



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

AUTOTALO RIPATIN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavaselostus

10.8.2020, muutettu 14.10.2020





LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

Diaarinro LPR/1781/10.02.03.00/2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI**AUTOTALO RIPATIN ASEMAKAAVAMUUTOS****ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 10.8.2020 (muutettu 14.10.2020) PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA****KAAVANRO K2694****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot****Asemakaavan muutos** 15 Harapainen kortteli 19, tontti 7 ja katualuetta**Muodostuu** 15 Harapainen kortteli 19, tontti 7 ja katualuetta

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

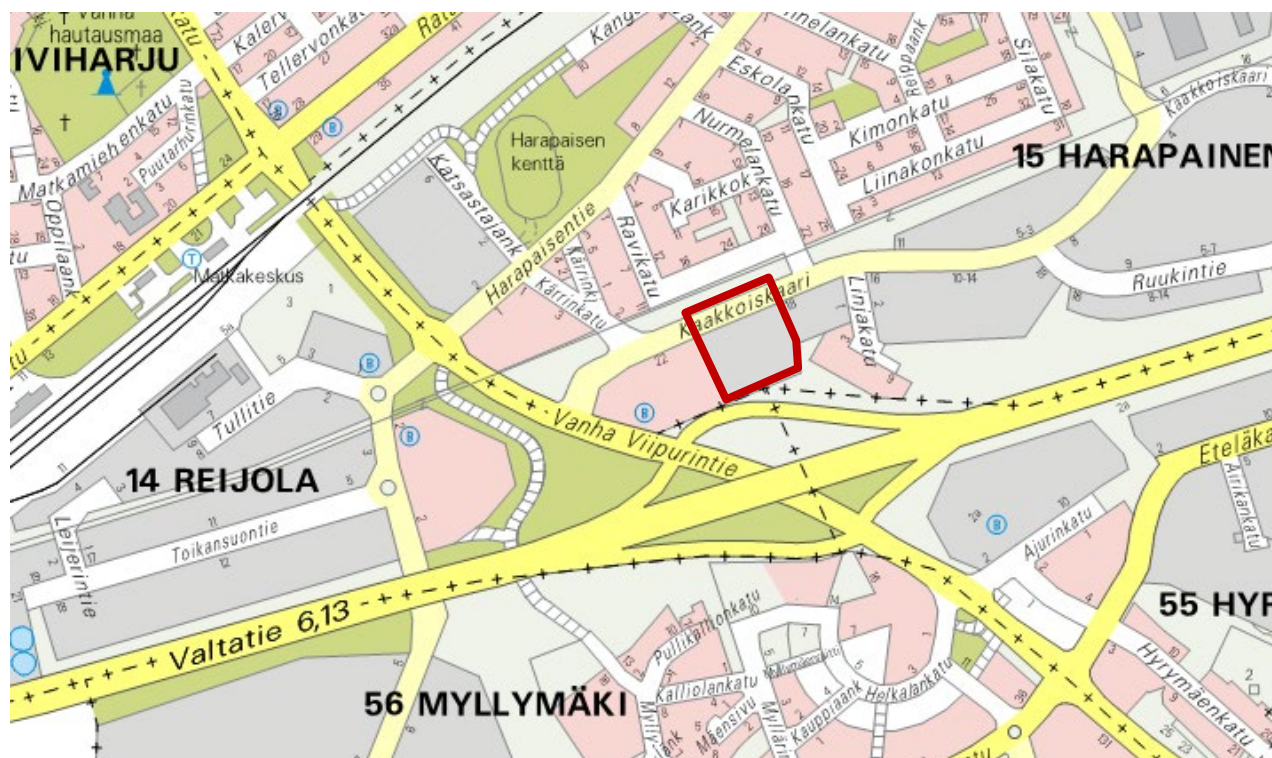
Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
 puh. 040 653 0745
 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 7.5. – 29.5.2020

Hyväksytty KV __.__.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Harapaisen kaupunginosassa sijaitsevaa Autotalo Ripatin tonttia ja osaa Kaakkoiskaaren katualueesta. Suunnittelualue sijaitsee S-Market Myllykeskuksen itäpuolella. Etelässä kaavamuutosalue rajautuu Valtatie 6:n liikennealueeseen. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,1 ha. Suunnittelualueen sijainti ja rajausta näkyvät alla olevassa kuvassa.



Kuva 1 Kaavamuutosalueen aluerajaus opaskartassa

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Autotalo Ripatin asemakaavamuutos

Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on päivittää kortteli-alueen asemakaava vastaamaan alueen nykyistä toimintaa. Paikalla on toiminut autokorjaamo ja automyymälä vuodesta 1974. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueella toimivalle automyymälälle ja -korjaamolle on myönnetty vuonna 2017 lisärakentamista koskeva poikkeamislupa, jonka ehtona on ollut, että hakijan on haettava poikkeamislupaa vastaavaa muutosta asemakaavaan ja asemakaavan ajantasaistamista vastaamaan alueen nykyistä ja tulevaa käyttöä.

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyinen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue liikerakennusten korttelialueeksi.

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
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Rakennettu ympäristö	8
3.1.3	Liikennejärjestelyt	11
3.1.4	Luonnonympäristö ja maisema	13
3.1.5	Pohjavesi	14
3.1.6	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	14
3.1.7	Väestö ja työpaikat	15
3.1.8	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	15
3.1.9	Yhdyskuntatekniikka	16
3.1.10	Maanomistus	18
3.2	Suunnittelutilanne	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Suunnittelun tausta ja tavoitteet	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.4	Suunnitteluvaiheet	23
4.5	Asemakaavan tavoitteet	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.4	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	26
5.5	Ympäristön häiriötekijät	26
5.6	Luonnonympäristö	26
5.7	Kulttuuriympäristö	27
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.9	Nimistö	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	29
6.1	Ekologiset vaikutukset	29
6.1.1	Maisema, maa- ja kallioperä	29
6.1.2	Luonnonympäristö	30
6.1.3	Pinta- ja pohjavesi	30
6.2	Taloudelliset vaikutukset	31
6.2.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	31
6.2.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	32
6.2.3	Vaikutukset kaupan rakentamiseen	32

6.3	Liikenteelliset vaikutukset	32
6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon	32
6.3.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	32
6.3.3	Vaikutukset liikennemeluun	33
6.3.4	Vaikutukset pysäköintitarkaisuihin	33
6.3.5	Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin	33
6.4	Sosiaaliset vaikutukset	34
6.4.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	34
6.4.2	Ihmisten elinolot ja elinympäristö	34
6.4.3	Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin	34
6.5	Kulttuuriset vaikutukset	34
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	34
6.5.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	35
6.5.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan	35
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin	35
6.5.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	35
7	VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	36
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	37
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	37
8.2	Kaavan hyväksyminen	37

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
2. Havainnekuva 10.8.2020, muutettu 14.10.2020
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 (7.5. – 29.5.2020) saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskarta 24.4.2020
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saatu ELY-keskuksen lausunto
4. Asemakaavan seurantalomakkeet, muutettu 14.10.2020
5. Kaavamuutoshakemus 24.1.2017
6. Asemakaavakartta 10.8.2020, muutettu 14.10.2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen perustuu kiinteistönomistajan jättämään kaavamuutosaloitteeseen. Hakija on saanut vuonna 2017 rakennuksen laajennukselle ja uudisrakennukselle poikkeamislupan, jonka yhtenä lupaehtona oli, että hakijan on haettava poikkeamislupaa vastaavaa muutosta asemakaavaan ja asemakaavan ajantasaistamista vastaamaan alueen nykyistä ja tulevaa käyttöä. Poikkeamishakemuksessa haettiin poikkeamista kaavamerkinnästä (TTV=yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue). Kaavamuutos sisältyy kaupunginhallituksen 13.1.2020 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2020 – 2022, kohde 57 Autotalo Ripatti.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 6.5.2020 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 7.5. – 29.5.2020. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Lausuntoja saapui määräaikaan mennessä 12 kpl. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Mielipiteitä ei saapunut. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 7.5.2020 alkaen kaavaprosessin ajan.

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

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV) on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa autokorjaamon ja varastotiloja. (KL-8). Kaakkoiskaaren katualue pysyy rajaukseltaan entisellään.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen saatua lainvoiman. Kaavamuutoksen hakijalle on annettu myönteinen päätös automyymälän ja korjaamon laajentamisen poikkeamiseen vuonna 2017. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan automyymälän ja -korjaamon rakentaminen ja laajentaminen jatkossa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Harapaisen kaupunginosa sijoittuu Karjalan radan ja Valtatie 6:n väliin. Harapaisessa asuu runsaat 1 000 asukasta. Suunnittelualue sijaitsee Harapaisen työpaikka-alueen länsiosassa Kaakkoiskaaren varrella. Keskusta on suunnittelualueesta noin 1,5 kilometrin päässä. Kaavamuutosalue käsittää Etelä-Karjalan Osuuskaupan omistaman tontin, jolla sijaitsee automyymälä ja -korjaamo Autotalo Ripatti, sekä osan Kaakkoiskaaren katualueesta.

Kaavamuutosalueen länsipuolella on S-Market Myllykeskus, pohjoisessa kulkee suurjännitelinja ja sen pohjoispuolella Harapaisen omakotitaloalue. Työpaikka-alue jatkuu Kaakkoiskaarta myöten itään. Etelässä suunnittelualue rajautuu Valtatie 6:n ja Vanhan Viipurintien liittymäalueeseen. Itäpuolella on metsikkö, jonka takana on neljä omakotitalotonttia suunnittelualueen läheisyydessä.



Kuva 2 Kaavamuutosalueen aluerajaus ortoilmakuvassa

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta



Kuva 3 Autotalo Ripatti, 2018

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1974 valmistunut automyymälä ja –korjaamo, jota on saneerattu ja laajennettu vuonna 2017. Tasakattoinen rakennus on yksikerroksinen ja sen kerrosala on 3473 k-m². Julkisivu on lasia ja teräsohutellevyä. Rakennuksessa on lisäksi kellarikerros, jossa sijaitsevat henkilökunnan sosiaalitilat. Korjaamo sijoittuu rakennuksen eteläosaan, ja sen rakennusmassa on korkeampi kuin muun rakennuksen.

Rakennusta on laajennettu noin 700 k-m²:n kokoisella rakennuksen koillisosaan sijoittuvalla laajennusosalla vuonna 2017. Lisäksi tontilla on 246 k-m² suuruinen yksikerroksinen vuonna 2017 valmistunut varastorakennus. Laajennus ja varastorakennus toteutettiin poikkeamislupamenettelyllä. Tontin ja rakennukset omistaa Etelä-Karjalan Osuuskauppa. Rakennusten ympärille jäävä osa tontista on lähes kokonaan asfaltoitua paikoitusaluetta. Tontin luoteis- ja kaakkoisreunoilla on mainospyloneja.



Kuva 4 Autotalo Ripatin piha-aluetta, 2018

Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueen lounaispuolella on kauppakeskus Myllykeskus, jonka rakennusmassa on noin neljän metrin päässä Autotalo Ripatin tontin rajasta. Rakennus on valmistunut vuonna 1986 ja sen kerrosala on 8774 k-m². Yksikerroksinen rakennus on betonirunkoinen ja tasakattoinen. Myllykeskuksen suurin myymäläyksikkö on S-market, minkä lisäksi ns. etumyymälöinä toimivat Hesburger, kahvila, kampaamo ja huonekaluliike. Myllykeskuksen erottaa suunnittelualueesta ainoastaan noin neljän metrin levyinen päällystetty huoltotie. Myllykeskuksesta on suora jalankulkuyhteys Autotalo Ripattiin.



Kuva 5 Myllykeskus, 2018

Luoteessa Kaakkoiskaaren vastakkaisella puolella on 54 metrin levyinen viheralue, jota pitkin kulkee Fingridin 1x110 kV voimalinja lounas-koillinen suuntaisesti. Viheralueelle on rakennettu päällystetty pysäköintialue, jonka jatkeena on rekkojen odotustila. Pysäköintialue on yhteensä 235 metriä pitkä ja n. 12 metriä leveä. Etelä-Karjalan Osuuskauppa vuokraa aluetta henkilökuntansa käyttöön. Alueella sijaitsee myös muuntamo, joka jakaa pysäköintialueen kahteen osaan. Viheralueen pohjoispuolella on Harapaisen omakotitaloalue noin 65 metrin päässä suunnittelualueesta. Omakotitaloalueesta lähimpänä suunnittelualueutta on Ravikatu, jonka varrella olevat omakotitalot on rakennettu pääasiassa 1970-luvulla. Viheralueen puusto muodostaa kesäaikaan näköesteen omakotitalojen ja suunnittelualueen välille.



Kuva 6 Kuvassa Kaakkoiskaaren katualue ja suunnittelualueeseen rajautuva paikoitustila sekä voimalinja



Kuva 7 Suunnittelualueen ympäristö pistepilvimallissa

Koillisessa alueen naapurina on rinteeseen rakennettu myymälärakennus, jossa toimivat laattakauppa, mainosteippausliike ja elektroniikkaliike. Rakennus on kaksikerroksinen Ripatin suuntaan (Kaakkoiskaarelta ja yläpihalta katsottuna rakennus on yksikerroksinen, rinne-ratkaisu) ja se on valmistunut vuonna 1991. Rakennus näkyy kaavamuutosalueelle varsin hyvin, johtuen korkeuseroista ja rakennuksen korkeudesta.



Kuva 8 Myymälärakennus suunnittelualueen koillispuolella, 2018

Idässä alueen naapurina ovat pienen metsikön takana neljä omakotitaloa, jotka ovat valmistuneet vuosina 1947, 1956, 1982 ja 2005. Tontit sijaitsevat 15 – 120 metrin päässä suunnittelualueesta. Kesäaikaan, kun puissa on lehdet, rakennukset tai niiden pihat eivät näy suunnittelualueelle. Etelässä suunnittelualue rajautuu valtatie 6:n ja Vanhan Viipurintien liittymäalueeseen.

3.1.3 Liikennejärjestelyt

Suunnittelualueeseen kuuluu osa Kaakkoiskaaren katualueesta, josta Autotalo Ripatin tontille liitytään. Kaakkoiskaari on Harapaisen kaupunginosan itä-länsi suunnassa kulkeva kookoojaku. Ajoradan leveys on 8 metriä ja nopeusrajoitus 50 km/h. Kadun eteläsivulla kulkee kestopäällysteinen 3 metrin levyinen kevyen liikenteen väylä.

Paikallisliikenteen reitti 2 Kivisalmi – Hovinpelto kulkee noin puolen tunnin välein Harapaisen läpi Kaakkoiskaarta pitkin. Reitti 9 Pikisaari-Kariniemi kulkee alueen vierestä Kärrinkatua ja Vanhaa Viipurintietä pitkin. Suunnittelualuetta lähin pysäkki on Myllykeskuksen vieressä 150 metrin päässä. Lappeenrannan matkakeskus sijaitsee linnuntietä 800 metriä suunnittelualueesta länteen.



Kuva 9 Vanhan Viipuritien ja Valtatie 6:n liittymäalue. Edustalla Vanhalle Viipuritielle johtava ramppi.

Etelässä suunnittelualue rajautuu valtatie 6:n liikennealueeseen. Suunnittelualueen eteläpuolella on valtatie 6:n ja Vanhan Viipurintien eritasoliittymä. Lähimpänä on valtatieltä Vanhalle Viipurintielle johtava ramppi. Rampin ja tontin raja on jää meluvalli, minkä johdosta suunnittelualue ei juuri näy liittymäalueelle. Rampin liikennemäärä vuonna 2017 oli 3 606 ajoneuvoa/ vuorokaudessa. (Väylävirasto)



Kuva 10 vasen kuva: Nykytilaennusteen mukaiset liikennemäärät suunnittelualueen ympäristössä. oikea kuva: Liikennemääräennuste vuodelle 2035 (Trafix Oy 2015)

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2014 liikenne-ennusteen vuodelle 2035 (Trafix Oy 2015) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2014. Nykytilaennusteella tarkoitetaan liikennemallin tuottamaa arviota nykyisistä liikennemääristä. Nykytilaennusteen mukaan vuonna 2014 Kaakkoiskaaren liikenne oli suunnittelualueen kohdalla 1160 ajoneuvoa/vuorokausi, ja liikenteen on ennustettu kasvavan 6500 ajoneuvoon/vuorokausi vuoteen 2035 mennessä.

Valtatie 6:n nykytilaennuste suunnittelualueen kohdalla vuodelle 2014 on 16 790 ajoneuvoa/vuorokausi. Vuoteen 2035 mennessä liikenteen on ennustettu kasvavan 44 750 ajoneuvon/vuorokausi.



Kuva 11 Jalankulkuyhteys Myllykeskuksesta kaavamuutosalueelle, 2018

Myllykeskuksesta on kaavamuutosalueelle suora jalankulkuyhteys, joka on jatkoa kauppakeskuksen sisäiselle kävelykadulle.

3.1.4 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Autotalo Ripatin tontti on rakennettua aluetta, jossa rakennusten ulkopuolelle jäävä osa tontista on lähes kokonaan asfaltoitua paikoituskenttää. Koillisessa ja kaakossa on tontin rajan tuntumassa aita, jonka ulkopuolella kasvaa puita ja pensaita. Myllykeskuksen puoleisella tontin sivulla on istutettuja saarnivaahterapuita ja nurmialuetta. Kaakkoiskaaren puoleisella edustalla maasto nousee jyrkästi koilliseen päin. Kadun puoleisessa luiskassa kasvaa nurmea, nuori vaahtera ja muutama koivu. Idässä alue rajautuu metsikköön, johon rajoittuu neljä omakotitaloa. Kaakkoiskaaren kaavamuutosalueeseen kuuluvalla osalla on ajoradan ja kevyenliikenteen väylän välissä 1,5 metrin levyinen välikaista, jossa kasvaa nurmea ja neljä lehmusta.



Kuva 12 vasen kuva: tontin luoteisraja, oikeakuva: tontin kaakkoisraja

Autotalo Ripatin tontilla maasto laskee yhteensä 11 metriä lounaaseen. Tontin koilliskulmassa on jyrkkä rinne ja tontin rakennettu alue on tasoitettua yhtenäistä aluetta. Maanpinnan korkeus tontin pohjoiskulmassa on +84,5 metriä mpy (meren pinnan yläpuolella) ja eteläkulmassa +73,5 metriä mpy. Kaakkoiskaaren katualueen tasaus laskee suunnittelualueella idästä länteen 8,5 metriä.

Alueen kallioperä on graniittia ja maaperä on maaperäkartan mukaan karkeaa hietaa (lähde: kartta.paikkatietoikkuna.fi). Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän alapuoliselle alueelle, joka on hietaa ja muita karkeita maalajeja.

3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi luokitellun Lappeenrannan meijerin pohjavesialueella. (0540503 LAPPEENRANNAN MEIJERI, 2,7 km²)

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

3.1.6 Kiinteät muinaisjäänneet ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaisjäänne rekisterin mukaisia kiinteitä muinaisjäänneksiä (<http://kyppi.fi/>). Suunnittelualueen rakennuskantaa ei ole todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. 400 metrin päässä pohjoisessa on paikallisesti merkittävä Harapaisten pientaloalue.

3.1.7 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole vakinaisia asukkaita. Lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat aivan suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä idässä, jossa on neljä omakotitalotonttia rinnakkain. Suunnittelualueen luoteispuolella 80 metrin päässä on Harapaisen omakotitalo-alue. Autotalo Ripatissa työskentelee 23 henkilöä. Autotalo Ripatti kuuluu Kaakkoiskaaren työpaikka-alueeseen. Kaakkoiskaaren varrella on useita toimitila- ja teollisuusrakennuksia. Myllykeskuksen kauppakeskus on Ripatin välittömässä läheisyydessä. Kauppakeskuksessa on päivittäistavaraliike ja useita pienempiä liikkeitä.

3.1.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

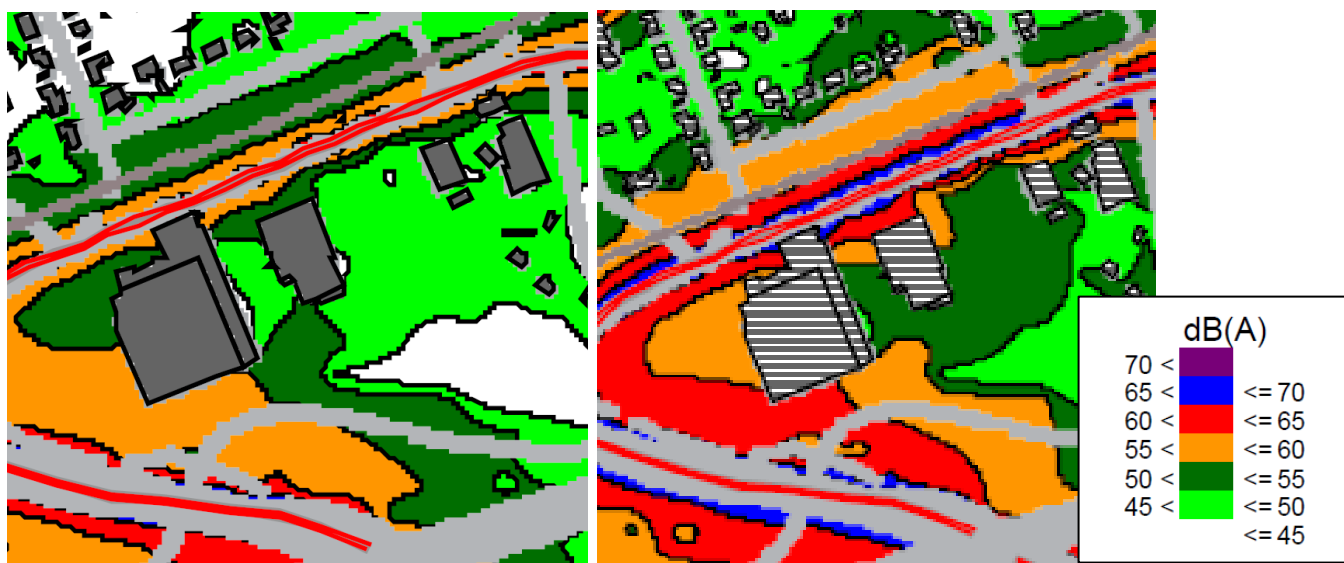
Pilaantuneet maat

MATTI-tietokannan mukaan alueella on PIMA- kohde: Autokorjaamo, Auto Eekoo. Viereisellä Myllykeskuksen tontilla on myös PIMA-kohde: jakeluasema. Idässä 200 metrin päässä on PIMA-kohde: Maalaamo.

Liikennemelu

Suunnittelualue rajautuu etelässä Valtatie 6:n ja Vanhan Viipurintien liittymäalueeseen. Alueen viereisellä rampilla keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 3 606 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Valtatie 6:n 18 779 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Oy). Vuoden 2014 nykytilanteessa Autotalo Ripatin tontin päiväajan keskiäänitasot vaihtelevat välillä 45-55 dB. Kaakkoiskaaren katualueella päiväajan keskiäänitasot vaihtelevat välillä 55-65 dB. Vuoden 2035 ennusteessa päiväajan keskiäänitasot vaihtelevat Ripatin tontilla välillä 50 - 65 dB, ja Kaakkoiskaaren katualueella 60 - 70 dB.



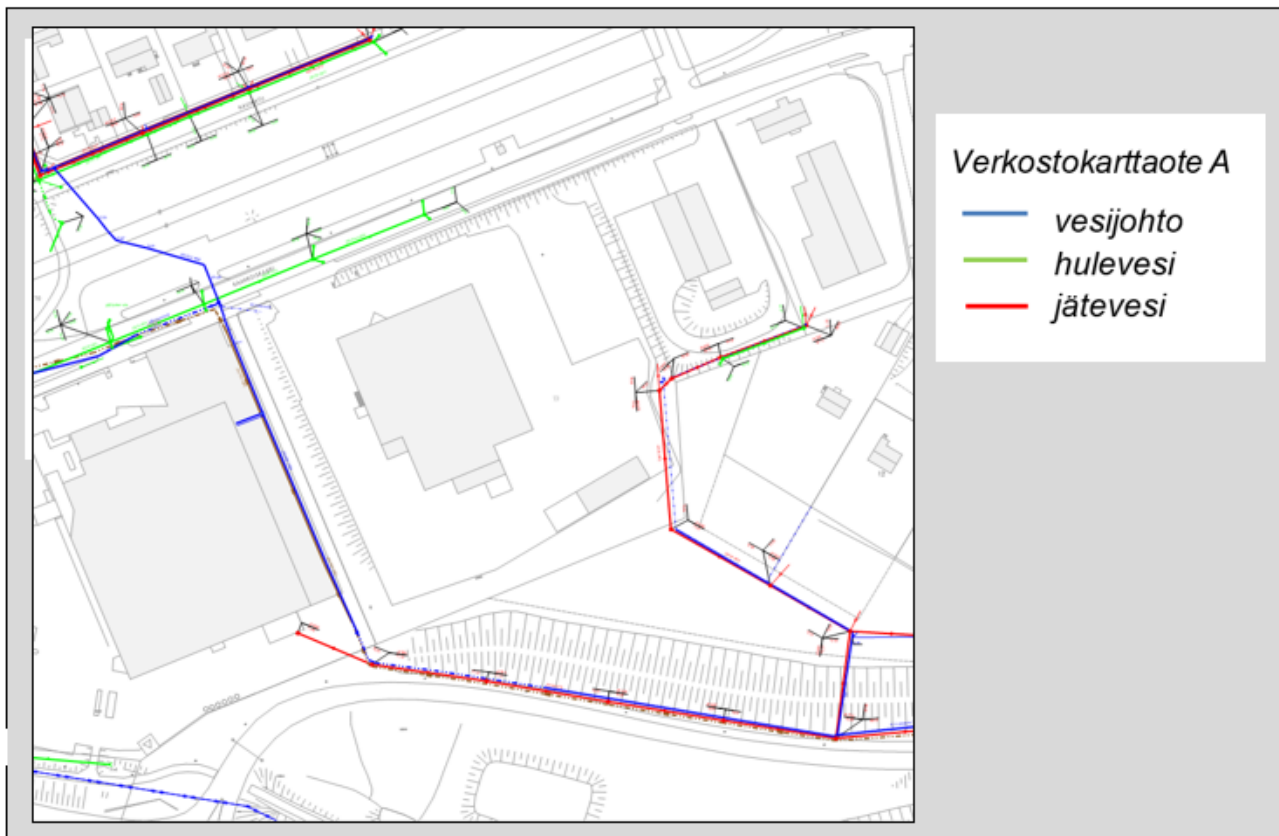
Kuva 13 vasen kuva: Päiväajan keskiäänitasot v. 2014, oikea kuva: Päiväajan keskiäänitasot, ennuste v. 2035 (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015)

Suunnittelualueen yöajan keskiääni tasot ovat nykytilanteessa Ripatin tontilla alle 50 dB (ennuste 45-60 dB) ja Kaakkoiskaaren 50-55 dB (ennuste 55-65 dB).

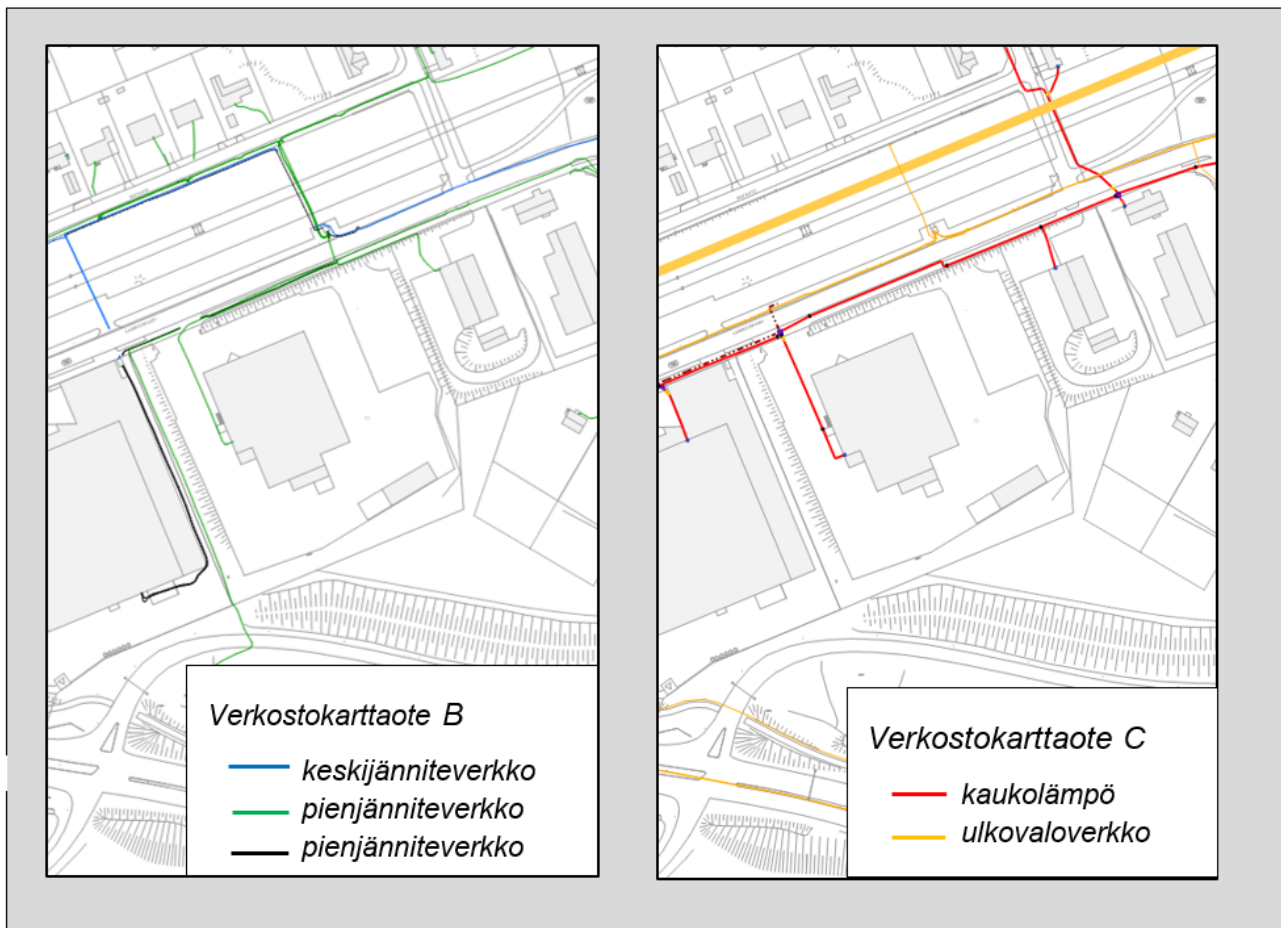
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) LAeq ei saa ylittää päivällä liike- ja toimistohuoneistossa sisällä 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulkomelua koskevia ohjearvoja.

3.1.9 Yhdyskuntatekniikka

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot (vesihuolto, kaukolämpö ja sähkö- sekä tietoliikennekaapelit) kulkevat pääosin katualueilla alla esitettyjen verkostokarttojen mukaisesti. Jätevesijohto kulkee tontin itäosassa ja hulevesi Kaakkoiskaaren kohdalla. Vesijohto kulkee lännessä kaavamuutosalueen ulkopuolella. Tonttia ei ole liitetty hulevesiverkkoon. Tontin hulevedet johdetaan ojastoa pitkin tontin eteläreunasta valtatie 6:n rampin vieressä olevaan hulevesilammikkoon. Tontin eteläkulmassa on sähkönjakelukaappi.



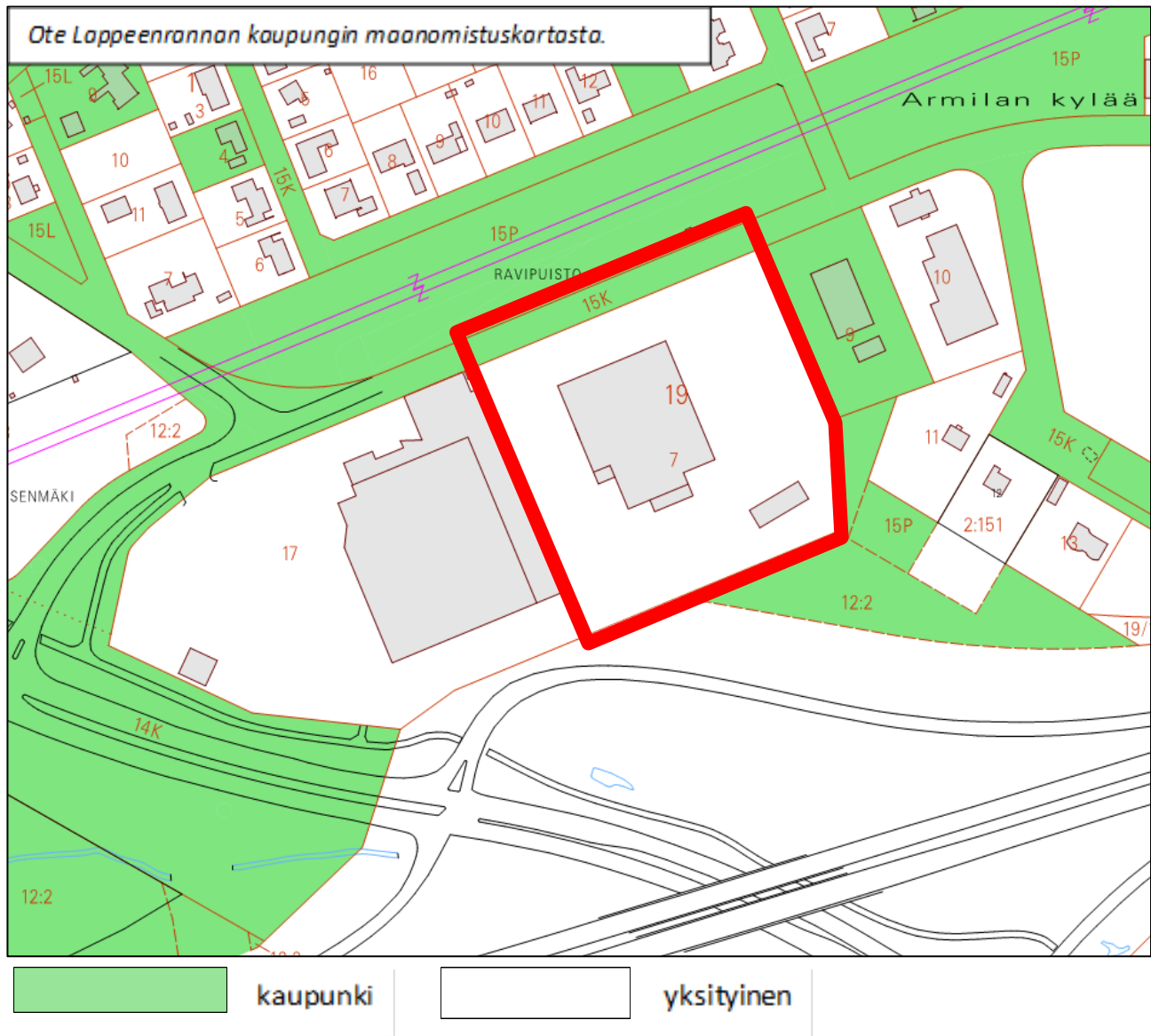
Kuva 14 Verkostokarttaote A, jossa vesijohto, hulevesi ja jätevesiesitetty kartalla



Kuva 15 Karttaotteet B ja C, joissa esitetty sähköverkot, kaukolämpö ja ulkovaloverkko

3.1.10 Maanomistus

Autotalo Ripatin tontin omistaa Etelä-Karjalan Osuuskauppa. Kaakkoiskaaren katualue on Lappeenrannan kaupungin omistuksessa. Etelässä alueeseen rajautuva valtatie 6:n tiealue kuuluu valtiolle. Muut suunnittelualuetta rajaavat alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki lukuun ottamatta Myllykeskuksen tonttia, joka on Etelä-Karjalan Osuuskaupan omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

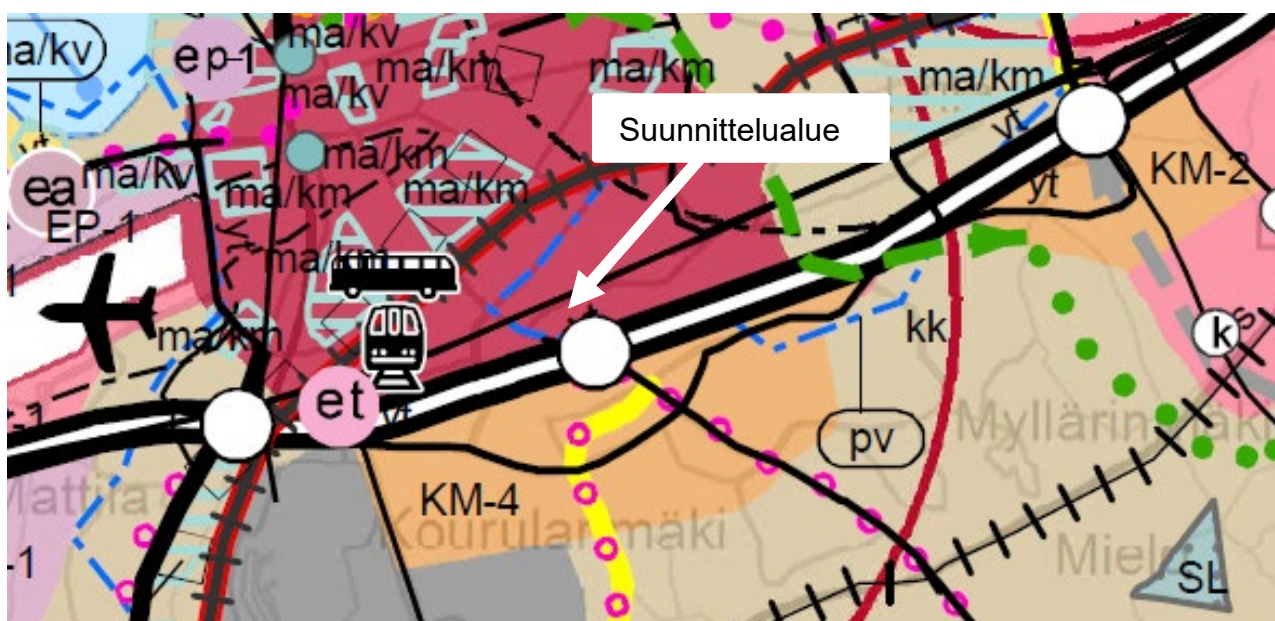
Maakuntakaava

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)*. Merkinällä 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, olemassaolun 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.



Kuva 16 Ote maakuntakaavan ja vaihekuntakaavan epävirallisesta yhdistelmästä

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kasvukeskusalueen laatukäytäväalueeseen (ruskea raja + **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 punaisella ympyrällä (**kk**). Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, pää-

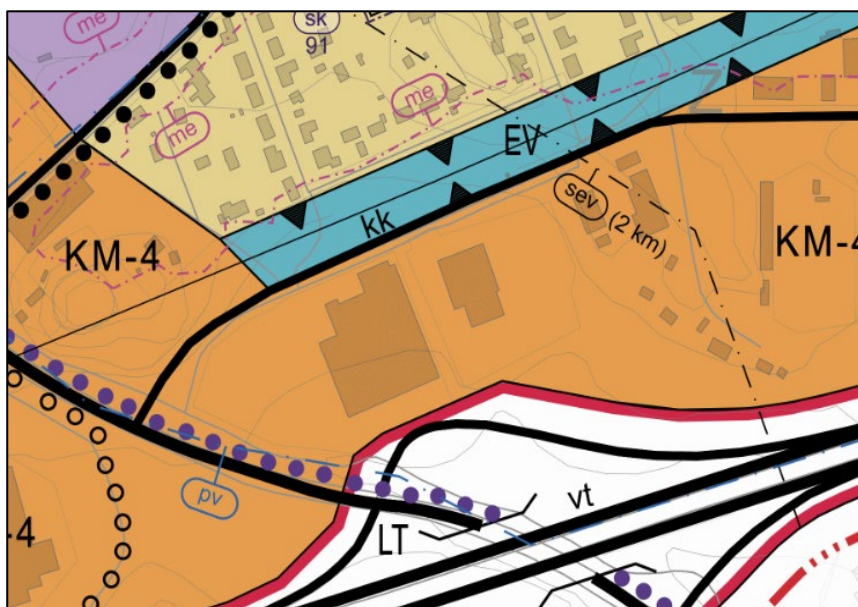
maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki- / taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Alue rajautuu etelässä kaksiajorataiseen päätiehen tai katuun (mustavalkoinen viiva). Merkinnällä osoitetaan kaksiajorataiset päätietyt ja –kadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelualueen pohjoispuolella on pääsähkölinja.

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 24.4.2017 hyväksytty **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaava**.



Kuva 17 Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavasta 2030

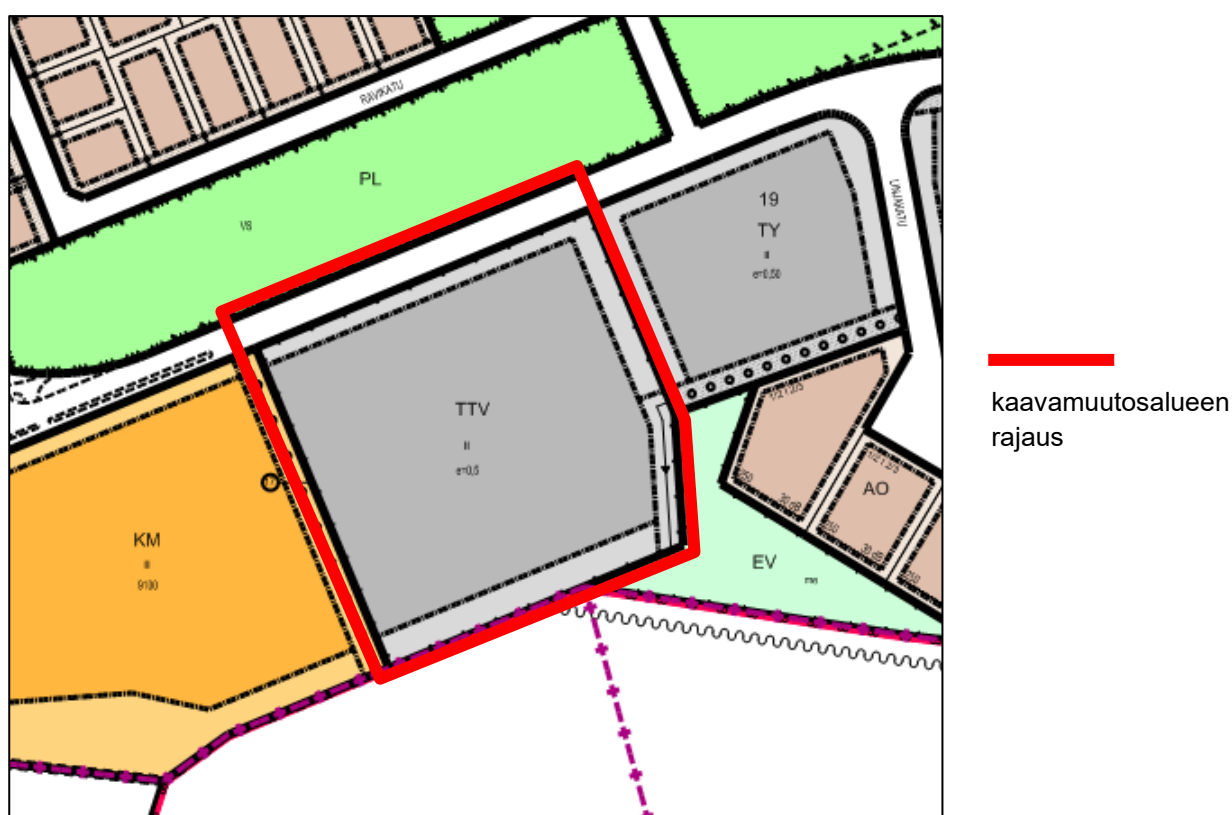
Osayleiskaavassa suunnittelualue on kaupallisten palvelujen alueella, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja myymäläkeskittymiä, monipuolisia työpaikka-alueita sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamatonta teollisuutta. Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamismahdollisuus keskustan suuntaan, läheisille asuinalueille sekä

joukkoliikenteen pysäkeille. Alueen muuttamisessa teollisuusalueesta kaupallisten palvelujen alueeksi tulee erityisesti ottaa huomioon nykyisten ja uusien toimintojen yhteensovittaminen ja toteuttamisen vaiheistaminen (KM-4).

Suunnittelualue kuuluu pohjavesialueeseen (pv). Kaakkoiskaaren katualue on merkitty kaavaan kokoojakaduksi (kk). Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva Valtatie kuuden ja Vanhan Viipurintien liittymäalue on yleiskaavassa yleisen tien alueeksi (LT).

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on 6.3.1974 vahvistettu asemakaava. Suunnittelualueeseen kuuluva osa Kaakkoiskaaresta on katualuetta. Muu suunnittelualue on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV). Alueelle on järjestettävä yksi autopaikka viittä työntekijää kohden. Kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuusluku 0,50. Suunnittelualueen itäkulmassa on viemäriä varten varattava alueen osa.



Kuva 18 Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on otettu käyttöön 1.8.2020 alkaen.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Etelä-Karjalan Osuuskauppa on hakenut vuonna 2016 poikkeamislupaa automyymälän ja -korjaamon saneeraamiseen ja laajentamiseen sekä uuden varasto/ jätetilan rakentamiseen. Poikkeamista haettiin asemakaavan käyttötarkoituksesta TTV (yhdistettyjen teollisuus- ja varastotilojen korttelialue). Rakennusoikeutta tontilla oli riittävästi hankkeen toteuttamiseksi. Kyse oli tontilla vakiintuneesta toiminnasta, joten hanke ei ollut vaikutuksiltaan merkittävä. Poikkeamislupa myönnettiin alkuvuodesta 2017. Yhtenä lupaehtona oli, että hakijan on ennen rakennuslupan myöntämistä haettava poikkeamislupaa vastaavaa muutosta asemakaavaan ja asemakaavan ajantasaisista vastaamaan alueen nykyistä ja tulevaa käyttötarkoitusta.

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Etelä-Karjalan Osuuskaupan aloitteesta. Hakemuksella haetaan alueen asemakaavan saattamista ajantasaiseksi ja kiinteistölle haetun poikkeamislupan mukaisesti.

Myös Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on päivittää asemakaava kaikilta osin vastaamaan alueen nykyistä ja tulevaa maankäyttöä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2018. Etelä-Karjalan Osuuskauppa on jättänyt hakemuksen asemakaavan muuttamisesta 24.1.2017.

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. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia on informoitu henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

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

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-Saimaassa 6.5.2020 ja henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 7.5.2020 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 7.5. – 29.5.2020. Nähtävillä olon jälkeen kaavaluonnosta tarkistettiin saatujen lausuntojen perusteella ja laadittiin kaavaehdotus. Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 19.8.2020 ja kaupunginhallituksessa 24.8.2020. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavan nähtäville 27.8. – 28.9.2020 väliseksi ajaksi MRA 27 §:n mukaisesti. ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Muita lausuntoja tai muistutuksia kaavaehdotuksesta ei jätetty.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaa on tarkistettu hakijan toiveiden mukaisesti. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asemakaavamuutoksen hakija (Etelä-Karjalan Osuuskauppa) on todennut 5000 kerrosalaneliömetrin kokoisen rakennusoikeuden olevan tontille tarpeeton. Tontin rakennusoikeus on muutettu kaavakarttaan 4000 kerrosalaneliömetriksi.

Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on saattaa alueen asemakaava ajantasaiseksi kiinteistölle haetun poikkeamisluvan mukaisesti.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan nykyistä maankäyttöä sekä saattaa asemakaava vastaamaan alueella vuonna 2017 myönnettyä poikkeamislupaa. Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyinen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavalla mahdollistetaan tontin kehittäminen liikerakentamisen sekä autojen korjaamo- ja huoltotoimintojen alueena.

Yleiskaavan tavoitteet tukevat alueen käyttöä kaupallisten palvelujen alueena. Yleiskaavassa alue on *kaupallisten palvelujen aluetta (KM-4), jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, monipuolisia työpaikka-alueita sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta. Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamismahdollisuus keskustan suuntaan, läheisille asuinalueille sekä joukko-liikenteen pysäkeille. Alueen muuttamisessa teollisuusalueesta kaupallisten palvelujen alueeksi tulee erityisesti ottaa huomioon nykyisten ja uusien toimintojen yhteen-sovittaminen ja toteuttamisen vaiheistaminen.*

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa yhdistettyjen *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue* (TTV) on muutettu *Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa autokorjaamon ja varastotiloja*. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Kaakkoiskaaren katualuetta, mutta tähän ei kohdistu muutoksia.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 20 889 m². Tontin rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksessa 5 450 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden pieneminen on seurausta käyttötarkoituksen muutoksesta sekä siitä, että tontin tultua jo pääosin rakennetuksi rakennusoikeus on voitu rajata aikaisempaa tarkemmin. Tontin omistajalla ei ole tarvetta suurille laajennuksille.

- Liikerakennusten korttelialue (KL-8) 18 901 m², rakennusoikeus 4 000 krs-m²
- Katualue 1 988 m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Kaava-alueella on MATTI-tietokannan mukaan PIMA-kohde. Kaavaan on osoitettu määräys: Rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen. 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, jolle saa sijoittaa autokorjaamon ja varastotiloja. (KL-8)

Autotalo Ripatin tontti on osoitettu kokonaan *liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa autokorjaamon ja varastotiloja*. Kerrosluku on II; *roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun*. Rakennusoikeus on 4 000 kerrosalaneliömetriä. Rakennusalan raja on osoitettu Kaakkoiskaaren puolella viiden metrin päähän tontin rajasta noin 127 metrin levyisenä ja 124 metrin pituisena. Tontin reuna-alueet on osoitettu lähes kokonaan *istutettavaksi alueen osaksi* (pisterasteri). Lisäksi louhaisrajalle on merkitty *säilytettävä/istutettava puurivi*. Kaakkoiskaaren puoleinen tontin raja on osoitettu olemassa olevaa tonttiliittymää lukuun ottamatta *katualueen rajaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää*.

Tontin itäkulmassa on *johtoa varten varattu alueenosa* (ympyräviivakuvio).

Autopaikkoja on varattava alueella 1 ap/ 50 kerros-m². Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 pp/ liike- ja toimistotilaa 350 kerros-m².

5.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Tontti ei ole tällä hetkellä hulevesiverkostossa, vaan hulevedet johdetaan alueelta etelään suuntaan laskevaan ojaan. Suunnittelualueen pohjoispuolitse kulkevaan Kaakkoiskaaren hulevesiviemäriin ei ole mahdollista liittyä.

Yhdyskuntatekniseen huoltoon ja hulevesien hallintaan liittyen kaavassa on annettu seuraavat määräykset:

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

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä tontilla. Mikäli hulevesiä johdetaan hulevesiverkoston, tulee niitä tarvittavin osin viivyttaa.

Tonttien kattohulevedet voidaan imeyttää omalla tontilla ilman käsittelyä

Huolto- ja korjaamotoimintoja ei saa sijoittaa ulkotiloihin.

Suunnittelualue on palveluriskiluokkaa II, jolloin 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. Koska alueen kerrosala ylittää 1200 krs-m², on alueelle toteutettava väestönsuoja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset poikkeavat suhteellisen vähän nykytilanteesta. Asemakaavalla ei mahdollisteta ympäristöhäiriötä aiheuttavan tuotanto- tai muun toiminnan sijoittumista alueelle. Rakennusoikeus laskee 5 450 krs-m²:lla. Nykyisin alueella on 3 473 krs-m²:n laajuinen automyymälä- ja korjaamorakennus, sekä 246 krs-m²:n varastorakennus. Asemakaavamuutoksessa tontin rakennusoikeudeksi tulee 4000 kerrosalaneliömetriä. Kaavassa on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua pohjaveden pinnan tason muutoksia tai pohjaveden ja maaperän pilaantumista. Rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistus.

5.6 Luonnonympäristö

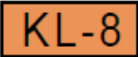
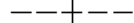
Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Kaavassa tontin reuna-alueita on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi, jollaisia ne pääosin nykyisinkin ovat. Tontin lounaisreunalla on viisi saarnivaahteraa rivissä. Kaavaan on osoitettu *säilytettävä/istutettava puurivi* koko lounaisreunalle. Kaavassa on yleinen määräys: *Rakennusten, kulkuteiden ja*

pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee säilyttää luonnonmukaisena tai istuttaa puin ja pensain.

5.7 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistotietoa-aineistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Asemakaavan suunnittelualueella ei ole myöskään rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	KL-8 = Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liiketiloja, autokorjaamon ja varastotiloja.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
15	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
HA	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
19	Korttelin numero.
KAUKKOISKAARI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava-alueenosa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Katu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Istutettavalle alueelle saa tehdä kulkureittejä.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

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

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

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä tontilla. Mikäli hulevesiä johdetaan hulevesiverkoston, tulee niitä tarvittavin osin viivyttää.

Tonttien kattohulevedet voidaan imeyttää omalla tontilla ilman käsittelyä.

Huolto- ja korjaamotoimintoja ei saa sijoittaa ulkotiloihin.

Rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävänä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

AUTOPAIKAT

1 ap / 50 kerros-m²

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

5.9 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

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

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

Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll 2.12.2015.
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava. Trafex Oy 2015.
- Lappeenrannan kaupan selvitys 2015

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävä kehitys. 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 Maisema, maa- ja kallioperä

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa eikä se kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin. Tontti sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän eteläpuolelle, jossa maaperä vaihtuu tontin yläosan hiekkamaasta eteläreunan hienoon hietaan. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta. Asemakaavan vaikutus ei myöskään kohdistu kulttuurimaisemallisesti merkittävään alueeseen.

Kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus kaavassa laskee 5450 krs-m² voimassa olevasta kaavasta. Kaavamuutoksen toteutuessa tontilla on rakennusoikeutta jäljellä 281 krs-m². Tontin näkyvyyttä rajoittavat jatkossakin valtatie 6:n suunnassa tontin eteläpuolinen meluvalli ja länsisuunnassa kookas Myllykeskuksen rakennus.

Kaava-alueen rakennusalan maasto on lähes tasainen, sillä tonttia on tasattu ja täytetty aiempien rakennusvaiheiden yhteydessä. Tarvetta maaperän leikkaamiseen tai täyttämiseen ei jatkossa ole. Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä.

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

Tontilla on todettu PIMA-kohde. Kaavan määräysten mukaan rakentamis- tai purkamistöiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen.

6.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua taajamaympäristöä, jonka ainoat luonnonelementit ovat reuna-alueiden pusikot, alueelle istutetut puut sekä nurmialueet. Alueen kasvillisuudella on lähinnä kaupunkikuvallista arvoa, mutta se ei sisällä erityisesti säilytettäviä luontoarvoja. Tontin lounaisrajalla on viisi saarnivaahteraa. Kaavaan on osoitettu koko lounaisriville säilytettävä/istutettava puurivi. Näin ollen saarnivaahterat tulevat mitä todennäköisimmin säilymään myös jatkossa. Kaavaan on nykyisiä istutettuja alueita osoitettu kaavamerkinnällä istutettaviksi alueen osiksi, mikä turvaa niiden säilymisen sellaisenaan jatkosakin.

Suunnittelualueella ei ole todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilain (2 luku 11 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia luontotyyppejä eikä muitakaan luontokohteita.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.

6.1.3 Pinta- ja pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueeksi luokitellulla Lappeenrannan meijerin pohjavesialueella. Kaavassa on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusten katto- ja piha-alueille muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, jotka johdetaan tällä hetkellä tontin etelänurkan kautta valtatie 6:n rampin vieressä olevaan hulevesilammikkoon. Kaavassa on annettu seuraavia hulevesiä koskevia määräyksiä: Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä tontilla. Mikäli hulevesiä johdetaan hulevesiverkostoon, tulee niitä tarvittavin osin viivyttaa. Tonttien kattohulevedet voidaan imeyttää omalla tontilla ilman käsittelyä. Huolto- ja korjaamatoimintoja ei saa sijoittaa ulkotiloihin.

Alueelta tulevaisuudessa muodostuvien hulevesien määrään vaikuttavat tulevien rakennusten kattopinta-alat ja pinnoitetun piha-alueen pinta-ala. Koska nämä asiat ratkaistaan viime kädessä tontin rakennuslupavaiheessa, määrätään asemakaavan yleismääräyksissä, että rakennusluvan yhteydessä tulee kiinteistön esittää hulevesiselvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Tulvan riskiä kasvattaa myös veden mukana kulkeutuva hiekka, joka tukkii viemäreitä ja haittaa näin niiden normaalia toimintaa. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan kokonaisvaltaista ja tarkoituksenmukaista vesien käsittelyn menetelmävalintaa. Tehokkain tapa estää hulevesien muodostumista on jättää mahdollisimman paljon tonttia luonnontilaan, jotta veden luonnon kiertokulku pysyisi ennallaan. Kasvillisuuden säilyttäminen ja runsas käyttö ovat hyvä tapa estää hulevesien muodostumista, sillä kasvit käyttävät vettä kasvamiseen ja elämiseen. Täten asemakaavan istutusmääräykset ovat osa hulevesien hallintaa. Tosin tontin lähes kaikki viheralueet ovat kaltevia, eivätkä siten sovellu kovin hyvin hulevesien imeyttämiseen. Nykyiset viheralueet on tärkeä turvata, jottei synny lisää läpäisemätöntä pinta-alaa. Läpäisevien pintojen käyttö mahdollistaa veden pääsyn maaperään ja sieltä kasvien käyttöön. Kasvit myös pidättävät raskasmetalleja ja ravinteita. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusten, kulku-ten ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee säilyttää luonnonmukaisena tai istuttaa puin ja pensain. Lisäksi kaavakarttaan on lisätty istutettavaksi alueen osaksi osoitettuja alueita 20 % tontin pinta-alasta, mikä turvaa viheralueiden säilymisen. Kaavaan on osoitettu istutettava/ säilytettävä puurivi, joka auttaa toteutuessaan hulevesien hallintaa.

Kaavassa osoitettu rakentaminen (laajennusvara 281 k-m²) ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta. Siltä osin, kuin hulevesiä ei imeytetä, ne johdetaan jatkossakin tontin eteläpuolella olevaan ojaan.

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

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin eikä pohjaveteen.

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Asemakaava vakiinnuttaa kaavallisesti tontin nykyisen liiketoiminnan ja mahdollistaa jatkossa liikerakennusten sekä autokorjaamo- ja varastointikäyttöön tarkoitettujen rakennusten rakentamisen tai laajentamisen. Kaava on päivitetty vastaamaan maankäytön nykyisiä tarpeita.

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen sisällä, hyvien liikenneyhteyksien ja julkisen liikenteen linjastojen varrella, joten alueen kehittäminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena positiivisia.

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Tontilla toimiva yritys voi jatkossa laajentaa (281 k-m²) ja kehittää toimintaansa ilman poikkeamismenettelyä. Tontille ei ole mahdollista rakentaa vähittäiskaupan suuryksikköä (yli

4000 krs-m²) kaavan rakennusoikeuden ollessa tasan 4000 k-m². Kaavamuutos vakiinnuttaa yrityksen toiminnan tontilla. Kaavan toteuttaminen tukee kaupungin strategisten kärkein kehittymistä, erityisesti kasvua ja osaamista-ohjelmaa. Samalla se lisää yritysten toimintaympäristöön liittyviä kaupungin vetovoimatekijöitä.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

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

6.2.3 Vaikutukset kaupan rakenteeseen

Kaavamuutoksen seurauksena nykyinen autokaupan liiketoiminta vakiinnutetaan kaavamuutoksella nykyisellä paikallaan. Alueen sijainti kauppapaikkana on optimaalinen. Se on hyvin saavutettavissa ja sijoittuu yhdyskuntarakenteen sisälle.

Kaavamuutoksen seurauksena ei muodostu uutta kauppapaikkaa, vaan toimintaa kehitetään nykyisellä paikallaan. Kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus kaavassa laskee 5450 krs-m² voimassa olevasta kaavasta. Kaavamuutoksen osoittaman rakennusoikeuden mukaan olemassa olevien rakennusten jälkeen tontilla on rakennusoikeutta jäljellä 281 krs-m². Kaavamuutoksen myötä tontille on periaatteessa mahdollista tulla myös uusia kaupan toimijoita. Todennäköisintä kuitenkin on, että kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule uusia kaupan toimijoita, vaan nykyisen yrityksen toiminta voi jonkin verran kasvaa ja monipuolistua alueen sisällä.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole kielteistä vaikutusta Myllymäen alueen kaupalliseen kehittymiseen, vaan se turvaa osaltaan nykyisten palvelujen säilymistä, ja mahdollistaa pienimuotoisen lisärakentamisen tontilla.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu korttelialuetta ympäröivään nykyiseen katuverkkoon ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Asemakaava ei aiheuta muutoksia liikenneverkkoon.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutoksessa Autotalo Ripatin tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ja tontille voi toteuttaa lisää liikerakentamista. Mahdollisen lisärakentamisen myötä myös liikennemäärät voivat kasvaa suunnittelualueella verrattuna nykytilanteeseen. Jos kaikki sallittu rakennusoikeus käytetään autokaupan toiminnan laajentamiseen, on kuitenkin todennäköistä, että liikennemäärät eivät nouse merkittävästi. Lappeenrannan kaupungin teettämän nykytilaennusteen mukaan vuonna 2014 Kaakkoiskaaren liikenne oli suunnittelu-

alueen kohdalla 1160 ajoneuvoa/vuorokausi, ja liikenteen on ennustettu kasvavan 6500 ajoneuvoon/vuorokausi vuoteen 2035 mennessä. Kasvu on pääosin seurausta muusta, kuin kaavamuutosalueella tapahtuvasta rakentamisesta.

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Kaavamuutos mahdollistaa vain yhden (nykyisen) ajoneuvoliittymän Kaakkoiskaaren puolelle.

6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun

Kaavaratkaisun myötä kaavamuutosalueen liikennemelu ei lisäännä merkittävästi nykyisestä. Jos kaavamuutoksessa sallittu lisärakentaminen toteutetaan, liikenne alueella voi lisääntyä jonkin verran.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) L_{Aeq} ei saa ylittää päivällä liike- ja toimistohuoneistossa sisällä 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu yöaikaa eikä ulkomelua koskevia ohjearvoja.

Meluselvityksen (Ramboll, 2015) mukaan nykytilanteessa Autotalo Ripatin rakennuksen julkisivuun kohdistuu enimmillään 45 - 50 dB:n melutaso. Ennustetilanteessa vuonna 2035 julkisivuun kohdistuva melutaso nousee 55 – 60 dB:n. Melun estämiseen riittävät normaalit seinärakenteet eikä sisätiloihin aiheudu käytettävissä olevien tietojen perusteella ohjearvot ylittäviä melutasoja.

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavassa asumista eikä muita melulle herkkiä toimintoja.

6.3.4 Vaikutukset pysäköintiratkaisuihin

Kaavamuutoksessa ei ole erikseen osoitettu pysäköintialuetta. Voimassa olevan kaavan mukaan on autopaikkoja järjestettävä yksi autopaikka viittä työntekijää kohti. Kaavamuutoksessa autopaikkoja tulee järjestää 1 ap/ 50 kerros- m^2 . Nykytilanteessa se tarkoittaisi 74 pysäköintipaikkaa. Autotalo Ripatin tontilla vaaditut 74 paikkaa toteutuvat nykytilanteessa, eli muutoksia pysäköintipaikkoihin ei tarvita. Mikäli koko rakennusoikeus 4000 kerros- m^2 käytetään, tulee alueelle varata 80 autopaikkaa. Tällöinkin autopaikat ovat järjestettävissä tontille normaalina pintapysäköintinä.

6.3.5 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Suunnittelualue on helposti saavutettavissa niin julkisella liikenteellä, jalan kulkien, polkupyörällä kuin henkilöautolla. Lähin linja-autopysäkki on Kaakkoiskaaren varrella. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteeseen.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia joukkoliikenteeseen tai kevyenliikenteen yhteyksiin. Kaavamuutosalueelle sijoittuva osa Kaakkoiskaaren katualueen kevyen liikenteen väylästä pysyy kaavamuutoksessa sellaisenaan.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavahanke tukee osaltaan Myllymäen palvelujen kehittämistä. Kaavamuutos vakiinnuttaa automyymälän ja autokorjaamon toiminnan sekä mahdollistaa lisärakentamisen.

Myllykeskus–kauppakeskus sijoittuu aivan kaavamuutosalueen viereen, lisäksi kilometrin säteelle sijoittuvat Reijolan ja Myllymäen alueen monipuoliset erikoistavakaupan yksiköt ja hypermarket Citymarket. Kaavamuutos tukee osaltaan keskustan eteläpuolisen kaupallisen keskittymän toimintaa ja kehittymistä.

6.4.2 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta lähialueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. Lähimmät asuintontit sijoittuvat suunnittelualueen itäpuolelle siten, että läntisimmästä asuinrakennuksesta on runsaat 50 metriä suunnittelualueen itärajalle.

Asemakaavamuutos ei aiheuta asutukselle elinympäristön laadun heikentymistä, sillä suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa liiketiloja, autokorjaamon ja varastotiloja. Toisin, kuin voimassa oleva asemakaava, kaavamuutos ei mahdollista alueelle tuotantotiloja eikä muuta toimintaa, joka voisi vaikuttaa merkittävästi ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

Jos kaavamuutosalueelle tehdään lisärakentamista, aiheuttavat työt hetkellisiä, rakentamisaikaisia vaikutuksia, mm. melua, liikenteen lisääntymistä ja pölyn muodostumista alueella. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja ne loppuvat, kun rakennushanke on valmistunut.

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 kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutoksella ei ole myöskään seudullisia vaikutuksia.

Asemakaavan myötä rakennettu kerrosala voi nousta 281 krs-m²:llä eli noin 8:lla prosentilla. Sen sijaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus vähenee 5450 krs-m²:llä. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutos mahdollistaa uutta liikerakentamista, mutta ei lisää merkittävästi rakennettua kerrosalaa. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus vähenee. Asemakaavalla ei ole suoraa vaikutusta olemassa olevaan rakennuskantaan eikä se edellytä rakennusten muuttamista tai purkamista. Sen sijaan kaava vakinaistaa alueella jo olevat rakennukset ja mahdollistaa niiden peruskorjaamisen ja laajentamisen rakennusoikeuden puitteissa.

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

Kaavan määräysten mukaan *Huolto- ja korjaamatoimintoja ei saa sijoittaa ulkotiloihin. Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä tontilla. Mikäli hulevesiä johdetaan hulevesiverkostoon, tulee niitä tarvittavin osin viivyttaa.*

6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavamuutos ei edellytä alueelle rakentamistoimenpiteitä, joten sillä ei ole välittömiä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Asemakaavamuutos mahdollistaa tontilla lisärakennusoikeutta noin 280 krs-m². Vaikka jäljellä oleva rakennusoikeus käytettäisiin kokonaan, lisärakentaminen sijoittuisi todennäköisesti rakennuksen itäpuolelle, jolloin vaikutus kaupunkikuvaan on lähinnä paikallinen. Suunnittelualue on kaupunkikuvaltaan epäyhtenäistä aluetta. Sille ovat tyypillisiä väljästi katutilaa rajaavat, muodoltaan pelkistetyt hallimaiset liikerakennukset ja niitä ympäröivät laajat paikoitusalueet. Asemakaavan mukaiset laajennukset noudattavat tähänastista rakentamistapaa eivätkä kokonaisuutta tarkasteltuna muuta merkittävästi kaupunkikuvaa. Kaavan mahdollistama rakentaminen ei muuta myöskään maaston muotoja eikä alueelta avautuvia näkymiä. Tontin näkyvyyttä rajoittavat jatkossakin valtatie 6:n suunnassa tontin eteläpuolinen meluvalli ja länsisuunnassa kookas Myllykeskuksen rakennus.

Verrattuna voimassa olevaan kaavaan vaikutukset kaupunkikuvaan vähänevät, sillä sallittu kerrosala vähenee kaavamuutoksessa.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä kiinteistä muinaisjäänneksiä, joten kaavalla ei ole tältä osin vaikutuksia.

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 kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan

asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee 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.

Vaikutukset yleiskaavan toteutumiseen

Yleiskaavan määräyksen mukaan *Alueen muuttamisessa teollisuusalueesta kaupallisten palvelujen alueeksi tulee erityisesti ottaa huomioon nykyisten ja uusien toimintojen yhteensovittaminen*. Autotalo Ripatin tontilla kyse on vakiintuneesta toiminnasta. Paikalla on ollut autokauppa ja korjaamo jo 1970-luvulta lähtien. Koska kyse on vakiintuneesta toiminnasta, kaavamuutoksen voidaan katsoa olevan yleiskaavan mukainen.

7 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 kehittämiseksi 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.

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaava vahvistaa alueen elinvoimaa ja hyödyntää olemassa olevia vahvuuksia. Edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittymiselle paranevat. Kaavaratkaisu tukee ja luo edellytyksiä yritystoiminnan kehittämiseksi.

Alue on hyvin saavutettavissa myös pyöräillen ja kävellen ja se sijoittuu joukkoliikennepysäkkien viereen.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon ja -yhteyksiin. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnalliseen ja maakunnalliseen liikennejärjestelmään, kuten valtatie 6:een.

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.

Alueelle suunniteltu rakentaminen ei tuo alueelle toimintoja, jotka aiheuttaisivat alueen normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia. Mikäli tuleva toiminta aiheuttaa runsaasti tavarankuljetusliikennettä, voi tästä aiheutua ajoittaista melua lähiympäristöön. Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei ole kuitenkaan osoitettu melulle herkkää toimintaa, kuten asumista.

Pohjaveden laadun turvaamiseksi on alueella kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista vois aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Rakennustöitä tehtäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä hulevesistä ja kielletty huolto- ja korjaustoiminta ulkotiloissa.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mahdollistamat rakentamistoimenpiteet on mahdollista aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

8.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 10.8.2020 (muutettu 14.10.2020)

Sivi Ihalainen, kaava-suunnittelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Muutokset 14.10.2020

Kaupunkikehitys lautakunnan käsittely 19.8.2020

Kaupunginhallituksen käsittely 24.8.2020

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo (MRL 65 §, MRA 27 §) 27.8 – 28.9.2020.

- Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asemakaavamuutoksen hakija Etelä-Karjalan Osuuskauppa on todennut 5000 kerrosalaneliömetrin kokoisen rakennusoikeuden olevan tontille tarpeeton (Kiinteistöpäällikön sähköposti asemakaava-arkkitehdille 13.10.2020). Kaavan rakennusoikeus Autotalo Ripatin tontille on muutettu 4000 kerrosalaneliömetriin, nykyisen käytetyn rakennusoikeuden ollessa 3719 krs-m². Tontille jää siis käyttämätöntä rakennusoikeutta 281 krs-m².
- Tontille osoitettu kaavamääräys oli nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa: *Liikerrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liiketiloja, autokorjaamon ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä (yli 4000 krs-m²) (KL-8)*. Kaavamääräys on päivitetty kaavakarttaan muotoon: *Liikerrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liiketiloja, autokorjaamon ja varastotiloja. (KL-8)*
- Rakennusoikeuden pienennettyä 4000 kerrosalaneliömetriin asemakaavasta ei ole tarpeen tehdä MRL 91 b §:n mukaista maankäyttösopimusta.

Sivi Ihalainen, kaava-suunnittelija