LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

JOUTSENON S-MARKETIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

18.6.2018
muutettu 16.8.2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

LPR/1043/10.02.03.00/2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

JOUTSENON S-MARKETIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 18.6.2018 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA

KAAVANRO K2654

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 202 Lintukangas, kortteli 204, ohjeelliset tontit 1 ja 2 ja katualuetta

Muodostuu 202 Lintukangas, kortteli 204, tontti 4 ja katualuetta

Tonttijako 539 Kesolan kylän osalle tilaa RN:o 1:522
538 Karsturannan kylän tilalle RN:o 11:428

Muodostuu 202 Lintukangas, kortteli 204, tontti 4

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

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

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

Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 23.4 – 14.5.2018

Hyväksytty KV __.__.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Joutsenon taajamassa sijaitsevaa S-marketin tonttia ja sen viereistä, S-marketin ja Saimaantien väliin jäävää tonttia, sekä osaa Välitien katualueesta. Suunnittelualue sijaitsee Joutsenon keskustaajamassa, Lintukankaan kaupunginosassa, noin 18 km päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1 ha. Alue rajautuu luoteessa erillispientalojen korttelialueeseen, koillisessa Saimaantiehen ja kaakossa Keskuskatuun.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	**Joutsenon S-marketin asemakaavan muutos**
Kaavan tarkoitus	Suunnittelualueella sijaitseva S-marketin rakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa viereen uusi toimivampi, lähes samankokoinen rakennus S-marketille. Nykyisen S-marketin paikalle rakennetaan pysäköimispaikka. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen kokonaisuutena ja ajantasaistaa aluetta koskevat kaavamerkinnät.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 1
1.1 Tunnistetiedot ... 1
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo ... 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 4
1.6 Kaavatyöhön liittyvät muut suunnitelmat ja selvitykset ... 4
2 TIIVISTELMÄ ... 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 5
2.2 Asemakaava ... 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 5
3 LÄHTÖKOHDAT ... 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 6
3.1.2 Rakennettu ympäristö ... 7
3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema ... 13
3.1.4 Pohjavesi ... 13
3.1.5 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö ... 13
3.1.6 Väestö ja työpaikat ... 13
3.1.7 Ympäristökuormitus ... 14
3.1.8 Yhdyskuntatekniikka ... 14
3.1.9 Maanomistus ... 15
3.2 Suunnittelutilanne ... 16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 20
4.1 Suunnittelun tausta ja tarkoitus ... 20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 20
4.4 Suunnitteluvaiheet ... 21
4.5 Asemakaavan tavoitteet ... 21
4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 22
5.1 Kaavan rakenne ... 22
5.1.1 Mitoitus ... 22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 22
5.3 Aluevaraukset ... 23
5.3.1 Korttelialueet ... 23
5.3.2 Katualueet ... 23
5.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu ... 23
5.5 Ympäristön häiriötekijät ... 24
5.6 Luonnonympäristö ... 24
5.7 Kulttuuriympäristö ... 24
5.8 Kaavamerkinnät ja –määräykset ... 25
5.9 Nimistö ... 26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET ... 26
6.1 Ekologiset vaikutukset ... 27
6.1.1 Maa- ja kallioperä ... 27
6.1.2 Kasvi- ja eläinlajit ... 27
6.1.3 Pinta- ja pohjavesi ... 28
6.1.4 Maisema ... 28
6.2 Taloudelliset vaikutukset ... 28
6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset ... 28

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin ... 28
6.2.3 Vaikutukset kaupan rakenteeseen ... 29
6.3 Liikenteelliset vaikutukset ... 29
6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon ... 29
6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen ... 30
6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun ... 31
6.3.4 Vaikutukset pysäköintiratkaisuihin ... 31
6.3.5 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin ... 32
6.4 Sosiaaliset vaikutukset ... 32
6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen ... 32
6.4.2 Ihmisten elinolot ja elinympäristö ... 32
6.4.3 Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin ... 33
6.5 Kulttuuriset vaikutukset ... 33
6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ... 33
6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ... 33
6.5.3 Vaikutukset taajamakuvaan ... 33
6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin ... 34
6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen ... 34
6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen ... 34
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN ... 35
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 35
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 35
7.3 Kaavan hyväksyminen ... 36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
2. Havainnekuva
3. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
   a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
   b. MRA 30 §:n kuulemisessa (23.4 - 14.5.2018) saadut lausunnot ja mielipiteet
   c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
   d. Kaavaluonnoskartta 18.4.2018
   e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastineet.* (*lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja tai muistutuksia tulee*)
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Kaavamuutoshakemus
6. Tonttikartta
7. Asemakaavakartta 18.6.2018

1.6 Kaavatyöhön liittyvät muut suunnitelmat ja selvitykset

1. Tontin asemapiirros (Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Etelä-Karjalan Osuuskauppa. Kaavamuutos sisältyy kaupunginhallituksen 18.12.2017 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2018 – 2020, kohde 71 Joutsenon S-Market.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 21.4.2018 ja Joutseno-lehdessä 19.4.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 23.4.2018 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 23.4. – 14.5.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 12 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan *liikerakennusten korttelialue (KL)* ja *liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon tulee varata linja-autoaseman tarvitsemat matkahuolto- ja yleisötilat (K-1)* muutetaan *liikerakennusten korttelialueeksi (KL).* Korttelin kokonaiskerrosoikeutta on laskettu 2100 k-m^2:lla 3000 k-m^2:een ja rakennusalaa pienennetty. Kerrosluku on II. Korttelialueen toinen rakennuspaikka on poistettu ja muutettu pysäköimisalueeksi.

Välitien katualuetta on laajennettu ja osa siitä on osoitettu *jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t)*. Lisäksi katualueelle on osoitettu *istutettava alueen osa* ja *säilytettävä/istutettava puurivi*.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen saatua lainvoiman. Rinnan asemakaavamuutoksen kanssa valmisteltu poikkeamislupa, joka on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 30.5.2018. Poikkeamisluvalla mahdollistetaan liikerakennuksen rakentaminen asemakaavamuutoksen mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Joutsenon kirkonkylän keskustassa, linja-autoaseman luoteispuolella. Alue on osa Joutsenon keskustan rakennettua taajamaympäristöä ja sen lähituntumassa sijaitsevat lähes kaikki Joutsenon taajaman yksityiset ja julkiset palvelut.

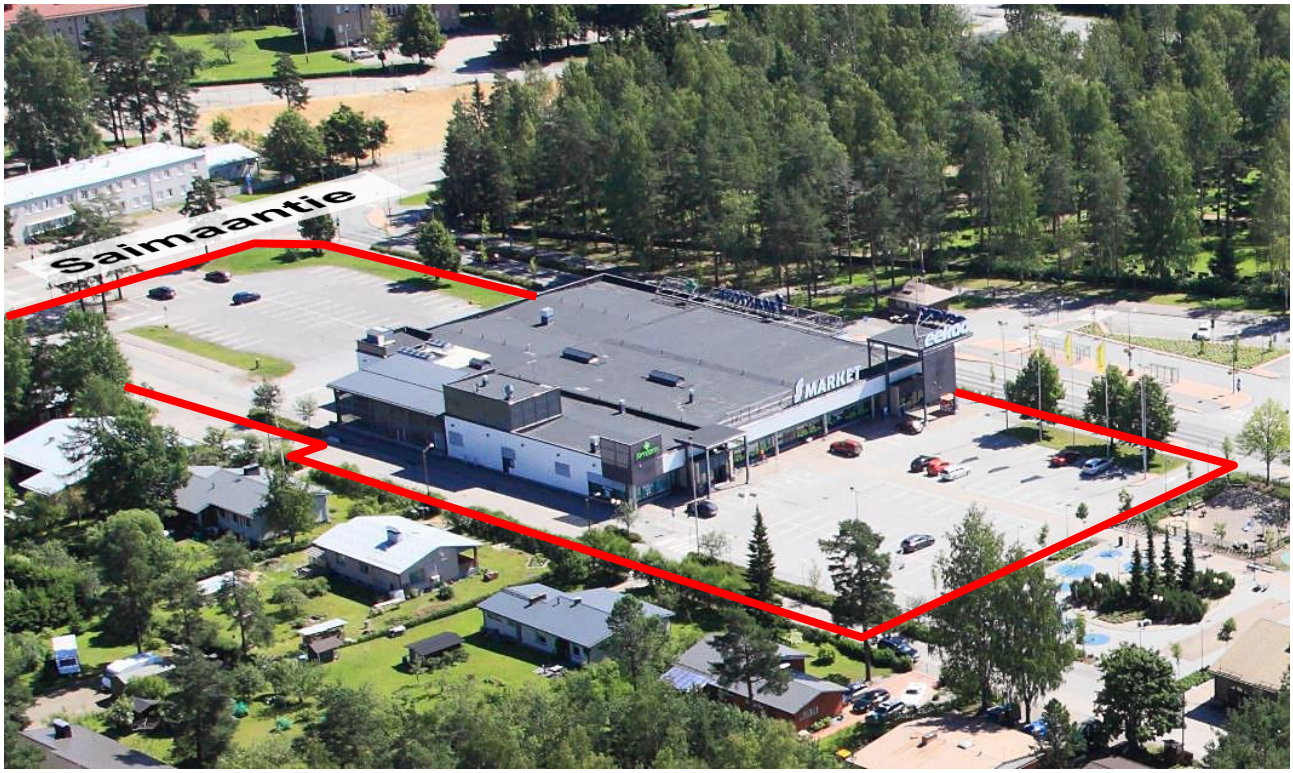
Maastonmuodoiltaan alue on tasaista. Joutsenon hautausmaa, kirkko ja kirjasto sijoittuvat alueesta etelään. Suunnittelualueen itäosassa on väliaikainen pysäköimispaikka, jonka kohdalla oli aiemmin vuonna 1959 rakennettu liikerakennus. Alueen keskiosassa on alunperin 1970-luvun alussa rakennettu S-marketin liikerakennus ja lounaisosa on pysäköimisaluetta. Osa suunnittelualuetta luoteessa rajaavasta Välitiestä kuuluu suunnittelualueeseen. Saimaantien vastakkaisella puolella on liike- ja toimistorakennuksia. Alueen kaakkoispuolella on hautausmaa ja linja-autoasema. Lounaispuolella on Kolmen sukupolven puisto ja Joutsenon tori. Luoteessa alue rajautuu erillispientalojen korttelialueeseen.

Ilmakuva 2017

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta

Joutsenon S-marketin rakennus on valmistunut vuonna 1971, jolloin se oli ensimmäinen Keskuskadun varteen rakennettu liiketalo. Rakennusta on saneerattu ja laajennettu vuonna 2001. Samassa rakennuksessa toimii Joutsenon apteekki ja kampaamo-kauneushoitola. Rakennuksen kerrosala on 2 695 k-m^2 ja kerrosluku yksi (I). S-marketin rakennuksen ja Saimaantien väliin jäävällä tontilla on ollut liikerakennus, joka on sittemmin purettu. Etelä-Karjalan Osuuskauppa osti kyseisen tontin Aarniokiinteistöt Oy:ltä vuonna 2014. Tällä hetkellä alue toimii pysäköimisalueena, johon on lupa viiden vuoden määräajaksi.



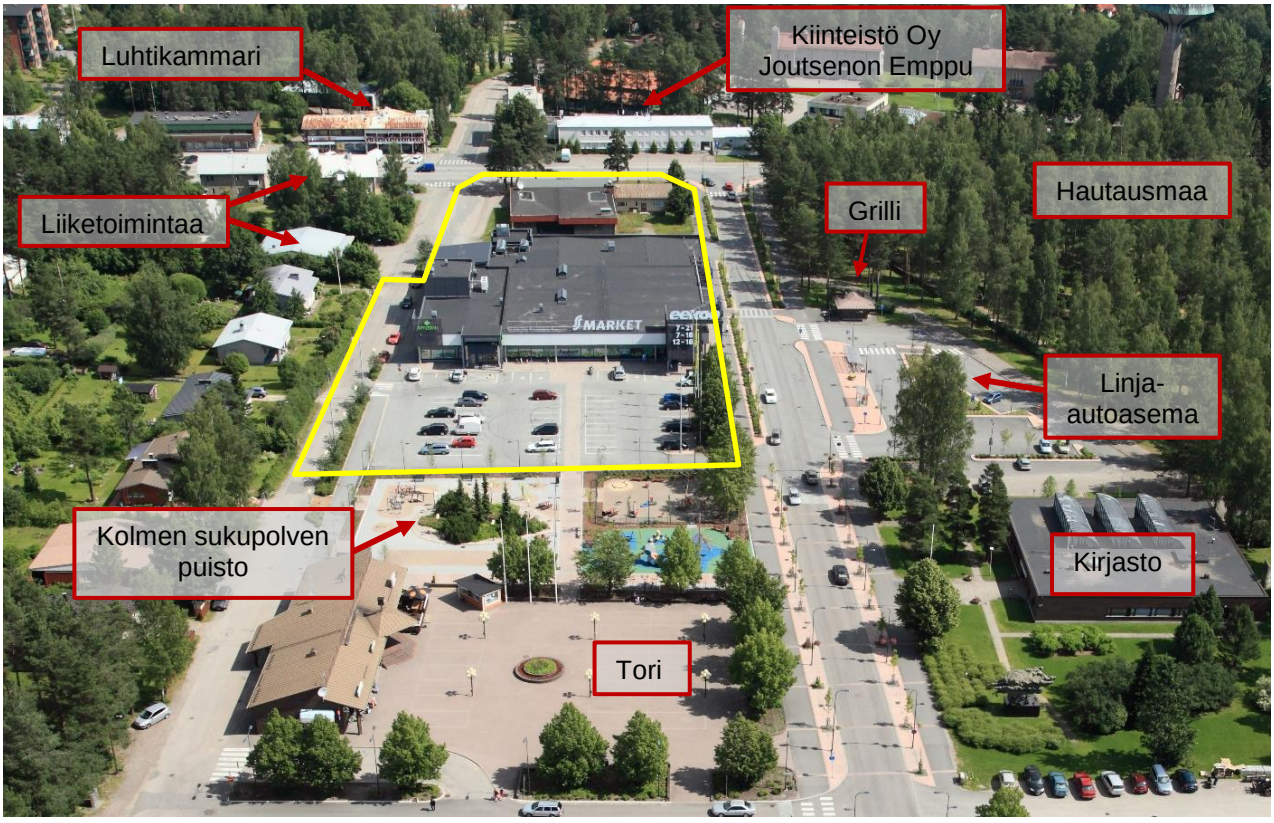
Viistoilmakuva vuodelta 2016

Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat linja-autoasema ja Joutsenon kirjasto. Vuonna 1980 valmistunut kirjasto on yksikerroksinen ja sen kerrosala on 940 k-m^2.

Kuvassa näkyvät suunnittelualueen rajaus ja Kolmen sukupolven puisto

Kolmen sukupolven puisto rajoittuu kaavamuutosalueeseen lounaassa. Puisto on rakennettu vuonna 2013 vanhan linja-autoterminaalin kohdalle ja nimensä mukaisesti se on suunniteltu lapsille, aikuisille sekä ikäihmisille. Puisto on pinta-alaltaan noin 2 200 m^2. Yksi osa puistosta on varattu markkinatoimintaa varten, ja siinä on pihapeleihin soveltuva hiekka-alue. Puiston lounaispuolella on Joutsenon tori. Torin yhteydessä on yksikerroksinen torirakennus, jossa toimivat mm. pitseria ja R-kioski.



Viistoilmakuva vuodelta 2014

Suunnittelualueen luoteispuolella Välitiehen rajautuen on erillispientalojen korttelialue, joka koostuu pääosin 1960-luvulla rakennetuista omakotitaloista. Pohjoisessa, Saimaantien ja Välitien kulmassa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli, jossa toimii mm. Kultasepänliike, kampaamo ja hautaustoimisto.

Saimaantien vastakkaisella puolella sijaitsee kaksikerroksinen liikerakennus Joutsenon Luhtitupa Oy, joka on valmistunut 1960-luvulla. Ensimmäisessä kerroksessa toimii mm. R-kioski ja toisessa kerroksessa sijaitsee ravintola Luhtikammari. Rakennuksen kaakkoispuolella on Kiinteistö Oy Joutsenon Emppu, joka on näköyhteyden päässä suunnittelualueesta Saimaantien vastakkaisella puolella. Kiinteistö Oy Joutsenon Emppu on alun perin rakennettu valtion virastotaloksi 1960-luvulla. Virastotalotoimintojen loputtua vuosituhannen vaihteessa rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut mm. yksityisiksi majoitus- ja seminaaritiloiksi. Rakennuksen kerrosala on 1 541 k-m^2. Rakennuksessa avautui kesällä 2017 Gasthaus Patruuna – niminen majoitusliike.

Kiinteistö Oy Joutsenon Emppu

Liiketoimintaa Välitiellä

Suunnittelualueen kaakkoispuolella, Keskuskadun vastakkaisella puolella, sijaitsee hautausmaa. Noin 150 m päässä hautausmaan takaosassa on siunauskappeli, joka erottuu metsäisen hautausmaan lävitse suunnittelualueelle. Hautausmaan välittömässä läheisyydessä linja-autoaseman vieressä on 33 k-m^2 kokoinen grilli.

Hautausmaa

Grilli Keskuskadun varrella

Liikennejärjestelyt

Kaava-alueen koillispuolella kulkee kestopäällysteinen maantie 3932 (Saimaantie). Tien liikennemäärät vaihtelevat 3900 – 5100 ajoneuvoa/vrk. Nopeusrajoitus on 40 km/h. Saimaantie toimii Joutsenon keskustaajaman etelä-pohjoissuuntaisena pääkokoojayhteytenä. Sen ajorata on 12 metriä leveä ja ajoradan molemmin puolin on reunakivellä erotetut kevyenliikenteenväylät.

Keskuskatu on Joutsenon keskustan läpi kulkeva itä-länsisuuntainen kokoojakatu ja se on Joutsenon keskustaajaman merkittävimpiä kokoojakatuja. Keskuskadun varrelle on keskittynyt julkisia ja kaupallisia palveluita. Joutsenon keskustan painopiste on viime vuosikymmenet ollut Keskuskadulla. Kadun molemmin puolin kulkevat päällystetyt kevyenliikenteenväylät, jotka on erotettu ajoradasta puuriveillä Markkinatorin ja Saimaantien välisellä osuudella.

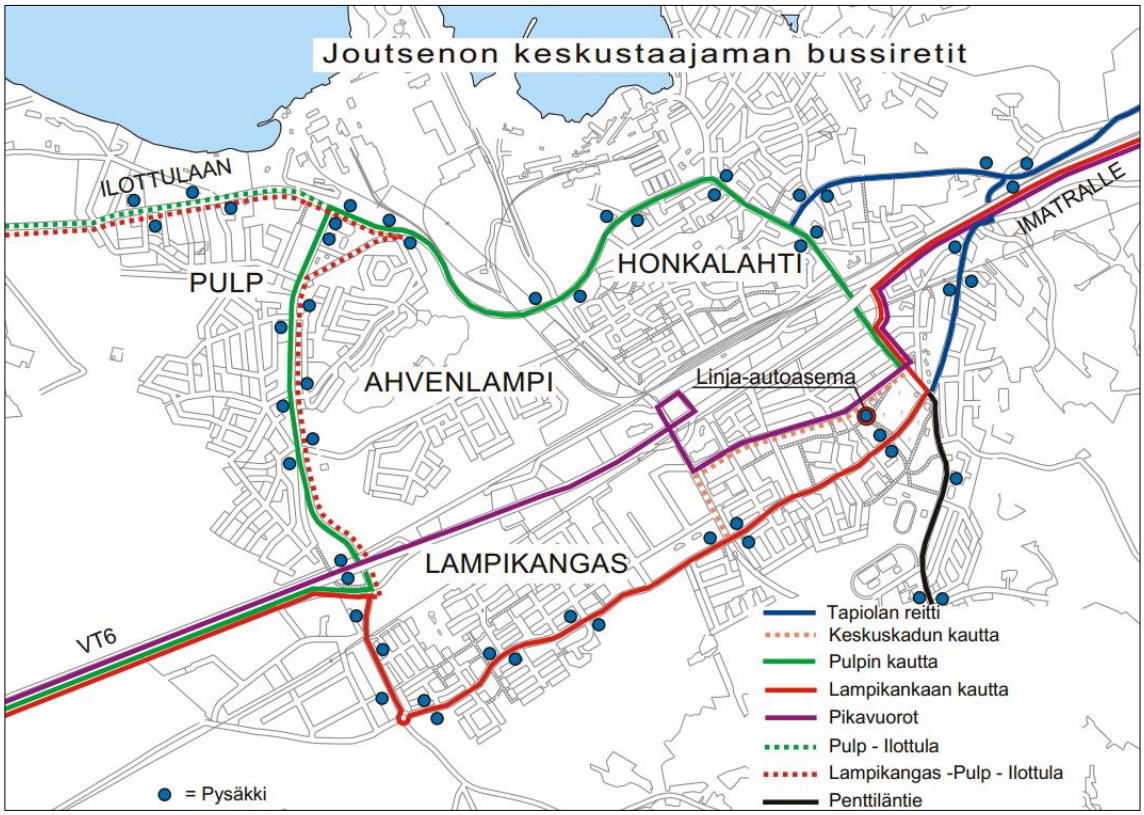
Välitien kevyen liikenteen väylä ja ajoväylä kuvattuna kesäkuussa 2018. Vasemmalla näkyy S-marketin pysäköintialue.

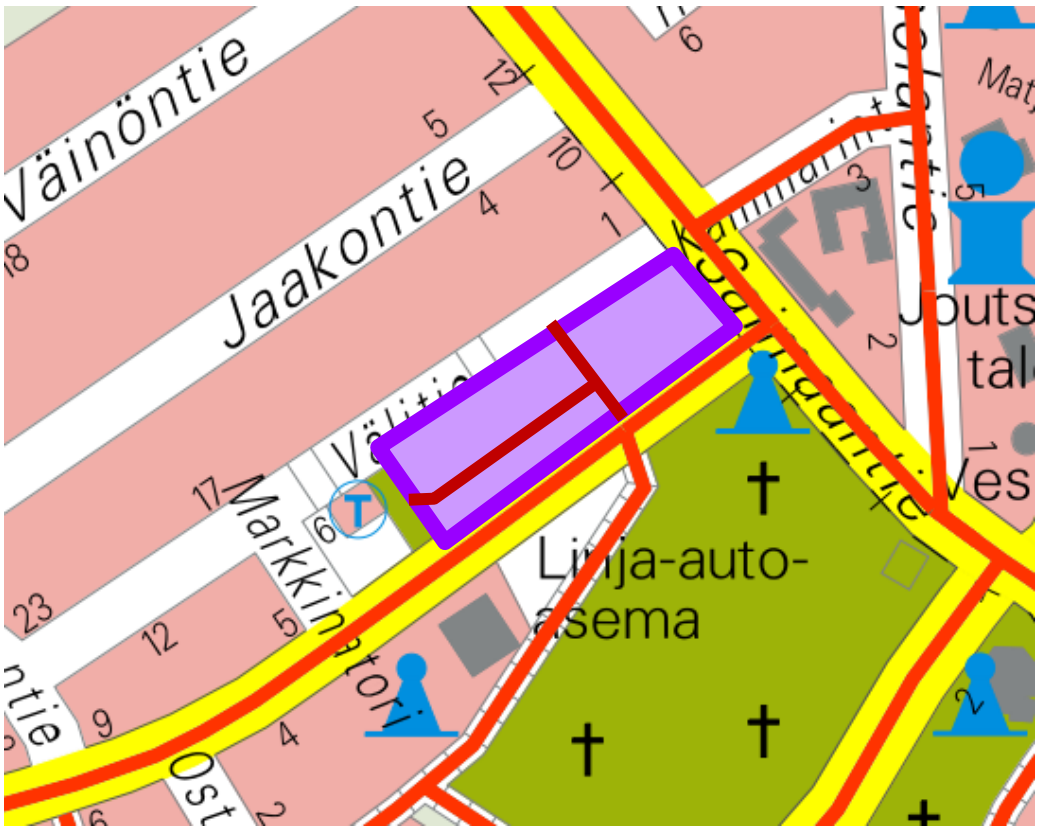
Suunnittelualueen luoteispuolta kulkeva Välitie, josta osa kuuluu kaavamuutosalueeseen, on päällystetty tonttikatu. Välitien S-marketin puoleisella sivulla kulkee kevyenliikenteenväylä. Saimaantien puoleinen pää Välitiestä on kaksisuuntainen. S-marketin rakennuksen kohdalla Välitie muuttuu yksisuuntaiseksi. Suunnittelualueen lounaispuolisen pysäköintialueen kohdalla Välitietä pitkin vain tontille ajaminen on sallittu. Kevyenliikenteenväylä sivuaa pysäköintialuetta. Ajoradan ja kevyenliikenteenväliin jää kapea viherkaista.

Välitie ortoilmakuvassa

Joutsenon linja-autoasema sijaitsee Keskuskadun varrella, suunnittelualueen eteläpuolella.

Joutsenon ja Lappeenrannan välillä liikennöi arkisin 15 vakiovuoroa suuntaansa, ja Imatran ja Joutsenon välillä 14 vakiovuoroa suuntaansa. Imatra express liikennöi Imatralta Lappeenrantaan Joutsenon kautta kuusi kertaa päivässä arkisin.





Kevyen liikenteen verkosto suunnittelualueen ympärillä.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

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

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Alue on rakennettua tontti- ja katualuetta, jossa rakennusten ulkopuolelle jäävä osa on lähes kokonaan asfaltoitua paikoitusaluetta. Saimaantien vieressä on tonttien rajalla muutamia mäntyjä. Keskuskadun ja Välitien varsilla on istutettuja puu- ja pensasrivistöjä. Saimaantien puoleisen pysäköintitilan yhteydessä on nurmialuetta.

Keskuskadun vastakkaisella puolella on pieni puistokaistale Saimaantien ja grillin väliin jäävällä alueella, jossa kasvaa mäntyjä ja koivuja. Puusto jatkuu hautausmaa-alueelle.

3.1.4 Pohjavesi

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

Ote paikkatietoikkunasta

3.1.5 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

3.1.6 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella toimii Joutsenon S-market sekä samassa rakennuksessa Joutsenon Apteekki ja kampaamo-kauneushoitola. Koko liikerakennuksessa käy yhteensä 35 henkilöä

töissä. Myös suunnittelualueen itäosassa on aiemmin sijainnut liikerakennus, mutta kyseinen rakennus on purettu ja sen tilalla on väliaikainen pysäköintialue. Alueen läheisyydessä sijaitsee useita erilaisia palveluita.

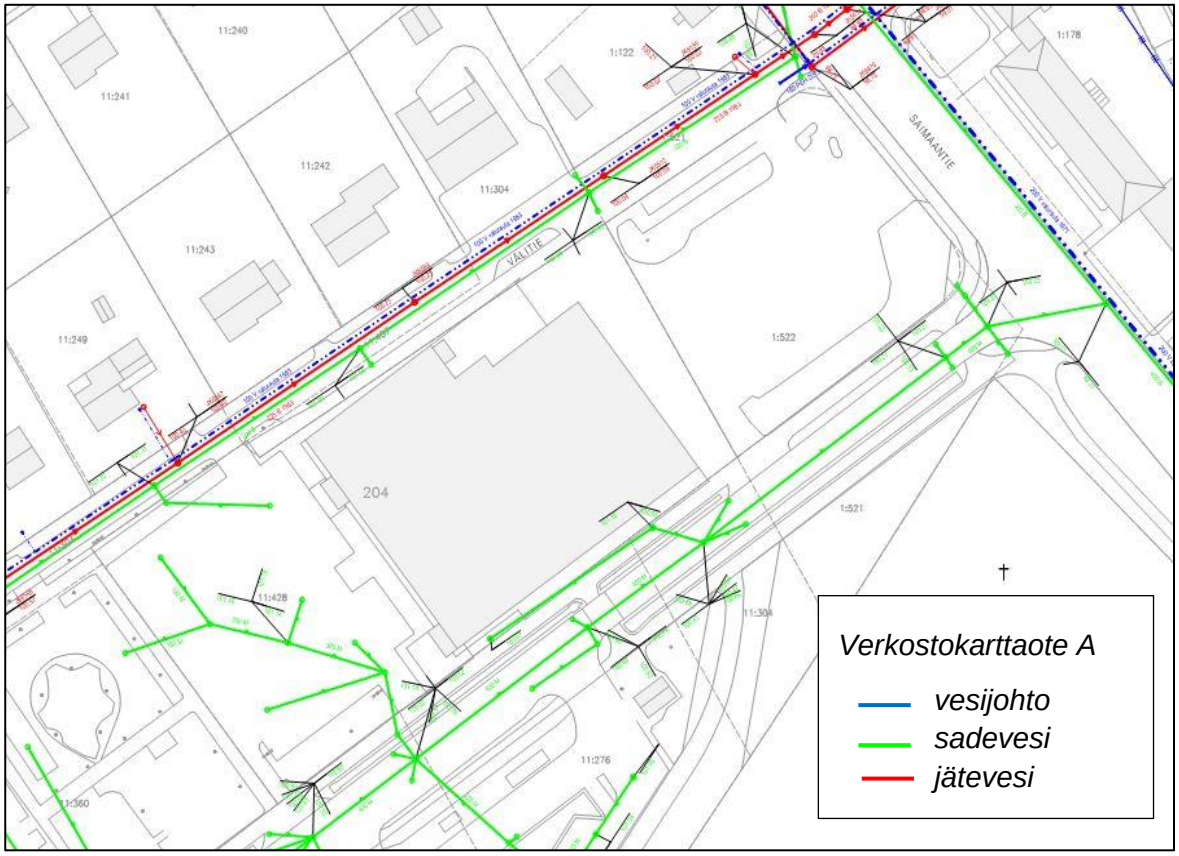
Suunnittelualueella ei ole vakinaisia asukkaita. Lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat aivan suunnittelualueen vieressä luoteessa, jossa on erillispientalojen korttelialue sekä asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue.

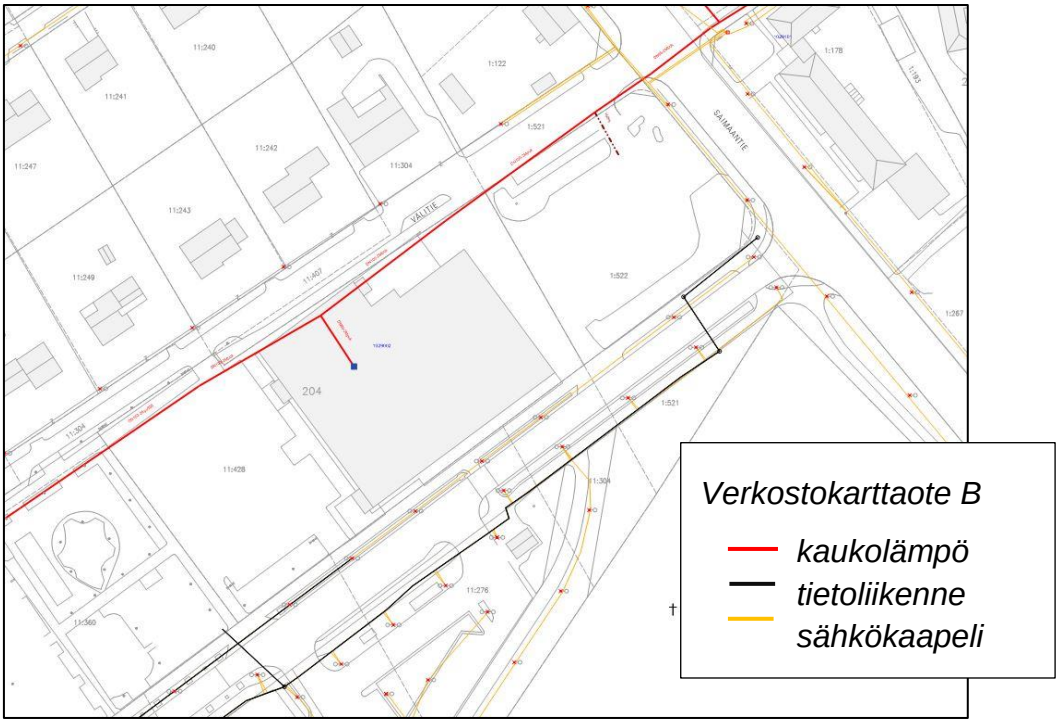
3.1.7 Ympäristökuormitus

MATTI-tietokannan mukaan alueella ei ole pilaantuneita maita. Alueen ympäristökuormitus muodostuu lähinnä katuliikennemelusta. Saimaantien keskivuorokausiliikenne oli vuonna 2016 suunnittelualueen kohdalla 4428 ajon./ vrk. Raskaan liikenteen keskivuorokausiliikenne oli 138 ajon./ vrk eli noin 3 % (lähde Kaakkois-Suomen ELY-keskus). Saimaantielle on laadittu meluselvitys vuonna 2015. Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueen Saimaantien puoleiselle tontin osalle aiheutuva melu on päivällä yli 55 dB, mutta alueelle ei sijoitu melulle herkkiä toimintoja kuten asumista.

3.1.8 Yhdyskuntatekniikka

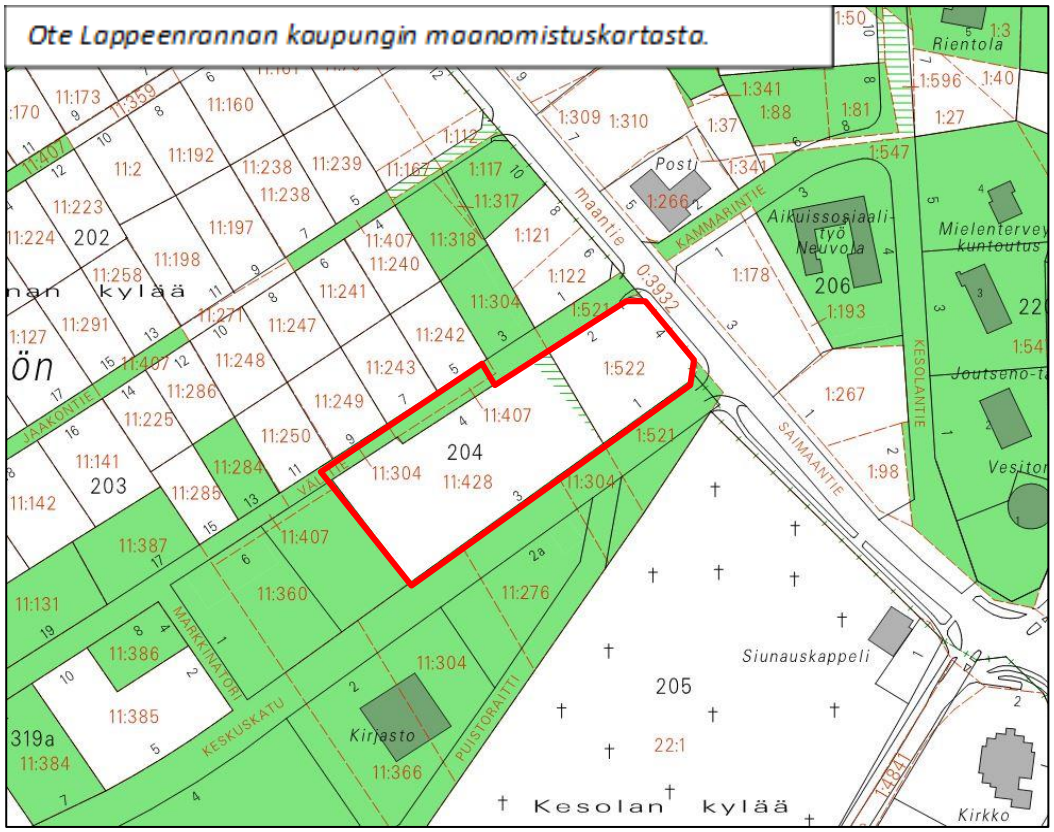
Alueen yhdyskuntatekniset verkostot (vesihuolto, kaukolämpö ja sähkö- sekä tietoliikennekaapelit) kulkevat pääosin katualueilla alla esitettyjen verkostokarttojen mukaisesti.





3.1.9 Maanomistus

Etelä-Karjalan Osuuskauppa omistaa suunnittelualueeseen kuuluvat ohjeelliset tontit 1 ja 2. Välitien katualueen omistaa Lappeenrannan kaupunki. Luoteessa alueeseen rajautuvat omakotitalotontit ovat yksityisessä omistuksessa. Saimaantie on valtion omistuksessa ja muun ympäröivän alueen omistaa Lappeenrannan kaupunki.



kaupunki yksityinen

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

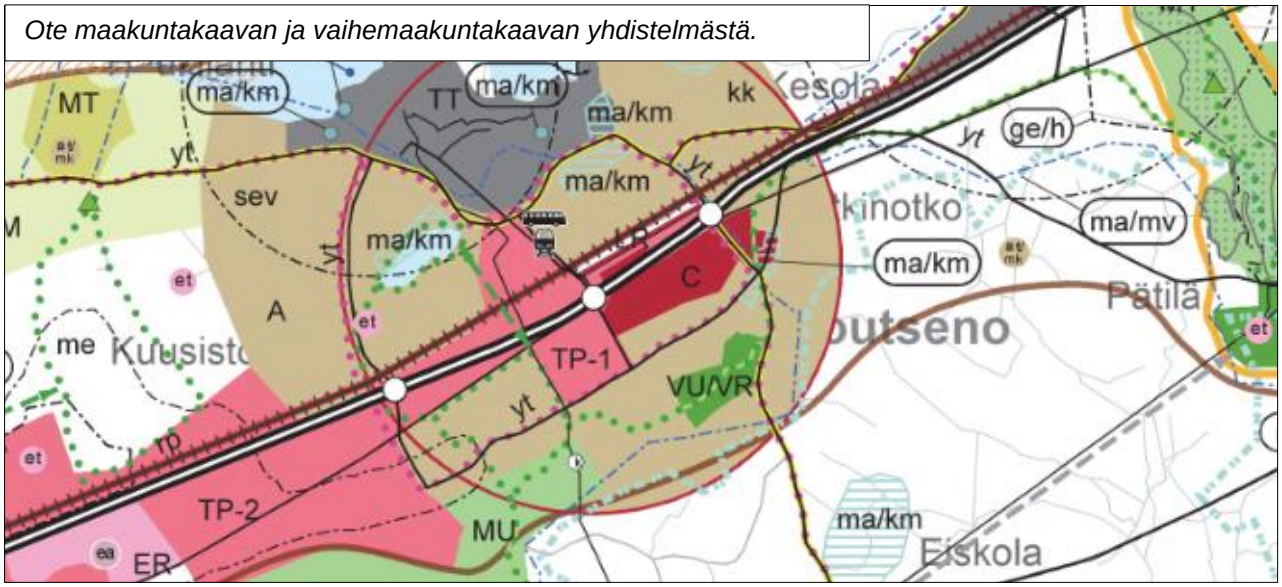
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.

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

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

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

Ote maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä.



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

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

Suunnittelualue kuuluu myös *kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen, joka on osoitettu punaisell*a ympyrällä (**kk**). *Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.* Suunnittelumääräyksen mukaan *alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki- / taajamarakennetta ja*

ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Alue rajautuu koillispuolelta kevyenliikenteen laatureittiin (punainen pisteviiva). Koillispuolelta alue rajautuu myös *yhdystiehen* (**yt**). Sama yhdystie on osoitettu *kehitettävänä matkailu- ja maisematienä* (keltainen viivamerkintä). *Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan alueen kehitettävät maisema- ja matkailutiet ja ylimaakunnalliset matkailutieyhteydet.* Suunnittelumääräyksen mukaan *matkailuteiden jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvot sekä niiden mahdollisuudet matkailun kehittämisessä, Matkailuteitä kehitettäessä tulee kiinnittää huomiota myös matkailuteiden ylimaakunnallisiin yhteyksiin.*

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

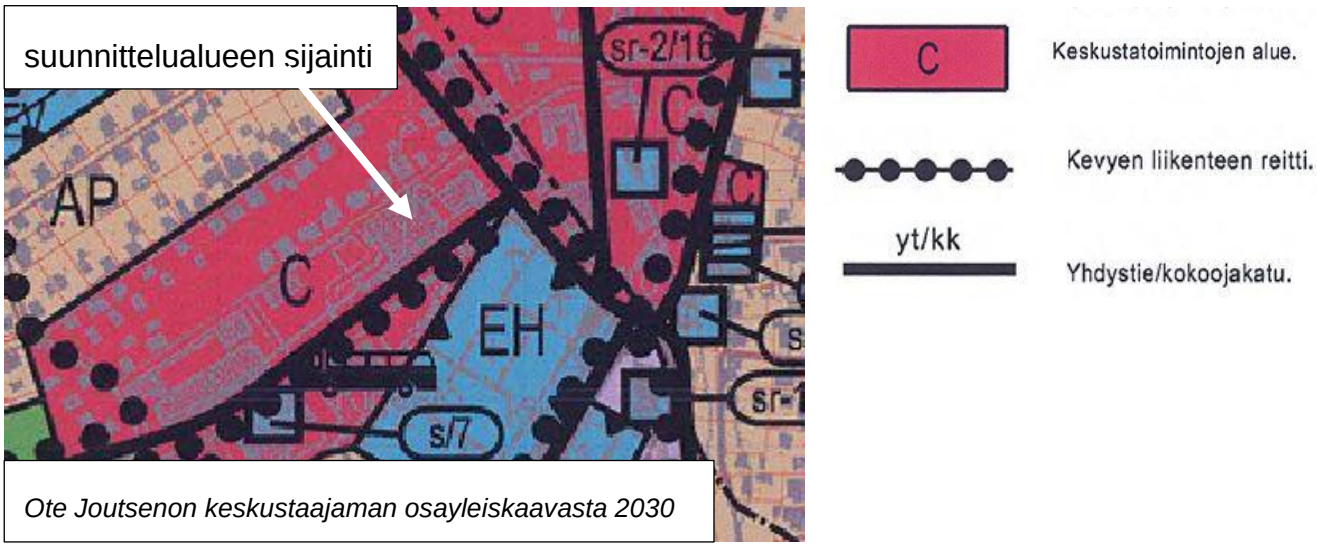
Yleiskaava

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

Suunnittelualue kuuluu *tärkeään tai vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen* (pv).

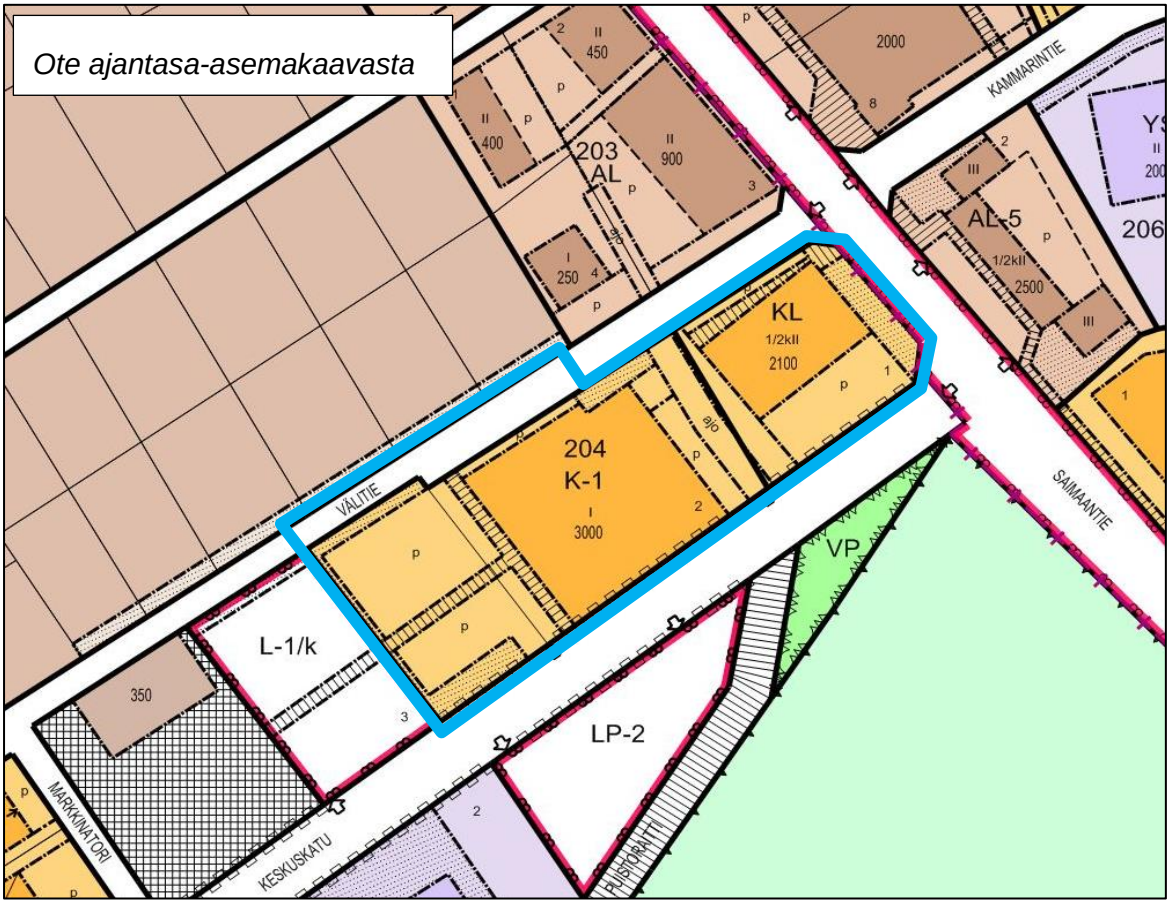
Suunnittelualue rajautuu koillis- ja kaakkoispuolella *yhdystie/kokoojakatuun* (yt/kk), jonka reunassa on kevyeen liikenteen reitti -merkintä. Alueen eteläpuolella on Linja-autoasema–merkintä.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on *hautausmaa-alue* (EH).



Ote Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavasta 2030

Asemakaava



kaavamuutosalueen rajaus

Suunnittelualueella on voimassa Joutsenon kunnanvaltuuston 23.4.2001 hyväksymä asemakaava, joka on saanut lainvoiman 6.6.2003.

Suunnittelualueen lounais- ja keskisosassa on *liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon tulee varata linja-autoaseman tarvitsemat matkahuolto ja yleisötilat (K-1).* Korttelialueen kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 3000 k-m^2. Pysäköimispaikkoja on osoitettu rakennusalueen rajan koillis-, luoteis- ja lounaispuolelle. Istutettavia alueen osia (pisterasteri) on Keskuskadun ja Välitien puoleisilla reunoilla sekä suunnittelualueen lounaisrajalla. Yleiselle jalankululle varattu alueen osa kulkee alueen läpi Keskuskadulta Välitielle ja pysäköintialueen läpi.

Melko keskellä suunnittelualuetta on osoitettu ajoyhteys alueen läpi Keskuskadun ja Välitien välille.

Suunnittelualueen koillisosa on osoitettu *liikerakennusten korttelialueeksi* (KL). Kerrosluku on ½ k II ja rakennusoikeutta on 2100 k-m^2. Pysäköintialuetta on osoitettu rakennusalan Välitien ja Keskuskadun puoleisille sivuille. Lisäksi rakennusalueen rajaa myöten kulkee Välitien puolella yleiselle jalankululle osoitettu alueen osa. Saimaantien puoleisella rajalla on istutettavaksi alueeksi osoitettu alueenosa (pisterasteri).

Välitie on osoitettu asemakaavassa katualueeksi.

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Etelä-Karjalan Osuuskaupan aloitteesta. Hakijan tarkoituksena on rakentaa uusi, nykyistä toimivampi S-Market nykyisen viereen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden liikerakennuksen rakentaminen suunnittelualueen Saimaantien puoleiseen osaan ja nykyisen rakennuksen alueen muuttaminen pysäköintialueeksi. Samalla parannetaan suunnittelualueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä sekä annetaan rakentamistapaan ja taajamakuvaan liittyviä määräyksiä.

Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella kaavamuutosalueeseen on sisällytetty myös osa Välitien katualueesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on parantaa ja selkiyttää Välitien alueen liikennejärjestelyjä tulevan uudisrakentamisen yhteydessä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2018–2020 kaavoitusohjelman kohteeseen *71 Joutsenon S-Market*. Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty tammikuussa 2018. Etelä-Karjalan Osuuskauppa on jättänyt hakemuksen asemakaavan muuttamisesta 9.10.2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 23.4 – 14.5.2018 välisen ajan.

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tarvittaessa järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä.

4.4 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2018. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimassa 21.4.2018 ja Joutseno-Lehdessä 19.4.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 23.4.2018 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 23.4. – 14.5.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 12 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Mielipiteet koskivat pääasiassa Välitien liikennejärjestelyjä. Kaavamuutoksesta pidettiin asukastilaisuus 8.5.2018 Joutseno-talolla.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu kaavaehdotus. Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella osa viereisestä Välitiestä on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen. Lisäksi on mm. tarkennettu taajamakuvaa koskevia asemakaavamääräyksiä. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Rinnan asemakaavan kanssa on valmisteltu poikkeamislupa, joka on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 30.5.2018. Poikkeamisluvalla mahdollistetaan liikerakennuksen rakentaminen asemakaavamuutoksen mukaisesti.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on nykyisen S-marketin purkaminen ja uuden, likimain samankokoisen mutta nykyistä toimivamman ja energiatehokkaamman liikerakennuksen rakentaminen nykyisen viereen. Nykyisen rakennuksen paikalle laajennetaan pysäköintialuetta.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on Joutsenon keskustan kehittäminen monipuolisena kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. S-Marketin aluetta kehitetään kiinteänä osana Joutsenon ydinkeskustaa.

Kaavatyössä kiinnitetään erityistä huomiota liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä jalankulun ja polkupyöräilyn edellytyksiin. Alue liitetään visuaalisesti ja toiminnallisesti osaksi Joutsenon torin, Kolmen sukupolven puiston, kirjaston ja hautausmaan muodostamaa kokonaisuutta.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyön lähtökohtana on Etelä-Karjalan Osuuskaupan Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy:llä teettämä viitesuunnitelma alueesta. Koska olemassa olevat kadut ja liikennejärjestelyt sekä kiinteistöjaotus asettivat suhteellisen tiukat reunaehdot suunnittelulle, ei kaavatyön yhteydessä ole ollut tarkoituksenmukaista laatia koko suunnittelualueen käsittäviä luonnosvaihtoehtoja. Osa-alueittaisissa suunnitelmavaihtoehdoissa on tutkittu kaavatyön aikana rakennuksen ja pysäköintialueen yksityiskohtia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Korttelin 204 ohjeelliset tontit 1 ja 2 on yhdistetty ja muutettu *liikerakennusten korttelialueeksi (KL).* Alue käsittää yhden rakennusalan, joka sijoittuu alueen Saimaantien puoleiseen päähän. Rakennusoikeus on 3000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Rakennusoikeus on kuitenkin mahdollista toteuttaa rakennusalan puitteissa lähes kokonaan yhteen kerrokseen.

Asemakaavamuutoksella *liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon tulee varata linja-autoaseman tarvitsemat matkahuolto- ja yleisötilat (K-1)* merkintä on poistettu ja muutettu KL-alueen sisäiseksi paikoitusalueeksi (p).

Välitien katualuetta on levennetty vajaat neljä metriä noin 37 metrin matkalla. Katualue on kaavaehdotuksessa osoitettu merkinnällä *jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t),* ja merkinnällä *istutettava alueen osa* sekä *istuttettava/säilytettävä puurivi.*

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1 hehtaari. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 3 000 k-m^2, joka on voimassa olevaan kaavaan nähden 2 100 k-m^2 vähemmän. Tontille sijoittuva kerrosala ei ylitä voimassa olevan lainsäädännön mukaista vähittäiskaupan suuryksikön rajaa (4000 k-m²). Kaavaehdotus koostuu seuraavista alueva-rauksista:

Liikerakennusten korttelialue (KL) 0,9 ha, rakennusoikeus 3 000 k-m²

Katualue 0,1 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan siten pitää kohdassa 4.5 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Suunnittelualue on osoitettu pääosin liikerakennusten korttelialueena. Alueelle saa sijoittaa myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia. Kerrosluku on II; *roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun*. Rakennusoikeus on 3000 krs-m^2. Rakennusalan raja on osoitettu Saimaantien puolella 3,4 metrin päähän tontin rajasta ja rakennusala muodostaa noin 58 metrin pituisen ja noin 50 metrin levyisen alueen. Saimaantien ja rakennusalan rajan väliin jäävä osa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi.

Suunnittelualueen keski- ja lounaisosa on osoitettu pysäköimisalueeksi. Keskuskadun puoleiselle reunalle on osoitettu kadun ja pysäköimisalueen väliin *istutettava alueen osa* 4,5 m leveänä sekä *istutettava/säilytettävä puurivi*. Pysäköimisalueen Keskuskadun ja Välitien puoleisilla sivuilla on määritetty *katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää* merkintä, niin että Keskuskadun puolelta alueelle liittyminen on mahdollista kahdesta kohtaa ja Välitien puolelta yhdestä kohtaa.

Pysäköimisalueen läpi pituussuunnassa ja poikkisuuntaisesti rakennuksen edustalle on osoitettu neljä metriä leveä *yleiselle jalankululle varattu alueen osa*. Suunnittelualueen luoteisosassa oleva Välitien suuntainen osa kiinteistöstä on muutettu katualueeksi. Tämä mahdollistaa olemassa olevan kevyenliikenteen säilymisen Välitiellä.

Aikaisempi, mm. Matkahuollon toiminnan mahdollistava kaavamerkintä *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon tulee varata linja-autoaseman tarvitsemat matkahuolto- ja yleisötilat (K-1)* on poistunut. Matkahuollolla ei ole enää toimintaa kaavamuutosalueella eikä siten merkinnälle ole tarvetta.

5.3.2 Katualueet

Kaavamuutosalueella on yhteensä 1 110 m^2 katualuetta, joka on osoitettu merkinnällä *jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).* Katualueen kaakkoisosassa on 4 m leveä alueen osa, joka on merkitty *istutettavaksi alueen osaksi* (pisterasteri), jonka yhteyteen on merkitty *säilytettävä/istutettava puurivi*.

5.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Suunnittelualue on saavutettavissa paloasemalta 10 minuutin toimintavalmiusajan sisällä. 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 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Korttelialueelle on rakennettava väestönsuoja korttelin rakennusoikeuden ollessa yli 1200 kerros-m^2.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset poikkeavat suhteellisen vähän nykytilanteesta. Alueen rakennusoikeus laskee 2100 k-m^2:llä. Nykyisin alueella on 2 695 k-m^2:n suuruinen liikerakennus. Asemakaavamuutos mahdollistaa 3 000 k-m^2 liikerakentamista, joten nykytilanteeseen verrattuna muutos on vähäinen.

5.6 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Olemassa olevan puuston säilymistä on turvattu korttelin ja katualueen reunoille osoitetuilla istutusalueilla sekä yleismääräyksellä, jonka mukaan rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa.

5.7 Kulttuuriympäristö

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

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

5.8 Kaavamerkinnät ja –määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KL	Liikerakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
④	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
202	Kaupunginosan numero.
LIN	Kaupunginosan nimi.
204	Korttelin numero.
VÄLITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Pysäköintialue tulee jäsennellä puin ja istutuksin.

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

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

Istutettavalle alueelle saa tehdä kulkureittejä.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Uudisrakennuksen arkkitehtuurissa, julkisivumateriaaleissa, julkisivujen jäsentelyssä ja värityksessä tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja ja huomioida rakennuksen **sijainti taajaman keskustassa**.

Uudisrakennuksen Keskuskadun ja pysäköintialueiden puoleisten julkisivujen mainoksissa ja niiden sijoittelussa on huomioitava hautausmaan läheisyys.

Kaupunkikuvatyöryhmältä on pyydettävä lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

1. Päivittäistavaraliikkeet vähintään 1 ap / 30 kerros-m2
2. Muut liike- ja toimistotilat: 1 ap / 60 kerros-m2

Tontilla on varattava polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten riittävästi tilaa. Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1pp / 350 kerros-m2

Alueelle tehty tonttijako on sitova.

5.9 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. alueen taajamakuvaan ja liikennejärjestelyihin. Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä selostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

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

Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll 2.12.2015.
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27/2008.
- Luontoselvitys, Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava. Ramboll 2008.

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.1 Ekologiset vaikutukset

6.1.1 Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen vaatii jonkin verran maaperän kaivamista uudisrakennuksen vuoksi. Kaavan toteuttaminen ei kuitenkaan edellytä maanalaisten paikoitustilojen rakentamista, joten alueelle ei tultane tekemään kellarikerroksia. Lisäksi kaava-alueen maasto on tasainen, joten tarvetta maaperän leikkaamiseen tai täyttämiseen ei ole. Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

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

6.1.2 Kasvi- ja eläinlajit

Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvityksessä (Ramboll Finland Oy 2008) ei ole todettu maankäytön suunnittelussa erityisesti huomioon otettavia luontokohteita suunnittelualueella eikä sen lähiympäristössä. Suunnittelualue on rakennettua taajamaympäristöä, jonka ainoa luonnonelementti ovat alueen reunoille istutetut pensaat sekä piha- ja katupuut. Alueen kasvillisuudella on lähinnä taajamakuvallista arvoa, mutta se ei sisällä erityisesti säilytettäviä luontoarvoja. Koillisosassa sijaitsevat muutamat männyt ja lehtipuut jou-

dutaan kaatamaan, kun kaavan mahdollistama laajin rakentaminen toteutuu. Kokonaisuutena asemakaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

6.1.3 Pinta- ja pohjavesi

Kaavamuutosalue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi luokitellulla Joutsenonkankaan pohjavesialueella. Kaavassa on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua pohjaveden pinnan tason muutoksia tai pohjaveden ja maaperän pilaantumista.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Alue on jo nyt lähes kokonaan rakennettua eikä rakennettu ja pinnoitettu alue merkittävästi lisäänny nykyisestä. Rakentaminen ei siten vähennä sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

Kaava-alue on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon, joten kaavan toteuttaminen ei aiheuta jätevesikuormitusta ympäristöönsä.

6.1.4 Maisema

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Suunnittelualue on maastoltaan tasaista Salpausselän lakialuetta eikä se kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin. Uudisrakennus sijoittuu keskelle rakennettua taajama-aluetta, eikä se näy taajamaa ympäröiville peltoalueille.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on valtakunnallisesti merkittävä Joutsenon kirkonkylä–Konnunsuon maisema-alue. Suunnittelualue ei kuulu aluerajauksen sisään eikä kaavan toteuttaminen vähennä niitä arvoja, joiden vuoksi kyseinen alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi.

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen lisää Joutsenon keskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Uusi liikerakennus sijaitsee keskeisellä paikalla ja tukee keskustan kaupallista kehittämistä. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen sisällä, hyvien liikenneyhteyksien ja julkisen liikenteen linjastojen varrella, joten alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena positiivisia.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

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

Välitien katualueen osalta asemakaavamuutoksen mukaisten järjestelyjen (katualueen uudelleen jäsennöinti, valaistus, istutukset jne.) kustannuksiksi voidaan arvioida alustavasti noin 200 000 euroa. Kustannusarvio tarkentuu suunnitteluvaiheessa. Katualueen rakentamisajankohdasta päätetään erikseen Kadut ja ympäristö -vastuualueen toteuttamisohjelmassa.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkaa eli se on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Alueella ei ole erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

6.2.3 Vaikutukset kaupan rakenteeseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia vähittäiskaupan rakenteeseen Joutsenon taajamassa. Asemakaavamuutos mahdollistaa vain hieman nykyistä (2695 k-m²) suuremman liikerakennuksen (3000 k-m²) rakentamisen. Toisaalta voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna liikerakennusten ala pienenee 2100 k-m^2:llä, kun rakennusoikeus on nyt 5100 k-m².

Kaavamuutoksen seurauksena ei muodostu uutta kauppapaikkaa, vaan toimintaa kehitetään nykyisellä paikallaan. Tontille ei voi sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä, jolla tarkoitetaan nykyisin yli 4000 kerros-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL:n osauudistus 1.5.2017). Kaupallisten vaikutusten kannalta on keskeistä, että kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule uusia kaupan toimijoita, vaan nykyisen yrityksen toiminta kehittyy.

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

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu korttelialuetta ympäröivään nykyiseen katuverkkoon ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Keskuskadun ja Saimaantien järjestelyihin, sillä kyseiset kadut jäävät kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Välitien katualue levenee kaavassa neljä metriä noin 37 metrin matkalla. Välitiestä kaavamuutosalueeseen kuuluva osa on osoitettu merkinnällä *jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/ rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).* Kadun kaakkoisreunaan on osoitettu *istutettava alueen osa* 4 m leveänä ja *säilytettävä/istutettava puurivi.* Kevyenliikenteenväylästö kaavamuutosalueella täydentyy ja paranee.

Voimassa oleva asemakaava on mahdollistanut läpiajon Välitien kautta, mutta asemakaavamuutoksen myötä läpiajomahdollisuus Välitien kautta poistuu.

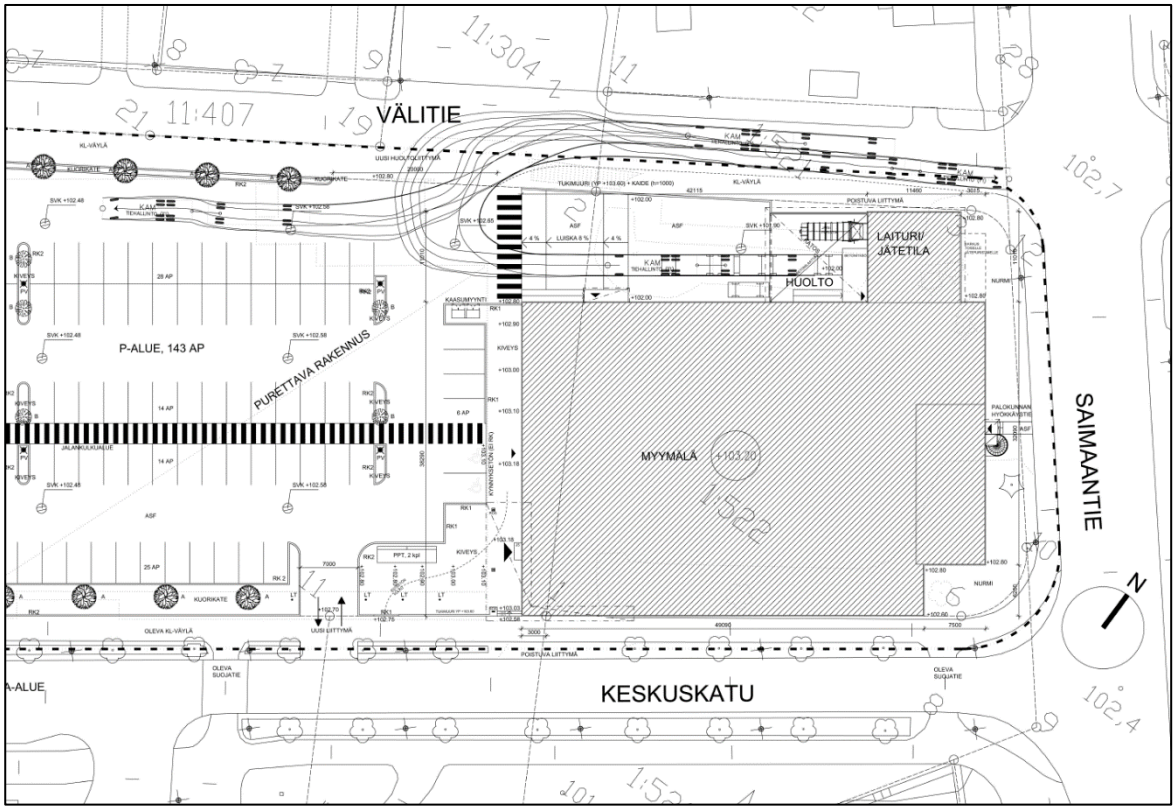
Välitien muutokset kohdistuvat vajaan 90 metrin matkalle, kun taas kadun itäpää noin 75 metrin matkalta jää ennalleen ja rajautuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Keskuskadulla tonttiliittymien paikat muuttuvat rakennusmassojen siirtymisen myötä. Tonttiliittymien määrä Keskuskadulle on rajattu liittymäkielloilla kahteen, ja Välitien puolella yhteen.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutos ei lisää alueen liikennemääriä verrattuna nykytilanteeseen eikä voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan maankäyttöön. Kaavamuutoksessa esitetty maankäyttö ei vaikuta oleellisesti Saimaantien eikä Keskuskadun liikennemääriin. Saimaantien keskivuorokausiliikenne oli vuonna 2017 suunnittelualueen kohdalla 4469 ajon./ vrk. Vuonna 2016 Saimaantielle laaditun liikenne-ennusteen (Ramboll Finland 30.11.2016) mukaan Saimaantien keskivuorokausiliikenne on vuonna 2035 noin 5300 ajon./ vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 4,5 %. Kaavassa esitetty maankäyttö ei kuitenkaan vaikuta merkittävästi alueen liikennemääriin, vaan ennustetut pääkatuverkon liikennemäärät ovat pääosin seurausta kaava-alueen ulkopuolisesta maankäytöstä.

Alueelle ei ole laadittu liikenteen toimivuustarkasteluja, mutta koska kaava ei mahdollista käytännössä lainkaan liiketilan määrän kasvua, voidaan todeta, että ennustetuilla liikennemäärillä kaavaratkaisusta ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Tässä kaavassa esitetty maankäyttö ei aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.



Huoltoliikenteen ajourakuva. Huoltoliikenne on mitoitettu 25,25 metriä pitkälle rekalle.

Välitien osalta kaavaratkaisu lisää kevyen liikenteen turvallisuutta, kun kevyen liikenteen väylästö täydentyy ja selkiytyy ja Välitien läpiajoa päästä päähän on kielletty. Välitietä voi

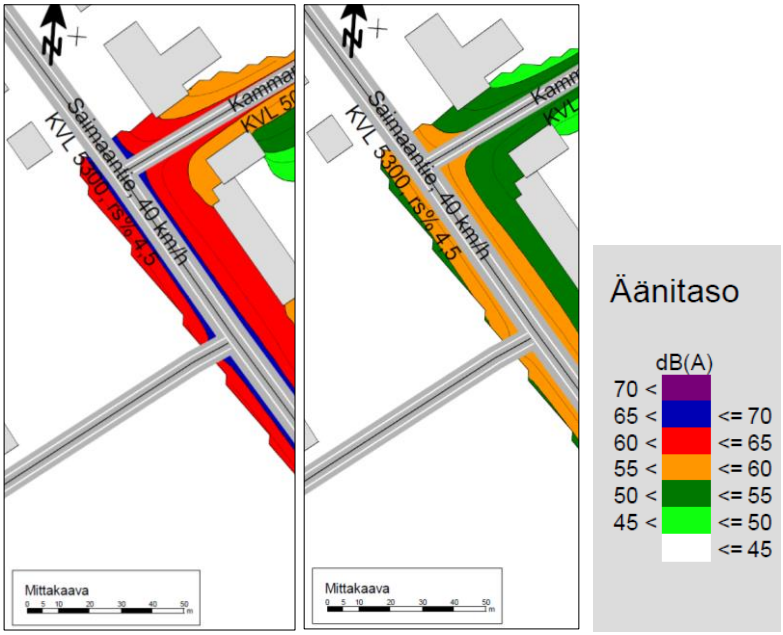
ajaa Saimaantieltä päin vapaasti vain noin 75 metriä S-marketin pysäköintialueelle asti. Nykytilanteeseen verrattuna mahdollinen asiakasliikenne kohdistuu yli 50 metriä aikaisempaa lyhemmälle katuosalle Välitien itäpäähän.

6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun

Kaavaratkaisun myötä kaavamuutosalueen liikennemelu ei lisäänny merkittävästi nykyisestä. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavassa asumista eikä muita melulle herkkiä toimintoja. Valtioneuvoston antamassa päätöksessä 993/92 ei kaupallisten palvelujen alueille ole asetettu ohjearvoja päivä- ja yömelulle.

Vuonna 2016 Saimaantielle laaditun melumallinnuksen (Ramboll Finland 30.11.2016) mukaan Saimaantien aiheuttama päiväajan liikennemelutaso nousee kadun välittömässä läheisyydessä ennustevuonna 2035 noin 65 dB:iin ja yöaikana noin 55 dB:iin.

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueeseen rajoittuville asuinalueille ei aiheudu valtioneuvoston asuinalueiden ohjearvot ylittäviä melutasoja eikä ihmisten elinolosuhteiden heikkenemistä.



Saimaantien päivä- (vas.) ja yöajan (oik.) melualueet LAeq 22-07, ennuste 2035 (Ramboll Finland Oy 14.12.2016)

6.3.4 Vaikutukset pysäköintiratkaisuihin

Kaavamuutoksen myötä pysäköinnille varattu alue laajenee ja muuttuu yhtenäisemmäksi voimassa olevaan kaavaan ja nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavamääräysten mukaan päivittäistavaraliikkeitä varten tulee varata vähintään 1 ap/ 30 kerros-m^2 eli korttelin rakennusoikeus (3000 krs-m^2) edellyttää sataa autopaikkaa. Alueelle laadittujen suunnitelmien ja havainnepiirroksen mukaan tontille on kuitenkin mahdollista sijoittaa jopa 150 autopaikkaa. Nykytilanteeseen – kun huomioidaan myös Saimaantien puoleiselle tyhjälle tontille sijoittuvat autopaikat – pysäköimispaikkojen määrä voi kasvaa muutamilla kymmenillä.

6.3.5 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Suunnittelualue on helposti saavutettavissa niin julkisella liikenteellä, jalan kulkien, polkupyörällä kuin henkilöautolla. Lähin linja-autopysäkki on Keskuskadulla (Joutsenon linja-autoasema). Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteeseen.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Keskuskadun ja Saimaantien kevyen liikenteen järjestelyihin. Välitien katualue levenee kaavassa vajaat neljä metriä noin 37 metrin matkalla, ja n. 90 metrin matkalta katu on muutettu kevyen liikenteen väyläksi (*jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu [pp/t]).* Välitien osalta kaavaratkaisu lisää kevyen liikenteen turvallisuutta, kun kevyen liikenteen väylästö täydentyy ja selkiytyy. Liikerakennuksen pysäköintialueen ja Välitien kevyen liikenteen väylän väliin on kaavassa osoitettu 4 m leveä istutettava alueen osa ja säilytettävä/istutettava puurivi. Kevyen liikenteen väylää ei voi olla enää kiinni pysäköintialueessa, mikä lisää osaltaan turvallisuutta.

Keskuskadun suuntaisesti on osoitettu korttelialueen keskelle yhtenäinen *yleiselle jalankululle varattu alueen osa* sekä siihen 90 asteen kulmassa liittyvä Saimaantien suuntainen osuus. Yhteydet turvaavat korttelialueen läpi nykyisin kulkevien kävely-yhteyksien säilymisen.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavahanke tukee Joutsenon keskustan palvelujen kehittämistä. Kaavamuutos mahdollistaa palvelujen säilymisen nykyisessä laajuudessaan.

Kaavamuutosalue sijoittuu Joutsenon taajamassa erittäin keskeisesti ja alueelle sijoittuvat palvelut ovat jatkossakin hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Alle kilometrin säteelle sijoittuvat niin julkiset peruspalvelut (ala- ja yläkoulu, päiväkoti, terveyskeskus, kirjasto, kirkko, posti, liikuntapalvelut jne.) kuin taajaman monipuoliset yksityisetkin palvelut.

6.4.2 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta lähialueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. Lähimmät asuinrakennukset ovat välittömästi suunnittelualueen luoteispuolella, Välitien varressa. Suunnittelualueen liikenne ohjautuu pääosin Keskuskadulle ja pieneltä osin Välitielle. Luonnoksesta saadun palautteen perusteella osa Välitien katualueesta otettiin mukaan kaavamuutosalueeseen ja osoitettiin kevyen liikenteen väyläksi. Asemakaavan muutos ei mahdollista nykyisten asuinalueiden läpi suuntautuvaa liikennettä. Kaavaratkaisun tavoite on rauhoittaa liikennettä Välitiellä asuinrakennusten kohdalla ja parantaa kevyen liikenteen väylästöä. Liikerakennusten korttelin (KL) ja Välitien asuinrakennusten väliin katualueelle on osoitettu 4 m leveä istutettava alue ja säilytettävä/istutettava puurivi. Viherkaista erottaa alueita toisistaan ja antaa asuinalueelle suojaisuutta.

Asuminen ei ole mahdollista voimassa olevan asemakaavan eikä kaavamuutoksen mukaan. Kun uudisrakennuksia rakennetaan, aiheuttavat työt hetkellisiä, rakentamisaikaisia vaiku-

tuksia, mm. melua, liikenteen lisääntymistä ja pölyn muodostumista alueella. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja ne loppuvat kun rakennushanke on valmistunut. Kaavassa on annettu määräyksiä, joilla pyritään vaikuttamaan alueen toteutukseen siten, että alueelle muodostuu miellyttävää lähimiljöötä.

6.4.3 Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin

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

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta Joutsenon keskustan taajamarakenteeseen. Asemakaavan myötä rakennettu kerrosala voi nousta nykyisestä (2695 krs-m²) noin 11 prosentilla. Sen sijaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus vähenee 2100 krs-m²:llä. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Uudisrakennuksen sijoittuminen nykyisen rakennuksen koillispuolelle tiivistää kaupunkirakennetta Saimaantien varrella, mutta ei muuta merkittävästi taajaman painopistettä.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen rakennuksen korvaamisen uudella liikerakennuksella, mutta ei lisää merkittävästi rakennettua kerrosalaa. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus vähenee. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

6.5.3 Vaikutukset taajamakuvaan

Asemakaavan myötä Saimaantien lounaissivulle muodostuu nykyistä yhtenäisempi rakennusrivistö ja sen katutila muuttuu selvärajaisemmaksi ja taajamamaisemmaksi. Vastaavasti Välitien ja Keskuskadun välinen alue väljentyy ja avartuu, kun alueelle muodostuu nykyistä laajempi ja yhtenäisempi pysäköimisalue. Pysäköintialueen laajenemisen haitallisia vaikutuksia on lievennetty kaavamääräyksillä, joiden mukaan pysäköintialue tulee jäsennellä puin ja istutuksin, ja että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Keskuskadun ja Välitien varrella taajamakuva muuttuu rakennusmassan siirtymisen myötä, mutta molemmilla kaduilla rakennusmassan rajaaman katuosan pituus säilyy ennallaan. Välitien kaavamuutosalueeseen kuuluva osa muuttuu kevyenliikenteenväyläksi. Väylän ja pysäköintialueen väliin jää 4 m levyinen istutettava alueenosa ja säilytettävä/istutettava puurivi. Välitien kevyen liikenteen väylä muuttuu turvallisemmaksi ja selkiytyy. Viherkaistan myötä katualueen viihtyisyys kasvaa.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

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

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

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

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

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

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

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

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisu luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle Joutsenon taajamassa. Alue on hyvin saavutettavissa myös pyöräillen ja kävellen ja se sijoittuu joukkoliikennepysäkkien viereen. Osa kaavamuutosalueesta muutetaan katualueeksi ja kaavamuutosalueeseen kuuluva osa Välitiestä muutetaan kevyenliikenteenväyläksi, mikä parantaa alueiden saavutettavuutta kävellen ja pyöräillen.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Kaavaratkaisu tukeutuu Joutsenon taajaman olemassa olevaan liikenneverkkoon ja -yhteyksiin. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Kaavamuutosalue sijoittuu osittain Saimaantien liikennemelualueelle. Suunnittelualueelle ei kuitenkaan kaavan mukaan sijoitu melulle herkkiä toimintoja, kuten asumista. Alueelle ei kohdistu tärinästä tai huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristöhaittoja.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueesta on laadittu havainnekuva. Kaavoituksen rinnalla on tehty asemapiirroksia suunnittelualueesta (Arkkitehtitoimisto Ovaskainen Oy).

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 18.6.2018, muutettu 16.8.2018

Sivi Ihalainen	Matti Veijovuori	Maarit Pimiä
Kaavasuunnittelija	Asemakaava-arkkitehti	Kaupunginarkkitehti