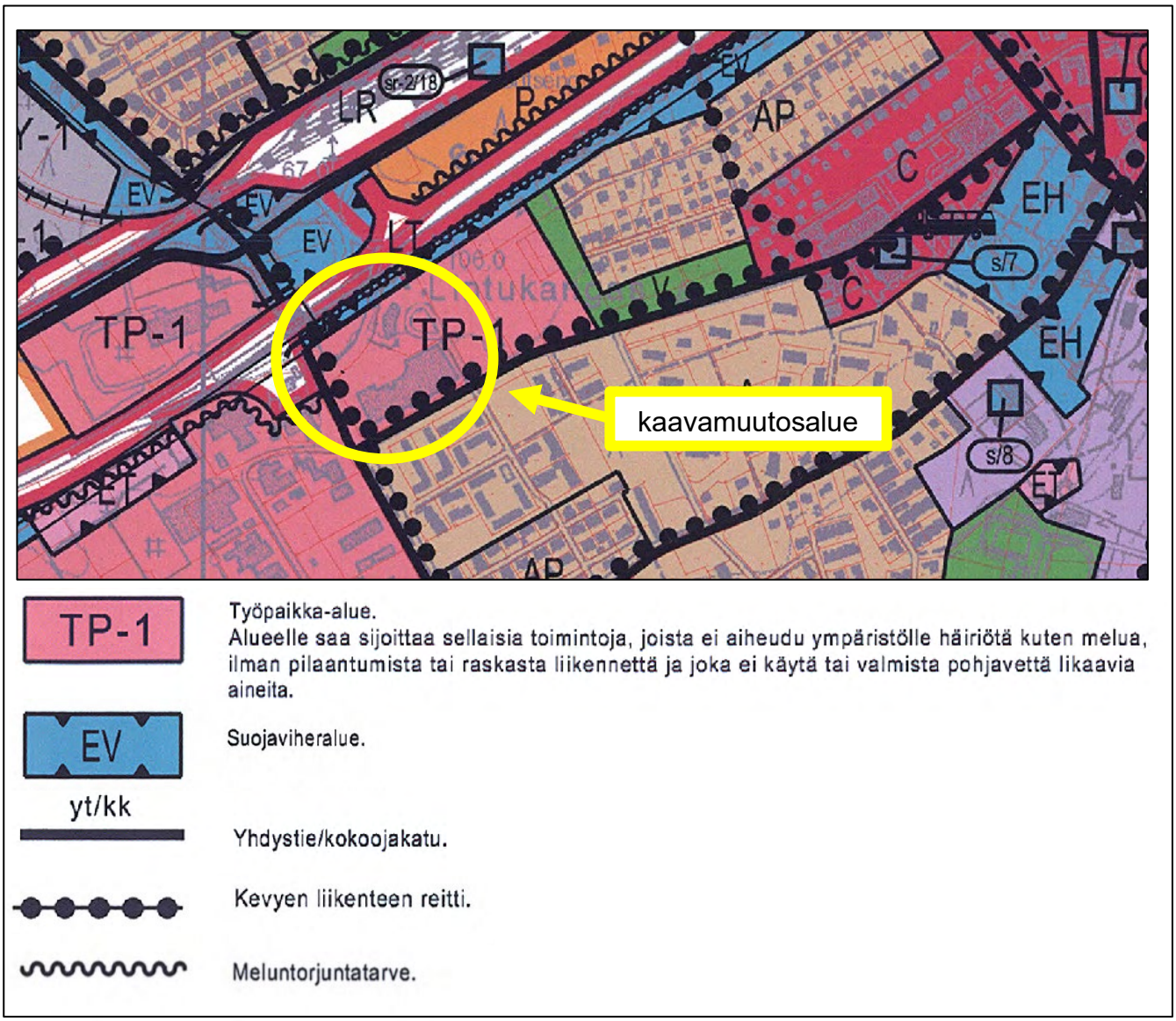
Suunnittelualueeseen luoteessa rajautuva Valtatie 6 on merkitty merkinnällä **kaksiajoratainen päätie tai katu** ja viereinen liittymäalue Valtatie 6:lle merkinnällä **eritasoliittymä**.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa *Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava 2030*, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.4.2011. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pääosin **työpaikka-alueeksi (*TP-1*).** Määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriöitä ja jotka eivät valmista tai käytä pohjavettä likaavia aineita. Työpaikka-alueen merkinnän lisäksi suunnittelualueen luoteisosassa on ***suojaviheralue (EV),*** ja merkintä *meluntorjuntatarpeesta.*

Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa myös *tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi* (*pv*). Alueella on siten voimassa ympäristösuojelulain 7§:n ja 8§:n mukainen maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto. Kaikki öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Jäteveden tai siihen verrattavan imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Alin kaivutaso ei saa olla 2 m lähempänä ylintä pohjaveden pintaa. Tarvittaessa pohjaveden pinnankorkeus on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista.

Lisäksi suunnittelualueen kaakkoispuolta rajaava Keskuskatu ja lounaispuolta rajaava Teollisuustie on merkitty kaavaan *kokoojakaduiksi (yt/kk)*, ja niiden varteen on osoitettu *kevyen liikenteen reitit (musta palloviiva)*.

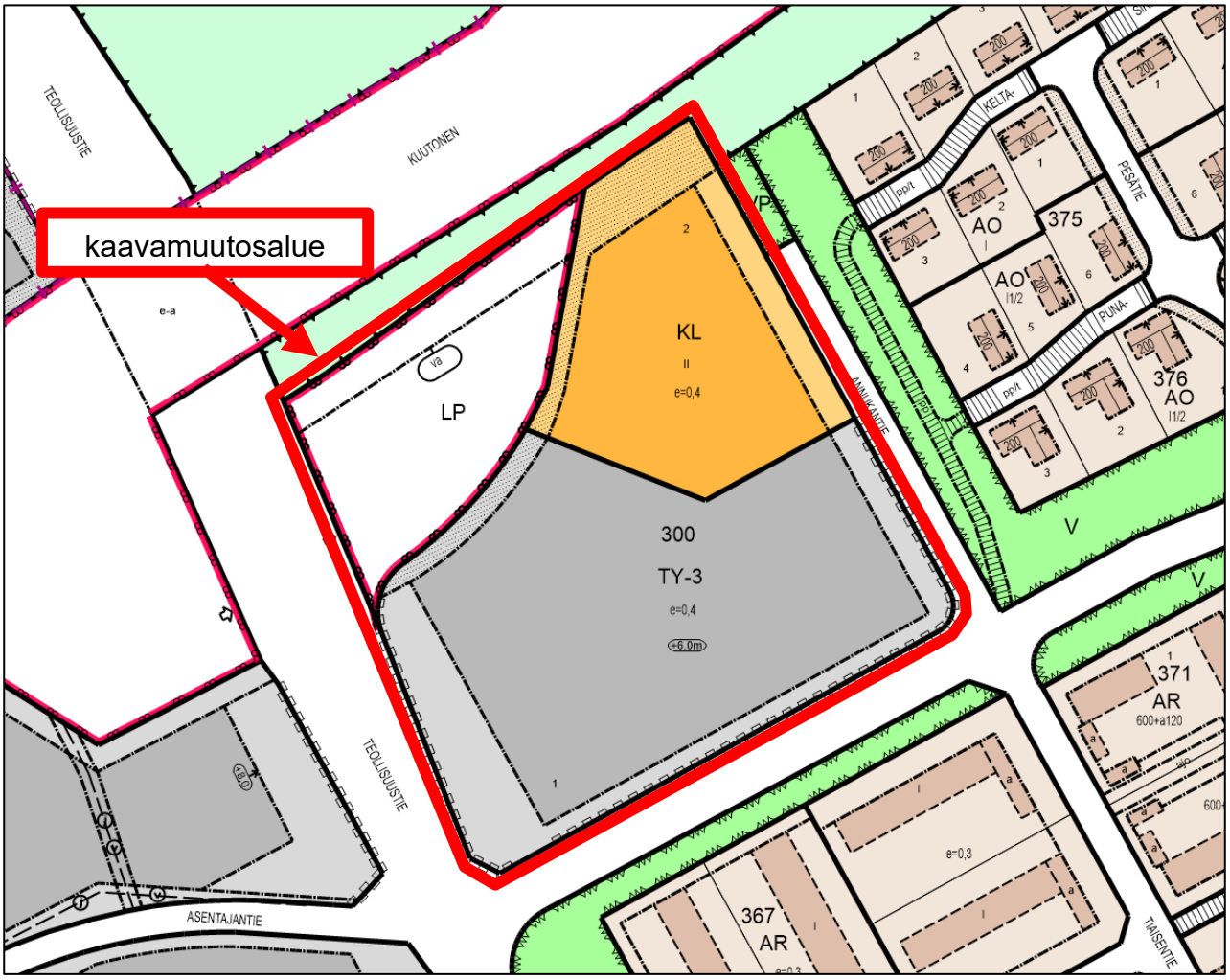


Kuva 3 Ote Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa, joissa suunnittelualue on katualuetta, *ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3), liikerakennusten korttelialuetta (KL), yleisen pysäköinnin aluetta (LP) sekä suojaviheraluetta (EV-2).*

Alueen itäosassa on 19.1.1987 hyväksytty asemakaava. Länsiosassa on 25.9.2006 hyväksytty asemakaava.



Kuva 4 Ote ajantasa-asemakaavasta

Annukan tontti (KL)

Annukan tontti on kaavassa *liikerakennusten korttelialuetta (KL).* Tehokkuusluku (e-luku) on *0,4.* Rakennusoikeutta tontilla on 3418 krs-m^2. Tontin länsi- ja pohjoisreunassa on istutettava alueen osa. Kerrosluku on kaksi.

Lantmännen Unibaken tontti (TY-3)

Kaavassa Lantmännen Unibaken käytössä oleva leipomon tontti on *ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 25 % käyttää tuotantotoimintaan liittyvien liike- ja toimistotilojen rakentamiseen (TY-3).* Korttelialueen tehokkuusluku on 0,4, joten rakennusoikeutta on 7287 krs-m^2. Korttelialueen (samoin kuin KL-tontin) länsireuna on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Tontille on Keskuskadun ja Teollisuustien puoleisilta sivuilta useasta kohdasta kielletty ajoneuvoliittymän järjestäminen. Lisäksi leipomon tonttia koskee määräys *Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeus metrein mitattuna rakennuksen vieressä olevan maanpinnan keskikorkeudesta.*

Entinen ramppi (LP)

Suunnittelualueen länsiosassa on 25.9.2006 hyväksytty asemakaava, jossa entinen valtatie 6:n ramppialue on osoitettu *yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).* Valtatie 6:n puoleinen osa alueesta on *osoitettu vaara-alueeksi (va).*

Suojaviheralue (EV-2)

Kaavassa suunnittelualueeseen kuuluva valtatie 6:n viereinen alue on osoitettu *suojaviheralueeksi* (EV-2). Suojaviheralueen puuston ja kasvillisuuden käsittelyä koskevat puistoa koskevat periaatteet.

Suunnittelualueen koillispuolinen metsäalue on vuonna 1982 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tämä leipomon koillispuolisen asuinalueen asemakaava ei ole miltään osin toteutunut ja se on tarkoitus kumota, sillä se on nykyisen Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavan 2030 (hyväksytty 18.2.2011) vastainen. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1).

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset

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

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on saanut lainvoiman 1.8.2020.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Aloite asemakaavan muuttamisesta on jätetty 28.8.2009. Hakijan tarkoituksena on päivittää kaava vastaamaan nykyisiä tarpeita. Leipomoa on useasti laajennettu ja viimeisimmät laajennukset on tehty poikkeamisluvalla, koska voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on ylittynyt. Hakija esittää uudeksi tehokkuusluvuksi e=0,6 (nyt e=0,4). Hakija pyytää myös teollisuustontin kasvattamista nykyisen KL-tontin (Annukka) suuntaan. Nykyisin kyseinen alue on Lantmännen Unibaken vuokraama. Hakija toivoo, että raskaan liikenteen liittymä pihalle tulisi jatkossa pohjoisesta, entisen valtatie 6:n rampin kohdalta. Tällöin leipomomyymälän pääty rauhoittuisi asiakasliikenteelle. Hakijan tarkoituksena on saada myös lisää henkilökunnan pysäköintipaikkoja. Nykyisin hakija vuokraa maata Annukantien itäpuolelta henkilökunnan pysäköintiä varten.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa ja luonnosvaiheen kuulemisesta paikallislehti Joutsenossa. Lähialueen maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 3.9. – 28.9.2020 välisen ajan.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2018. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä käyty neuvotteluja alueen toimijoiden kanssa.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta kaupungin ilmoitustaululla sekä lehtikuulutuksella 2.9.2020 Etelä-Saimaassa ja 3.9.2020 Joutseno-lehdessä. Lähialueen maanomistajille on lähetetty kirje asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 3.9.2020 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

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

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutosaloitteen tekijän tavoitteena on leipomotontin laajentaminen, rakennusoikeuden nostaminen ja liikennejärjestelyjen selkiyttäminen.

Lappeenrannan kaupungin ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa Lantmännen Unibaken tontin ja tuotantorakennuksen kokonaisvaltainen kehittäminen ja lisärakentaminen. Asemakaava päivitetään vastaamaan alueen nykyisiä maankäytöllisiä tarpeita tarkistamalla kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Samalla parannetaan ja selkiytetään alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Lappeenrannan kaupungin yleisenä tavoitteena on Joutsenon keskustan kehittäminen monipuolisena kaupallisten ja julkisten palvelujen sekä keskusta-asumisen alueena.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Koska olemassa olevat rakennukset, kadut ja liikennejärjestelyt asettivat suhteellisen tiukat reunaehdot suunnittelulle, ei kaavatyön yhteydessä ole ollut tarkoituksenmukaista laatia koko suunnittelualueen käsittäviä luonnosvaihtoehtoja. Kaavatyön aikana on kuitenkin tutkittu vaihtoehtoisia korttelialueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen keskeiset osat ovat ympäristöhäiriötä *aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-4) ja liikerakennusten korttelialuetta* (KL). Näiden luoteispuolelle sijoittuu teollisuustonttia palveleva *autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille* (LPA-2). Suunnittelualueen pohjoisosassa on valtatie 6:n liikennealueeseen rajoittuva *suojaviheralue* (EV). Kaavaratkaisu tukeutuu kaava-aluetta ympäröivään olemassa olevaan katuverkkoon (Teollisuustie, Keskuskatu, Annukantie).

Voimassa olevan asemakaavan *ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-3)* laajenee asemakaavamuutoksella pohjoisen suuntaan ja sen tehokkuusluku kasvaa. *Liikerakennusten korttelialue (KL)* pienenee pohjoisesta ja etelästä ja sen rakennusala supistuu. *Yleinen pysäköintialue (LP)* pienenee pohjoisesta ja muuttuu *autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-2).* Luoteessa *suojaviheralue (EV-2)* laajenee koillisen suuntaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 3,6 hehtaaria. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus nousee 3490 k-m^2.

- Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-4) 19 388 m^2, rakennusoikeus 11 633 k-m^2
- Liikerakennusten korttelialue (KL) 6405 m^2, rakennusoikeus 2 562 k-m^2
- Autopaikkojen korttelialue (LPA-2), 4713 m^2
- Suojaviheralue (EV), 5350 m^2

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle tai sen lähiympäristöön aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueen yleiskaavassa suojaviheralueelle on osoitettu meluntorjuntatarve. Suunnittelualueelle ei kuitenkaan sijoitu melulle herkkiä toimintoja kuten asumista tai oppilaitoksia, jotka edellyttäisivät meluntorjuntatoimenpiteitä. Asemakaavaratkaisu ei myöskään aiheuta melun ohjearvot ylittäviä melutasoja suunnittelualuetta ympäröivillä asuinalueilla.

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 25 % käyttää tuotantotoimintaan liittyvien liike- ja toimistotilojen rakentamiseen (TY-4)

Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoisosa on osoitettu *ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-4).* Korttelialue käsittää yhden sitovan tontin ja yhden rakennusalan, jolla on rakennusoikeutta 11 633 k-m^2 tehokkuusluvun ollessa e=0,60. Kerrosluku on kaksi (II). Kaavamerkintä mahdollistaa tontin kehittämisen tuotanto- ja liiketiloina sekä toimistokäytössä. Rakennusala on rajattu siten, että se mahdollistaa rakennuksen laajentamisen luoteeseen. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (7288 krs-m²) on ylittynyt yli 2600 krs-m^2:lla, joten lisärakennusoikeutta jää noin 1700 krs-m².

Lantmännen Unibaken tehdasrakennuksen valtatie 6:n puoleiselle pihalle sijoittuu rekkojen lastauspiha. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä rekkaliikenne siirtyy kulkemaan luoteesta LPA-2-alueen läpi Lantmännen Unibaken tontille, ja poistuu samaa reittiä. Näin ollen Vaasan leipomomyymälän asiakaspysäköinti rauhoittuu rekkaliikenteeltä. Rekoista ainoastaan jauhorekka tulee kulkemaan lastauspihalle Annukantieltä päin, koska jauhosiilojen syöttökohta sijaitsee lastauspihan puolella niin, että rekan on järkevintä tulla Annukantieltä. Rakennuksen valtatie 6:n puoleisella sivulla on kaksi jauhosiilojen syöttökohtaa, joita täytetään 2-4 kertaa viikossa. Lisäksi Keskuskadun puolella on yksi jauhosiilojen syöttökohta, jota täytetään kerran viikossa.

Istutettavaksi osoitettuja alueita on tontin reuna-alueilla. Keskuskadun puoleiselle rajalle on osoitettu nykyisen lehmusrivistön kohdalle istutettava/säilytettävä puurivi. Kokonaan uusi istutettava alueen osa on tontin Annukantien puoleisella reunalla, jossa nykyisin pysäköintikäytössä olevalle alueelle on osoitettu 65 x 9 metrin kokoinen istutettava alueen osa ja istutettava puurivi. Korttelialueen luoteisosassa on nykyiselle pumppaamolle osoitettu *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et).* Keskuskadun vieressä oleville muuntamoille on osoitettu *muuntamon rakennusalat (M).*

Annukantien, Keskuskadun ja Teollisuustien puoleisille rajoille sekä luoteisrajalle on osoitettu *katualueen rajan osia, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.*

Kaavamääräysten mukaan lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Kaavan indeksi on muuttunut (TY-3→TY-4) kaavateknisistä syistä. TY-3:lla on muu käyttötarkoitus Lappeenrannan kaupungin kaavamerkinnöissä.

Yleisten määräysten mukaan autopaikkoja tulee järjestää TY-4-alueella 1 ap/ 90 kerros-m^2 teollisuus- ja varastotilaa ja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp/ 100 kerros-m^2.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Suunnittelualueen koillisosaan on osoitettu Annukan tontti *liikerakennusten korttelialueena,* joka käsittää yhden sitovan tontin. Korttelialueen länsiosaan on osoitettu loivan L-kirjaimen

muotoinen rakennusala. Rakennusalan ulkopuolelle jäävät tontin etelä-, länsi- ja pohjois-reuna-alueet on osoitettu *istutettavaksi alueen osaksi*. Osa kääntöpaikan sisäosasta on osoitettu *Luonnontilaisena säilytettävänä alueen osana. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.* Osa Annukantien puoleisesta tontin reunasta on osoitettu *katualueen rajan osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.* Kerrosluku on kaksi ja tehokkuus e=0.4. Voimassa olevaan kaavaan nähden korttelialue on pienentynyt pohjoisesta ja etelästä ja rakennusala on tarkentunut. Rakennusoikeutta tontilla on 2 562 krs-m^2, mikä mahdollistaa noin 1915 krs-m²:n laajennuksen.

Korttelialue on osa viereisen sähkölinjan johtoaukeaa ja reunavyöhykettä. Korttelialueelle on osoitettu vyöhykkeet, jotka rajoittavat kasvillisuuden korkeutta: (z-1) = Sähkölinjan johtoaukea, jolla kasvillisuuden korkeus ei saa ylittää 4 metriä. (z-2) = Sähkölinjan reunavyöhyke, jolla kasvillisuuden korkeus ei saa ylittää 10 metriä.

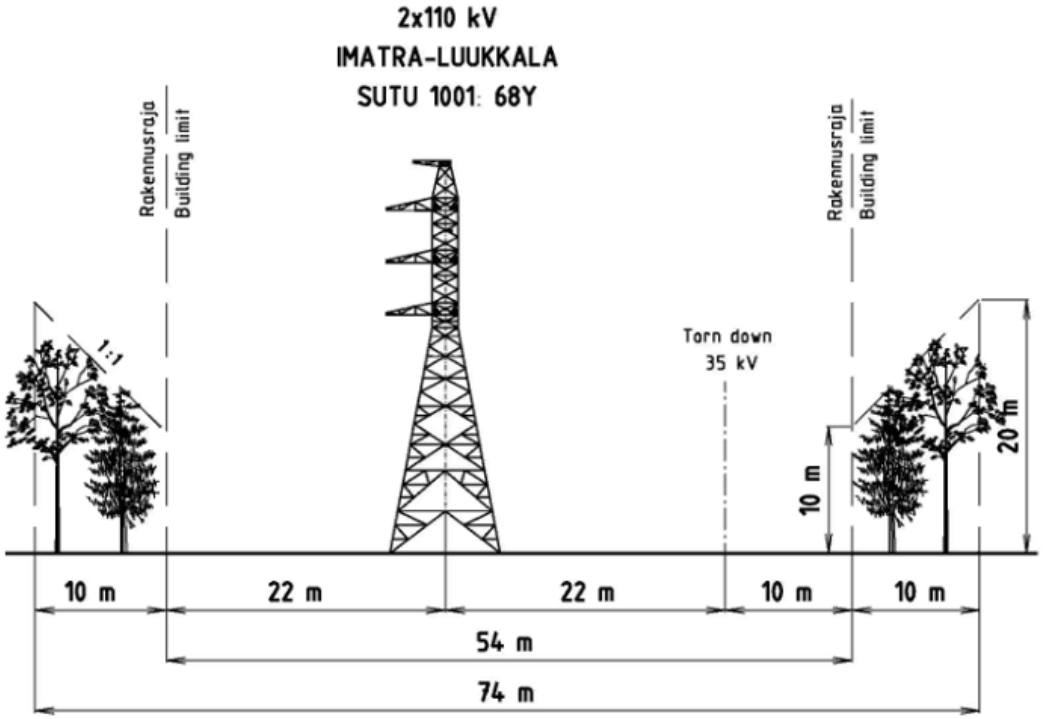
Yleisten määräysten mukaan autopaikkoja tulee järjestää 1 ap/ 60 kerros-m^2 ja polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 pp / 100 kerros-m^2. Liikerakennusten korttelialuetta koskee kaavamääräys: LPA-2 ja KL-korttelialueilla hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla. Korttelin 300 tontin 5 rakennuksesta (Annukka) tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

<u>Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille (LPA-2)</u>

Suunnittelualueen länsiosaan, entisen valtatie 6:n liittymärampin kohdalle on *osoitettu autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille (LPA-2).* Korttelialueen reuna-alueet on osoitettu lähes kokonaan istutettavaksi alueenosaksi. Yleisten määräysten mukaan LPA-2 ja KL-korttelialueilla hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla. LPA-2-alue on osoitettu kaavassa viereisen TY-4 ja KL-korttelialueiden käyttöön ja sitä voidaan käyttää esimerkiksi työntekijä- tai asiakaspysäköintiin. Korttelialue on osa viereisen sähkölinjan johtoaukeaa ja reunavyöhykettä. Korttelialueelle on osoitettu vyöhykkeet, jotka rajoittavat kasvillisuuden korkeutta: (z-1) = Sähkölinjan johtoaukea, jolla kasvillisuuden korkeus ei saa ylittää 4 metriä. (z-2) = Sähkölinjan reunavyöhyke, jolla kasvillisuuden korkeus ei saa ylittää 10 metriä.

<u>Suojaviheralue (EV)</u>

Suunnittelualueen luoteisosa on *suojaviheraluetta (EV).* Alue on kooltaan 170 m x 30 m ja alue on ositettu kokonaan johtovarausalueeksi: Fingridin ja Lappeenrannan energiaverkkojen sähkölinjoille.



Kuva 5 Kaavamuutosalueelle sijoittuvan Fingridin voimalinjan pylvään poikkileikkaus

5.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkostoon sekä sähkö- ja kaasuverkkoon. TY-4-korttelialueella sijaitseva pumppaamo on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, ja Keskuskadun varrella sijaitseville kahdelle muuntamolle on osoitettu rakennusalat. Kolmas Keskuskadun varrella sijaitseva muuntamo sijoittuu tehdasrakennuksen rakennusalan rajan sisälle eikä sillä ole erillistä kaavamerkintää. EV-alueen sähkölinjoille on osoitettu johtovaraukset.

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

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Korttelialueen tonteilla on siten oltava väestönsuojat korttelin rakennusoikeuden ollessa yli 1200 kerros-m^2.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) LAeq ei saa ylittää päivällä liike- ja toimistohuoneistossa sisällä 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulkomelua koskevia ohjearvoja. Päätöstä ei sovelleta teollisuusalueilla. Meluselvityksen (Ramboll, 2015) mukaan Annukan rakennuksen julkisivuun kohdistuu enimmillään 55 - 65

dB:n melutaso, nykytilanteessa ja vuoden 2035 ennusteessa. Liike- ja toimistotilojen meluohjearvojen täyttymiseen riittävät normaalit seinärakenteet.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus nousee 3490 kerros-m^2:llä. Uuden rakentamisen myötä kaavamuutos saattaa lisätä alueen liikennettä. Liikenne- ja muita ympäristövaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.6 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä muutamia alkuperäiseen puustoon kuuluvia kookkaita mäntyjä ja Annukan pysäköintialueen yhteydessä olevaa pientä metsikköä lukuun ottamatta. Olemassa olevaa puustoa on pääasiassa istutettaviksi alueen osiksi merkityillä alueilla. Annukan tontin kääntöpaikan metsikkö on osoitettu osittain kaavamerkinnällä: *Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. (s-1)* Leipomon tontin Annukantien puoleiselle reuna-alueelle on osoitettu kokonaan uusi istutettava-alueen osa ja istutettava puurivi.

LPA-2 ja KL-korttelialueilla sähkölinjan johtoaukea (z-1) ja reunavyöhyke (z-2) rajoittavat kasvillisuuden korkeutta.

5.7 Kulttuuriympäristö

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

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen *Konnunsuo-Joutsenon kirkonkylä*. Maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi osoitettu Joutsenon kirkon ja sen ympäristön aluekokonaisuus (ma/km) sijoittuu suunnittelualueesta itään, noin kilometrin päähän. Kaavamuutoksella ole siihen vaikutusta.

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole todettu kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. Annukan rakennuksesta on annettu seuraava yleinen määräys: Korttelin 300 tontin 5 rakennuksesta (Annukka) tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

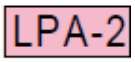
5.8 Kaavamerkinnät ja –määräykset



KL = Liikerakennusten korttelialue.



TY-4 = Ympäristöhäiriötäaiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 25 % käyttää tuotantotoimintaan liittyvien liike- ja toimistotilojen rakentamiseen.



LPA-2 = Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille.

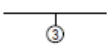


EV = Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

202

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LIN

Kaupungin- tai kunnanosan nimi

300

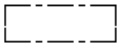
Korttelin numero.

II

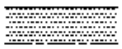
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.4

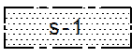
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava-alueenosa.



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

Säilytettävä / istutettava puurivi.

(300/4,5)

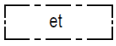
Suluissa olevat numerot osoittavat kiinteistöt, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.



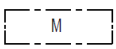
Johtoa varten varattu alueen osa.



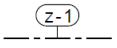
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



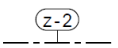
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Muuntamon rakennusala.



Sähkölinjan johtoaukea, jolla kasvillisuuden korkeus ei saa ylittää 4 metriä.



Sähkölinjan reunavyöhyke, jolla kasvillisuuden korkeus ei saa ylittää 10 metriä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Istutettavalle alueen osalle saa tehdä kulkureittejä.

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

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta onnettomuus- ja tulvatilanteessa. Hulevesiselvityksestä tulee pyytää lausunto kunnan ympäristöviranomaiselta.

LPA-2 ja KL-korttelialueilla hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Tonttien kattohulevedet voidaan imeyttää omalla tontilla ilman käsittelyä.

Vähintään 10 % tontin pinta-alasta tulee jättää luonnontilaiseksi tai istutettavaksi alueeksi, jolta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään.

Korttelin 300 tontin 5 rakennuksesta (Annukka) tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Mainosrakenteista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja on varattava vähintään

- Teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 90 kerros-m^2
- Liike- ja toimistotilat 1 ap / 60 kerros-m^2

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYS

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään

- KL-korttelialue 1pp/ 100 kerros-m^2
- TY-4-korttelialue 1 pp/ 100 kerros-m^2

Alueelle tehty tonttijako on sitova.

5.9 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

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

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

Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Luontoselvitys, Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava. Ramboll 2008.
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys, Ramboll 2015
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008)
- Toimivuustarkastelu teollisuustie/ vt6 ramppiliittymässä, Lappeenrannan kaupunki 9.11.2020

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.1 Ekologiset vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset maisemaan sekä maa- ja kallioperään

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

Kaavan myötä Lantmännen Unibaken pihajärjestelyt muuttuvat. LPA-2-alue on tarkoitus toteuttaa Lantmännen Unibaken henkilökunnan pysäköintialueena. Pysäköintialueen rakentaminen merkittävää maastomuokkaamista, sillä alue on jo nyt suhteellisen tasainen. LPA-

2-alueelta ja Annukan tontilta saatetaan joutua karsimaan yksittäisiä puita, jotka osuvat sähkölinjan johtoaukealle tai reunavyöhykkeelle ja ovat yli sallitun korkeuden. Leipomon tontille on mahdollista tehdä liittymä Teollisuustieltä LPA-2-alueen läpi.

Kaavamuutoksen myötä Lantmännen Unibaken leipomoa on mahdollista laajentaa noin 1 700 krs-m^2. Mahdollinen lisärakentaminen sijoittuisi huoltopihan puolelle rakennuksen länsiosaan. Annukan tontille on kaavamuutoksen jälkeen vielä mahdollista rakentaa 1915 k-m^2. Tontin luoteisosa on hoidettua nurmialuetta, joka kaavassa muuttuu suojaviheralueeksi tontin pienentyessä. Uudisrakentaminen sijoittuisi Annukan koillispuolelle, jossa nykyisin on piha-aluetta sekä muutamia mäntyjä ja koivuja.

Kaavassa rakennusoikeus nousee kokonaisuutena voimassa olevaan kaavaan nähden 3490 k-m^2. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen muuttaa maisemaa paikallisesti. Olemassa oleva puusto säilyy pääosin eikä kaavan mahdollistama rakentaminen muuta merkittävästi alueen maisemakuvaa, jota hallitsevat olemassa olevat teollisuus- ja liikerakennukset sekä valtatie 6:n ja sähkölinjojen rakenteet.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä maanalaisten paikoitustilojen rakentamista, joten alueelle ei tultane tekemään kellarikerroksia. Lisäksi kaava-alueen maasto on lähes tasainen, joten tarvetta maaperän leikkaamiseen tai täyttämiseen ei ole. Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan kokonaisuutena pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia.

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

6.1.2 Luonnonympäristö

Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvityksessä (Ramboll Finland Oy 2008) ei ole todettu maankäytön suunnittelussa erityisesti huomioon otettavia luontokohteita suunnittelualueella eikä sen lähiympäristössä. Suunnittelualueen suojaviheralue ja entisen rampin alue on melko vapaasti kasvavaa luonnontilaista aluetta. Muu suunnittelualue on rakennettua taajamaympäristöä, jonka ainoat luonnonelementit ovat alueelle istutetut puut ja pensaat sekä nurmialueet. Alueen kasvillisuudella on lähinnä kaupunkikuvallista arvoa, mutta se ei sisällä erityisesti säilytettäviä luontoarvoja.

Valtatien entinen ramppialue, joka on vapaasti kasvavaa aluetta, tullaan kaavamuutoksen myötä rakentamaan pysäköintialueeksi. Kyseinen alue on voimassa olevassakin kaavassa osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), joten voimassa olevaan kaavaan verrattuna vaikutuksia ei ole. LPA-2-alueelta ja Annukan tontilta saatetaan joutua karsimaan yksittäisiä puita, jotka osuvat sähkölinjan johtoaukealle tai reunavyöhykkeelle ja ovat yli sallitun korkeuden.

Annukan tontin luoteisosa on hoidettua nurmialuetta, joka kaavassa muuttuu suojaviheralueeksi tontin pienentyessä. Kyseinen alue muuttuu luonteeltaan ja palautuu vähitellen lähemmäs luonnontilaa tyypillisine kuivahkon kankaan aluekasvillisuuksineen.

Annukan tontin kääntöpaikan metsikkö on osoitettu kaavassa osittain luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Metsikkö siis tulee säilymään ainakin osittain, vaikka Annukan pihan toimintoja järjesteltäisiin uudelleen.

Kaavan määräyksissä on lisäksi määrätty seuraavaa: *Vähintään 10 % tontin pinta-alasta tulee jättää luonnontilaiseksi tai istutettavaksi alueeksi, jolta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään.*

Asemakaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen. Kaavaan on nykyisiä istutettuja alueita osoitettu kaavamerkinnällä *istutettaviksi alueen osiksi*, mikä turvaa niiden säilymisen sellaisenaan jatkossakin. Kokonaan uusi istutettava-alueenosa on Annukantien puoleisella reuna-alueella. Nykyiselle pysäköintikäytössä olevalle tontin reuna-alueelle on osoitettu 65 m x 9 m kokoinen istutettava-alue ja istutettava puurivi. Lisäksi uusi 2 metriä leveä istutettava-alue on osoitettu Annukan tontin eteläreunaan kohtaan, jossa ajorata kulkee nykyisin. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

6.1.3 Pinta- ja pohjavesi

Kaavamuutosalue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi luokitellulla Joutsenonkankaan pohjavesialueella. Kaavassa on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua pohjaveden pinnan tason muutoksia tai pohjaveden ja maaperän pilaantumista. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Ajoneuvoista ja työkoneista ym. laitteista aiheutuvien epäpuhtauksien ehkäisemiseksi on määrätty, että lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Kaavamuutoksessa läpäisemätön pinnoitettu alue lisääntyy, kun autopaikkojen korttelialue (LPA-2) toteutetaan.

<u>Hulevedet</u>

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin 1.9.2014 voimaantulleella lailla (385/2014) uusi 13a (Hulevesiä koskevat erityiset säännökset) luku. Kaavaratkaisussa on noudatettu MRL:n 103 c §:n seuraavien kohtien periaatteita: 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella, 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla ja 3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä.

Leipomon rakennuksen katto- ja piha-alueille muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, jotka johdetaan Keskuskadun ja Teollisuustien hulevesiverkostoon. Hulevesiverkosto johtaa 700 metrin päähän kaakkoon Ravikankaalle. Nykytilanteessa hulevesiverkoston kapasiteetti on kestänyt hyvin. Annukan hulevedet imeytetään nykytilanteessa omalla tontilla. Kaavaratkaisun hulevesimääräysten perusteena on ollut, ettei Teollisuustien hulevesiverkostoa kuormiteta nykyistä enempää.

Kaavamuutoksessa määrätään Annukan tontin ja LPA-2 pysäköintikorttelin katto- ja piha-alueille muodostuvat sade- ja sulamisvedet eli hulevedet imeyttämään tontilla.

Kaavamuutosalueella tulevaisuudessa muodostuvien hulevesien määrään vaikuttavat tulevien rakennusten kattopinta-alat ja pinnoitetun piha-alueen pinta-ala. Koska nämä asiat ratkaistaan viime kädessä tontin rakennuslupavaiheessa, määrätään asemakaavan yleismääräyksissä, että rakennusluvan yhteydessä tulee kiinteistön esittää hulevesiselvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta onnettomuus- ja tulvatilanteessa. Hulevesiselvityksessä tulee pyytää lausunto kunnan ympäristöviranomaiselta.

Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan kokonaisvaltaista ja tarkoituksenmukaista vesien käsittelyn menetelmävalintaa. Tehokkain tapa estää hulevesien muodostumista on jättää mahdollisimman paljon tonttia luonnontilaan, jotta veden luonnon kiertokulku pysyisi ennallaan. Kasvillisuuden säilyttäminen ja runsas käyttö ovat hyvä tapa estää hulevesien muodostumista, sillä kasvit käyttävät vettä kasvamiseen ja elämiseen. Kasvit myös pidättävät raskasmetalleja ja ravinteita. Asemakaavassa on kuitenkin määrätty, että lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Kaavassa on osoitettu enemmän istutettavaksi alueen osaksi merkittyjä alueita (nykyisiä viheralueita) kuin voimassa olevassa kaavassa. Muutos turvaa niiden säilymisen. Lisäksi Keskuskadun varren lehmukset on osoitettu säilytettäväksi puuriviksi. Edelleen on osoitettu kokonaan uusi istutettava alueen osa leipomon tontin Annukantien puoleiselle reuna-alueelle. Istutettava alueen osa on kooltaan 9 m x 65 m ja lisäksi alueelle on osoitettu istutettava puurivi. Toinen uusi istutettava alue on osoitettu Annukan tontin eteläreunaan 2 metrin paksuisena kaistaleena nykyisen ajoradan päälle. Istutettavilta alueilta sadevesi pääsee imeytymään maaperään.

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. Tulvan riskiä kasvattaa myös veden mukana kulkeutuva hiekka, joka tukkii viemäreitä ja haittaa näin niiden normaalia toimintaa. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Jotta tontilla olisi riittävästi maa-alaa hulevesien imeytykselle, määrätään, että vähintään 10 % tontin pinta-alasta tulee jättää luonnontilaiseksi tai istutettavaksi alueeksi, jolta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään.

Tonttien kattohulevedet voidaan imeyttää omalla tontilla ilman käsittelyä. Kattohulevedet katsotaan ns. puhtaiksi vesiksi, jolloin ne voidaan imeyttää omalla tontilla ilman käsittelyä.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin eikä pohjaveteen.

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos tukee Joutsenon taajaman monipuolista kehittämistä. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen sisällä, hyvien liikenneyhteyksien ja julkisen liikenteen linjastojen varrella.

Kaavamuutoksen myötä kaupunki saa vuokratuloja pysäköintikorttelin LPA-2 vuokraamisesta. Leipomon tontti laajenee pohjoiseen päin ja kaupunki saa tästä myyntituloja.

Yrityksiin ja yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavan yritysvaikutukset kohdistuvat pääasiassa Lantmännen Unibakeen. Joiltain osin kaavamuutos vaikuttaa myös muihin alueen yrityksiin: Vaasan Oy leipomomyymälä, kuntosali Fit Joutseno ja kauneushoitola Satu Wellness. Vaasan Oy leipomomyymälään kaavamuutos vaikuttaa positiivisesti siten, että sen asiakaspysäköinnin läpi ajava rekkaliikenne loppuu, kun rekkojen uusi ajoreitti toteutetaan. Annukassa sijaitseviin yrityksiin Satu Wellnessiin ja Fit Joutsenoon kaavamuutos vaikuttaa liikennereittien osalta. Kaavamuutoksessa tontille on mahdollista tehdä ajoyhteys myös LPA-2 -pysäköintialueelta, jolloin Annukan tontille olisi jatkossa mahdollista saapua tai poistua myös Teollisuustieltä lounaasta ja sen saavutettavuus paranee. Annukan tontin edellytykset liikerakentamiseen pysyvät melko samoina voimassa olevaan kaavaan nähden. Annukan tontin pinta-alan pienentymisen myötä rakennusoikeus vähenee 856 krs-m^2 verran. Tontille jää kuitenkin rakentamatonta rakennusoikeutta 1915 krs-m^2 verran, jos kysyntää liikerakentamiselle ilmenee.

Kaavamuutos mahdollistaa leipomon laajentamisen 1708 k-m^2 verran ja sen liikennejärjestelyjen kehittämisen. Nykyisin rakennuksessa työskentelee arviolta noin 150 henkilöä. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen on nykyiseen toimintaan verrattuna pienimuotoista, eikä sen voida katsoa tuovan uusia työpaikkoja merkittävästi. Tontin toimivuuteen liittyvät parannukset turvaavat kuitenkin osaltaan olemassa olevien työpaikkojen säilymistä.

Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena positiivisia.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tonttia palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualuetta ympäröivillä alueilla. Kaavamuutosalue liittyy suoraan olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Mahdollisen uudisrakentamisen ja siihen liittyvien pihajärjestelyjen kustannukset jäävät hankkeen toteuttajalle.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu kaikilta osin korttelialuetta ympäröivään nykyiseen katuverkkoon ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia katualueiden ra-

jauksiin. Kaavan seurauksena Teollisuustielle tulee suunnittelualuetta palveleva uusi ajoneuvoliittymä uuden pysäköintialueen (LPA-2) rakentuessa ja leipomon huoltoliikenteen siirtyessä käyttämään kyseistä liittymää.

Lappeenrannan kaupungin Kadut- ja ympäristö vastuualue on tehnyt toimivuustarkastelun Teollisuustien ja VT6:n ramppiliittymästä (asemakaavaselostuksen liite 7). Tarkastelun johtopäätöksissä on todettu, että LPA-2 alue ja sen liittäminen nykyiseen valo-ohjaukseen ei aiheuta välitöntä rakentamis- tai muutostarvetta muuhun liikenteen lähiverkkoon.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikennejärjestelyihin ja liikenteen toimivuuteen sekä liikenneturvallisuuteen

Kaavamuutos mahdollistaa leipomon lisärakentamisen noin 1700 krs-m^2:llä. Koska tontin työntekijä- ja tuotantomäärä eivät todennäköisesti kasva samassa suhteessa, ei liikennemäärien oleteta kasvavan merkittävästi.

Vastaavasti Annukan liikerakennustontin rakennusoikeus laskee kaavamuutoksen myötä. Kaavamuutoksen jälkeen tontilla on rakennusoikeutta jäljellä 1 915 k-m^2. Jos tämä lisärakentaminen toteutetaan, tontin liikennemäärät saattavat kasvaa.

Arvion perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008). Rakennuksessa toimii kuntosali ja kauneushoitola, joten tässä arviossa on käytetty hyvinvointipalvelujen matkatuotoslukua. Liikerakennusten korttelialueelle ei ole olemassa omaa matkatuotoslukua. Annukan tontin matkatuotosluvuksi muodostuu siten Joutsenon taajaman alueella 16-24 kävijää/ 100 kerros-m^2. (lähde: Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27/2008).

Annukan tontin nykyinen käytetty rakennusoikeus on 647 kerros-m^2, jolloin rakennuksessa käy arviolta 104 – 155 kävijää vuorokaudessa. Kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus on 2562 kerros-m^2. Jos koko rakennusoikeus käytetään, on kävijöitä vuorokaudessa 410 – 615. Kävijämäärät saattavat nousta siis 75%, eli 306 – 460 kävijän verran.

Teollisuustien ajoneuvoliittymäkiellon vuoksi Vaasan leipomomyymälän asiakaspysäköintitilaan ei voi jatkossa liittyä enää Teollisuustieltä. Ajoneuvoliittymän järjestäminen leipomon tontilta Teollisuustielle on kielletty jo voimassa olevassa asemakaavassa, joten siihen nähden vaikutuksia ei ole. Tähän asti poistuva raskas liikenne on kulkenut leipomomyymälän asiakaspysäköintialueen läpi, mutta kaavamuutoksessa se muuttuu kulkemaan uuden LPA-2-alueen läpi Teollisuustielle. Huoltopihan puoleisia jauhosiiloja täyttävät jauhorekat saapuvat jatkossakin Annukantietä pitkin huoltopihalle, johtuen jauhosiilojen syöttökohdista. Keskuskadun puoleista jauhosiilojen syöttökohtaa täyttävä rekka kulkee kuitenkin edelleen Keskuskadun puolella. Leipomon työntekijöiden pysäköinti on tarkoitus siirtää LPA-2-alueelle, jonne liitytään Teollisuustieltä. Annukantien ja Keskuskadun liittymien kautta tulevat liikennemäärät vähenevät myös henkilökunnan liikenteen osalta.

Lappeenrannan kaupungin Kadut- ja ympäristö vastuualue on tehnyt toimivuustarkastelun Teollisuustien ja VT6:n ramppiliittymästä (asemakaavaselostuksen liite 7). Tarkastelun johtopäätöksissä on todettu, ettei LPA-2 alueen liittymähaaran lisääminen liikennevaloliittymään aiheuta merkittävää ruuhkautumista. Viivytys ja jonopituudet ovat kohtuullisia ja jonot purkautuvat aina kulloisenkin vihreän ajan puitteissa. Lisäksi tarkastelussa todetaan, että

liitettäessä neljäs tulohaara jo valo-ohjattuun liittymään joudutaan valo-ohjausta päivittämään uuden tulohaaran vaatimilla järjestelyillä ja valo-ohjaus tulee olla nelivaiheinen. Tulevaisuudessa mikäli liikennemäärät edelleen nousevat voidaan jonoutumista hallita nk. jonoilmaisimen avulla ja purkaa ”väkisin” tietyn pisteen ylittävä jonokertymä muiden tulosuuntien kustannuksella.

Kokonaisuutena asemakaavamuutos lisää liikenneturvallisuutta, kun raskas liikenne siirtyy lähes kokonaisuudessaan kulkemaan LPA-2 alueen läpi Teollisuustielle, eikä jatkossa enää Vaasan leipomomyymälän asiakaspysäköintialueen läpi.

6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun

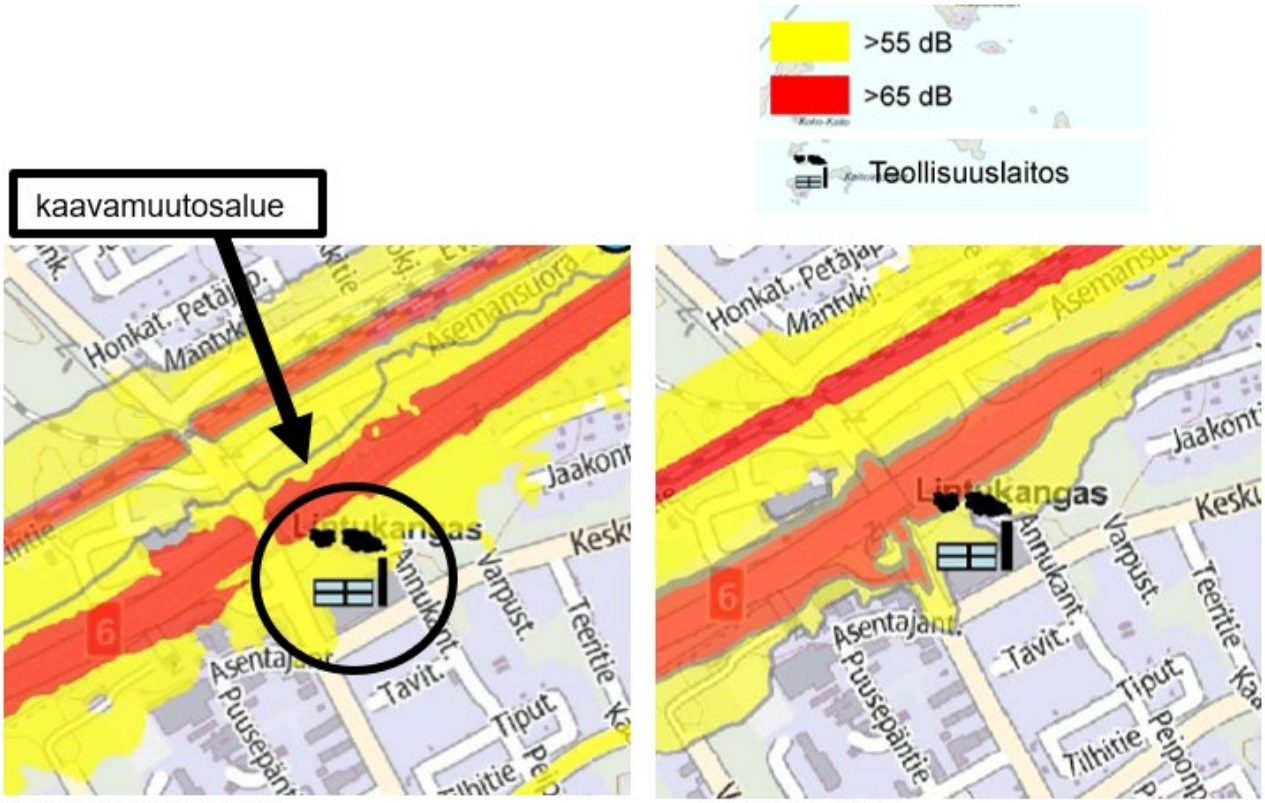
Kaavaratkaisun myötä kaavamuutosalueen liikennemelu ei lisäänny merkittävästi nykyisestä. Jos kaavamuutoksessa sallittu teollisuus- ja liikerakentamisen lisäys toteutetaan, liikenne alueella todennäköisesti lisääntyy. Merkittävin kasvu kohdistuu Annukan liiketontille ja Annukantielle asiakasliikenteen muodossa. Sen sijaan Lantmännenin tontin mahdollinen lisärakentaminen ei todennäköisesti lisää merkittävästi tuotanto- ja työntekijämäärää ja sitä kautta liikennemääriä. Vaikka yritys käyttäisi kaiken kaavamuutoksen salliman lisärakennusoikeuden, ei liikenteen ja liikennemelun voida katsoa nousevan merkittävästi.

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavassa asumista, hoitolaitoksia eikä muita melulle herkkiä toimintoja. Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) L_{Aeq} ei saa ylittää päivällä liike- ja toimistohuoneistossa sisällä 45 dB. Annukan liikerakennukseen kohdistuu päiväsaikaan nykytilanteessa ja vuoden 2035 ennusteessa 55-60 dB:n melutaso (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll 2015). Melun torjumiseen ohjearvot täyttäväksi riittävät tavalliset seinärakenteet. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulkomelua koskevia ohjearvoja. Päätöstä ei sovelleta teollisuusalueilla.

Kaavaratkaisun seurauksena Keskuskadun liikennemelu todennäköisesti vähenee, kun raskas liikenne ja leipomon työntekijöiden henkilöliikenne siirtyvät pääosin käyttämään LPA-2-alueen Teollisuustien liittymää. Myös Annukan tontille on mahdollista tehdä liittymä LPA-2 alueelta, mikä saattaa myös osaltaan vähentää Keskuskadun liikennettä, kun tontille on mahdollista kulkea Teollisuustien liittymästä ja LPA-2 pysäköintialueen läpi.

Kokonaisuutena asemakaavan seurauksena muodostuva liikennemelun kasvu on vähäinen. Mahdollinen liikenteen lisäys ei ohjaudu suunnittelualuetta ympäröiville asuinalueille, kun tuotantolaitoksen liikenne ohjataan jatkossa valtatie 6:n suunnasta pääosin LPA-2-alueen kautta.

Asemakaavan toteuttaminen ei käytettävissä olevien tietojen mukaan aiheuta valtioneuvoston ohjearvot ylittäviä päivä- ja yömelutasoja lähialueen olemassa olevilla asuinkiinteistöillä. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen mukaan Keskuskadun eteläpuolisten asuinkortteleiden melutasot jäävät ennustetilanteessa vuonna 2035 alle ohjearvojen eli päivällä alle 55 dB:n ja todennäköisesti yöllä alle 50 dB:n.



NYKYTILANNE 2014 *ENNUSTE 2035*

6.3.4 Vaikutukset pysäköintiin

Havainnekuvassa on osoitettu, että LPA-2-alue mahdollistaa autopaikan 80 henkilöautolle. Nykyiset leipomon henkilökunnan pysäköintialueet lastauspihan yhteydessä ja Annukantien molemmin puolin on mahdollista siirtää LPA-2 alueelle. Leipomotontin itäreunan 23 autopaikkaa poistuvat ja niiden tilalle on osoitettu istutettava alueen osa.

Annukan tontin Valtatie 6:n puoleisella pihalla olevat nykyiset muutamat pysäköintipaikat joudutaan siirtämään, tontin osan muuttuessa suojaviheralueeksi. Havainnekuvassa on osoitettu, että Annukan pihalle on mahdollista järjestää ainakin 62 autopaikkaa. Kaava mahdollistaa myös Annukan tontin autopaikkojen järjestämisen LPA-2 alueelle, vaikka sellaista ei ole nykyisillä toimijoilla suunnitelmissa.

Lisäksi Vaasan leipomomyymälän asiakaspysäköinnin läpiajava raskas liikenne loppuu. Asiakaspysäköintialueelle jatkossa liitytään ainoastaan Keskuskadun puoleisesta liittymästä Teollisuustien liittymän poistuessa.

6.3.5 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Lähin linja-autopysäkki sijaitsee aivan leipomon vieressä Keskuskadun varrella. Teollisuustiellä ja Keskuskadulla kulkee kevyenliikenteen väylä. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia joukkoliikenteeseen tai kevyenliikenteen yhteyksiin.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Palvelujen saatavuus

Kunnallisten lähipalveluiden (koulu, päiväkodit) osalta suunnittelualue tukeutuu Joutsenon keskustaan eikä asemakaavalla ole tältä osin vaikutusta. Asemakaavamuutoksella ei osoiteta uusia eikä poisteta olemassa olevia palveluita.

Liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeus vähenee 856 k-m^2 tontin pinta-alan pienentyessä. Kaavamuutoksessa tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta vielä 1 915 k-m^2, mikä mahdollistaa edelleen liiketoiminnan huomattavan laajentamisen.

Kaavamuutos tukee suunnittelualueella sijaitsevan Vaasan leipomomyymälän toimintaa, kun leipomon rakennusoikeus nousee ja liikennejärjestelyt selkiytyvät.

Kaavamuutoksen seurauksena Annukan ja leipomon tonteille ei muodostu uutta kauppapaikkaa, vaan toimintaa kehitetään nykyisellä paikallaan. Tonteille ei voi sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä, jolla tarkoitetaan nykyisin yli 4000 kerros-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL:n osauudistus 1.5.2017). TY-4-määräyksen mukaan rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 25 % käyttää tuotantotoimintaan liittyvien liike- ja toimistotilojen rakentamiseen. TY-4-tontin teoreettinen liiketilojen maksimimäärä on siten noin 2900 krs-m², mikäli kyseinen 25 % kerrosalasta toteutettaisiin kokonaan liiketiloina. Käytännössä liiketilamäärä jää kuitenkin pienemmäksi, koska tontilla on jo huomattava määrä toimistotilaa, ja koska liike- ja toimistotilojen tulee kaavamääräyksen mukaan liittyä tuotantotoimintaan.

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

6.4.2 Ihmisten elinolot ja elinympäristöt

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, kaakossa Keskuskadun vastakkaisella puolella sijaitsevat lähimmät asuinrakennukset. Asemakaavamuutos ei aiheuta lähialueen asukkaille elinympäristön laadun heikentymistä. Teollisuusalueen kaavamerkintä pysyy kaavassa lähes samana: *Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 25 % käyttää tuotantotoimintaan liittyvien liike- ja toimistotilojen rakentamiseen (TY-4).*

Kaavamuutoksella on liikenteen osalta positiivisia vaikutuksia lähimpien asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutoksen myötä raskas liikenne siirtyy kulkemaan lastauspihalle pääasiassa Teollisuustien liittymästä LPA-2-alueen läpi. Samaa liittymää siirtyy käyttämään työntekijöiden henkilöliikenne. Tämä vähentää liikennettä Keskuskadun puolella, jonka eteläpuolella sijaitsevat aluetta lähimmät asuinrakennukset. Näin ollen raskaasta liikenteestä mahdollisesti koituvat meluhäiriöt vähenevät.

Suunnittelualueen koillispuolella on metsäalue, joka on vuonna 1982 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Kyseinen asuinalueen asemakaava, joka ei ole myöskään miltään osin toteutunut, on tarkoitus kumota, sillä se on nykyisen Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavan 2030 (hyväksytty 18.2.2011) vastainen. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1).

6.4.3 Virkistysalueet ja virkistysyhteydet

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

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskunta- ja taajamarakenteeseen eikä laajenna nykyistä katu- ja infraverkkoa. Asemakaavamuutos koskee ennen kaikkea Lantmännen Unibaken liikennejärjestelyitä. Toiminnoiltaan alue säilyy edelleen työpaikka-alueena, eikä sen nykyinen asema kaupunkirakenteessa muutu. Kaavamuutos ei muuta taajaman painopistettä eikä sillä ole seudullisia vaikutuksia.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Lantmännen Unibaken leipomon rakennusoikeus nousee voimassa olevan kaavan 7287 kerrosalaneliömetristä 11 633 kerrosalaneliömetriin. Nykyisen leipomon kerrosala on 9925 kerros-m^2. Kaavamuutoksen myötä rakennusta on siis mahdollista laajentaa 1708 kerros-m^2. Enimmillään rakennuksen kerrosala lisääntyy noin 17 prosentilla.

Annukan tontilla kaavamuutos mahdollistaa yli 1900 krs-m²:n laajennuksen, mikä merkitsisi nykyisen rakennusvolyymin liki nelinkertaistumista. Laajennus voidaan toteuttaa erillisenä laajennusosana, tai, mikäli koko tontin rakennusoikeus halutaan käyttää maksimaalisesti, uudisrakennuksena, joka korvaisi nykyisen rakennuksen.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Asemakaavaan on merkitty leipomon tontille pumppaamon rakennusala ja suojaviheralueelle kaksi johtovarausta. Yleisissä määräyksissä on määrätty, että LPA-2 ja KL-korttelialueilla hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla, joten ylimääräistä kuormitusta hulevesiverkostoon ei tule. TY-4 korttelialueen tuotantorakennus on jo liittynyt hulevesiverkostoon ja tontti on lähes kokonaan päällystettyä aluetta.

6.5.3 Vaikutukset taajamakuvaan

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa paikallisesti taajamakuvaa, kun LPA-2-korttelialueen pysäköintialue rakennetaan ja sen läpiajoreitti/-reitit rakennetaan. Nykyisellään LPA-2-alue on käyttämätöntä ja osin umpeen kasvavaa aluetta. Kaavan toteuduttua LPA-2-alue muuttuu rakennetuksi ja jäsennöidyksi pysäköinti- ja istutusalueeksi.

Kaava mahdollistaa leipomon laajentamisen valtatie 6:n suuntaan. Rakennus on jo nykyisellään yksi Joutsenon taajaman hallitsevimmista rakennuksista valtatien suuntaan, joten kaavan mahdollistama lisärakentaminen ei volyyminsä (noin 17 %:n laajennus) ja luonteensa vuoksi muuta merkittävästi kaupunkikuvaa nykytilanteeseen nähden. Teollisuustien, Keskuskadun ja Annukantien puolella tehdasrakennus ulottuu jo lähes kiinni katualueen puoleisiin rakennusalan rajoihin, joten kaavamuutos ei muuta merkittävästi näkymiä näihin suuntiin.

Annukan tontin rakennuskantaa on mahdollista laajentaa, kuten voimassa olevassa asemakaavassakin. Kaava mahdollistaa yli 1900 kerros-m²:n laajennuksen, mikä mahdollistaa edelleen liiketoiminnan huomattavan laajentamisen. Kaavan mukaan rakentaminen sijoittuu loivan L-kirjaimen tai kaaren muotoisena valtatie 6:n puoleisen tontin rajan tuntumaan. Näin ollen laajennuksesta tai uudisrakennuksesta voi muodostua valtatie 6:n tiemiljööseen merkittävästi vaikuttava, jopa maamerkin omainen rakennus.

Kaavan määräyksissä on todettu, että *mainosrakenteista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.*

Näkymä Annukantiellä muuttuu vehreämmäksi, kun leipomon tontille merkitty uusi istutettava alueen osa ja istutettava puurivi toteutetaan.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

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

Vuonna 1986 valmistunut Annukan liikerakennus on todettu asemakaavassa nykytilanteen ja voimassa olevan asemakaavan mukaisena ja sille on merkitty laajennusvara. Rakennuksella ei ole suojelumerkintää, mutta kaavamuutoksen lähtökohtana on rakennuksen säilyttäminen. Yleisissä määräyksissä Annukan rakennusta koskeva määräys: Korttelin 300 tontin 5 rakennuksesta (Annukka) tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen ja yleiskaavan toteutumiseen

Asemakaavamuutos on kaikilta osin voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualueen entinen valtatie 6 ramppialue on merkitty osana **eritasoliittymää** ja muu **suunnittelualue keskustatoimintojen alueena (C).**

Keskustatoimintojen alue (**C**) merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan *alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen jär-*

jestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee sen sijaan kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

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

Yleiskaavan toteutuminen

Suunnittelualueen yleiskaavassa suojaviheralueelle on osoitettu meluntorjuntatarve. Asemakaavamuutoksessa tontille ei ole merkitty meluntorjuntaan liittyviä varauksia. Suunnittelualueelle ei sijoitu melulle herkkiä toimintoja, kuten asumista tai oppilaitoksia, joten meluntorjunnalle ei ole tarvetta. Lisäksi tontin olemassa oleva rakennuskanta muodostaa itsessään meluesteen lähimpien asuinkortteleiden suuntaan.

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Asemakaavamuutos on laadittu siten, että se toteuttaa voimassa olevia 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. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavaratkaisu tukeutuu kaikilta osin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Kaavaratkaisu luo edellytykset tehdaskompleksin toiminnan kehittämiselle.

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

Kaava tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon sisältäen samalla parannuksia tontin liittymäjärjestelyihin, pysäköintiin ja muihin liikenneratkaisuihin. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Valtatie 6 toimii pääliikenneyhteytenä Lappeenrannan ja Imatran suuntiin.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.7 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

6.8 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 18.11.2020

Sivi Ihalainen, kaavasuunnittelija

Matti Veijovuori, Asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, Kaupunginarkkitehti