



METODISTIKIRKON ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS
29.8.2018, muutettu 11.4.2019



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

METODISTIKIRKON ASEMAKAAVAN MUUTOS

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE ELOKUUN 29 PÄIVÄNÄ 2018
PÄIVÄTTYÄ JA HUHTIKUUN 11. PÄIVÄNÄ 2019 MUUTETTUA
ASEMAKAAVAKARTTAA**

KAAVANRO K2674

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:	11 Tykki-Kiviharju kortteli 8 tontille 1 ja pysäköimisalueelle sekä osalle katualuetta
Muodostuu:	11 Tykki-Kiviharju kortteli 51 tontti 5 ja lähivirkistysalue
Tonttijako:	433 Kourulanmäki kylän tiloille R:No 1:228, 1:469, 1:320, 1:123 ja 1:442 sekä osalle tilaa R:No 1:617 11 Tykki-Kiviharju kortteli 8 tontille 1 ja pysäköimisalueelle
Muodostuu:	11 Tykki-Kiviharju kortteli 51 tontti 5
Kaavanlaatija	Kaavavalmisteliija Hanna-Maija Marttinen puh. 040 809 8657 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat nähtävillä 28.5. – 18.6.2018
Hyväksytty	KV __.__.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta etelään Kiviharjunkadun ja Mäntykadun risteyksessä. Suunnittelu koskee Suomen Metodistikirkon tonttia sekä siihen rajoittuvia yleistä pysäköintialuetta ja osaa Rinkelimäenkujan kevyen liikenteen väylästä. Suunnittelualueen koko on 2147 m². Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualueen rajausta ja sijainti.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Metodistikirkon asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen alueelle.

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyinen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue ja pysäköimisalue asuin-, liike ja toimistokäyttöön. Korttelialueelle mahdollistetaan myös palveluasumisen ja majoitustoiminnan tilojen sijoittaminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6	
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja rakentumisen historiaa	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset	17
3.1.5	Väestö, työpaikat ja palvelut	17
3.1.6	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	17
3.1.7	Maanomistus	22
3.2	Suunnittelutilanne	22
3.3	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	26
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet	26
4.3	Asemakaavan tavoitteet	27
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	28
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
5.3.2	Virkistysalueet	30
5.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	30
5.4	Ympäristön häiriötekijät	31
5.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset	31
5.6	Nimistö	33
5.7	Tonttijako	33

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	33
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	33
6.2	Ekologiset vaikutukset	34
6.2.1	Vaikutukset maisemaan.....	34
6.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	34
6.2.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin	34
6.2.4	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	35
6.2.5	Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin	35
6.2.6	Vaikutukset luontokohteisiin	35
6.3	Taloudelliset vaikutukset.....	36
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	36
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	36
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	36
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon.....	36
6.4.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	36
6.4.3	Vaikutukset liikennemeluun	37
6.4.4	Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin.....	39
6.4.5	Vaikutukset pysäköintiin.....	40
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	40
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen.....	40
6.5.2	Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön.....	40
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	41
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	42
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	42
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	42
6.6.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	42
6.6.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin	43
6.6.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	44
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	44
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	47
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	47
7.2	Kaavan hyväksyminen	47

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a) Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse.
 - b) MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c) Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
 - d) Kaavaluonnoskartta
 - e) MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaati-
jan vastine
3. Asemakaavan muutoshakemus 22.11.2017
4. Asemakaavan seurantalomakkeet

5. Tonttikartta
6. Havainnekuva ja leikkaus
7. Asemakaavakartta 29.8.2018, muutettu 11.4.2019

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat. Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006.
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan kaupunki Keskiosan yleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland 2014)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lentokonemeluselvitys, tilanne 2010 ja liikenteen kasvupotentiaali, yleistason tarkastelu. (Finavia Oyj Ympäristöyksikkö, 23.5.2011)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.12.2015
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt tammikuussa 2018 Suomen Metodistikirkon aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 26.5.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 28.5.2018 - 18.6.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa ja yksi mielipide.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 5.9.2018 ja kaupunginhallituksessa 10.9.2018.

Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 13.9. – 15.10.2018 ja pyysi lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus. Tiivistelmät ehdotusvaiheen lausunnosta ja muistutuksesta ovat selostuksen liitteenä 2e.

Muistutuksen johdosta asemakaavakarttaa on täydennetty lisäämällä päärakennuksen rakennusalueelle merkintä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta eli enimmäisräystäskorkeudesta (+ 120,0). Lisäksi kaavakarttaan on lisätty autopaikkojen lukumäärän määrittämistä koskeva yleismääräys.

Tämän jälkeen asemakaavaehdotus ja kaupunkisuunnittelun laatimat vastineet viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen kirkkotontin kehittäminen kerrostaloalueena. Asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue* (YK) ja *pysäköimisalue* (LP) *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (AL). Kaavalla lisätään tontin rakennusoikeutta 1600 krs-m²:iin ja kerrosluku viiteen (V). Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan myös palveluasumisen ja majoitustoiminnan tilojen sijoittaminen korttelialueelle. AL-korttelialueesta koilliseen johtava osa kevyen liikenteen väylästä on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL).

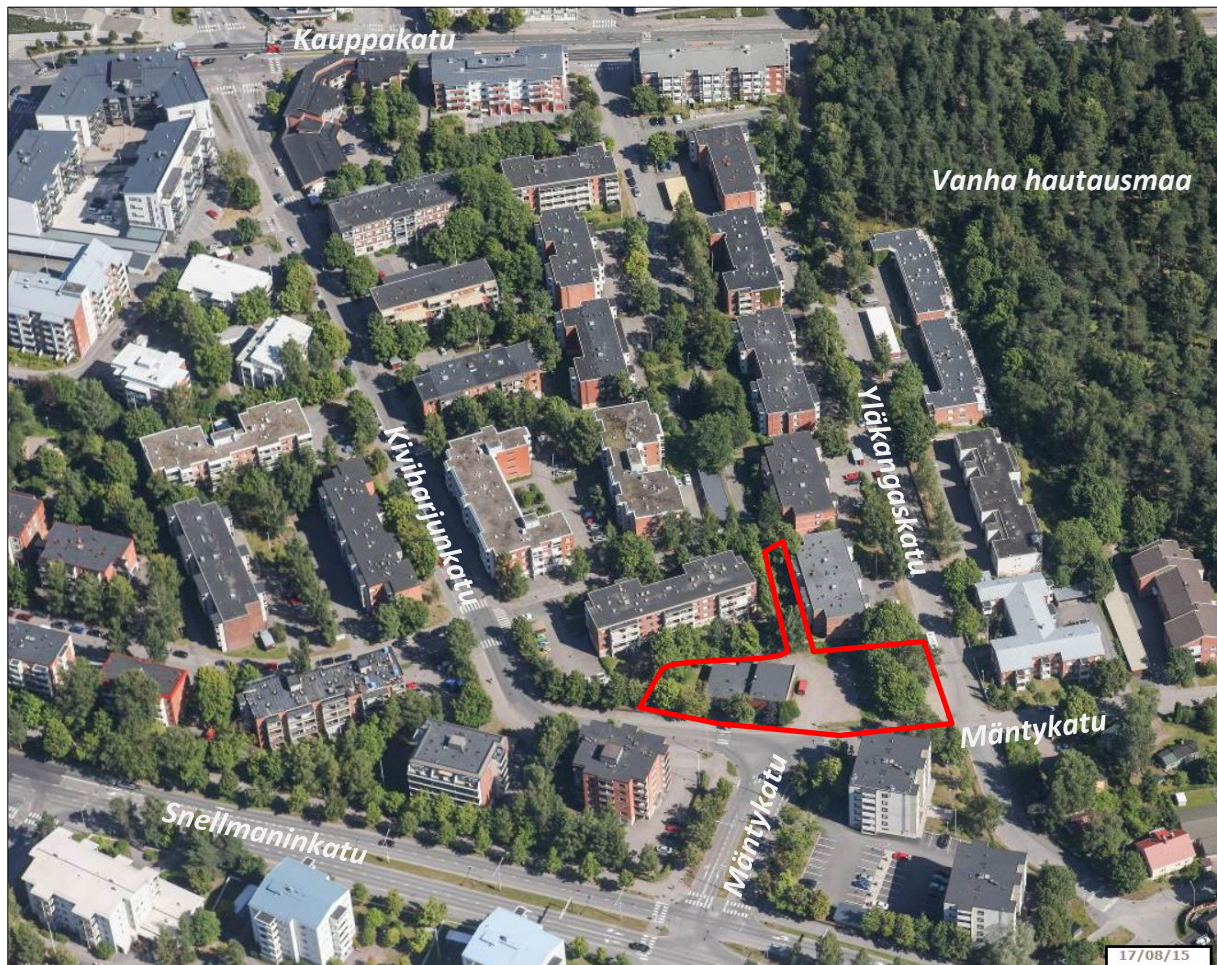
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen maanomistajan ja Lappeenrannan kaupungin kesken laaditaan MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa. Alueen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakentumisen historiaa



Kuva: Viistoilmakuva Kiviharjun alueesta 15.8.2017. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella. ©2018 Blom

Lappeenrannan yhdestoista kaupunginosa Tykki-Kiviharju muodostuu Tykkikylän ja Kiviharjun vanhoista työväenasuinalueista. Molemmat alueet kehittyivät Lappeenrannan teollisuuslaitosten työntekijöiden asuinalueiksi 1880-luvulta alkaen. Alueet liitettiin Lappeenrannan kaupunkiin vuoden 1932 esikaupunkiliitoksessa. Kiviharjun alue rajautuu idässä Kauppakatuun, etelässä vanhaan hautausmaahan ja lännessä vanhaan Simola-Lappeenranta -rataan. Alueella kulkenut kapearaiteinen pistoraide itään Kaukaan paperitehtaille on purettu.

Tykin ja Kiviharjun rakentaminen alkoi esikaupungeille ominaiseen tapaan vapaasti ilman kaavoitusta, mikä näkyy nykyisessäkin korttelirakenteessa ja katuverkostossa. Otto-livari Meurmanin 1936 vahvistettu kaava toteutui lähinnä vain Kiviharjussa ja Tykin eteläisissä osissa. Tykin ydinalue on säilyttänyt omaleimaisen puukaupunkileimansa näihin päiviin saakka. Myös Kiviharjun rakennuskanta on käsittänyt pääasiassa yksikerroksista, puurakenteista omakotiasutusta, joka hallitsi alueen kaupunkikuvaa aina 1980-luvulle asti.

Vuonna 1976 sisäasianministeriön vahvistamassa arkkitehti Erkki Juutilaisen laatimassa asemakaavamuutoksessa Kiviharjun pientalovaltainen alue muutettiin kerrostaloalueeksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli myös alueen läpikulkuliikenteen vähentäminen sekä alueen sisäisen liikenteen jäsennöinti.

Kaavaratkaisussa alue jaettiin kahteen suurkortteliin. Suurkortteleiden sisäinen ajoliikenne tapahtuu lyhyiden pussikatujen kautta. Molempiin suurkortteleihin on muodostettu keskeinen korttelipuisto. Alueen tonteilta on jalankulkuyhteydet korttelipuistoihin. Jalankulkuyhteydet sijaitsevat entisen omakotialueen kapeiden kujien paikoilla. Kyseiset jalankulkuväylät liittävät alueen samalla laajempaa kevyenliikenteen verkkoon. Katujen suunnittelussa on pyritty siihen että alueen ajoneuvoliikenne häiritsee mahdollisimman vähän sisäistä jalankulkuliikennettä sekä yhteyksiä asuinnoista korttelipuistoon.



Kuva: Vasemmalla ote vuoden 1971 peruskarttalehdestä 3134 07 ja oikealla ote samasta vuoden 1983 peruskarttalehdestä. Kiviharjuntie on saanut nykyisen linjauksensa ja suunnittelualueen viereiset viisikerroksiset kerrostalot on rakennettu. Pääosa rakennuskannasta oli kuitenkin vielä puutaloja.

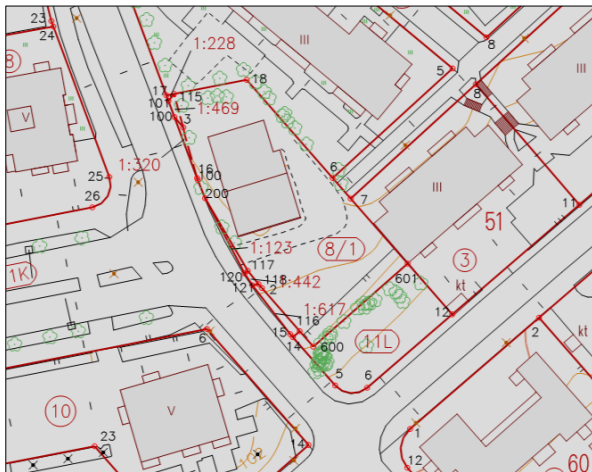
Kiviharjun ensimmäiset kerrostalot on rakennettu 1970-luvun alussa. Pääosa kerrostaloista on rakennettu 1980-luvulla ja viimeisimmät Lappeenrannan Autotalon tilalle vuosina 2012-2014. Rakennukset ovat pääosin kolmikerroksisia. Suunnittelualueen länsipuolen talot Snellmaninkadun ja Mäntykadun risteyksessä ovat viisikerroksisia,

minkä lisäksi niissä on ns. maanpäällinen kellarikerros. Kiviharjun kerrostalojen julkisivuissa on käytetty paljon punatiiltä. Alueen rakennuskanta on hyvin yhtenäinen ja runsaiden istutusten vuoksi alueen yleisilme on hyvin vihreä. Alueen pysäköinti on järjestetty talojen pihoille ja katualueille. Katuverkko on periaatteeltaan ulkosityöttöinen ja asuinkadut on rauhoitettu liikenteeltä. Kiviharju muodostaa nykyisin varsin yhtenäisen kerrostaloalueen suojaisine pihoineen.

Suunnittelualue käsittää Suomen Metodistikirkon korttelin ja sen eteläpuoleisen yleisen pysäköintialueen Yläkangaskadun varrella.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakitasanteelle ja sen kaakkoisreunaan. Kaavamuutosalueella maasto laskee noin kolme metriä kaakkoon. Maanpinnan korkeus olemassa olevan rakennuksen kohdalla on +104,0 metriä mpy (meren pinnan yläpuolella) ja Yläkangaskadulla ja pysäköintipaikalla +101,0 metriä mpy.



Oikealla ote kantakartasta ja vasemmalla varjostettu korkeusmalli suunnittelualueelta. ©Maanmittauslaitos.

Alueen kallioperä on rapakivigraniittia ja maaperä on hiekkaa (Hk) (lähde gtkdata.gtk.fi/maankamara/). Kallio on syvällä maakerrosten alla eikä tule miltään osin suunnittelualueella esiin.

Suunnittelualue sijoittuu Hounijoen vesistöalueelle ja Rakkolanjoen valuma-alueelle. Alue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen Lappeenrannan keskusta – Lauritsala (0540510), joka on luokituksestaan III-luokan pohjavesialue (*muu pohjavesialue*).

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä eikä siellä ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Kirkon tontin luoteiskulmassa Kiviharjunkadun vieressä kasvaa kolme isoa vaahteraa ja kirkon pohjoispuolella tontin raja-aidan vieressä kasvaa pieni ryhmä nuoria lehtipuita. Kirkkorakennuksen eteläkulmassa kasvaa verivaahtera ja terijoensalava. Kirkon eteläpuolen seinän vieressä on joitakin perennaistutuksia. Tontin paikoitusalue on hiekkaa, muuten piha on nurmikkoa.

Suunnittelualueen yleistä pysäköintialuetta ei ole päällystetty eikä muutenkaan varsinaisesti rakennettu. Alueen pohjoisosassa kasvaa kookkaita lehtipuita mm. vaahteroita. Maanpinta on nurmikkoa, joka autopaikkojen kohdalla on kulunut hiekalle.



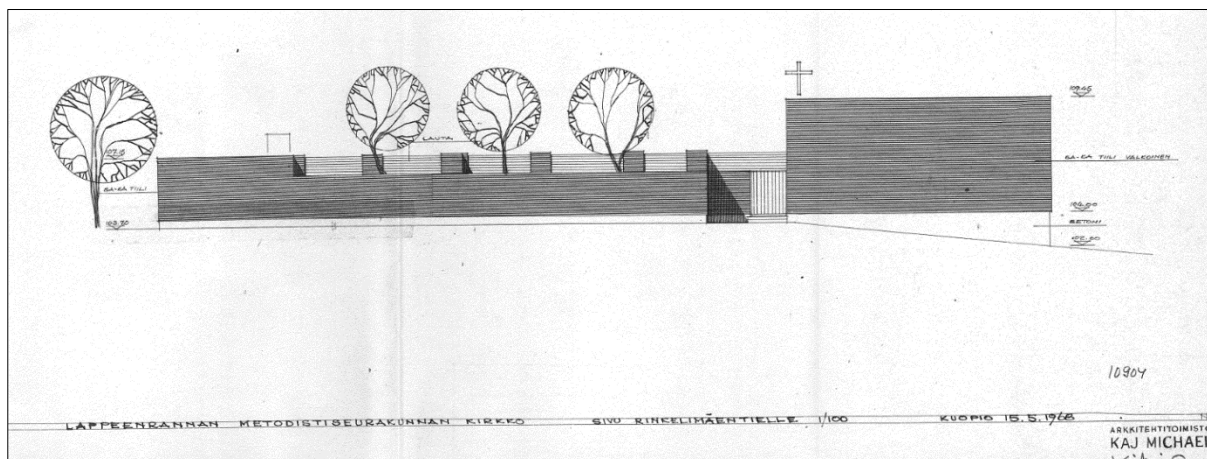
Vasemmalla kuva kirkon kadunvieren vaahterat ja salava. Oikealla kuva rakentamattomasta pysäköintialueesta. ©2018 Google

Alueella esiintyy todennäköisesti melko vähän eläimiä, sillä se sijaitsee kaupunkialueella. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökartta-palvelu Karpalo 2.1).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

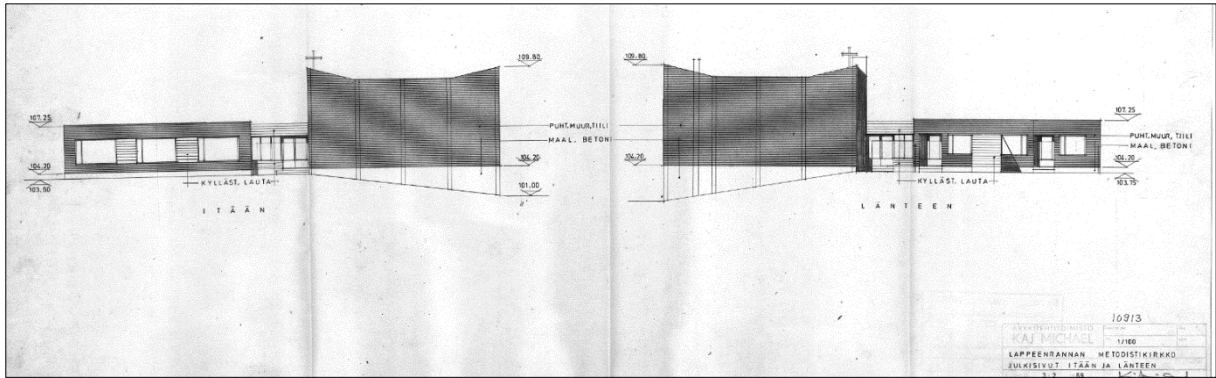
- Rakennuskanta

Suunnittelualueella on vuonna 1969 valmistunut Suomen Metodistikirkon rakennus. Kirkon rakentamista varten alueelle tehtiin vuonna 1968 asemakaavan muutos. Lappeenrannan kaupungin rakennusvalvonnan arkistossa on 15.5.1968 päivätyt rakennuslupakuvat, joissa on 517 m²:n kirkkorakennus. Kirkkosalin lisäksi rakennukseen oli suunniteltu neljä asuntoa.



Julkisivukuva 15.5.1968 päivätyistä toteutumattomasta kirkkosuunnitelman rakennuslupakuvista.

Lisäksi rakennusvalvonnan kuva-arkistossa on 3.2.1969 päivätyt rakennuslupakuvat kirkosta, jossa kerrosala on 325 m² ja rakennus on sijoitettu tontin eteläpäähän. Kirkkosalin lisäksi rakennukseen oli suunniteltu kaksi asuntoa sekä kerhohuone ja saunatilat kellarikerrokseen.



Kuva: Julkisivukuva 3.2.1969 päivätyistä toteutumattomasta kirkkosuunnitelman rakennuslupakuvista

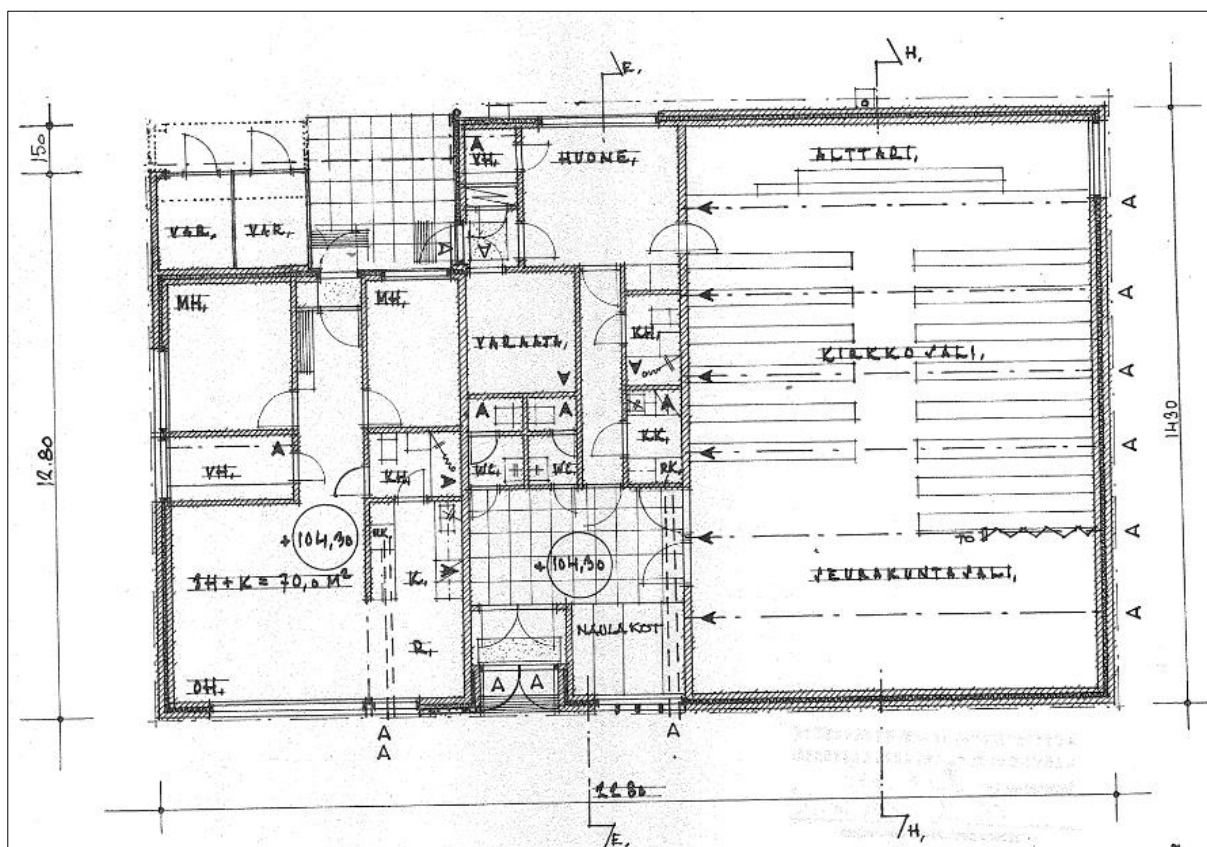
Rakennus on kuitenkin rakennettu 5.6.1969 päivätyjen rakennuslupakuvien mukaan, joissa rakennus on yksikerroksinen ja sen kerrosala on 296 m². Kaikki kolme rakennusta on suunnitellut kuopiolainen arkkitehti Kaj Michael. Vuoden 1969 rakennuslupakuvien mukaan rakennuksessa on kirkkosali sekä yksi kolmen huoneen ja keittiön asuinhuoneisto.



Kuvat: Valokuvia kirkkorakennuksesta.

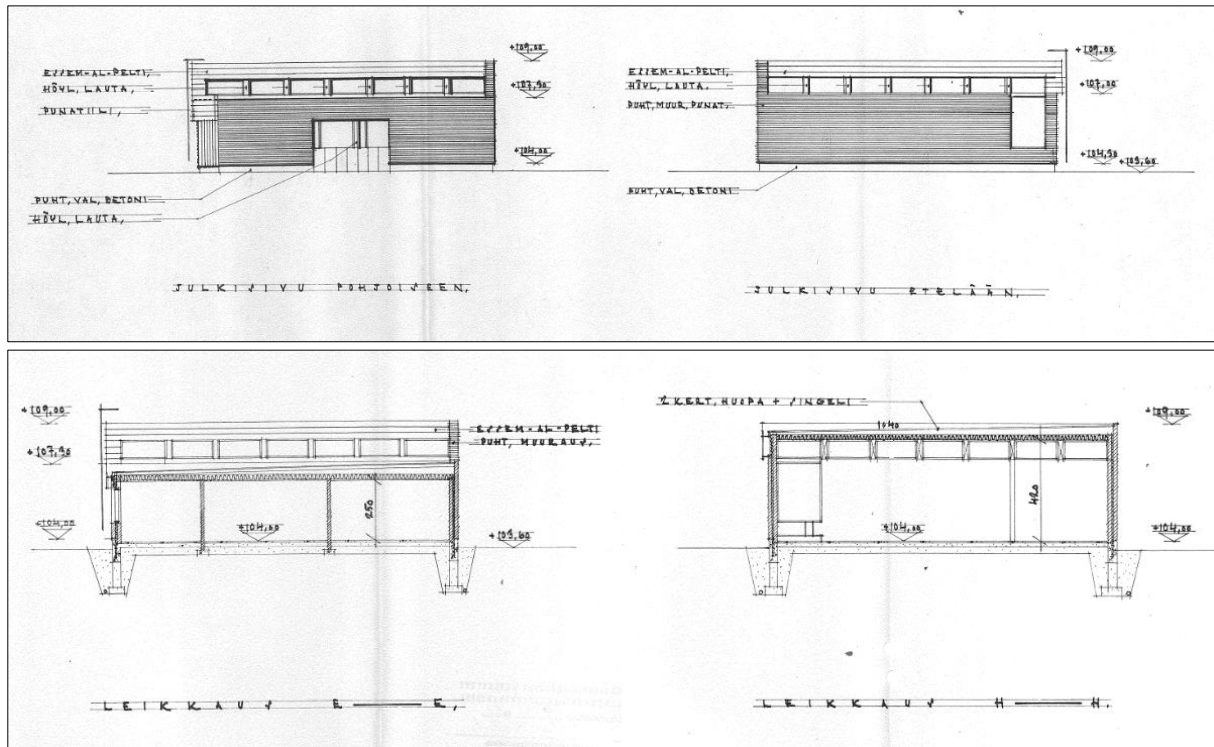


Kuvat: Valokuvia suunnittelualueen kirkosta.



Kuva: Kirkon rakennuslupahakemukseen liitetty pohjapiirros vuodelta 1969.

Rakennusmassa sijoittuu tontilla nykyisen Kiviharjunkadun suuntaisesti. Kirkon paikoi-
tusalueena on rakennuksen eteläpuoleinen hiekkapintainen piha. Autopaikkoja oli alun
perin varattu yhteensä 10 autolle.



Kuvat: Rakennuslupaan liitetty leikkauskuva.

Rakennus on nykyisin huonokuntoinen ja rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia. Metodistiseurakunnalla on ollut uusi Majakka-kirkkotila Raatimiehenkadulla loka-kuusta 2017 lähtien ja vanha kirkkorakennus on jäänyt tyhjilleen. Suomen Metodistikirkko on tehnyt esisopimuksen kiinteistön myymisestä SSR Kaakkois-Suomi Oy:n kanssa.

- Kaupunkikuva ja -rakenne

Kiviharju on kerrostalovaltainen asuinalue aivan ydinkeskustan tuntumassa. Alueen kerrostalot ovat pääosin 1970- ja 80-luvuilla rakennettuja ja rakennuskanta on melko yhtenäistä. Hallitseva julkisivumateriaali on punatiili. Rakennusten sijoittelu on katuihin nähden väljätköä. Runsas kasvillisuus ja rakennusten sijoittelu tekee alueen yleisilmeestä vehreän ja tunnelmaltaan lähiömäisen. Alueen kaksi puistoa, Perillisten puisto ja Kiviharjun puisto muodostavat vihreän ytimen niitä ympäröiville kerrostalovyöhykkeille. Puistoihin johtavat jalankulkukujat ovat luontevia kevyenliikenteen yhteyksiä alueella. Korttelipuistojen lisäksi alueella ei ole merkittäviä julkisia tiloja tai aukioita.

- Liikenneverkko

Kiviharjun alue sijoittuu kahden pääkadun, Snellmaninkadun ja Kauppakadun väliin. Alueen läpi johtaa itä-länsisuuntaisesti kokoojakadun omainen Kiviharjunkatu. Suunnittelualue sijaitsee Kiviharjunkadun ja Mäntykadun risteyksessä. Kiviharjunkatu on 18 metriä leveä yksiajoratainen katu. Kadun pohjoispuolella kulkee pyörätie ja eteläpuolella jalkakäytävä. Mäntykatu ja Yläkangaskatu ovat 13 metriä leveitä tonttikatuja. Suunnittelualueen kohdalla Mäntykadulla on pyörätie kadun länsipuolella. Yläkangaskadun pohjoispuolella on jalkakäytävä ja eteläpuolella pyörätie. Kadut ovat asfaltoituja. Nopeusrajoitus kaduilla on 40 km/h. Kirkon tontilta on katuliittymä Mäntykadulle.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2014 liikenne-ennusteen vuodelle 2035 (Trafix Oy 2015) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2014. Nykytilaennusteen mukaan

vuonna 2014 Kiviharjunkadun liikenne oli suunnittelualueen kohdalla 2000 ajoneuvoa/vuorokausi ja Mäntykadun 970 ajoneuvoa/vuorokausi. Kiviharjunkadun liikenteen on ennustettu kasvavan suunnittelualueen kohdalla 5210 ajoneuvoon/ vuorokausi ja Mäntykadun välillä Yläkangaskatu Tykinkatu 1850 ajoneuvoon/ vuorokausi vuonna 2035.

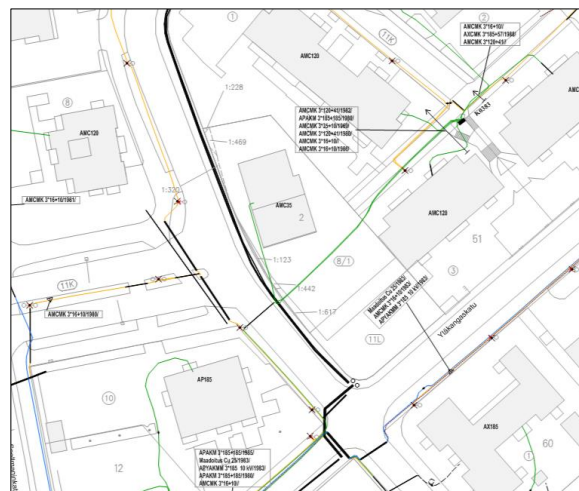
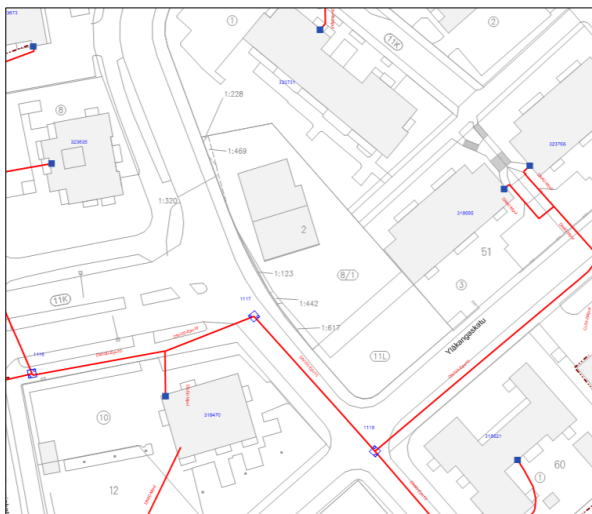


Vasemmalla ote kuvasta vuorokausiliikenne 2014 (ajon/vrk) ja oikealla vuorokausiliikenne 2035 (ajon/vrk) (Trafix Oy 2015).

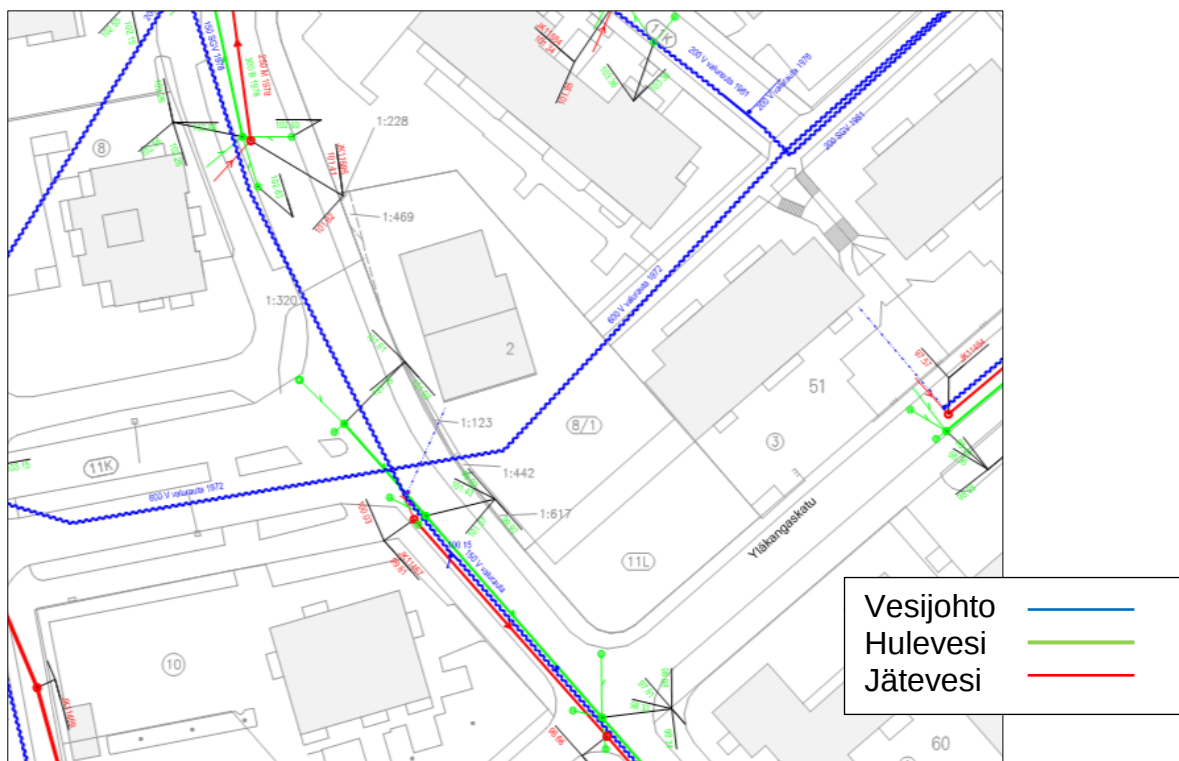
Suunnittelualueen kirkon pysäköinti on järjestetty tontilla. Kirkon hiekkapintaisella pihalla on tilaa noin kahdeksalle autolle. Mänty- ja Yläkangaskadun kulman pysäköinti-alue on rakentamaton, eikä alueella ole talvikunnossapitoa. Myös tätä aluetta käytetään pysäköintiin ja sille mahtuu noin kahdeksan autoa.

- Yhdyskuntatekninen huolto

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat pääosin katualueille. Suunnittelualueen länsipuolen katualueella kulkee kaukolämmönjohto, pienjännitekaapeleita ja vesihuollon verkostoa. Vesihuollon verkostoista veden jakelujohto kulkee kirkon korttelin poikki. Seuraavassa kuvissa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n yhdyskuntatekniset verkostot.



Kuvat: Vasemmalla suunnittelualueen kaukolämpöverkosto (punaiset viivat) ja oikealla keski- ja pienjänniteverkon kaapelit (vihreät viivat) sekä liikennevalo- ja ulkovaloverkkoa (keltaiset viivat). (Webmap)



Kuva: Suunnittelualan vesihuoltoverkostot. (Webmap)

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänne

Kiviharjun kerrostaloalue on arvioitu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy, 2014) paikallisesti merkittävaksi 1980-luvun kerrostaloalueeksi keskustan tutumassa.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin eikä maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin. Alueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäänneksiä (lähde: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>).

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Kiviharjun kerrostaloalueen keskellä. Kirkon rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia ja rakennus ollut käyttämättömänä syksystä 2017. Palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan ja Leirin toimitalo-alueeseen. Vajaan 400 metrin päässä alueesta koilliseen on lähin elintarvikekauppa.

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasalueesta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan 53100 postinumero alueella on radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo

131 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 Bq/m³. Alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 16 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³:n ylityksiä 3%:ssa kohteista. (http://www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi_FI/radon-postinumeroalueittain/).

- Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1)

- Lentoliikenne

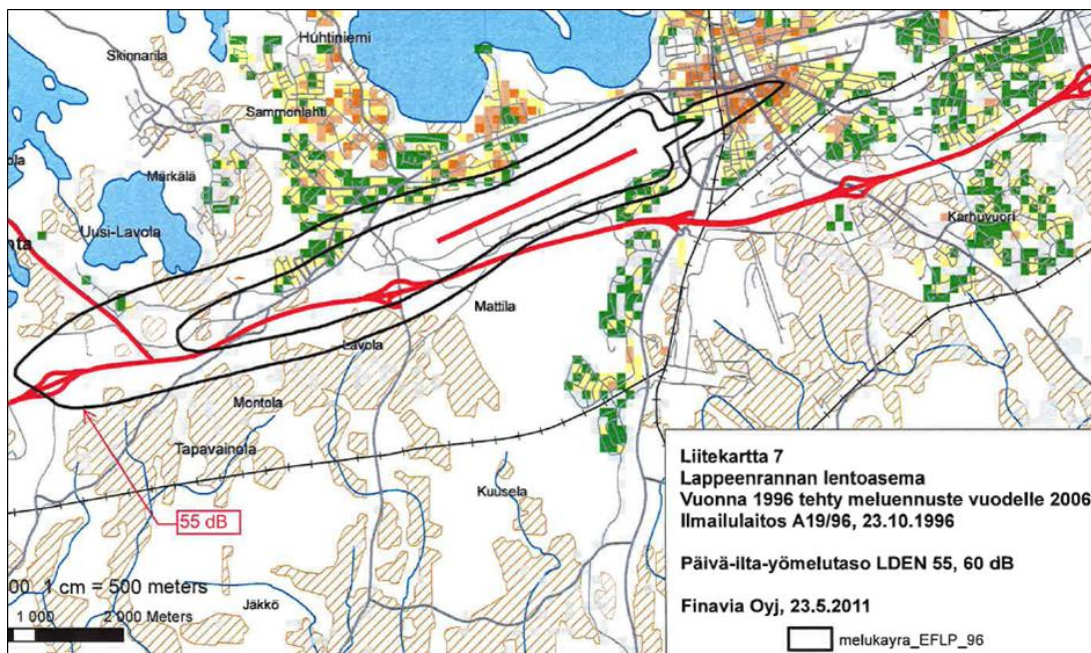
Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan lentokentän lähestymisalueella, mistä aiheutuu ajoittaista lentomelua sekä korkeusrajoituksia alueelle.

Ympäristöministeriön asettaman maankäytön meluvaikutuksia arvioineen LIME-työryhmän mietintö (liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa) linjaa lentomelun huomioon ottamisen seuraavasti (Ympäristöministeriö, 2001):

- Lähtökohtana on, että uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei sijoiteta lentomelualueelle L_{den} yli 55 dB.
- Alueilla, joiden melutaso L_{den} on 55-60 dB, voidaan hyväksyä pienimuotoista täydennysrakentamista, jos alue muuten sopii asumiseen erityisen hyvin, tai jos toimenpiteille on muita erityisen hyviä perusteita.
- Alueilla, missä melutaso L_{den} on yli 60 dB, ei tulisi rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja.

Lentomelutyöryhmä on esittänyt, että lentomelun painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{den} –luku saa asumiseen ja loma-asumiseen taajamassa käytettävillä alueilla enintään 55 dB.

Tuorein alueelle tehty lentokonemeluselvitys on Finavia Oyj:n Ympäristöyksikön julkaisema Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvitys (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö 23.5.2011). Selvitys sisältää vuonna 1996 laaditun lentomeluennusteen vuodelle 2006 (kuva seuraavalla sivulla). Selvityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee L_{den} 55 dB lentomelualueen rajalla. Suurin osa suunnitellun asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusala on kuitenkin lentomelualueen ulkopuolella.



Ote Finavia Oyj:n laatiman Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen meluennustekartasta. Ulompi käyrä kuvaa 55 dB lentomelualuetta ja sisempi käyrä 60 dB melualuetta.



Kuvat: 55 dB lentomelu käyrä halkoo suunnittelualuetta. Suurin osa suunnitellun asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusala on lentomelualueen ulkopuolella.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) L_{Aeq} ei saa ylittää päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB. Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on kuitenkin 45 dB.

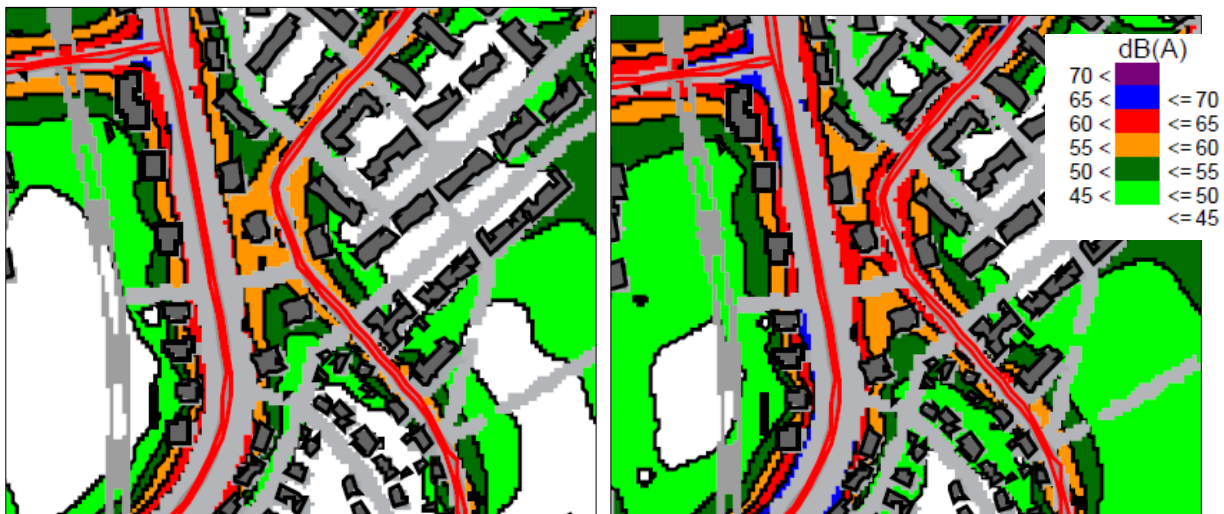
VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS MELUTASON OHJEARVOISTA	Melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitas- son (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22)	Yöohjearvo (klo 22-7)
ASUMINEN	PÄIVÄ	YÖ
sisällä	35 dB	30 dB
ASUMINEN	PÄIVÄ	YÖ
ulkona	55 dB	50 dB

Kuva: Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

- Tieliikennemelu

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

Seuraavissa kuvissa on otteet Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen (Ramboll 2015) kartoista päivä- ja yöajan keskiäänitasoista, nykytilanne v. 2014 ja ennustetilanne v. 2035. Päiväajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 55 dB(A) (oranssin ja tummanvihreän raja).



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

Yöajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 50 dB(A) (vaaleanvihreän ja tummanvihreän raja). Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45 dB(A).

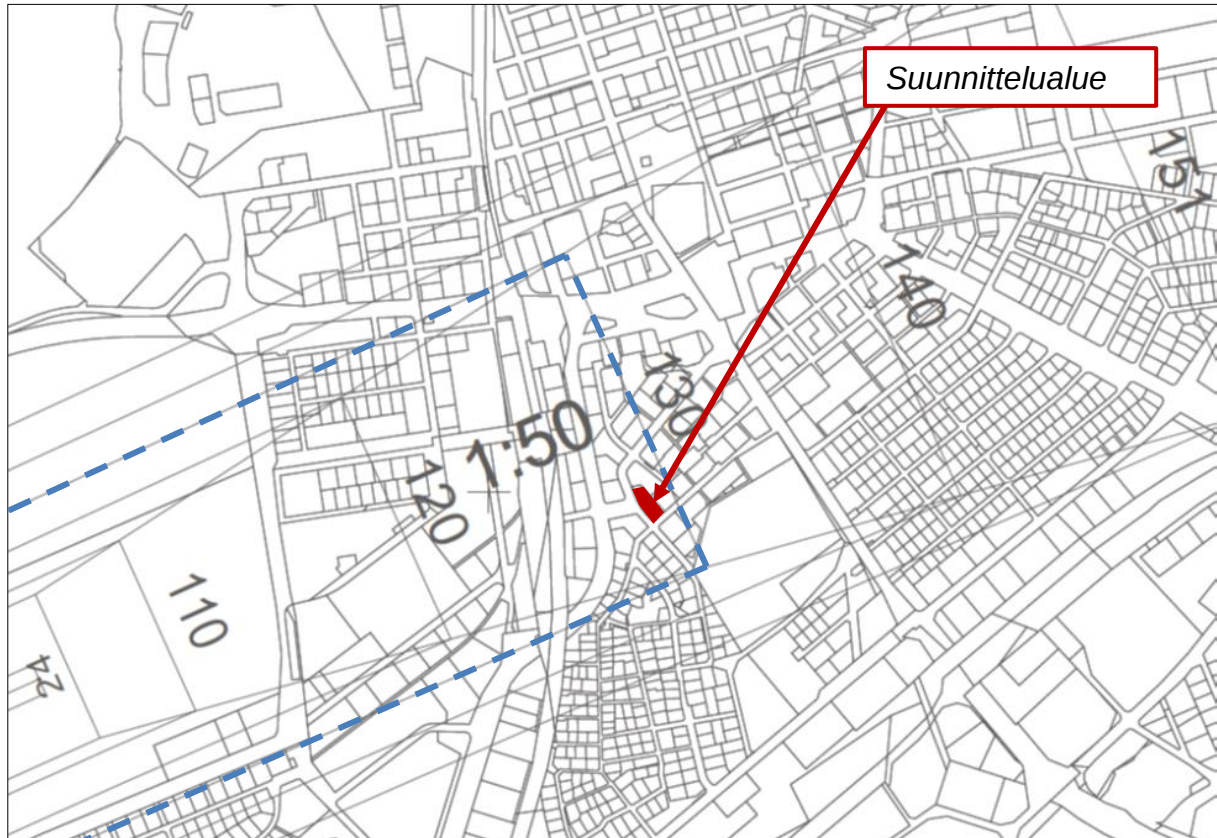


Kuvat: Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 yöajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 yöajan keskiäänitasot. (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Suunnittelualueella esiintyy valtioneuvoston päätöksen 993/92 ohjeavot ylittäviä melutasoja päivä- ja yöaikana.

- Lentoliikenteen aiheuttamat korkeusrajoitukset

Lentoliikenteen vuoksi suunnittelualueella on noudatettava laskeutumispintojen ja lentosektoreiden aiheuttamia korkeusrajoituksia, jotka vaihtelevat n. välillä +120 mMSL - +130 mMSL. Rajoitukset koskevat kaikkia rakennuksia ja laitteita – myös rakentamisaikaisia. Korkeusrajoituspinta suunnittelualueella on noin +127 metriä merenpinnasta.

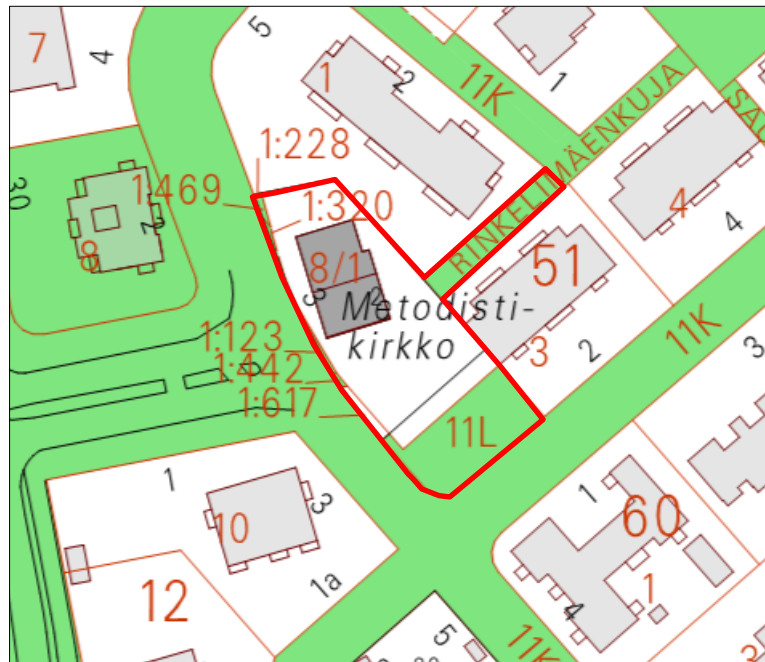


Kuva: Lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Suunnittelualue on merkitty punaisella. Lähde: Lappeenrannan lentoasema Oy AGA M3-6 mukaiset lentoesterajoituspinnot 9.9.2016.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistön 405-11-8-1 omistaa Suomen Metodistikirkko, jolla on esisopimus kiinteistöstä SSR Kaakkois-Suomi Oy:n kanssa (nyk. Pallas Rakennus Oy). Kourulanmäenkylän tilat 1:228, 1:469, 1:320, 1:123, 1:442 sekä yleisen alueen 11L omistaa Lappeenrannan kaupunki. Tilan nro 1:617 omistaa yksityinen maanomistaja. Kaupungin maanomistus on esitetty viereisessä kuvassa vihreällä ja valkoisella yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Kuva: Ote maanomistuskartasta.



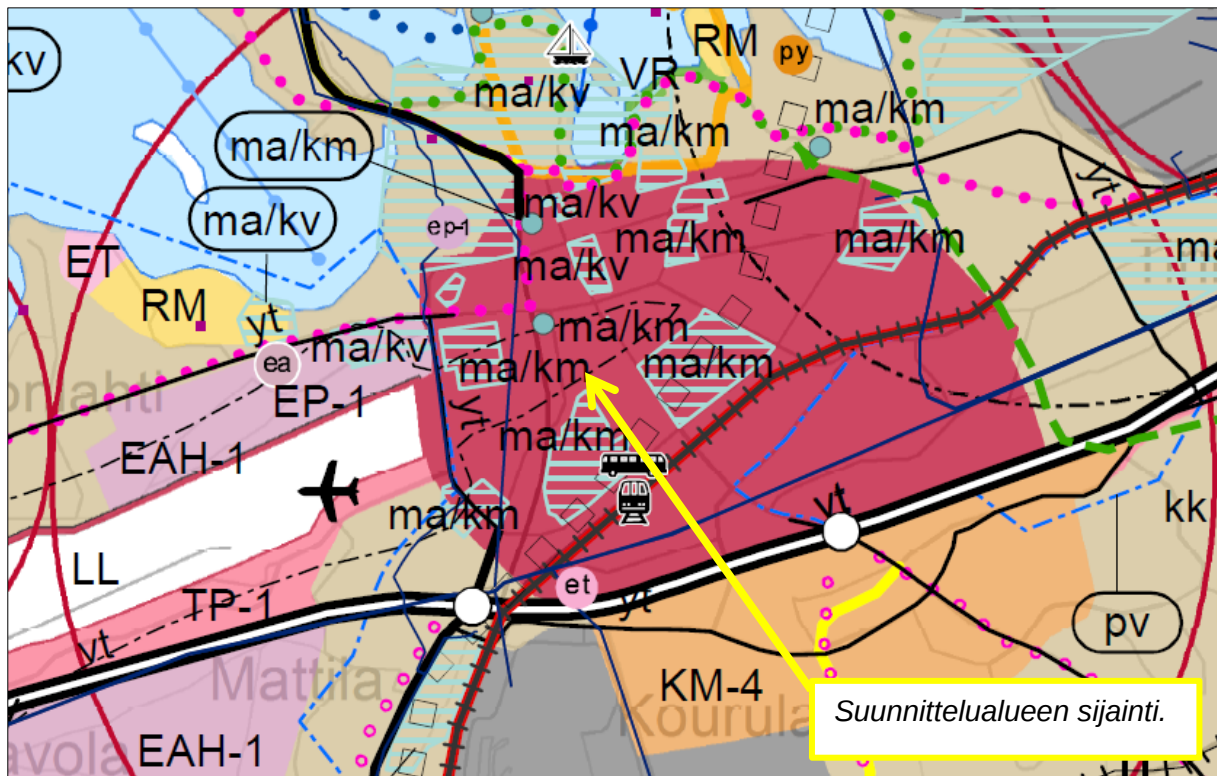
3.2 Suunnittelutilanne

▪ Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. **Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 19.10.2015. Vaihemaakavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *keskustatoimintojen alueena* (C). Merkinällä osoitetaan keskustahakuisen kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainaisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

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



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

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

Suunnittelualue sijoittuu melualueen (me) rajalle. Merkinnällä osoitetaan merkittävimpiä melualueita. Lappeenrannan lentokentän melualue kuvaa aluetta, jossa lentokentän melun L_{den} -taso ylittää 55 dB. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympäristömelun suositusarvojen vaatimukset. Koska maakuntakaavassa esitetyt melualueet ovat yleispiirteisiä, niin erityisalueilta aiheutuvaa meluhaittaa ja melualuearajasta tulee yksityiskohtaisessa suunnittelussa tarkentaa. Myös toiminnan muuttuessa melualueet tulee selvittää. Alueelle ei tule sijoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja.

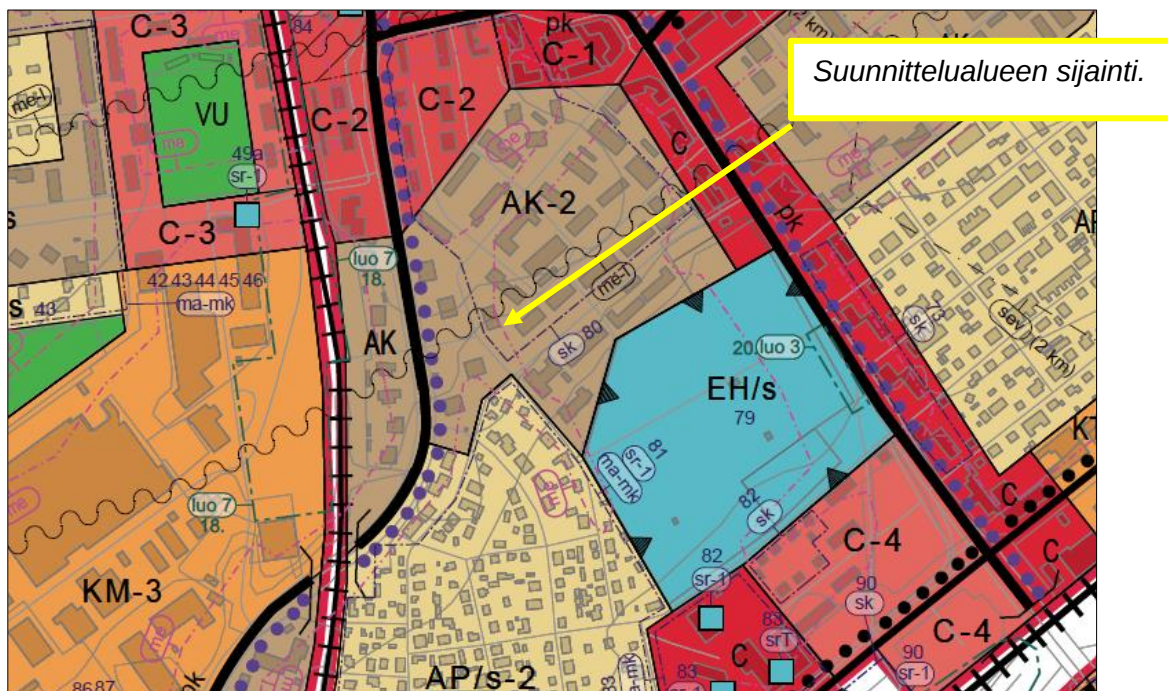
- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017 ja joka on saanut lainvoiman.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on *kerrostalovaltaisella asuntoalueella (AK-2)*. Alueen täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen pihaympäristöjen ja lähivirkistysalueiden luonne sekä maisemallisesti merkittävät puut riittävän suurina ryhminä. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa *kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävälle alueelle nro 80 (Kiviharjun kerrostaloalue)*. Paikallisesti merkittävä alue tai kohde, jolla on kaupunkikuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavassa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee lentomelualueen merkintä (me-l). Alueelle voidaan sijoittaa uutta asuinrakentamista, mikäli alueelle laadittavan lentomeluennusteen mukaan valtioneuvoton asettamat yö- ja päivämelun ohjearvot eivät ylity.

Suunnittelualue kuuluu osaksi myös meluntorjuntatarve alueelle (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päivääkainen melu ylittää alueella 55 dB.



Kuva: Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta.

3.3 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu seuraavia luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä: Luontoselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava (Pöyry Finland 2016), Kaupunkikuvaselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013), Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustan osayleiskaava (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013). Suunnittelualueella on myös tarkastelu seuraavissa melu- ja liikenneselvityksissä: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015) ja Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Suomen Metodistikirkko on luopunut suunnittelualueella olevan kirkkorakennuksen käytöstä syksyllä 2017 ja rakennus on jäänyt tyhjilleen. Metodistikirkko on hakenut suunnittelualueen asemakaavan muuttamista 27.11.2017. Hakemuksessa pyydetään muuttamaan nykyinen asemakaava asuin- ja liikerakennusten rakentamisen sallivaksi kaavaksi sekä sallimaan palveluasumisen ja majoitustoiminnan alueelle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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

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

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

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

- Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt tammikuussa 2018. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-

lehdessä 23.5.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 24.5.2018 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 28.5. – 18.6.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa ja yksi mielipide.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 5.9.2018 sekä kaupunginhallituksessa 10.9.2018.

Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 13.9. – 15.10.2018 ja pyysi lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta saatiin lisäksi yksi muistutus. Tiivistelmät ehdotusvaiheen lausunnosta ja muistutuksesta selostuksen liitteenä 2e.

Muistutuksen johdosta asemakaavakarttaa on täydennetty lisäämällä päärakennuksen rakennusalueelle merkintä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta eli enimmäisräystäskorkeudesta (+ 120,0). Lisäksi kaavakarttaan on lisätty autopaikkojen lukumäärän määrittämistä koskeva yleismääräys.

Tämän jälkeen asemakaavaehdotus ja kaupunkisuunnittelun laatimat vastineet viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen suunnittelualueelle sekä lisätä tontin rakennusoikeutta. Hakijan tavoitteena on myös, että kerrostaloon voisi sijoittaa palveluasumista ja majoitustoimintaa.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Ohjelman maankäytön tavoitteena on myös eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen laatia koko suunnittelualueen käsitäviä alustavia luonnosvaihtoehtoja. Kaavatyön pohjana ovat olleet SSR Kaakkois-Suomi Oy:n (nyk. Pallas Rakennus Oy) toimeksiannosta laaditut alustavat luonnosuunnitelmat, joiden lähtökohtana on uudisrakennuksen sijoittaminen purettavan kirkkorakennuksen paikalle. Kaavamuutosalueen suhteellisen pieni koko sekä katu- ja infraverkko ovat rajanneet tontin käyttöä siten, ettei koko aluetta koskevia vaihtoehtoja ole ollut tarkoituksenmukaista laatia. Suunnittelun aikana on kuitenkin tutkittu mm. pysäköintiin ja pihajärjestelyihin liittyviä alavaihtoehtoja. Kaavasunnittelussa on huomioitu alueen liikenneyhteydet, tontilla rasiitteena oleva vesijohto sekä alueen pohjoisosan sijoittuminen maakunta- ja yleiskaavan lentomelualueelle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue* (YK) ja *pysäköintialue* (LP) muutetaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (AL). Samalla tontin rakennusoikeutta ja kerroslukua nostetaan. AL-tontin koillispuolella on osa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatusta katualueesta muutettu lähivirkistysalueeksi (VL).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 2147 m². Nykyisen kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen pinta-ala on 1366 m² ja voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus korttelialueella on 550 kerros-m². Asemakaavamuutoksella kirkon korttelialueeseen on liitetty 563 m²:n alue pysäköintialuetta ja muodostettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). AL-korttelialueen rakennusoikeus on 1600 kerros-m². Suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 1050 kerros-m². Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös 218 m²:n laajuinen lähivirkistysalue (VL). Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella eheytetään ja tiivistetään yhdyskuntarakennetta. Käytöstä poistunut kirkkokortteli muutetaan asuinkäyttöön. Asemakaavamuutoksessa on annettu viherympäristöä ja rakentamistapaa koskevia yleismääräyksiä ympäristöltään laadukkaana lopputuloksen aikaansaamiseksi. Suunnittelualueella ympäröivien kerrostalojen hallitsevana julkisivumateriaalina on punatiili. Jotta uudisrakennus soveltuu ympäristöönsä, on asemakaavassa määrätty, että myös sen julkisivujen päämateriaali tulee olla punainen poltettu tiili. Korttelin luoteiskulman kaksi vaahteraa on osoitettu suojeltaviksi ja korttelin rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet on osoitettu istutettavaksi alueiksi. Lisäksi on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden

osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.3 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Suunnittelualueelle on muodostettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (AL), jolla on yksi sitova tontti. Asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustoiminnan ja palveluasumisen tiloja. Korttelialueen rakennusoikeus on 1600 kerros-m² ja suurin sallittu kerrosluku viisi (V). Asuinrakennuksen enimmäiskorkeuden määrittämiseksi on kerrosluvun lisäksi merkitty rakennusalan itäreunaan rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi +120.0.

Asuinrakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan ja korttelialueen eteläosa on varattu autojen pysäköimispaikaksi (p).

Korttelin päärakennuksen rakennusala on merkitty korttelin pohjoisosassa neljän metrin päähän korttelin rajoista ja kadun puolelle vähintään 3,5 metrin päähän korttelinrajasta. Lisäksi kadunpuolelle rakennusalan rajan länsipuolelle on merkitty kahden metrin levyinen parvekkeen rakennusala (*par*). Koska korttelin pohjoisosa sijoittuu lentomelualueelle, on osa rakennusosalasta osoitettu rakennusosalaksi, johon saa sijoittaa talousrakennuksen (t). Talousrakennuksen rakennusoikeus on 20 kerros-m².

Pohjois-, lännen- ja eteläpuolen rakennusalan rajat on merkitty rakennusalan sivuna, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Korttelin keski-osaan korttelin läpi kulkevalle vesijohdolle on merkitty neljän metrin levyinen johtaluevaraus.

Korttelin länsipuolelle, korttelin reunaan on merkitty puin ja pensain istutettavat alueet. Lisäksi alueen kaksi vaahteraa on merkitty suojeltaviksi. Muut korttelin reuna-alueet on merkitty istutettaviksi alueiksi.

Korttelialueen reunaan Kiviharjunkadulle ja Mäntykadulle on merkitty liikenneturvallisuuksista ajoneuvoliittymäkielto. Lisäksi korttelialueelle on lentoliikenteen edellyttämien lentoestepintojen vuoksi merkitty rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema, joka on + 127,0 metriä merenpinnasta.

Korttelin pohjoisosaan Kiviharjunkadun puoleiselle korttelin rajalle ja korttelin pohjoisrajalle on merkitty rajat, jolle tulee rakentaa piha-alueen suojaamiseksi liikennemelulta vähintään 2 metriä korkea puupintainen meluaita. Aidan ääneneristävyyksiluvun tulee olla vähintään 15 dB. Aidalla kerrostalon oleskelupiha saadaan suojattua tieliikennemelulta.

Jotta uudisrakennus soveltuu ympäristöönsä, on asemakaavassa määrätty, että asuinrakennuksen julkisivujen päämateriaali tulee olla punainen poltettu tiili. Koska Kivihar-

jun kerrostaloalue on yleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittäväksi alueeksi, tulee rakennushankkeesta pyytää museoviranomaisen lausunto rakennuslupavaiheessa.

Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekelasitusten ääneneristävyyden tulee olla vähintään 10 dB(A). Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestönsuojamitoitukseen.

Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Lisäksi määrätään, että talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Korttelin 8 tontilla 1 sijaitsevaa rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen inventointi ennen sen purkamista.

Asemakaavassa 11 Tykki-Kiviharjun korttelin 8 tontista 1, Kourulanmäen kylän maarekisteritiloista 1:228, 1:469, 1:320, 1:123, 1:442 ja osasta tilaa 1:617 sekä pysäköintialueesta muodostuu 11 Tykki-Kiviharjun kaupunginosan korttelin 51 tontti 5. Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Lisäksi yleismääräyksissä on autopaikkojen lukumäärän määrittelyä koskeva määräys: Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Autopaikkoja on varattava asunnoissa 1 autopaikka/ 75 kerros-m², liike- ja toimistotilat 1 autopaikka/60 kerros-m², palveluasumisen tilat 1 autopaikka/180 kerros-m², majoitustoiminnan tilat 1 autopaikka/180 kerros-m². Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja.

Lisäksi polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 2 polkupyöräpaikkaa/ asunto.

5.3.2 Virkistysalueet

AL-tontin koillispuolelle on muodostettu Rinkelipuisto-niminen lähivirkistysalue (VL). VL-alue korvaa voimassa olevan asemakaavan kevyen liikenteen väylän, joka päättyy keskelle korttelia entisen kirkkotontin itärajalle.

5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Uudisrakennus liitetään alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon.

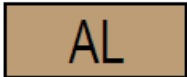
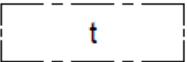
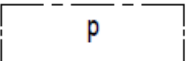
Suunnittelualue on tällä hetkellä saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta 6 minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

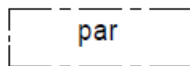
Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää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

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Alueen käyttötarkoitus muuttuu mutta alueelle ei olla sijoittamassa ympäristöhäiriöitä; melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa. Asuntojen lisääntyminen aiheuttaa jonkin verran liikenteen lisääntymistä, mutta vaikutus ei ole kokonaisuuden kannalta merkittävä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

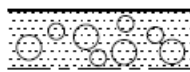
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Pysäköimispaikka.



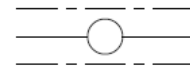
Parvekkeen rakennusala.



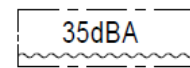
Istutettava alueen osa.



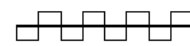
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



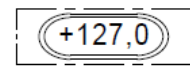
Johtoa varten varattu alueen osa.



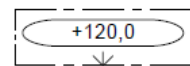
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



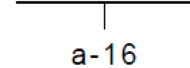
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Suojeltava puu.



Raja, jolle tulee rakentaa piha-alueen suojaamiseksi liikennemelulta vähintään 2 metriä korkea puupintainen meluaita. Aidan ääneneristävyyksiluvun tulee olla vähintään 15 dB.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustoiminnan ja palveluasumisen tiloja.

Asuinrakennuksen julkisivujen päämateriaali tulee olla punainen poltettu tiili.

Rakennushankkeesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto rakennuslupavaiheessa.

Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekelasitusten ääneneristävyyden tulee olla vähintään 10 dB(A). Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa yllittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestönsuojamitoitukseen.

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

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

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

Korttelin 8 tontilla 1 sijaitsevasta rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen inventointi ennen sen purkamista.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m2 ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.]

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS: Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Autopaikkoja on varattava: asunnot 1 ap/75 kerros-m2, liike- ja toimistotilat 1 ap/60 kerros-m2, palveluasumisen tilat 1 ap/180 kerros-m2, majoitustoiminnan tilat 1 ap/180 kerros-m2.

Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 2 polkupyöräpaikkaa / asunto.

5.6 Nimistö

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu uutena nimenä Rinkelipuisto, joka liittyy alueen rinkeli-alkuisiin nimiin.

5.7 Tonttijako

Asemakaavassa 11 Tykki-Kiviharjun korttelin 8 tontista 1, Kourulanmäen kylän maa-rekisteritiloista 1:228, 1:469, 1:320, 1:123, 1:442 ja osasta tilaa 1:617 sekä pysäköintialueesta muodostuu 11 Tykki-Kiviharjun kaupunginosan korttelin 51 tontti 5. Alueelle laadittu tonttijako on sitova. Kaikki tontin osat on oltava yhden tahon omistuksessa ennen kuin tontin voi lohkoa, merkitä kiinteistörekisteriin ja rakennuskelpoiseksi. Tonttijakokartta on selostuksen liitteenä 5.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntatalouteen. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä. Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat:

- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lentokonemeluselvitys, tilanne 2010 ja liikenteen kasvupotentiaali, yleistason tarkastelu. (Finavia Oyj Ympäristöyksikkö, 23.5.2011)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.12.2015

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.2 Ekologiset vaikutukset

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuu maastoon, joka on otettu jo vuosikymmeniä sitten rakentamisen piiriin. Kirkon tontilla ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Alueen luonnonmukaisia pinnanmuotoja ei kuitenkaan ole merkittävästi muutettu, vaan kirkon alapuolisen rinteiden muoto on pääpiirteissään säilynyt. Kaavan toteutumisen myötä rakentamaton pysäköintialue muuttuu rakennetuksi korttelialueeksi. Lisäksi maanpintaa joudutaan pengertämään paikoitusalueen järjestämiseksi.

Suunnitellun rakentamisen edellyttämä puuston poistaminen alueelta avartaa ja muuttaa paikallisesti maisemakuvaa. Vaikutuksia on kuitenkin lievennetty istutettavaksi osoitetuilla alueilla ja istuttamista koskevalla yleismääräyksellä. Lisäksi kaksi vaahteraa korttelin luoteiskulmassa on kaavamuutoksessa suojeltu. Korttelin länsireuna tulee istuttaa puin ja pensain, jolloin muodostuu katutilaa rajaava elementti. Kokonaisuutena kaavan toteuttaminen kohentaa alueen yleisilmettä.

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

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kerrostalo rakennetaan kirkon paikalle, joka on jo rakennettua kaupunkialuetta ja maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo aiemmin. Kerrostalon pysäköintialueen rakentaminen vaatii maaperän tasoittamista ja pengertämistä. Myös pienten tukimuurien rakentaminen on mahdollista ajoluiskien ja pysäköintipaikkojen toteuttamiseksi.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan 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. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Alueen maaperässä voi esiintyä radonkaasua. Asemakaavamääräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.

6.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin

Kaavamuutosalueella on nykyisin kirkkorakennus, hiekkapintaista paikoitusaluetta ja pieniä nurmialueita. Kirkkotontilla ei ole alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta eikä eläimistöä. Tontin länsilaitaan katualueen viereen on istutettu vaahteroita ja terijoensalava. Pysäköintialueella kasvaa kookkaita lehtipuita mm. vaahteroita.

Pysäköintialueet muuttuvat kerrostalon pysäköintialueeksi ja tältä osin puusto tulee poistumaan. Asemakaavassa korttelin länsipuoleinen reuna on merkitty puin ja pen-

sain istutettavaksi alueeksi. Myös korttelin muille reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat. Lisäksi alueen kaksi vaahteraa korttelin luoteiskulmassa on merkitty suojeltaviksi.

Lappeenrannan kaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia.

Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle.

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Kaava-alue sijaitsee Hounijoen vesistöalueella ja Rakkolanjoen valuma-alueella. Rakentaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä rakennus liitetään viemäriverkkoon. Rakentamisen jälkeen katto- ja piha-alueilla muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, jotka johdetaan ainakin osittain hulevesiverkostoon. Hulevesien määrä kasvaa pinnoitetun paikoitusalueen myötä jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia pintavesistöihin.

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510). Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue kasvaa hiukan pihan ja pysäköintialueen rakentamisen myötä ja tämä vähentää sadeveden imeytymistä pohjavedeksi. Muutoksen ei kuitenkaan voida katsoa olevan merkittävä.

6.2.5 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin

Asemakaavamutoksella ei ole mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen, koska rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on ollut pitkään rakennettuna ja pysäköintialueena. Suunnittelualueelta on kevyenliikenteen yhteys Kiviharjun korttelipuistoon Rinkelimäenkujan kautta.

Lisärakentamisen osoittamista jo rakennetulle kaupunkialueelle voidaan pitää luonnon monimuotoisuutta säilyttävänä, sillä se vähentää tarvetta ottaa uusia luonnontilaisempia alueita rakentamisen piiriin. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin.

6.2.6 Vaikutukset luontokohteisiin

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia. Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä tai puroja, luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyypppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä. Alueelle ei

sijoitu muitakaan arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueella ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Kaupungin maankäytön tavoitteena on myös eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää erityisesti keskusta-asumisen määrää.

Kaavan toteutuessa alueelle rakentuu noin 30 uutta asuntoa. Asemakaavalla mahdollistetaan asumisen lisäksi myös liike- ja toimistotilan sekä palveluasumisen ja majoitustilojen sijoittaminen alueelle. Asemakaavamuutoksen mahdollistama alueen kehittäminen lisää keskustan viereisen alueen elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta. Lisärakentamisen toteutuminen tehostaa myös olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkoston hyödyntämistä.

Alueen maaperä on hiekkaa eli se on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Alueella ei ole erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä. Kerrostalon rakentamisen kustannuksista vastaa kaavamuutoksen hakija.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Kaavamuutosalue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei ole tarpeen siirtää eikä muuttaa.

Alueen rakentamiskustannuksiin sisältyy myös olemassa olevan rakennuksen purkaminen. Näistä kustannuksista vastaa alueen toteuttaja.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuverkkoon. Uuden kerrostalotontin ajoneuvoliittymä tai liittymät sijoittuvat Yläkangaskadulle tontin kaakkoisosaan.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asumisen matkatuotosluku on Lappeenrannan keskustan jalankulkuvyöhykkeellä 1,92 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,9 matkaa. Suunnitte-

lualueen tulevaksi asukasluvuksi on arvioitu noin 40 henkeä. Alueen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 36 ajoneuvoa/ vrk, mikä ohjautuu kokonaisuudessaan Mäntykadulle ja Yläkangaskadulle. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Mäntykadun keskivuorokausiliikenne välillä Yläkangaskatu Kiviharjunkatu on vuonna 2014 laaditun nykytilaennustemallin mukaan 970 ajoneuvoa/ vuorokausi. Vuodelle 2035 laaditussa liikenne-ennusteessa ei ole merkitty liikennemäärää suunnittelualueen kohdalla, mutta Mäntykadulla Yläkangaskadun risteyksen eteläpuolella ennusteen mukaan keskivuorokausiliikenne kasvaa 1000 ajoneuvolla/ vuorokausi (Trafix 2015). Kaavamuutos ei lisää merkittävästi liikennettä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, joten ennustettu liikenteen kasvu on seurausta pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuvasta maankäytöstä.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi alueen liikennemääriin eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään vaikutusta katujen liikenneturvallisuuteen edellyttäen, että tonttiliittymä(t) ratkaistaan siten, että näkemät Yläkangaskadulle ovat riittäviä. Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Katujen liikenneturvallisuutta on pyritty turvaamaan merkitsemällä ajoneuvoliittymäkielto AL-korttelin Kiviharjunkatuun ja Mäntykatuun rajoittuville osuuksille.

6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvoston antamassa päätöksessä 993/1992 on päivä- ja yömelulle asetettu seuraavat ohjearvot:

Jo rakennetut asuntoalueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 50 dB(A)
Uudet asuntoalueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 45 dB(A)
Loma-asumiseen tarkoitetut alueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 45 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 40 dB(A)

Kaavamuutosalueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993(1992) melutasoja 55 dB (päivä) ja 45 dB (yö) L_{aeq} . Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle meluselvityksen vuonna 2015 (19.3.2015). Tämän meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva melu ylittää jo nykyisellään korttelin länsilaidassa sekä päiväajan että yöajan melun ohjearvot. Myös ennusteessa vuodelle 2035 suunnittelualueelle aiheutuva melu ylittää ohjearvot.

Sisämelu: Rakennuksen julkisivuihin kohdistuu enimmillään 60 - 65 dB:n melutaso ennustetilanteessa v. 2035. Sisämelun ohjearvo on 35 dB, jolloin äänieristysvaatimukseksi muodostuu 30 dB. Tavanomainen rakennustapa ja rakennusosat tuottavat tätä paremman eristävyys, joten kaavaan ei olisi välttämättä tarpeen merkitä julkisi-

vun ääneneristysmääräystä. Asemakaavassa on kuitenkin määrätty, että kadun puoleisilla sivuilla rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Yli 55 dB:n päivämelun alueella olevien julkisivujen parvekkeet on varustettava parvekelasituksin melutason alentamiseksi. Parvekelasitusten ääneneristävyyden tulee olla vähintään 10 dB(A). Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (22-7) 45 dB.

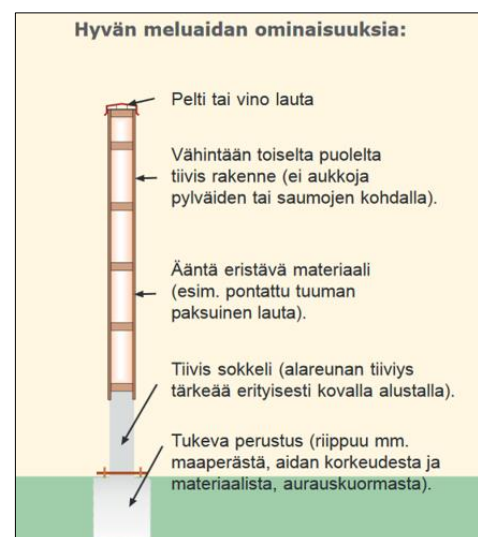


Vasemmalla ennustetilanteen v. 2035 päiväajan keskiäänitasot, oikealla ennustetilanteen v. 2035 yöajan keskiäänitasot. (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Ennusteen mukaan yömelun 55 dB:n vyöhyke ulottuu likimain uudisrakennuksen länsiseinän kohdalle. Parvekelasitusten 10 dB:n ääneneristävyys laskee parvekkeiden melutason noin 45 dB:iin. Kokonaisuutena määräykset rakenteellisesta melunsuojauksesta ja parvekkeiden lasittamisesta varmistavat kaava-alueen asuintilojen ja parvekkeiden melusuojauksen siten, että ohjearvot eivät ylitä.

Ulkomelu: Yöajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 50 dB(A) (vaaleanvihreän ja tummanvihreän raja). Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45 dB(A).

Koska piha-alue tulevan talon pohjoispuolella on liikennemelualueella, määrätään asemakaavassa korttelinrajat, joille tulee rakentaa piha-alueen suojaamiseksi liikennemelulta vähintään 2 metriä korkea puupintainen meluaita. Jotta piha-alueelle saadaan ohjearvojen mukainen tilanne, tulee aidan ääneneristävyyden olla vähintään 15 dB. Melusuojaukseen tarkoitetun aidan tulee olla tiivis. Tiiviillä aidalla on mahdollista puolittaa melutaso välittömästi aidan takana, ja saavuttaa 10 desibelin äänen vaimennus. Tiiveys ja ääneneristävyys saavutetaan käyttämällä aitaverhouksena ainakin aidan yhdellä puolella esimerkiksi lomalaudoitusta tai vähintään 25 mm vahvuista tiivistä ponttilautaa. Aidan julkisivuun



saadaan vaihtelua lisäämällä siihen laudoitus tai rimoitus. Melueste on yleensä riittävän korkea silloin, kun näköyhteys melulähteeseen katkeaa. Tasaisessa maastossa noin 2 metriä korkea melueste on tavallisesti riittävä. Oleskelualue voidaan myös sijoittaa rakennuksen itäpuolelle, jolloin rakennus itse toimii meluesteenä. Oheisessa kuvassa on esimerkki hyvän meluidan omaisuuksista. (Lähteet: Teiden suunnittelu V, Tiehen kuuluvat laitteet 3, Meluesteet (TIEL 2140013). Tielaitos 1997 ja Tieliikenteen melu Perustietoa tieliikenteen melusta ja sen torjunnasta, Tiehallinto 2006.)

Kaavamääräysten mukaan toteutettu meluseinä, jonka ääneneristävyytluku on vähintään 15 dB, turvaa valtioneuvoston yö- ja päivämelun ohjearvot täyttävän oleskelupi-han muodostumisen korttelialueen pohjoisosaan.

Alueen rakentumisen aikainen meluvaikutus ei ole merkittävä ja se on väliaikainen.

Lentoliikenne ja lentomelu

Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu Lappeenrannan lentoaseman lentokonemelu-selvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan Lden 55 dB melualueen rajalle. Kyseessä on kuitenkin pienimuotoinen täydennysrakentaminen, joka on sallittua 55-60 dB:n alueella. Suunnittelualue sijaitsee aivan keskustan läheisyydessä valmiiden palvelujen äärellä. Kiviharjun alue on kerrostaloasuntoalue, joten muun toiminnan kuin asumisen sijoittaminen alueelle ei ole tarkoituksenmukaista. Uuden his-sillisen kerrostalon rakentamisella monipuolistetaan alueen asuntokantaa. Lisäksi nykyiset lämmöneristykset sekä rakenteet eristävät huomattavan määrän myös lentome-lua, joka on hetkellistä. Asemakaavassa on lentomelualueelle sijoittuva rakennusala osoitettu pääasiassa talousrakennukselle ja varsinainen rakennusala sijoittuu lähes kokonaan lentomelualueen ulkopuolelle.

Suunnittelualue sijoittuu myös Lappeenrannan lentokentän laskeutumisalueelle. Kaa-vaan on merkitty rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema eli len-toestepinta +127.0.

6.4.4 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä ja hyvien kevyenliikenteen- ja joukkoliikennedyhteyksien varrella. Alueen toteutuminen tuo alu-eelle lisää joukko- ja kevyenliikenteen käyttäjiä. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin.

Kirkkotontin koillisrajalle päättyy Rinkelimäenkuja-niminen *yleiselle jalankululle ja pyö-räilylle varattu katualue*. Rinkelimäenkujalta ei tällä hetkellä ole virallista yhteyttä (kul-kurasitetta) tontin poikki. Kyseinen osa Rinkelimäenkujasta muuttuu kaavan myötä lä-hivirkistysalueeksi. Muutos ei heikennä kevyen liikenteen verkoston toimivuutta, sillä poistuva katuosa ei nykyisinkään yhdistä kevyen liikenteen verkostossa laajempia alu-eita toisiinsa. Alueen pääasiallisena kevyen liikenteen yhteytenä koillisen suuntaan ja Kauppakadulle säilyy Yläkangaskatu.

6.4.5 Vaikutukset pysäköintiin

Asemakaavassa Mäntykadun ja Yläkangaskadun kulman pysäköintialue muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Pysäköintialue on ollut rakentamaton, mutta aluetta on käytetty pysäköintiin. Kaavamuutoksen myötä kyseinen alue muuttuu osaksi kerrostalotonttia ja sille voidaan sijoittaa kaikki asemakaavamuutoksessa edellytetyt autopaikat.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

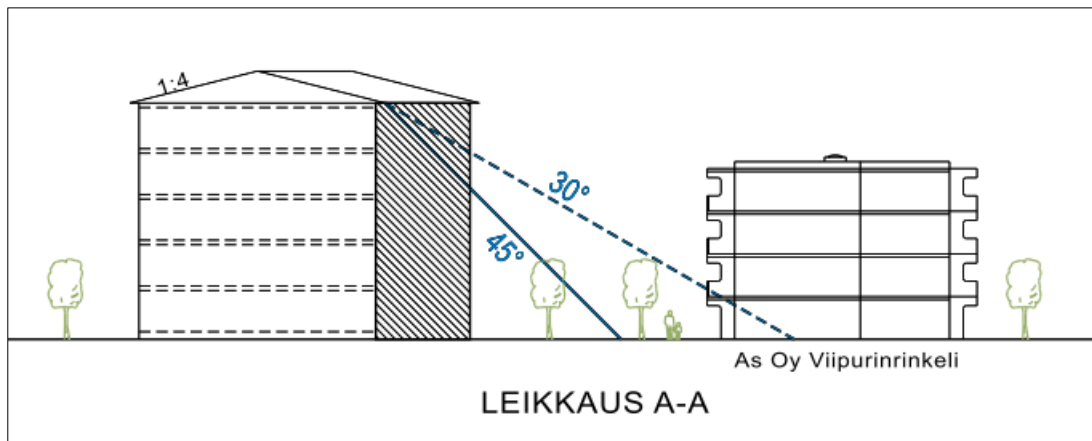
Palvelujen saavutettavuudella ja laadulla on vahva yhteys asukkaiden viihtyvyyteen. Suunnittelualue sijaitsee erittäin edullisesti sekä yksityisten että julkisten palvelujen suhteen. Vajaan kilometrin säteellä alueesta sijaitsee pääosa Lappeenrannan ydinkeskustan palveluista. Kaavamuutos ei lisää niin merkittävästi alueen asukaspohjaa, että sille olisi voitu osoittaa varauksia uusille lähipalveluille. Kaavaratkaisu vahvistaa kuitenkin Lappeenrannan keskustan lähialueen asukaspohjaa, ja hissillinen kerrostalo monipuolistaa alueen asutokantaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa asumisen lisäksi myös liike- ja toimistotilat sekä palveluasumisen ja majoitustoiminnan tilojen sijoittamisen alueelle.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun lähtökohtana oleva kerrostalorakentaminen puistomaisessa ympäristössä lähellä Lappeenrannan ydinkeskustan palveluja tarjoaa mahdollisuudet viihtyisän asuinmiljöön luomiseen. Kaava-alueeseen ei ole sisällytetty laajempia virkistysalueita, mutta alueelta on yhteydet Kiviharjun alueen korttelipuistoihin mm. uuden Rinkelipuiston VL-alueen kautta. Asemakaavan myötä asuntojen yhteyteen tulevat myös oleskelupiha ja parvekkeet, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity. Asemakaavassa on annettu myös määräyksiä parvekkeiden lasittamiseen ja asuinrakennusten ulkorakenteiden ääneneristävyyteen liittyen sekä määräys meluidan rakentamisesta piha-alueen suojaamiseksi liikennemelulta. Kaavassa on myös määrätty, että AL-korttelialueelle on varattava 5-10 m² rakennettua ja istutettavaa oleskelualueutta asuinhuoneistoa kohti.

Uusi kerrostalo sijoittuu olemassa olevan asutuksen keskelle. Alueella, jolla rakennusten sijoittelu tontille ja rakennusten korkeudet vaihtelevat, on ajoittaista varjostusta lähes mahdotonta välttää. Uusi kerrostalo varjostaa jossain määrin naapurirakennuksia ja vastaavasti naapurirakennukset varjostavat uutta rakennusta. Varjostus on ajoittaista vuodenajasta ja vuorokauden ajasta riippuen.

Seuraavissa kuvissa on esitetty suunnitellun kerrostalon suhdetta suunnittelualueen koillispuolella sijaitsevaa naapuritaloon. Leikkaus- ja varjokuva ovat myös kaavaselostuksen liitteenä 6b. Rakennusten varjostamista arvioidaan 45 asteen valokulmalla. 45 asteen varjo mahtuu kokonaisuudessaan talojen väliin. Varjostuksen minimoimiseksi kaavassa on määrätty uudisrakennuksen koillissivun maksimiräystäskorkeudeksi +120,0 (*Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema*).



Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Uuden rakennuksen rakentaminen voi vähentää lähialueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Nämä vaikutukset kuitenkin loppuvat rakennuksen valmistuttua.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilureitistöihin.

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä ovat Kiviharjun korttelipuistojen hoidetut puistoalueet, joiden käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan. Kaavamuutoksessa osoitettu uusi Rinkelipuiston VL-alue korvaa nykyisen kevyen liikenteen väylän, mutta mahdollistaa jatkossakin liikkumisen kaavamuutosalueelta sen koillispuolisille puistoalueille. VL-alueen muodostaminen ei katkaise olemassa olevia kevyen liikenteen yhteyksiä.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan myötä alueen asukasluku lisääntyy noin 40 asukkaalla. Suunnittelualue liittyy kaikilta sivuiltaan suoraan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asemakaavamuutos tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kokonaisuutena kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäisiksi.

Alueen toteuttamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuuotos mahdollistaa olemassa olevan kirkkorakennuksen purkamisen ja sen korvaamisen viisikerroksisella asuin-, liike- ja toimistotalolla. Kaavamuuoksen myötä tontin rakennettu kerrosala lisääntyy 1050 kerros-m²:llä.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

Korttelin kehittäminen sekä asumisen keskittäminen parantavat olemassa olevan infran ja katuverkon hyödyntämistä. Uudisrakennuksen toteuttaminen hyvälle paikalle ydinkeskustan läheisyyteen on järkevää myös yhdyskuntataloudellisesti.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kiviharjun rakennuskanta on massoitteeltaan, kerrosluvultaan ja materiaaleiltaan suhteellisen yhtenäistä. Kaupunginosan ydinalueen rakennukset ovat enimmäkseen kolmikerroksisia lamellitaloja, mutta suunnittelualueen länsipuolella on myös useita viisikerroksisia pistetaloja. Massoitteeltaan uudisrakennus liittyy näihin pistetaloihin, mutta punatiilen käyttö liittää sen toisaalta myös hallitsevaan 3-4-kerroksiseen punatiiliseen rakennuskantaan. Jotta uudisrakennus sopeutuisi olemassa olevaan kaupunkikuvaan, on asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätty, että asuinrakennuksen julkisivujen päämateriaali tulee olla punainen poltettu tiili.

Kaupunkikuva on noin 30 vuotta sitten päättyneen vilkkaimman rakentamisvaiheen jälkeen muodostunut vehreäksi pihojen kasvillisuuden ja puistojen kehittymisen myötä. Katutilan puistomaisuuden säilyttämiseksi on korttelin länsilaita merkitty puin ja pensain istutettavaksi alueeksi ja katualueen vieressä kasvavat kaksi vaahteraa on määrätty suojeltaviksi. Lisäksi alueen vehreä ilme on pyritty säilyttämään määräämällä, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Kaavamuuoksen toteutuminen tulee osaltaan parantamaan alueen kaupunkikuvaa ja eheyttämään sitä.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan kirkkorakennuksen purkamisen. Vuonna 1969 valmistunut rakennus ei tehtyjen selvitysten perusteella (mm. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2013) sisällä sellaisia rakennushistoriallisia, historiallisia tai kaupunkikuvaan liittyviä arvoja, joiden perusteella se tulisi suojella asemakaavalla. Myös Etelä-Karjalan museo toteaa lausunnossaan (17.8.2018), että vuonna 1969 valmistunut Metodistikirkko on suhteellisen vaatimaton ja anonyymi työ arkkitehti Kaj Michaelin tuotannossa. Rakennuksessa on myös todettu sisäilmaongelmia, jonka vuoksi seurakunnallinen toiminta on siirretty muualle ja rakennus on tällä hetkellä tyhjiään ja käyttämättömänä.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Sitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/kohteen merkintää.

Kaavamuutoksen myötä ei tuhoudu rakennuksia, joihin sisältyisi erityisiä suojeluarvoja. Asemakaavan mahdollistama rakennuksen purkaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä uudisrakentamisen arkkitehtuuriin liittyen.

Kiviharjun kerrostaloalue on arvioitu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n keskusta-alueen osayleiskaavan yhteydessä tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Serum arkkitehdit Oy, 2014) paikallisesti merkittäväksi 1980-luvun kerrostaloalueeksi keskustan tutumassa. Osayleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-2), jonka alueella täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen pihaympäristöjen ja lähivirkistysalueiden luonne sekä maisemallisesti merkittävät puut riittävän suurina ryhminä. Lisäksi alue sijoittuu yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti merkittävälle alueelle nro 80, Kiviharjun kerrostalo-alue. Alue on paikallisesti merkittävä alue tai kohde, jolla on kaupunkikuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavassa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelussa on otettu huomioon uudisrakennusten soveltuminen ympäristöön määrämällä, että julkisivujen päämateriaali tulee olla punainen poltettu tiili. Myös kaavassa käytetty massoittelu ja kerrosluku noudattavat lähikortteleiden rakentamistapaa. Katutilan puistomaisuuden säilyttämiseksi on korttelin länsilaita merkitty puin ja pensain istutettavaksi alueeksi ja katualueen vieressä kasvavat kaksi vaahteraa on määrätty suojeltaviksi. Lisäksi alueen vihreä ilme on pyritty säilyttämään määrämällä, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Kaavan yleismääräyksissä on myös määräys, että rakennushankkeesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto rakennuslupavaiheessa.

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

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *keskustatoimintojen alueena* (C). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Asemakaavassa on huomioitu myös suunnittelualueen pohjoisosaan ulottuva maakuntakaavan melualuemerkintä (me) sijoittamalla asuinrakentaminen lähes kokonaan melualueen ulkopuolelle.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaa 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaava-alue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta. Palvelut ja työpaikat ovat alueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä se on noin kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Asemakaavan muutos monipuolistaa Kiviharjun alueen asuntokantaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä. Kaavaratkaisu turvaa osaltaan Lappeenrannan keskustan lähialueiden riittävää ja monipuolista asuntotuotantoa.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat kaavamuutosalueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon eikä edellytä nykyisen liikenneverkoston laajentamista.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu Lappeenrannan lentoaseman lentokonemelu- selvityksen mukaan Lden 55 dB melualueen rajalle. Kyseessä on kuitenkin pienimuotoinen täydennysrakentaminen, joka on sallittua 55-60 dB alueella. Asemakaavassa lentomelualueelle sijoittuva rakennusala on osoitettu pääasiassa talousrakennuksille.

Liikennemelun torjunta on huomioitu kaavamääräyksissä. Alueelle suunniteltu asuminen ei lisää alueelle sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat keskusta-alueen normaaliikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti eikä seudullisesti merkittävin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta viheralueiden pienenemistä eikä viheralueverkoston katkeamista, metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

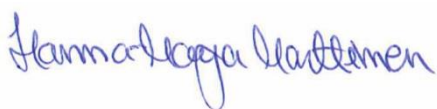
Asemakaavan muuttamisesta tehdään maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä.

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteutuminen ei edellytä katu- ja infraverkkoon kohdistuvia toimenpiteitä.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 29.8.2018 (muutettu 11.4.2019)



Hanna-Maija Marttinen
Kaavavalmisteliija



Matti Veijovuori
Asemakaava-arkkitehti



Maarit Pimiä
Kaupunginarkkitehti

Muutokset 11.4.2019

Kaupunginhallituksen käsittely 10.9.2018. Nähtävillä (MRL 65 §, MRA 27 §) 13.9. – 15.10.2018. Nähtävillä olon aikana saatiin lausunto Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja 1 muistutus.

Muistutuksen johdosta asemakaavakarttaa on täydennetty lisäämällä päärakennuksen rakennuslalle merkintä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta eli enimmäisräystäskorkeudesta (+ 120,0). Lisäksi kaavakarttaan on lisätty autopaikkojen lukumäärän määrittämistä koskeva yleismääräys.

Täydennetty selostusta lisättyjen määräysten osalta sekä lisätty liite 2e.



Hanna-Maija Marttinen
Kaavavalmisteliija