



LIKOSENLAHDEN VENESATAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

23.9.2022



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LIKOSENLAHDEN VENESATAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE SYYSKUUN 23.PÄIVÄNÄ 2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANRO K2629

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 208 PÖYHIÄNNIEMI, korttelit 709 ja 722, venesatama-, maa- ja metsätalous-, vesi-, puisto- ja katualueet.

Muodostuu 208 PÖYHIÄNNIEMI, korttelit 709 ja 722 sekä lähivirkistys- ja satama-alueet.

Tonttijako 535 Joutsenon kylän tiloille RN:o 23:37, 23:14, 23:106, 23:107, 23:104 ja 23:103.

Muodostuu 208 PÖYHIÄNNIEMI, kortteli 709 tontit 2–6 ja kortteli 722 tontti 1.

Kaavan laatija Kaavavalmisteliija Niklas Santala
puh. 040 626 0332

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

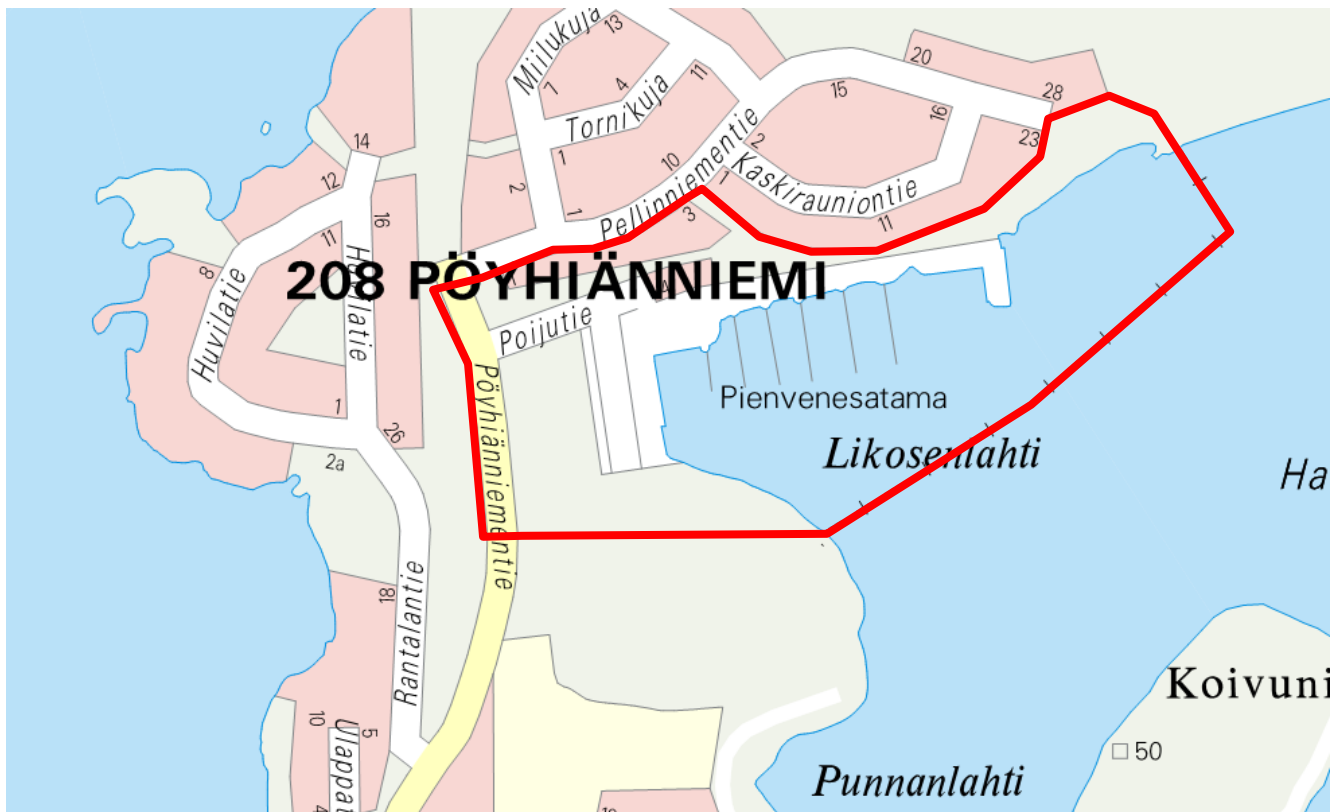
sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 23.5. – 13.6.2022

Hyväksytty KV __.__.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Joutsenon Likosenlahden venesataman aluetta. Alue rajautuu lännessä Pöyhänniementiehen, etelässä Ukonmäen metsäalueeseen, pohjoisessa Pellinniementiehen ja Pöyhänniemen asuinalueeseen ja idässä Saimaaseen. Asemakaavamuutosalue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Joutsenon taajaman keskustasta. Alueen pinta-ala on noin 19,3 ha. Alueen sijainti ja rajausta näkyy oheisessa kartassa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Likosenlahden venesataman asemakaavan muutos ja tonttijako

Kaavan tarkoitus Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa Likosenlahden venesataman pitkäjänteinen kehittäminen. Satama-alueen rajat päivitetään veneseuran omistusta vastaaviksi ja samalla parannetaan satamaan liittyvien oheistoimintojen, kuten veneiden talvisäilytyksen ja pelastuslaitoksen tukikohdan toimintaedellytyksiä. Satamaa palvelevan ravintolarakennuksen ja sen pohjoispuolella olevien viheralueen ja pientalokorttelin osalta päivitetään kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kortteleiden rajat. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan myös katualueiden rajoja.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
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	12
3.1.4	Pohjavesi	15
3.1.5	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	16
3.1.6	Väestö ja työpaikat	16
3.1.7	Ympäristökuormitus	17
3.1.8	Yhdyskuntatekniikka	18
3.1.9	Maanomistus	19
3.2	Suunnittelutilanne	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve sekä käynnistämistä koskevat päätökset	23
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3	Suunnitteluvaiheet	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Liikenne- ja korttelialueet	26
5.4	Muut alueet	29
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	30
5.6	Ympäristön häiriötekijät	30
5.7	Luonnonympäristö	30
5.8	Kulttuuriympäristö	31
5.9	Kaavamerkinnät ja -määräykset	32
5.10	Nimistö	35
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	35
6.1	Ekologiset vaikutukset	35
6.1.1	Maisema	35
6.1.2	Maa- ja kallioperä	36
6.1.3	Luonnonympäristö	36
6.1.4	Pinta- ja pohjavesi	37
6.2	Taloudelliset vaikutukset	38
6.2.1	Aluetaloudelliset vaikutukset ja yritysvaikutukset	38
6.2.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	38
6.3	Liikenteelliset vaikutukset	39

6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon	39
6.3.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	39
6.3.3	Vaikutukset liikennemeluun	40
6.3.4	Vaikutukset pysäköintiratkaisuihin	40
6.3.5	Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin	40
6.4	Sosiaaliset vaikutukset	40
6.4.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	40
6.4.2	Ihmisten elinolot ja elinympäristö	41
6.5	Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin	42
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	42
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	42
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	42
6.6.3	Vaikutukset taajamakuvaan	43
6.6.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin	43
6.6.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	43
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	44
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	46
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	46
7.2	Kaavan hyväksyminen	46

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. 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 saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnos
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastineet (lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
3. Asemakaavan seurantalomakkeet
4. Tonttikartta
5. Joutsenon venesataman luontoselvitys (Afry 21.4.2022)
6. Kaavamuutoshakemus 28.12.2020
7. Havainnekuva 23.9.2022
8. Asemakaavakartta 23.9.2022

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdema- teriaalista

1. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 19.3.2015)
2. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008)
3. Joutsenon Ukonmäen alueen asemakaavat – luontoselvitys (Pöyry 12.2.2016)
4. Tulentallojain tarinoita VI, (Pertti Vuori 1991)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Joutsenon Veneseura ry.

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2021. Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu ilmoittamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 21.5.2022 ja Joutseno-lehdessä 19.5.2022 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS on pidetty MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 23.5.2022 alkaen kaavaproessin ajan.

Kaavamuutoksesta järjestettiin 31.5.2022 asukastilaisuus Ravintola Sataman Tornissa. Tilaisuudessa esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja valmisteluaineistoa. Tilaisuuteen osallistui noin 25 osallista. Asukastilaisuuden kaavan esittelyosuuksista on tehty tallenne ja se on julkaistu Lappeenrannan kaupungin YouTube-kanavalla City of Lappeenranta. Video on katsottavissa koko kaavaproessin ajan.

Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 23.5. – 13.6.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saapui 12 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Saapunut palaute on luettavissa liitteestä 2b ja kaavanlaatijan vastineet liitteessä 2c.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Tarvittaessa asemakaavaehdotusta tarkistetaan MRA 27 §:n kuulemisen pohjalta. Tarkistettu kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelualue on Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelman 2022–2024 kohde *100: Likosenlahti*.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan *venesataman alue* (LV) on muutettu satama-alueeksi (LS), jolle saa rakentaa satamatoimintoihin ja vesiliikenteeseen liittyviä palvelu-, varasto- ja huoltorakennuksia. Satama-alueen rajat on päivitetty veneseuran omistusta vastaaviksi. Rakennusoikeutta LS-alueella on yhteensä 2600 kerrosneliömetriä, joka on jaettu kuudelle rakennusalueelle. LS-5 -alueen länsiosaan on osoitettu alue, jolle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia katoksia. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkistettu kaualueiden rajoja.

Satama-alueen pohjoispuolella oleva *palvelurakennusten korttelialue* (P-1) on muutettu *liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (K). Korttelialueelle saa sijoittaa 250-kerrosneliöisen rakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi kerrosta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa oleva *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue* (AR) on muutettu *asuinpienalojen korttelialueeksi* (AP). Asemakaavamuutoksen

yhteydessä kortteliin on tehty sitova tonttijako. Korttelialueelle saa sijoittaa 1½-kerroksisia asuinrakennuksia. Kunkin tontin rakennusoikeus on esitetty tehokkuuslukuna $e = 0,2$.

Suunnittelualueen eteläosassa osassa sijaitseva maa- ja metsätalousalue on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL/s-2).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

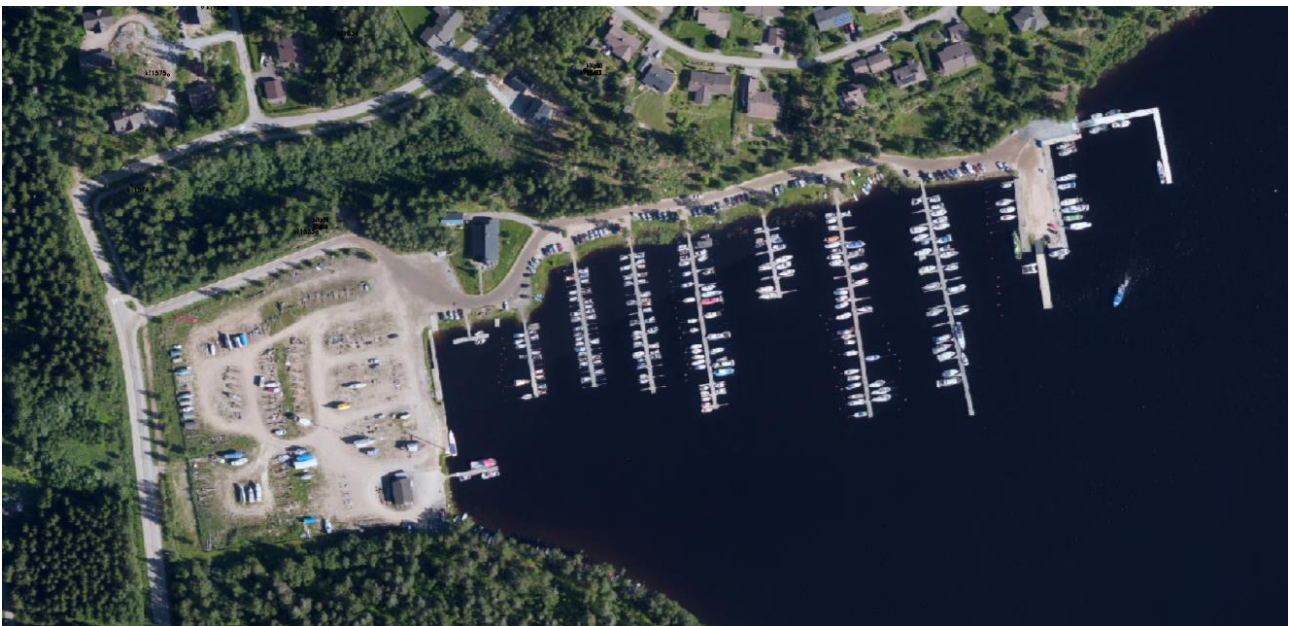
Asemakaavan muuttamisesta tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pöyhänniemen kaupunginosassa, joka on Joutsenon taajaman pientalovaltaisia asuinalueita. Likosenlahden venesatama sijaitsee kaupunginosan eteläosassa. Alue rajautuu lännessä Pöyhänniementiehen, etelässä Ukonmäen metsäalueeseen, pohjoisessa Pellinniementiehen ja Pöyhänniemen asuinalueeseen ja idässä Saimaaseen. Asemakaavamuutosalue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Joutsenon taajaman keskustasta. Alueen pinta-ala on noin 19,3 ha.



Kuva 1. Vuoden 2018 ilmakeku venesatamasta.

Suunnittelualueen pohjoisreunalla on ravintola Sataman Torni sekä suojeltu sahan vanha savupiippu. Suunnittelualueen länsiosassa on Pöyhänniementie -katu, veneiden talvisäilytysalue ja varsinaiselle venesataman alueelle vievä Poijutie. Suunnittelualueen eteläosassa on Ukonmäen lähivirkistysalue, jossa kulkee kahden kilometrin mittainen luontopolku. Eteläosassa sijaitsee myös pelastuslaitoksen pelastussatama sekä ns. kuivan maan matonpesupaikka. Itäosassa sijaitsevat satama-alueen venelaituripaikat. Satama-alueen koillisestä lähtee kuntopolku Pöyhänniemen laavulle. Suunnittelualueen pohjoisosassa on

suurimmaksi osaksi rakentamaton pientalojen korttelialue. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu venesataman ja Pöyhänniemen asuinalueen välinen lähivirkistysalue.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakentuminen ja nykyinen rakennuskanta

Vuonna 1922 Kaarlo Pöyhiä perusti vientisahan mailleen Likosenlahteen. Heti alkuvuosina kävi selväksi paikan sopimattomuus sahatoiminnalle. Paikka oli liian suojaan, mikä hankaloitti sahatun laudan kuivumista. Laudan heikko laatu ja lamakausi aiheuttivat sahan konkurssin vuonna 1933. Maat vaihtoivat omistajaa ja päätyivät lopulta Joutsenon kunnan omistukseen. Sahan rakennukset sijaitsivat lahden pohjoisrannalla suunnilleen nykyisen ravintolarakennuksen paikalla.



Kuva 2. Vuoden 1946 ilmakuvassa näkyy 1920-luvulla rakentunut vientisaha. (Maanmittauslaitos)

Joutsenon veneseura perustettiin vuonna 1964. Aluksi tukikohta sijaitsi Punnanlahdessa. Sieltä siirryttiin ahtauden takia Likosenlahteen 1990-luvulla. Venesatama on rakennettu pikkuhiljaa täyttömaata ajaen. Nykyinen veneiden talvisäilytysalue on kokonaisuudessaan täyttömaata. Laituripaikkojen määrä on kasvanut tasaisesti vuosien saatossa.

Joutsenon kunta haki vuonna 1992 rakennuslupaa satama-alueelle tulevalle öljy- ja palotorjuntavarastolle. Rakennus oli ensimmäinen satama-alueella saharakennuksen purkamisen jälkeen. Rakennus on yksikerroksinen teräsrakenteinen hallirakennus ja sen kerrosala on 114 krs-m². Seinät on vuorattu teräsohutlevyllä ja katemateriaalina on profiilipelti.

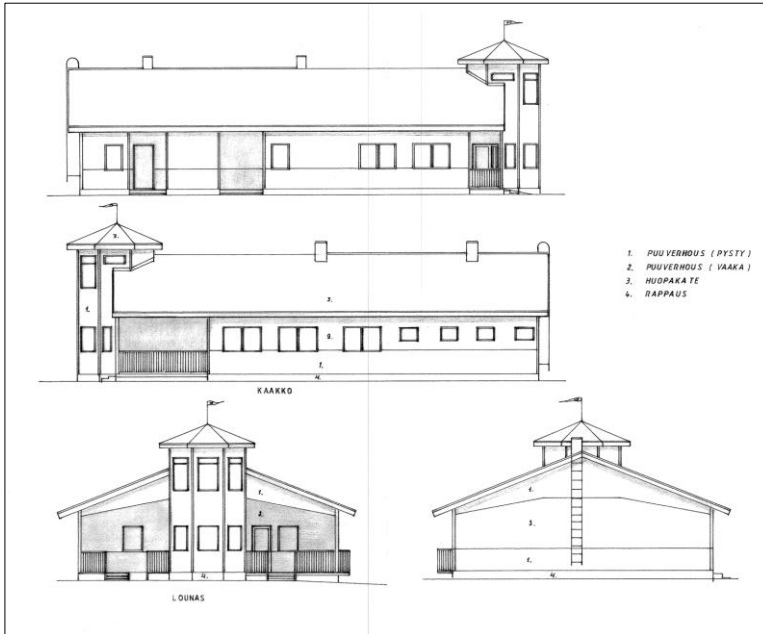


Kuva 3. Pelastuslaitoksen öljy- ja palotorjuntavaraston rakennuslupa-asiin liitetty asemapiirros. (17.6.1992)



Kuva 4. Pelastuslaitoksen öljy- ja palotorjuntavarasto kesällä 2021.

Ravintola Sataman Torni valmistui vuonna 2004 talkoovoimin Joutsenon veneseuran 40-vuotisjuhliin. Satama Tornin rakennuksen on suunnitellut Arto Pöyhiä. Rakennus on puuverhoiltu ja huopakattoinen. Rakennuksesta löytyy ravintolan lisäksi sauna ja sosiaalitilat veneilijöille. Rakennus on lautaverhoiltu ja sen katemateriaalina on huopa. Rakennuksen kersala on 215 krs-m².

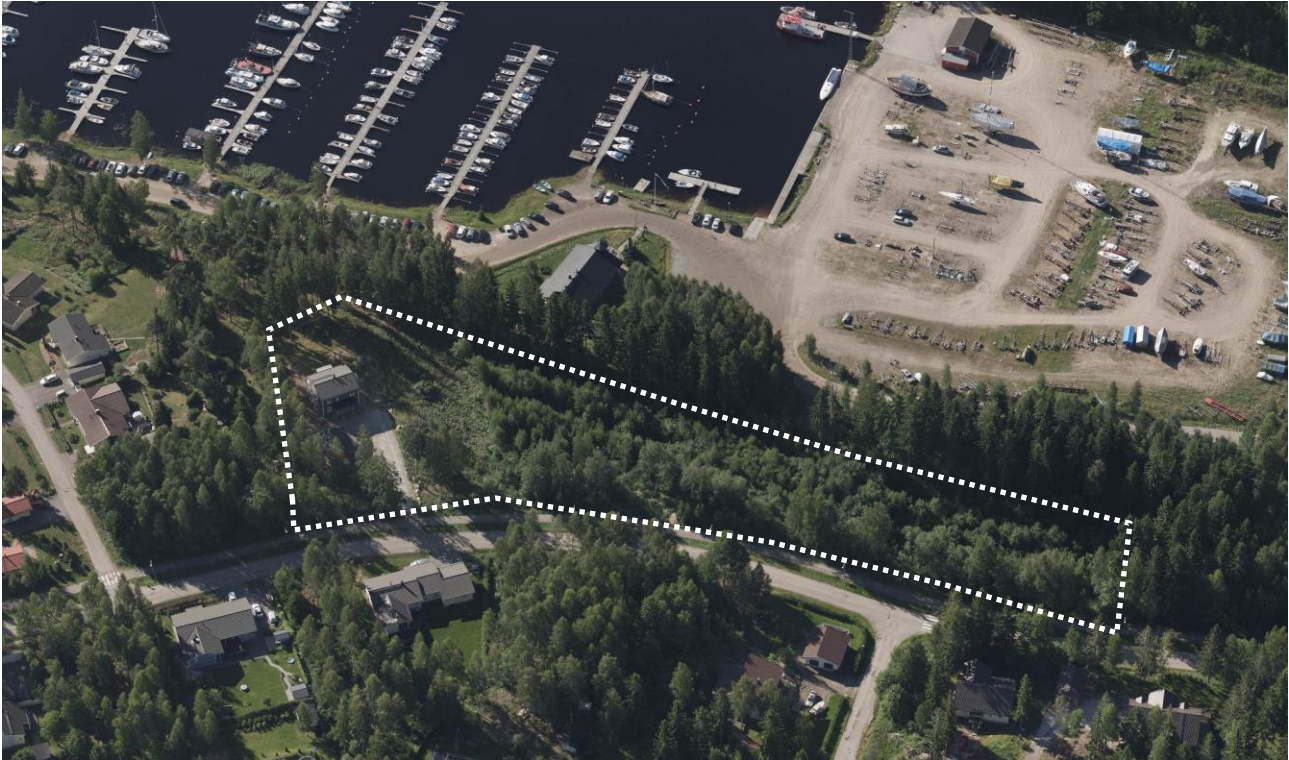


Kuva 5. Sataman Tornin rakennuslupa-asiin liitetty julkisivupiirros. (28.1.1992)



Kuva 6. Sataman Torni sekä suojeltu vanha savupiippu kesällä 2021.

Suunnittelualueen pohjoisreunalla on asuinkortteli, johon kuuluu viisi kiinteistöä. Korttelin itäisimmälle tontille on rakennettu 1,5-kerroksinen lautavuorattu omakotitalo vuonna 2019. Muut korttelin tontit ovat rakentumattomia ja alkaneet metsittyä.



Kuva 7. Viistoilmakuva etelään päin. Etualalla suunnittelualueeseen kuuluva asuinkortteli (Blom 2018).

Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueen läheisyydessä on pientalovaltaista aluetta. Pellinniementien ja Kaskirauniontien varren pientalot ovat harjakattoisia, tiilivuorattuja rakennuksia. Valtaosa alueen pientaloista on rakennettu 1990-luvun loppupuolella, mutta alueelta löytyy myös 2010-luvun asuinrakennuksia. Lisäksi Pellinniementien varressa on rivitaloasutusta. Pöyhänniementien länsipuolelle on rakentunut Huvilatien omakotitaloalue 1960-luvulta alkaen. Honkalahden itärannan ja Muukonsalmen rantojen tontit ovat omarantaisia.



Kuva 8. Viistoilmakuva pohjoiseen vuodelta 2018. Suunnittelualueella sijaitsevat pelastussatama ja ravintola Sataman torni on osoitettu punaisilla nuolilla. Asuinkortteli on rajattu valkoisella katkovivalla.

Liikennejärjestelyt

Kaava-alueen länsireunaa pitkin kulkee kestopäällysteinen ja valaistu kaupungin ylläpitämä Pöyhänniementie. Tiellä on voimassa 40 km/h:n nopeusrajoitus. Pöyhänniementie toimii kokoojakatuna Pöyhänniemen ja Huvilatien asuinalueille. Sen ajorata on 10 metriä leveä tyypiltään 1+1 -kaistainen katu ja ajoradan länsipuolella kulkee reunakivillä erotettu kevyen liikenteen väylä (jalankulku- ja polkupyörätie).

Suunnittelualan pohjoispuolella kulkeva Pellinniementie sekä Kaskirauniontie ovat päällystettyjä tonttikatuja. Pellinniementien ajoradan eteläpuolella kulkee viherkaistalla erotettu jalankululle sekä pyöräilylle tarkoitettu väylä. Alueen voimassa oleva nopeusrajoitus on 30 km/h.

Pöyhänniementieltä kulkee liikenne satama-alueelle Poijutietä pitkin. Pysäköintipaikat on osoitettu ravintolan edustalle.

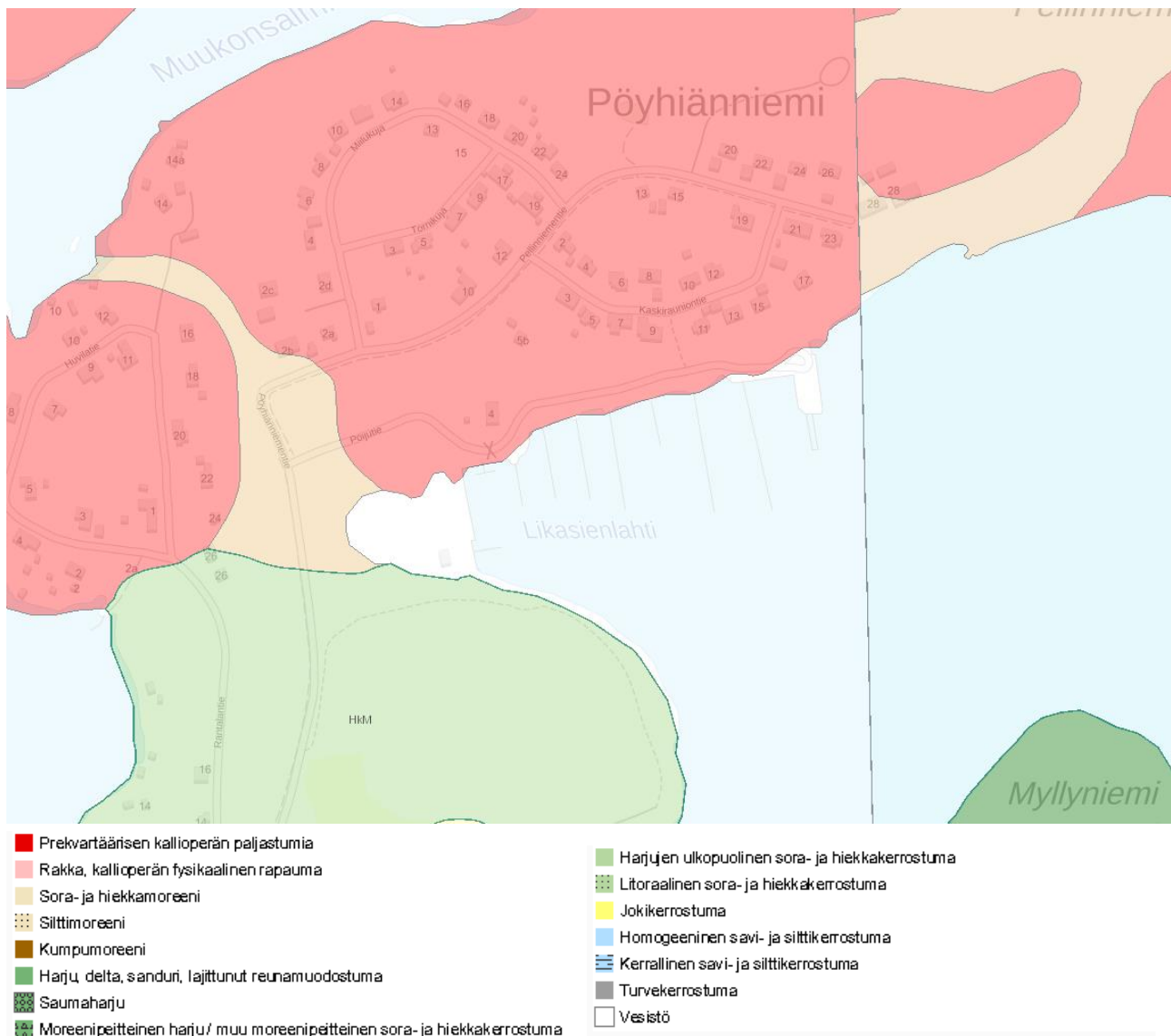
Satamasta lähtee 2,4 metrin laivaväylä Saimaalle. Satama on pääosin pienveneilijöiden käytössä.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin rakennettua taajamaympäristöä ja luonnonympäristöltään sekä maastonmuodoiltaan monin paikoin muokattua. Alue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman pohjoispuolella. Suunnittelualue on keskeisiltä osiltaan runsaan 78 metrin korkeudella merenpinnasta. Kaavamuutosalueen korkein kohta sijaitsee alueen etelänurkassa korkeustasossa + 92 metriä. Suunnittelualueen matalin piste sijaitsee alueen keskiosassa korkeustasossa 77,5 metriä. Saimaan nykyinen keskivedenpinnan taso on 75,7 m mpy.

Suunnittelualue kuuluu svekokarjalaisen kallioperän alueeseen, jossa vallitsevina kivilajeina ovat kiilleliuskeet ja kiillegneissit (Geologian tutkimuskeskus 2016). Kallioita on näkyvissä muutamissa kohdissa Pöyhänniemen ranta-alueella.

Ukonmäen alue on maaperältään harjujen ulkopuolista sora- ja hiekkakerrostumaa. Suunnittelualueen länsireunalla on sora- ja hiekkamoreenia ja venesataman maa-alueet ovat täyttömaata. Sataman pohjoispuolinen alue on maaperäkartan mukaan kallioaluetta.



Kuva 9. Ote maaperäkartasta. (GTK, paikkatietoikkuna 12.1.2022)

Joutsenon alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen Järvi-Suomen alueelle. Eliömaakunta on Etelä-Savo niin kuin pääosassa Etelä-Karjalan maakuntaa. Maisemallisessa maakuntajaossa alue sijoittuu itäiseen Järvi-Suomen Suur-Saimaan rajalle.

Suunnittelualueen eteläreunalla oleva Ukonmäki on Punnanlahteen ja Likosenlahteen rajoittuva metsäinen mäki. Rannassa on pääasiassa lehtipuita ja mäen rinteillä kasvaa järeää ja osittain nuorempaa mäntyvaltaista tuoreen kankaan sekametsää. Länsiosassa on nuorta tasaikäistä männikköä ja tiheäpuustoinen varttuva kuusikko. Itäosan rantakaistaleella ja osassa pohjoisrinnettä on harmaaleppävaltaista lehtimetsää. Ukonmäkeä kiertää luontopolku.

Ukonmäen pohjoispuolella on venesataman alue ja veneiden säilytysalue. Veneiden talvisäilytysalue on puutonta läjitysmaakenttää. Tavallisimpia lajeja ovat lehtipuiden vesat, matalat heinät sekä mm. pietaryrtti, saunakukka, siankärsämö, hopeahanhikki, maitohorsma ja syysmaitiainen. Hiekkaisimmilla kohdilla kasvaa vähän ketomarunaa. Myös tälle alueelle on levinnyt komealupiinia. Venesatamasta on vuodelta 2011 havainto silmällä pidettävästä kovakuoriaisesta viherpiilopäästä. Sataman Tornin ravintola- ja kerhorakennuksen ympäristössä on hoidettuja nurmikoita ja istutuksia. Myös kulkuväylien reunat ovat pääosin hoidettuja. Rannan puolella kasvaa paikoin komealupiinia. Komealupiini kuuluu kansallisesti haitallisiin vieraslajeihin (Vieraslajit.fi 2022).

Suunnittelualueen koillisosan rinteessä kasvaa nuorehkoa mänty-koivusekapuustoa. Keski-osassa on talojen lähellä kookkaampia mäntyjä. Lisäksi on joitakin pihlajia ja raitoja sekä pensaskerroksessa paikoin katajia ja lehtipuiden vesoja. Puustoa on harvennettu ja aluspuustoa raivattu. Kenttäkerroksessa on mm. puolukkaa, mustikkaa, sananjalkaa, metsäkastikkaa ja metsälauhaa. Rinne rajoittuu osin Poijutiehen ja laitureihin ja osin rakentamattomaan kivikko- ja kalliorantaan niiden itäpuolella.

Pojutien ja Pellinniementien välisen rinteiden alaosa on varttunutta lehtomaisen kankaan kuusikkoa. Sekapuuna on joitakin koivuja ja itäosassa ravintolan lähellä nuoria haapoja. Pellinniementien varressa on muutamia isompia koivuja.

Suunnittelualueen rantakasvillisuus on melko niukkaa. Rannoilla kasvaa kapeana vyöhykkeenä saroja, rantakukkaa ja paikoin vähäsen järviruokoa ja kelluslehtisiä. Enimmäkseen rannat ovat sora- ja kivikkorantoja.

Ukonmäen pohjoisrinteen metsä on arvioitu luontoselvityksessä arvokkaaksi luontokohteeksi sen puuston, lahoppuuston ja linnuston takia. Alueelle sijoittuu myös II-luokan lepakkoalue. Ukonmäen pohjois- ja itärinteissä on varttunutta mäntyvaltaista sekametsää. Järeiden mäntysten lisäksi alueella kasvaa kookkaita koivuja, raitoja ja harvakseltaan nuorehkoja kuusia. Lahoppuuna on muutamia mäntykeloja, lehtipuupötkkelöitä ja maapuita. Pohjoisrinteen länsiosassa on kaistale harmaaleppikkoa. Linnusto- ja lepakkoselvityksen mukaan Ukonmäki on valkoselkätikan ja muiden tikkojen ruokailualue. Pohjoisrinteen itäosassa havaittiin pohjanlepakoita ja siippoja niin, että sen arvioitiin olevan lepakoiden ruokailualue (II-luokan lepakkoalue).

Venesataman alue on pääosin luonnontilaltaan muuttunutta aluetta. Ainoa arvokas luontokohde alueella on eteläosan lahoppuustoinen rinnemetsä. Selvitysalueella ei todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja

vesiluontotyypppejä ja puroja. Selvitysalueita ympäröivät vesialueet sisältyvät Suomen tärkeisiin FINIBA-lintualueisiin kuuluvaan Saimaan–Lietveden aluekokonaisuuteen.



Kuva 10. Näkymä hakkuuaukealle satama-alueen pohjoisreunalta kesällä 2021.



Kuva 11. Näkymä Ukonmäen pohjoisrinteeltä Saimaalle päin syksyllä 2021. Alueen kasvillisuus muodostuu eri ikäisistä havu- ja lehtipuista.

3.1.5 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella eteläreunalla on muinaisjäännöksi luokiteltavia puolustusvarustuksia. Kaivantoja on noin 400 metrin matkalla Ukonmäen pohjoisrinteessä ja ne ulottuvat Pöyhäniementien länsipuolelle saakka. Puolustusvarustus muodostuu taisteluhautakaivanteista, joissa on paikoin pohjoiseen suunnattuja ampumapesäkkeitä. Varustuksia pidetään punaisten vuoden 1918 sodan aikana kaivamina. (<http://kyppi.fi/>).



Kuva 13. Ote museoviraston muinaisjäännösrekisterikartasta.

- Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä eli RKY2009-kohteita.

Suunnittelualueella ei ole myöskään maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähin maakunnallisesti merkittävä kohde on Joutsenon entinen kirkkoheran pappila ympäristöineen. Pappila sijaitsee noin 800 – 900 metrin päässä suunnittelualueesta Punnanlahden kaakkoispuolella. Toinen maakunnallinen kohde on Joutsenon Opiston rakennuskokonaisuus, joka sijaitsee noin 900 metriä etelään suunnittelualueesta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on säilynyt 1920-luvulla alueella toimineen sahan piippurakennelma. Piipun säilyneet osat on suojeltu asemakaavalla (s-2).

3.1.6 Väestö ja työpaikat

Pöyhäniemen asuinalueella on noin 140 asukasta. Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu kyseisen Pöyhäniemen pientaloalueeseen. Suunnittelualueeseen kuuluvaan asuinkortteliin on rakennettu yksi omakotitalo, korttelissa on vielä neljä rakentamatonta tonttia. Muutoin suunnittelualueella ei ole vakituista asutusta. Suunnittelualueella toimiva ravintola ja pelastussatama työllistävät kausittain.

Satama-alueella toimii ravintola, jossa on palveluita myös huviveneilijöille. Kesäisin ravintola on säännöllisesti auki ja talvisin se toimii tilausravintolana. Ravintolassa on 60 asiakaspaikkaa.

3.1.7 Ympäristökuormitus

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole Maaperän tilan MATTI-tietojärjestelmään sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Alueella on toiminut 1900-luvun alkupuolella vähän aikaa saha, jonka toiminta on loppunut 1930-luvulla. Koska sahan toiminnasta on kulunut jo lähes sata vuotta, ei sen arvioida enää vaikuttavan maaperän kuntoon.

Liikenne

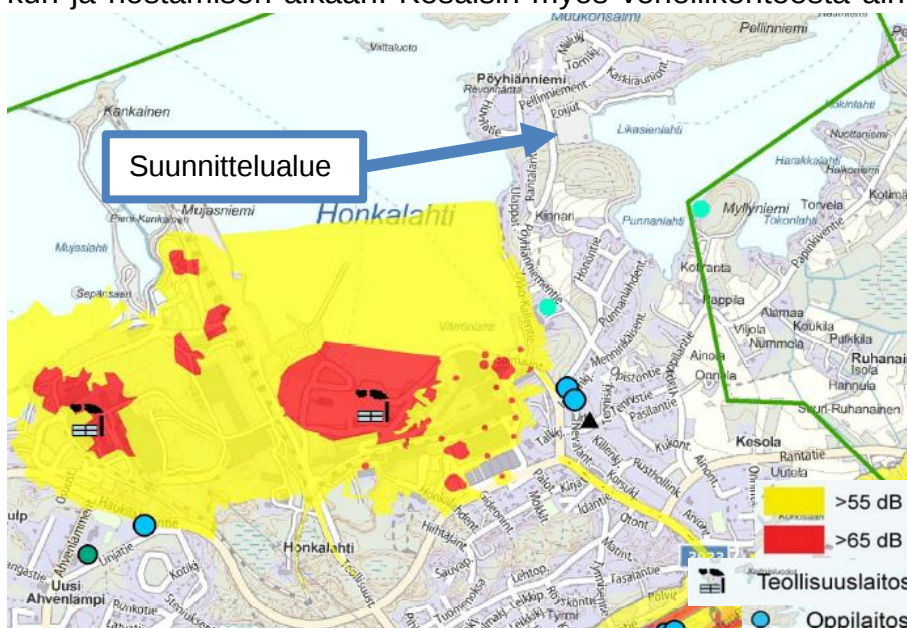
Alueelle ei ole tehty liikennemäärää koskevia laskentoja tai selvityksiä. Alueen liikenne muodostuu asukkaiden sekä sataman käyttäjien liikenteestä. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaan mukaan Pöyhänniemen asuinalueelta tehdään henkilöautolla arviolta 230 matkaa suunnittelualueen läpi Pöyhänniementietä pitkin vuorokaudessa.

Likosenlahden vieras- ja pienvenesatamassa on yhteensä 190 laituripaikkaa, joista 26 on vierasvenepaikkoja. Lisäksi alueella on 72 maapaikkaa soutuveneille ja pienemmille moottoriveneille. Likosenlahden pohjukassa toimii pelastuslaitoksen pelastussatama. Satama-alueelta kulkee Väyläviraston ylläpitämä Likosenlahden väylä, joka on väyläluokaltaan paikallisveneväylä.

Melu

Kaava-alue sijaitsee liikenne- ja meluselvitysten tarkastelualueiden ulkopuolella. Suunnittelualueen lähimmät liikenneselvityksessä olevat katualueet sijaitsevat noin 1,5 km päässä Honkalahdessa Saimaantiellä. Tehdasmeluselvitys on tehty Honkalahden sahan alueesta, joka sijaitsee Saimaantien länsipuolella yli 2 km päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueen länsiosassa olevaa Pöyhänniementietä käytetään Pöyhänniemen asuinalueelle ja venesatamaan kulkemiseen. Tien vieressä on asuinalueelle johtava kevyenliikenteen väylä. Pöyhänniementien liikenne muodostuu lähinnä henkilöajoneuvoista. Kausittain satamaan voi liikennöidä myös raskaampia ajoneuvoja esimerkiksi veneiden laskun ja nostamisen aikaan. Kesäisin myös veneliikenteestä aiheutuu hieman melua läheiselle asutusalueelle.

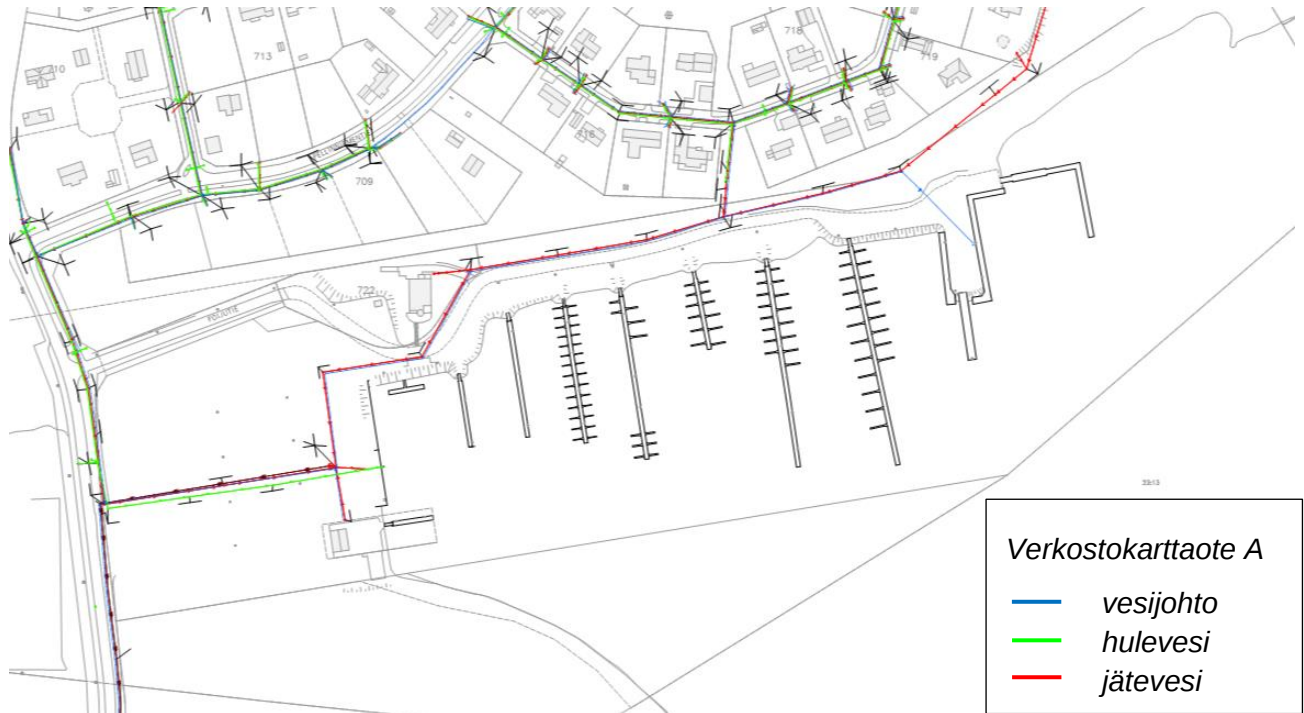


Liikennemäärien ja ajonopeuksien perusteella on syytä olettaa, ettei alueella esiinny valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot ylittäviä liikennemelutasoja. (päivä klo 7-22 L_{Aeq} 55 dB, yö klo 22-7 50 dB).

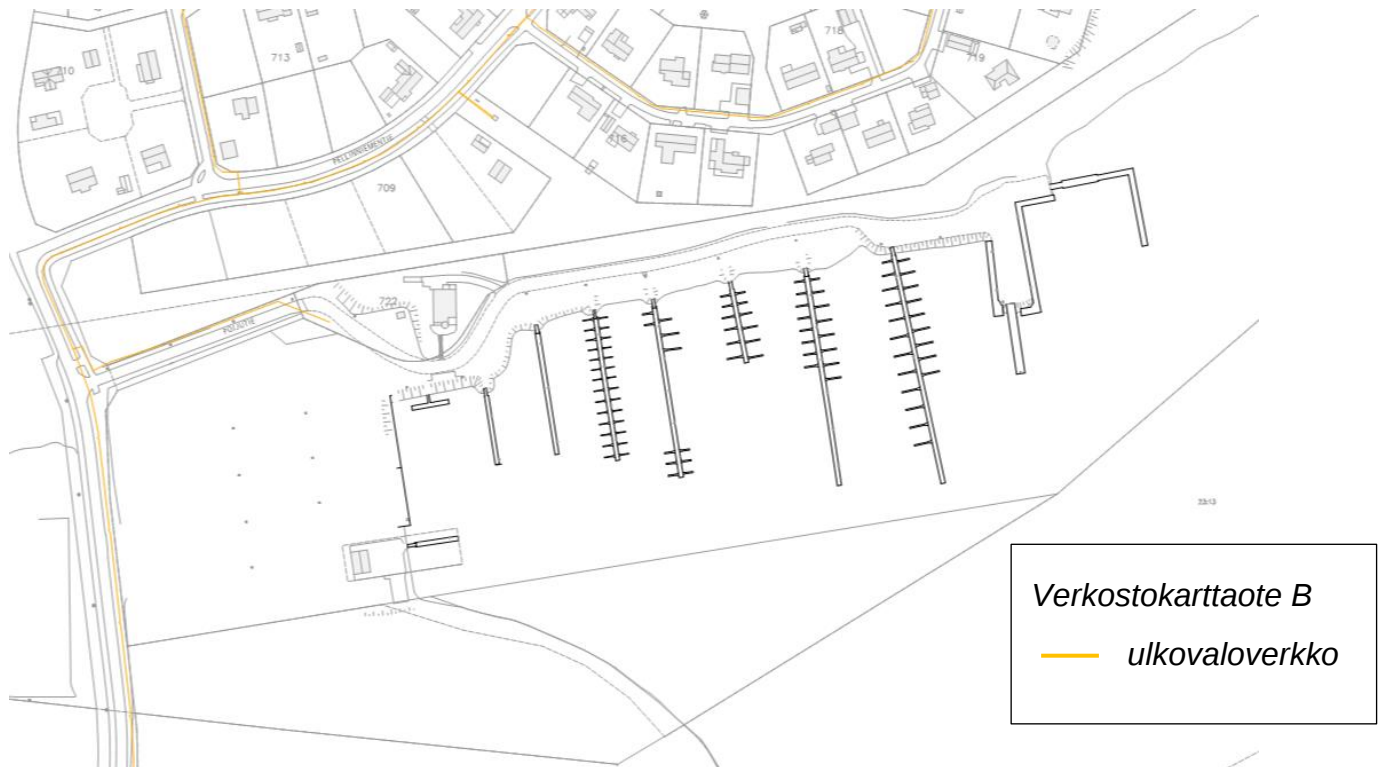
Kuva 14. Honkalahden sahan alueen päiväaikainen melu nykytilanteessa v. 2014 (Ramboll 2015)

3.1.8 Yhdyskuntatekniikka

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot kulkevat pääasiassa katualueilla ja venesataman alueella. Venesataman alueella kulkee vesijohto-, hulevesi- jätevesiviemäriverkostot. Ulkova-
loverkko kulkee Pöyhänniementiellä ja Poijutiellä. Alueella ei toistaiseksi ole kaasu- tai kau-
kolämpöverkostoa. Seuraavan sivun kartoilla on esitetty alueen käytössä olevat yhdyskun-
tatekniset verkostot.



Kuva 15. Suunnittelualueen vesihuoltoverkosto.

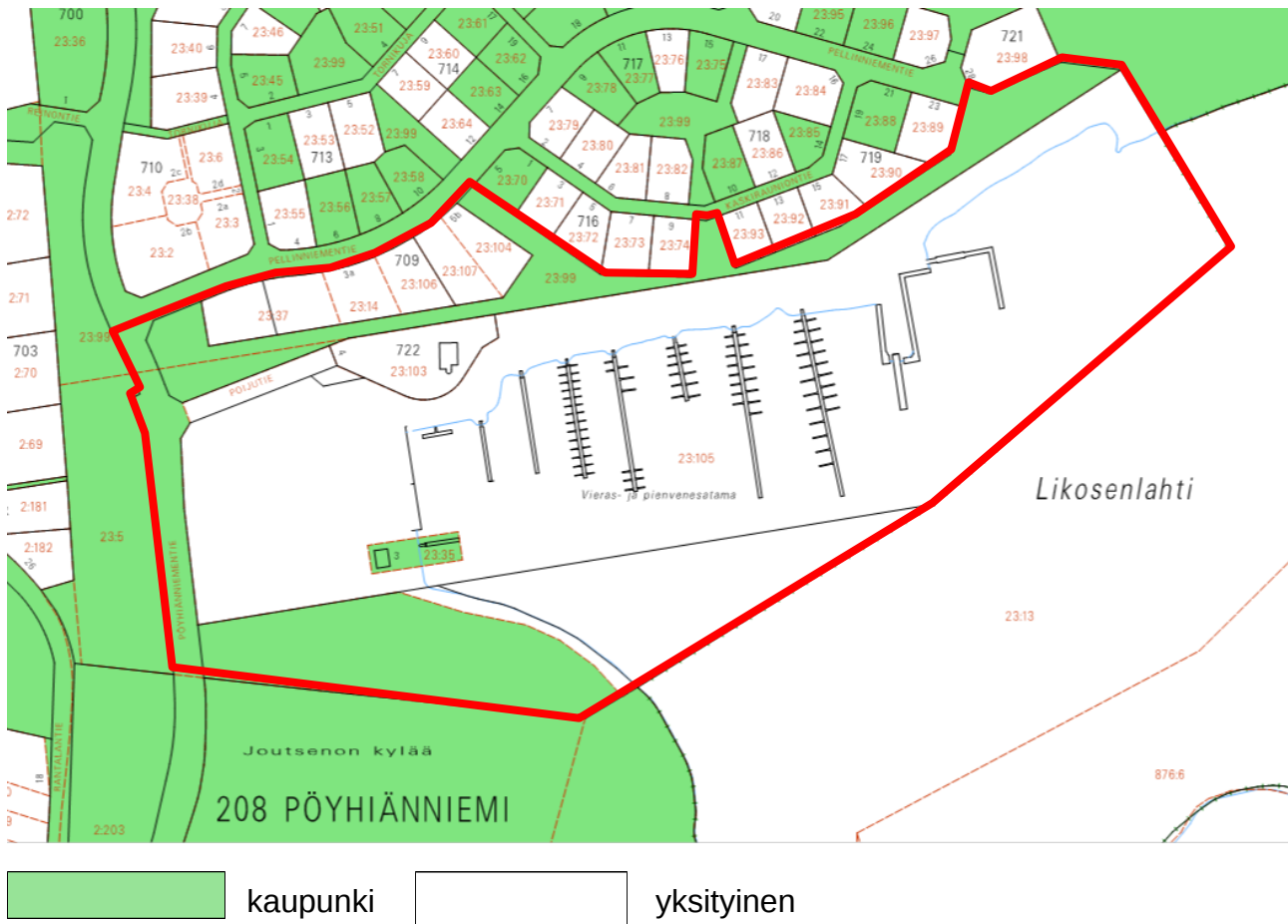


Kuva 16. Suunnittelualueen sähköverkosto.

3.1.9 Maanomistus

Lappeenrannan kaupunki omistaa suunnittelualueella sijaitsevan pelastuslaitoksen palo- ja öljytorjuntavaraston kiinteistön. Venesatama on Joutsenon veneseura Ry:n omistuksessa. Alueen länsipuolella kulkeva Pöyhänniementie on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen pohjoisosan asuintontit ovat yksityisessä omistuksessa, mutta niiden ja sataman välissä oleva lähivirkistysalue kuuluu kaupungille.

Lappeenrannan kaupunki omistaa alla olevaan karttaan vihreällä merkityt alueet ja valkoisella merkityt alueet ovat yksityisten maanomistajien tai muiden toimijoiden omistuksessa.

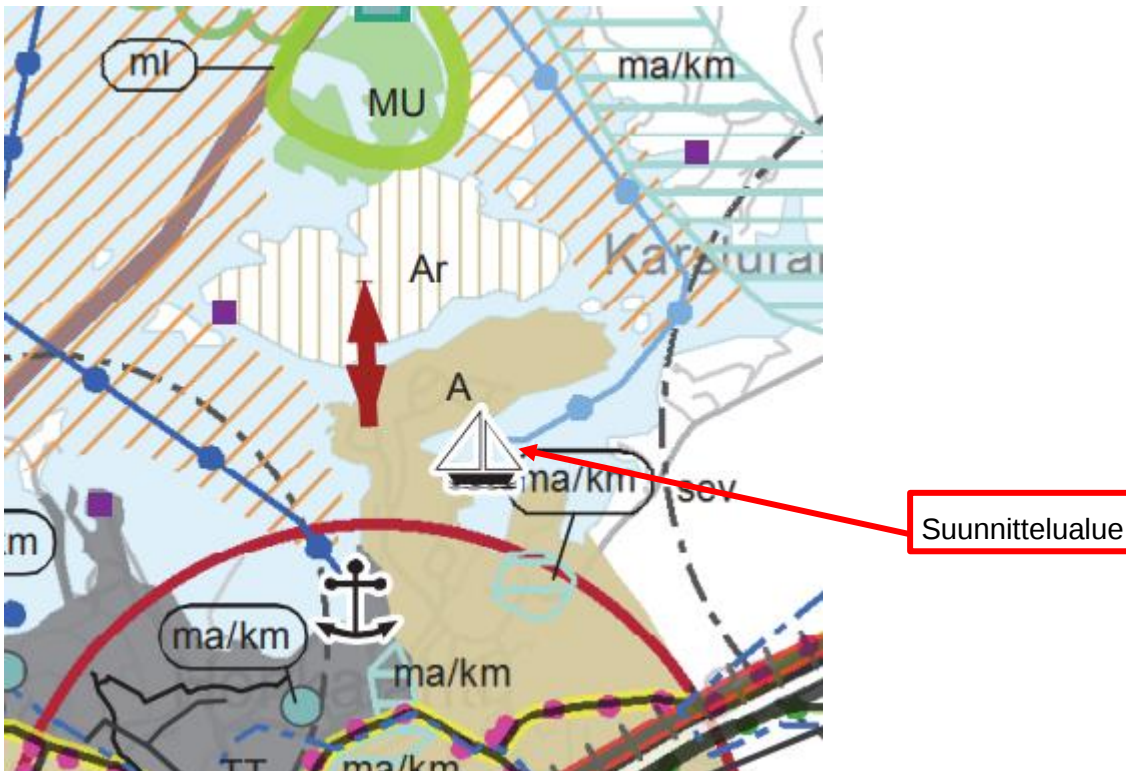


Kuva 17. Ote maanomistuskartasta.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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



Kuva 18. Ote maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan epävirallisesta yhdistelmästä.

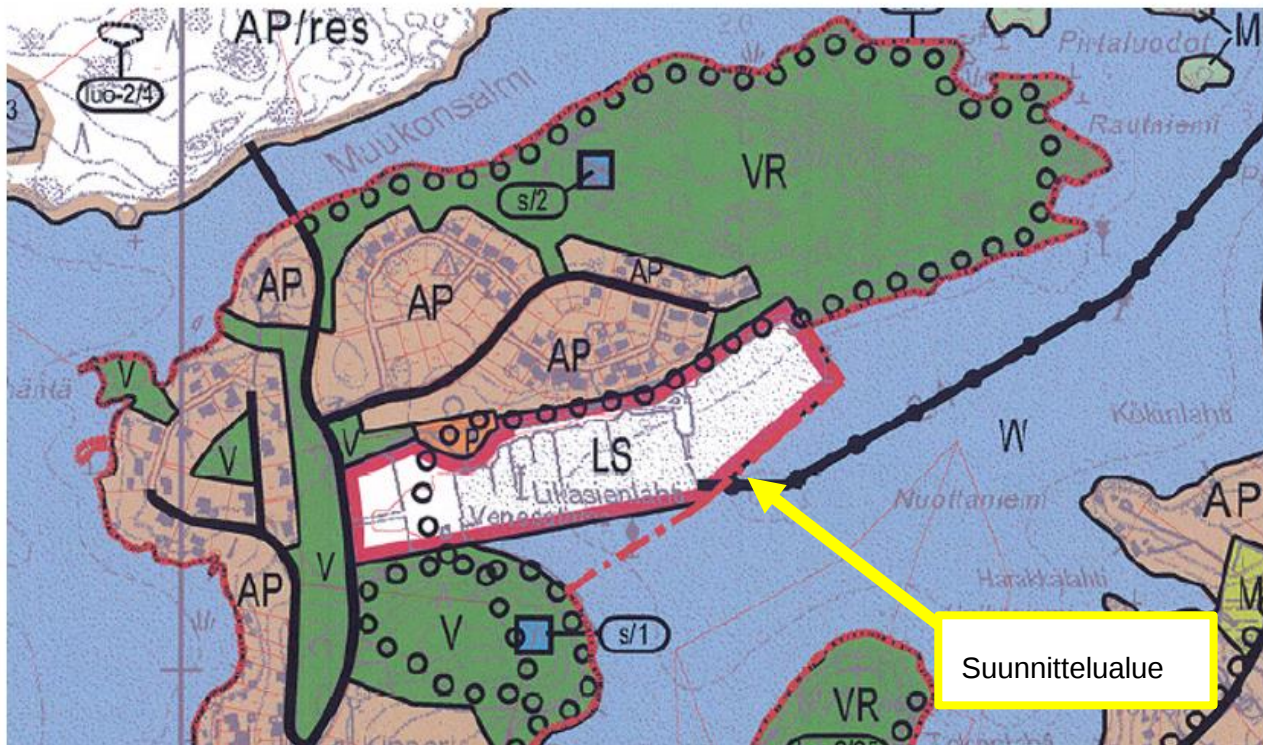
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (ruskea pohja + **A**). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöön niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyvyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Suunnittelualueella on venesataman varaus (laivasymboli). Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät pienvenesatamat. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräyksen mukaan ennen alueella tehtäviä vesirakennustoimia on oltava yhteydessä Museovirastoon, jotta vedenalaista kulttuuriperintöä koskevan inventoinnin tarve voidaan arvioida.

Alueelta johtaa laivaväylä Saimaalle (vaalean sininen palloviiva).

Yleiskaava

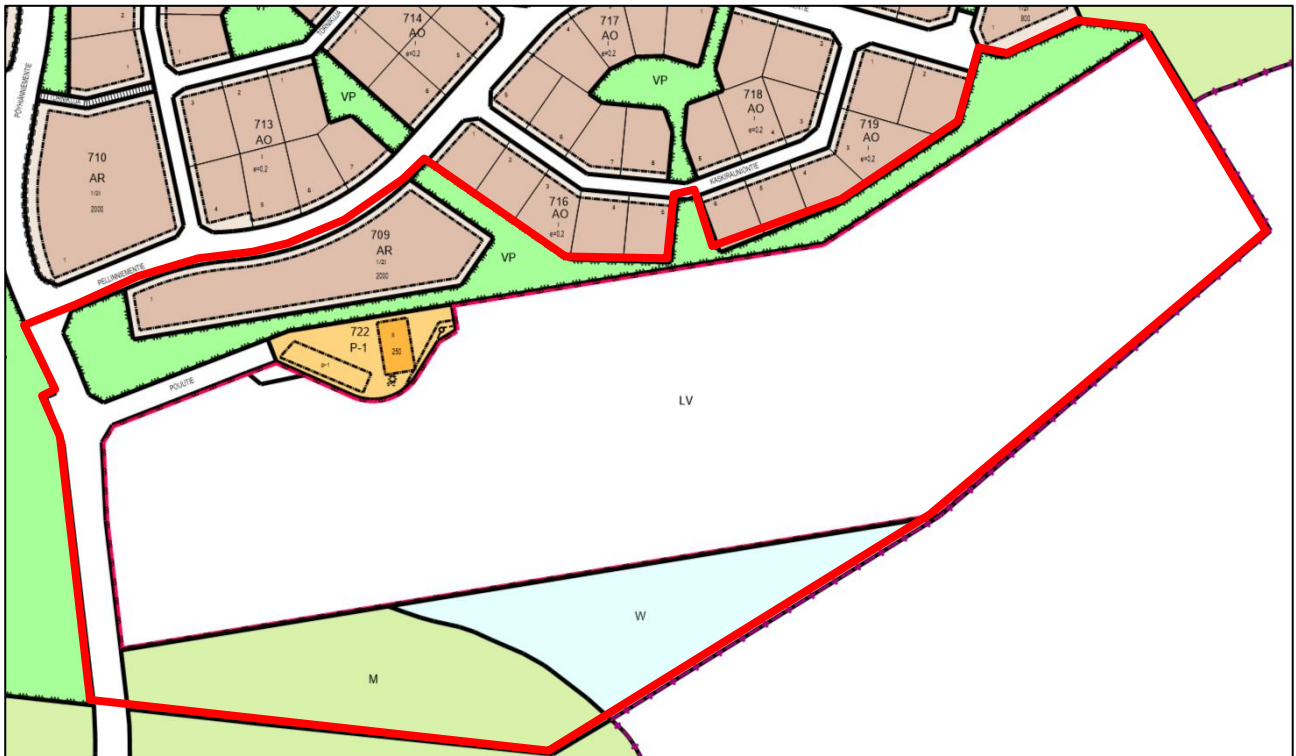
Suunnittelualueella on voimassa Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava 2030, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.4.2011. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa pääosin satama-alueena (LS). Satama-aluemerkinnän lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa on palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Määräyksen mukaan AP-alue varataan kytketyille ja erillisille asuinpientaloille. Kytkettyjen asuinpientalotonttien suurin sallittu tonttitehokkuus $e=0,3$ ja erillispientalotonttien korkeintaan $e=0,2$. Lisäksi suunnittelualueen eteläosassa on lähivirkistysalue (V), jossa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Myös P- ja LS-alueiden läpi on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.



LS	Satama-alue.
P	Palvelujen ja hallinnon alue.
AP	Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan kytketyille ja erillisille asuinpientaloille. Kytkettyjen asuinpientalotonttien suurin sallittu tonttitehokkuus $e=0,3$ ja erillispientalotonttien korkeintaan $e=0,2$.
V	Virkistysalue. Ympäristöarvoja muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa.
o o o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.

Kuva 19. Ote Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavasta 2030.

Asemakaava



Kuva 20. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualueella on voimassa Joutsenon kaupunginvaltuuston 7.1.2003 hyväksymä asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa satama-alue on merkitty *venesataman korttelialueeksi* (LV). Satama-alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Alueelle saa rakentaa veneilyä palvelevia rakennuksia.

Satama-alueen pohjoisreunalla sijaitsee kortteli 722, joka on osoitettu *palvelurakennusten korttelialueeksi* (P-1). Palvelurakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 200 krs-m². Suurin sallittu kerrosluku on I. Korttelialueen itäreunassa kulkee johtovaraus. Korttelialueelle on merkitty pysäköimispaikka ravintolan asiakaspysäköintiin. Korttelialueella oleva piippurakennelma on suojeltu merkinnällä s-2: *säilytettävä rakennelma. Olemassa oleva piippurakennelma on säilytettävä ja se on korjattava niin että siitä ei aiheudu vaaraa yleisölle.*

Suunnittelualueen pohjoisosassa on *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue* (AR). Korttelialueen rakennusoikeus on 2000. Suurin sallittu kerrosluku on 1/2I, jolloin puolet rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta saa sijoittaa kellarikerrokseen. AR-korttelialuetta ympäröi *puisto* (VP).

Pöyhänniementie sekä Poijutie on osoitettu voimassa olemassa asemakaavassa katualueena.

Suunnittelualueen eteläreunalla on *maa- ja metsätalousaluetta* (M) ja *vesialuetta* (W).

Asemakaavan alueelle on osoitettu ohjeellinen tonttijako.

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on saanut lainvoiman 1.8.2020.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve sekä käynnistämistä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt Joutsenon Veneseura ry:n aloitteesta. Likosenlahden venesatama on siirtynyt Lappeenrannan kaupungilta veneseuran omistukseen vuoden 2018 lopulla tehdyllä päätöksellä. Veneseura on jättänyt kaupungille hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi 28.12.2020 tavoitteenaan satamatoiminnan kehittäminen.

Kaavahanke on Lappeenrannan vuosien 2022–2024 kaavoitusohjelmassa kohde nro 100: *Likosenlahti*. Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt kaavoitusohjelman 1.12.2021 ja kaupunginhallitus 7.12.2021.

Suunnittelun tarkoituksena on päivittää Likosenlahden venesataman ja sen lähiympäristön asemakaava ajan tasalle ja mahdollistaa alueen kehittäminen myös tulevaisuudessa.

Asemaakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa kesällä 2021.

4.2 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.

Kaavan vireille tulosta sekä merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa sekä luonnosvaiheen kuulemisesta paikallislehti Joutsenossa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavan luonnosvaiheessa.

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

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 23.5.- 13.6.2022 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Lausuntoja on saapunut luonnoskuulemisen aikana 12. Mielipiteitä annettiin 9 kappaletta.

Kaavan luonnosvaiheesta järjestettiin 31.5.2022 asukastilaisuus Ravintola Sataman Torinissa. Tilaisuudessa esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja

valmisteluaineistoa. Lisäksi asemakaavaluonnoksesta on tehty esittelyvideo, joka on katsottavissa Lappeenrannan kaupungin YouTube-kanavalla City of Lappeenranta. Video on katsottavissa koko kaavaprosessin 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.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa kesällä 2021. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia kaavaluonnosvaihtoehtoja.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimassa 21.5.2022 ja Joutseno-Lehdessä 19.5.2022 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 23.5.2022 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 23.5.- 13.6.2022. Osallisilla on tällöin ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta saatiin 12 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Kaavaluonnoksesta järjestettiin 31.5.2022 asukastilaisuus Ravintola Sataman Tornissa, johon osallistui 25 henkilöä. Lisäksi asemakaavaluonnoksesta on tehty esittelyvideo, joka on katsottavissa Lappeenrannan kaupungin YouTube-kanavalla City of Lappeenranta.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

MRA 27 §:n 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 kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa Likosenlahden venesataman pitkäjänteinen kehittäminen sekä alueella olevan pelastussataman toiminnan jatkuminen ja turvaaminen. Satama-alueen rajat päivitetään veneseuran omistusta vastaaviksi ja samalla parannetaan satamaan liittyvien oheistoimintojen, kuten veneiden talvisäilytyksen ja pelastuslaitoksen tukikohdan toimintaedellytyksiä. Kaavassa tutkitaan venesatama-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet.

Satamaa palvelevan ravintolarakennuksen ja sen pohjoispuolella olevien viheralueen osalta päivitetään kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kortteleiden rajat. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan myös katualueiden rajoja.

Pellinniementien varressa olevan pääosin toteutumattoman rivitalokorttelin asemakaava-merkinnät ja -määräykset tarkistetaan siten, että alueelle voidaan rakentaa myös erillispientaloja ja paritaloja. Samalla kortteliin vahvistetaan sitova tonttijako.

Asemakaavamuutoksessa huomioidaan alueella olevat luontoarvot sekä rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologian kohteet. Lähivirkistysalueiden tarkastelun yhteydessä turvataan ulkoilureitti jatkossakin Pöyhiänniemen laavulle.

Alueelle laaditaan sitova tonttijako.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen keskeisen osan muodostaa Likosenlahden satama-alue (LS-5), jota rajoittavat etelässä ja pohjoisessa lähivirkistysalueet (VL). Lisäksi alueen pohjoisosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Asemakaavaratkaisu perustuu olemassa olevaan katu- ja infra-verkkoon.

Suunnittelualueen keskiosa on kokonaisuudessaan satama-aluetta (LS-5). Alueelle saa rakentaa satamatoimintoihin ja vesiliikenteeseen liittyviä palvelu-, varasto- ja huoltorakennuksia. Alueen länsiosaan on osoitettu lisäksi osa-alue, jolle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia katoksia (ka-1). Alueelle on osoitettu useampia rakennusaloja, joilla rakennusoikeutta on yhteensä 2600 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on alueella yksi (I).

Satama-alueen sisälle on erikseen osoitettu satama-alue, jolla on pelastustoimintaan liittyviä rakennuksia (LS-6). Varaus on tarkoitettu Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen tukikohtaa varten. Kyseisen alueen rakennusoikeus on 120 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku yksi (I).

Satama-alueen pohjoisreunalla on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Tontin rakennusoikeus on 250 krs-m² ja kerrosluku on kaksi (II). Korttelialueen itäreunassa kulkee johtorasite. Korttelialueen eteläosassa on alueella olleen sahatoiminnan jäljiltä piippurakennelma, joka on merkitty säilytettävänä rakenteena (sr-ra). *Olemassa oleva piippurakennelma on säilytettävä ja se on korjattava siten, että siitä ei aiheudu vaaraa yleisölle. Rakennelmaa koskevista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Suunnittelualueen pohjoisosassa Pellinniementien varressa on asuinpientalojen korttelialue (AP). Korttelialueella on yhteensä viisi asuintonttia, joista toistaiseksi yksi on rakentunut (tontti 6). Tonttijako on laadittu olemassa olevien kiinteistörajojen ja maanomistuksen mukaan. Katuyhteys tonteille on Pellinniementieltä. AP-tonttien rakennusoikeus on määritelty korttelikohtaisesti tehokkuuslukuna $e=0,2$. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 2000 kerros-m², jolloin tonttikohmainen rakennusoikeus vaihtelee vajaasta 330 kerros-m²:stä noin 670 kerrosneliömetriin. Asuinpientalojen korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ k I u $\frac{2}{3}$, jolloin talot voidaan toteuttaa rinneratkaisuina, joissa kellarikerroksen yläpuolella on n. $1\frac{1}{2}$ kerrosta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 19,3 hehtaaria. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 4970 kerros-m², jossa on voimassa olevaan kaavaan nähden 2720 kerros-m² lisäystä. Rakennusoikeuden määrän kasvu on pääosin seurausta siitä, ettei satama-alueelle ole aiemmissa kaavoissa osoitettu rakennusoikeutta.

Asemakaavaluonnos koostuu seuraavista aluevarauksista:

- Satama-alue (LS-5) 14,06 ha, rakennusoikeus 2600 kerros-m²
- Satama-alue (LS-6) 0,13 ha, rakennusoikeus 120 kerros-m²
- Asuinpienalojen korttelialue (AP) 1 ha, rakennusoikeus 2000 kerros-m²
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) 0,33 ha, rakennusoikeus 250 kerros-m²
- Lähivirkistysalue (VL) 3,25 ha
- Katualue 0,5 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella edistetään rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä alueella, sillä ravintolan läheinen piippurakennelma on suojeltu kaavamerkinnällä (sr-ra). Suunnittelualueen eteläosassa olevien taisteluhautakaivanteiden alueelle ei ole osoitettu rakentamista tai muuta kulttuuriympäristöä haittaavaa maankäyttöä, minkä lisäksi ne on varustettu suojelumerkinnällä.

Alueella on huomioon otettavia luontoarvoja Ukonmäessä. Luonnonympäristön arvot on turvattu muuttamalla Ukonmäen arvokkaan luontokohteen kohdalla ollut maa- ja metsätalous-alue (M) lähivirkistysalueeksi (VL/s-2). Samalla suunnittelualueen pohjoisosaan satama-alueen reunalle on osoitettu lähinnä maisemallisista syistä *luonnontilaisena säilytettävä alueen osa* (s-12), jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Asemakaavassa on huomioitu myös alueen sijoittuminen osittain pohjavesialueelle tätä koskevalla merkinnällä (pv-4).

Kaavan myötä alueelle ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan siten pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Liikenne- ja korttelialueet

Satama-alue (LS-5)

Veneiden talvisäilytysalue, veneiden laiturit ja maapaikat sekä Likosenlahden vesialue on osoitettu satama-alueeksi (LS-5). Alueelle saa rakentaa satamatoimintoihin ja vesiliikenteeseen liittyviä palvelu-, varasto- ja huoltorakennuksia. Alueen länsiosaan on osoitettu alue, jolle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia katoksia (ka-1). Venelaitureiden pohjoispuolelle on osoitettu matkailuautoalue (mat).

Eri puolille satama-aluetta on osoitettu satamaan ja sen oheispalveluihin liittyviä rakennusaloja, joille on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 2600 kerros-m². Rakennusten tulee olla yksikerroksia. Satama-alueen länsireunaan, Pöyhänniementien läheisyyteen, on mahdollista toteuttaa kaksi suurempaa rakennusta, esimerkiksi veneiden talvisäilytyshalleja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 2250 kerros-m². Kivilaiturin läheisyyteen on varattu pieni 100 kerros-m²:n rakennusala, jolle saa rakentaa huolto- ja varastorakennuksen (h-2).

Likosenlahden pohjukkaan sekä idässä sijaitsevan kivilaiturin päähän on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj). Satama-alueen itäreunassa on rakennusala, jolle voi rakentaa 100-neliöisen saunarakennuksen (sa-4). *Rakennusosalle saa sijoittaa sauna-, kokous- ja palvelutiloja. Rakennusosalle ei saa sijoittaa pysyvään asumiseen tarkoitettuja tiloja.*

Satama-alueen eteläreunalle on rantaan osoitettu *venesataman osa, jolle saa sijoittaa veneiden maapaikkoja* (vm). Laiturialueet on puolestaan merkitty *vesialueen osaksi, jolle saa sijoittaa venelaitureita* (lv).

Satama-alueelle (LS-5) on osoitettu veneväylä satamasta itään päin.

Satama-alueen pohjoisreunalle on merkitty *luonnontilaisena säilytettävä alueen osa* (s-12). Kaavamääräyksen mukaan olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

LS-5-alueen Pöyhänniementien puoleiselle sivulle on merkitty katualueen rajan osa, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kulku satama-alueelle tapahtuu Poijutien kohdalta, joka on kuitenkin liitetty satama-alueeseen. Ajoyhteydeksi muutetun Poijutien itäpäästä jatkuu ajorasite LS-6 -alueelle.

Veneiden talvisäilytysalueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen johtorasite. Johtorasite jatkuu rannan tuntumasta kohti ravintolarakennusta ja siitä edelleen suunnittelualueen pohjoisosan lähivirkistysalueelle.

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

Hulevedet tulee käsitellä tontilla ja imeyttää mikäli tämä on maaperän puolesta mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa.

Rakennusten liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

Yleismääräyksillä on ohjattu, että LS-5 alueella rakennusten, kulkuteiden sekä istutus- ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tulee säilyttää hiekka- tai sorapintaisena ja sillä tulee säilyttää alueen luontainen kasvillisuus.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulva- korkeus (HW 1/100). Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on + 79,01 metriä (N2000).

LS-5-alueella saattaa esiintyä pilaantuneita maa-aineksia. Rakentamis- tai purkamistoimen- piteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen.

Satama-alue (LS-6)

Pelastustoiminnalle on osoitettu satama-alueelle oma korttelivaraus: *Satama-alue. Pelas- tustoimintaan liittyvien rakennusten alue*. Alueella on pelastuslaitoksen palo- ja öljyntorjun- tavarasto sekä laiturit pelastustoiminnan venettä varten.

LS-6-alue kuuluu kokonaan 1E-pohjavesialueeseen. *Alueella on kielletty sellainen rakenta- minen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamis- kielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheu- tua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.*

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulva- korkeus (HW 1/100). Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on + 79,01 metriä (N2000).

LS-6 -alueella saattaa esiintyä pilaantuneita maa-aineksia. Rakentamis- tai purkamistoi- menpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Suunnittelualueen pohjoisosan tontti 1 on varattu *liike- ja toimistorakennusten korttelialu- eeksi (K)*. Tontilla sijaitsee ravintolarakennus, jossa on myös muita veneilijöitä palvelevia toimintoja. Tontin rakennusoikeus on 250 krs-m² ja kerrosluku kaksi (II). Korttelialueen itä- reunassa kulkee johtorasite.

Korttelialueella eteläosassa on alueella olleen sahatoiminnan jäljiltä piippurakennelma, joka on merkitty säilytettävänä rakenteena (sr-ra). *Olemassa oleva piippurakennelma on säily- tettävä ja se on korjattava siten, että siitä ei aiheudu vaaraa yleisölle. Rakennelmaa koske- vista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.*

Korttelialueen länsiosassa on pysäköimisalue ravintolan asiakkaille. Autopaikkoja on varat- tava ravintola- ja kahvilatoiminnoille 1 ap/ 40 kerros-m².

Yleismääräyksillä on ohjattu, että rakennusten kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuo- lulle jäävä tontin osa tulee istuttaa.

Myös K-alueella hulevedet tulee käsitellä tontilla ja imeyttää mikäli tämä on maaperän puo- lesta mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa ennen

niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Suunnittelualueen pohjoisosaan Pellinniementien varteen on merkitty *asuinpientalojen korttelialue (AP)*. Alueella on yksi olemassa oleva asuinkiinteistö (tontti 6) ja neljä uutta tonttia (tontit 2–5). Tonttijako perustuu olemassa oleviin kiinteistörajoihin. Korttelialueen länsiosan kaksi tilaa on yhdistetty yhdeksi tontiksi maanomistuksen ja kiinteistörajojen perusteella. Jokaiselle tontille liitytään Pellinniementieltä.

Korttelialueen rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,2$, mikä tarkoittaa tontti-kohtaisesti 320–670 kerros- m^2 :n rakennusoikeutta per tontti. Suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ k l u $\frac{2}{3}$, jolloin puolet suurimman kerroksen kerrosalasta saa rakentaa kellarikerrokseen ja $\frac{2}{3}$ suurimman kerroksen kerrosalasta ullakolle.

Yleismääräykset ohjaavat ottamaan huomioon radonkaasun purkautumisen maaperästä sekä hulevesien hallinnan tontilla. Myös AP-korttelialueella hulevedet tulee käsitellä tontilla ja imeyttää mikäli tämä on maaperän puolesta mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa.

AP-korttelialueella rakennusten sijoittelussa on huomioitava maaston korkeussuhteet niin, että nykyinen maaston muoto säilytetään mahdollisimman luonnollisena. Yleismääräyksillä on ohjattu, että rakennusten kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Istutettavalle alueen osalle saa rakentaa kulkuteitä.

AP-tonttien eteläreunalle satama-alueen ja pientalojen väliin on merkitty pu-1-alueenosa, jolla on pidettävä tai kasvatettava näkösuojaa antavaa puustoa tai pensaita. Näin pyritään säilyttämään asuintonttien ympäristö viihtyisänä viereisen satama-alueen toiminnasta huolimatta.

Autopaikkoja on varattava erillispientaloille 2 ap/ asunto sekä rivi- ja paritaloille 1 ap/ 60 krs- m^2 tai vähintään 1 ap/ asunto.

5.4 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Satama-alueen pohjois- ja eteläpuolella on lähivirkistysaluetta. Suunnittelualueen eteläosa kuuluu Ukonmäen ulkoilualueeseen, jolla on kasvillisuuteen ja eläimistöön liittyviä luontoarvoja. Alueen pohjoisreunalle lähelle rantaa on osoitettu ulkoilureitti. Alueen monipuolinen luonnonympäristö on turvattu VL/s-2 –merkinnällä: *Lähivirkistysalue, jossa ympäristö säilytetään. Alueen olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemahoidon ja virkistyskäytön kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alue on osa lepakoiden ruokailualuetta ja siirtymäreittiä (II-luokan lepakkoalue).*

Suunnittelualueen pohjoisosan lähivirkistysalue sijaitsee satama-alueen ja Pöyhänniemen asuinalueen välissä.

Katualue

Pöyhännimentien katualuetta on laajennettu itään yhdyskuntateknisten johtovarausten säilyttämiseksi katualueelle venesataman sijaan. Satama-alueen luoteisosassa ollut Poijutien katualue on liitetty satama-alueeseen sen siirryttyä yksityisomistukseen.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä sähköverkkoon. Suunnittelualue on saavutettavissa paloasemalta 20 minuutin toimintavalmiusajan sisällä. Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyyden varmistaa. Tontiliittymien 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. Suunnittelualueelle ei ole tarvetta rakentaa väestönsuojaa, sillä asuintonttien rakennusoikeudet eivät ylitä 1200 krs-neliömetriä eikä satama-alueellakaan työskennellä vakituisesti ympäri vuoden.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on +79,01 metriä (N2000).

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset poikkeavat jonkin verran nykytilanteesta, sillä kaavamuutos mahdollistaa polttoainejakeluaseman rakentamisen satama-alueelle. Suunnittelualueen eteläreuna on pohjavesialuetta, jolla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista. Molemmat kaavassa osoitetut jakelupisteet sijoittuvat pohjavesialueen ulkopuolelle.

LS-5- ja LS-6-alueilla saattaa esiintyä pilaantuneita maa-aineksia. Rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen.

Yleismääräykset ohjaavat rakentamista niin, että rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa ja sijoittamisessa on huomioitava radonkaasun purkautuminen.

5.7 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen eteläosa on luontoselvityksissä arvioitu arvokkaaksi luontokohteeksi siellä olevien lahoppuuston, puuston ja linnuston takia. Kaavamuutoksessa maa- ja metsätalousalueen aluevaraus (M) on muutettu lähivirkistysalueeksi, jossa ympäristö säilytetään (VL/s-2). *Alueen olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemahoidon ja virkistyskäytön kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alue on osa lepakoiden ruokailualueita ja siirtymäreittä (II-luokan lepakkoalue).*

Rakennetussa ympäristössä olemassa olevan puuston säilymistä on turvattu kaavamerkinnoillä s-12 ja pu-1. Kaavamerkinnällä s-12 pyritään säilyttämään venesataman pohjoisreunan metsäalueita luonnontilaisina, jolloin alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kaavamerkinnällä pu-1 on osoitettu AP-korttelialueen eteläreunalle aluevaraus, jolla on pidettävä tai kasvatettava näkösuojaa antavaa puusto tai pensaita venesatamalle päin. Lisäksi AP-korttelialueella luonnonympäristöä ja kasvillisuutta pyritään turvaamaan yleismääräyksellä, jonka mukaan rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Satama-alueella sen sijaan luonnonympäristöä pyritään turvaamaan yleismääräyksellä, jonka mukaan rakennusten, kulkuteiden sekä istutus- ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tulee säilyttää hiekka- tai sorapintaisena ja sillä tulee säilyttää alueen luontainen kasvillisuus.

5.8 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella eteläreunalla on muinaisjäännökseksi luokiteltavia puolustusvarustuksia. Kaivantoja on noin 400 metrin matkalla Ukonmäen pohjoisrinteessä ja ne ulottuvat Pöyhänniementien länsipuolelle saakka. Puolustusvarustus muodostuu taisteluhautakaivanteista, joissa on paikoin pohjoiseen suunnattuja ampumapesäkkeitä. Varustuksia pidetään punaisten vuoden 1918 sodan aikana kaivamina. Taisteluhautakaivanteet on suojeltu merkinnällä s-36. *Muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu sotahistoriallinen kohde, jonka kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Suunnittelualueen pohjoisosassa on säilynyt 1920-luvulla alueella toimineen sahan piippurakennelma. Piipun säilyneet osat on suojeltu asemakaavamuutoksessa merkinnällä sr-ra. Merkinnän mukaan olemassa oleva piippurakennelma on säilytettävä ja se on korjattava siten, että siitä ei aiheudu vaaraa yleisölle. Rakennelmaa koskevista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

5.9 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Satama-alue. Alueelle saa rakentaa satamatoimintoihin ja vesiliikenteeseen liittyviä palvelu-, varasto- ja huoltorakennuksia.



Satama-alue. Pelastustoimintaan liittyvien rakennusten alue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Asuinpienalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue, jossa ympäristö säilytetään. Alueen olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon ja virkistyskäytön kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alue on osa lepakoiden ruokailualueita ja siirtymäreittiä (II-luokan lepakkoalue).



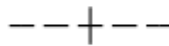
Lähivirkistysalue.



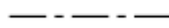
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



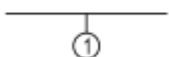
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Veneväylä

208

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PÖY

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

722

Korttelin numero.

PÖYHÄNNIEM

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

120

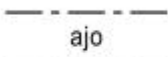
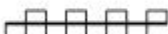
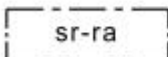
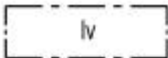
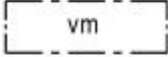
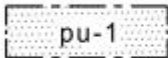
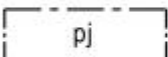
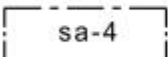
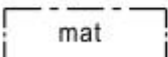
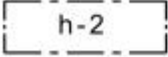
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e = 0.2

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

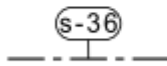
I

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

1/2k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Säilytettävä rakenne. Olemassa oleva piippurakennelma on säilytettävä ja se on korjattava siten, että siitä ei aiheudu vaaraa yleisölle. Rakennelmaa koskevista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
	Pysäköimispaikka.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
	Venesataman osa, jolle saa sijoittaa veneiden maapaikkoja.
	Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
	Alueen osa, jolla on pidettävä tai kasvatettava näkösuojaa antavaa puustoa tai pensaita.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa sauna-, kokous- ja palvelutiloja. Rakennusosalle ei saa sijoittaa pysyvään asumiseen tarkoitettuja tiloja.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa matkailuautoalueen.
	Huolto- ja varistorakennusten rakennusala.
	Ulkoilureitti.



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



Muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu sotahistoriallinen kohde, jonka kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Alueen osa, jolle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia katoksia.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTOAIKKAMÄÄRÄYKSET:

Autopaikkoja on varattava vähintään

- Ravintola-/ kahvilatoiminta 1 ap / 40 kerros-m²
- Erillispientalot: 2 ap/asunto, rivi- ja paritalot: 1 ap/60 krs-m² tai vähintään 1 ap/ asunto

AP-korttelialueella rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Istutettavalle alueen osalle saa rakentaa kulkuteitä.

Rakennusten liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

Hulevedet tulee käsitellä tontilla ja imeyttää mikäli tämä on maaperän puolesta mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

LS-5 alueella rakennusten, kulkuteiden sekä istutus- ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tulee säilyttää hiekka- tai sorapintaisena ja sillä tulee säilyttää alueen luontainen kasvillisuus.

LS-5- ja LS-6-alueilla saattaa esiintyä pilaantuneita maa-aineksia. Rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen.

AP-korttelialueella rakennusten sijoittelussa on huomioitava maaston korkeussuhteet niin, että nykyinen maaston muoto säilytetään mahdollisimman luonnollisena.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituvaa tasoa on + 79,01 metriä (N2000).

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

5.10 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta alueelle uutta nimistöä. Nykyinen kadunnimi Poijutie lakkaa kadunimenä ja muuttuu satama-alueen sisäiseksi nimeksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. alueen luonnonympäristöön ja taajamakuvaan. 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:

- Joutsenon venesataman luontoselvitys (Afry 21.4.2022)
- Luontoselvitys, Joutsenon Ukonmäen alueen asemakaavat (Pöyry 2016)
- 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 Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän reunamuodostuman pohjoispuolelle. Venesataman aluetta ympäröivät metsäiset rinteet. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakennusten rakentamisen Pöyhänniementien varteen, mikä rajaa näkymää venesataman alueelle. Poijutien eteläpuoliselle kentälle saa jatkossa rakentaa katos- ja varastorakennuksia, mikä muuttaa alueen ilmeen rakennetummaksi erityisesti kadulta päin tarkasteltuna.

Satama-alueen ja asuinalueen väliin on osoitettu luonnontilaisena säilytettäviä alueen osia sekä alueita, joille tulee istuttaa kasvillisuutta näkösuojaksi. Näillä toimenpiteillä pyritään säilyttämään alueen puustoisuutta ja rajaamaan eri toimintoja maisemallisesti toisistaan. Ympäristön viihtyisyys säilyy viereisen venesataman toiminnoista huolimatta. Lisäksi yleismääräyksen mukaan AP-korttelialueella rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa, sen sijaan satama-alueella ruderaattialueita tulee säilyttää ja ehkäistä komealupiinin leviäminen alueella.

Kaavamuutosalueen eteläosan maisemaa hallitsee ympäristöstään selvästi kohoava Ukonmäen kumpare. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Ukonmäen alueeseen.

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

6.1.2 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman pohjoispuolella. GTK:n maaperäkarttojen perusteella suunnittelualueen länsireunalla ja Ukonmäen alueella maaperä on sora- ja hiekkamoreenia, venesataman maa-alueet ovat täyttömaata. Lisäksi joillain osilla ranta-aluetta on kalliota näkyvissä.

Kaavamuutoksessa osoitettu täydennysrakentaminen vaatii jonkin verran maaperän kaivamista mahdollisen uudisrakentamisen vuoksi. Maasto laskee Pellinniementieltä kohti satama-aluetta, joten asuinpientalotonttien rakentamisen yhteydessä voi muodostua tarvetta maaperän leikkaamiseen tai täyttämiseen. Kaavan yleisten määräysten mukaan AP-korttelialueella rakennusten sijoittelussa on kuitenkin huomioitava maaston korkeussuhteet niin, että nykyinen maaston muoto säilytetään mahdollisimman luonnollisena. Määräys lieventää maaston muokkaamisen haitallisia vaikutuksia.

Koska kaavan mukainen uudisrakentaminen on suhteellisen pienimittakaavaista, voidaan rakentamisen vaikutuksia maaperään pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä. Muutokset eivät kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Kaava ei vaikuta jyrkkärinteisen Ukonmäen maastonmuotoihin eikä mäellä oleviin taisteluhautoihin. Merkittävin maankamaraan kohdistuva muutos on ranta-alueen mahdollinen täyttäminen runsaan 150 metrin matkalla muutamien metrien leveydeltä satama-alueen itäosassa.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

6.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualuetta koskevissa luontoselvityksissä (Afry 2022 ja Pöyry 2016) todettiin suunnittelualueen eteläosan metsän olevan arvokas luontokohde sen puuston, lahoppuuston ja linnuston takia. Alue on myös osa II-luokan lepakkoaluetta. Muutoin suunnittelualueen kasvillisuus ei sisällä erityisesti säilytettäviä luontoarvoja. Mahdollisen täydennysrakentamisen myötä joudutaan puustoa ja muuta kasvillisuutta poistamaan satama-alueella ja asuinpientalojen korttelialueella, jolloin alueiden ilme muuttuu rakennetummaksi ympäristöksi. Komealupiinin kasvustot tulee pyrkiä hävittämään ja niiden leviäminen on pyrittävä estämään.

pintakasvillisuuden poiston yhteydessä. Vieraslajien hävittäminen on ensisijaisesti maanomistajan vastuulla. Vieraslajien torjunta vaatii suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä sekä usein esimerkiksi naapuruston yhteistyötä ja aktiivisuutta, jotta lajin uudelleen leviäminen saadaan tehokkaasti estettyä koko alueella. Vaarana on vieraslajien leviäminen entistä laajemmalle alueelle, mikäli niiden hävittämiseen ja leviämisen estämiseen ei tehdä toimenpiteitä. Komealupiini leviää tehokkaasti siemenien avulla, jonka vuoksi sen torjunta on erityisen hankalaa.

Viherpiilopään säilymistä satama-alueella on edistetty lisäämällä kaavaan yleismääräys ”LS-5 -alueella rakennusten, kulkuteiden sekä istutus- ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tulee säilyttää hiekka- tai sorapintaisena ja sillä tulee säilyttää alueen luontainen kasvillisuus”.

Ukonmäen pohjoisrinteen arvokkaaksi luontokohteeksi luokiteltu metsäalue on muutettu maa- ja metsätalousalueesta lähivirkistysalueeksi, jossa ympäristö säilytetään.

Kokonaisuutena asemakaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

- Luontokohteet

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia. Kaava-alueella ei ole vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä tai puroja, luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyypppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä. Lepakoita lukuun ottamatta selvitysalueelta ei ole tiedossa havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta luontokohteisiin. Kaava-alueella olevat lepakoiden esiintymisalueet sijoittuvat pääosin lähivirkistysalueille, eikä niille kohdistu rakentamista tai muutoksia.

6.1.4 Pinta- ja pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee 1E-luokan pohjavesialueeksi luokitellun Joutsenonkankaan (0517351) pohjavesialueen pohjoisreunalla. Alue on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi 1E-luokan pohjavesialueeksi, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Pohjavesialue ulottuu suunnittelualueen eteläiseen osaan, joten pääosa suunnittelualueesta jää pohjavesialueen ulkopuolelle.

Myös kaavassa osoitetut polttoaineen jakelupisteet sijoittuvat pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Alue on jo osittain rakennettua ympäristöä eikä rakennettu ja pinnoitettu alue merkittävästi lisäännä nykyisestä alueen täydennysrakentamisesta. Rakentaminen ei siten vähennä sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

Kaava-alue on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon, joten kaavan toteuttaminen ei aiheuta jätevesikuormitusta ympäristöönsä. Alueen täydennysrakentamisen myötä katto- ja piha-alueilla muodostuu sade- ja sulamisvesiä, jotka tulee kaavamääräysten mukaan imeyttää

omalla tontilla. Kaavamääräysten mukaan rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksessä esitetään hulevesien hallinnan tekniset ratkaisut ja yksityiskohdat. Erityisesti selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulva- korkeus (HW 1/100). Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on +79,01 metriä (N2000).

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset ja yritysvaikutukset

Asemakaava mahdollistaa satama-alueen ja siellä olevan ravintolan toiminnan kehittämisen. Satama-alueen eri puolille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2600 kerrosneliömetriä. Kaavamerkintä mahdollistaa satamatoimintoihin ja vesiliikenteeseen liittyvien palvelu-, varasto- ja huoltorakennusten rakentamisen alueelle. Esimerkiksi veneiden talvisäilytysalueelle on mahdollista rakentaa alueen käyttöä palvelevia katoksia, jolloin maanomistaja saa vuokrattavista katospaikoista vuokratuloja. Likosenlahden pohjoisrannalle osoitettu saunarakennuksen rakennuspaikka mahdollistaa satama-alueen palveluiden kehittämisen ja monipuolistumisen, mikä lisää alueen houkuttelevuutta.

Satama-alueen yleinen kehittäminen edesauttaa alueella sijaitsevan ravintolan liiketoimintaa ja tuo sille uusia asiakkaita. Kaavamuutoksessa ei ole lisätty ravintolan korttelialueen rakennusoikeutta, mutta sen lähelle Likosenlahden pohjukkaan on mahdollista rakentaa esim. ravintolatoimintaa palveleva terassi tai kota. Satama-alueelle voidaan sijoittaa myös pieni matkailuautoalue, joka on toimintona uusi satama-alueella ja monipuolistaa osaltaan myös ravintolan liiketoimintamahdollisuuksia.

Suunnittelualueen pohjoisosan pitkään rakentamattomana olleen asuinkorttelin rakentamista on kaavamuutoksessa edistetty päivittämällä kaavamerkintää aiempaan monipuoliseksi. Uuden kaavamääräyksen myötä alueelle voi rakentaa asuinpientaloja eli omakoti-, pari- ja rivitaloja. Korttelialueen kaikki tontit ovat yksityisomistuksessa.

Alueen kehittäminen tukee osaltaan Joutsenon keskustaajaman kehittämistä monipuolisena yritystoiminnan alueena.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueen ympärillä. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta siirtämään tai muuttamaan. Kaavan toteuttaminen ei edellytä myöskään energiaverkkoon liittyviä investointeja. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta välittömiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Asemakaavamuutos tukeutuu kokonaan olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen olemassa oleviin katuihin eikä jalankulku- ja pyöräväyliin. Voimassa olevan asemakaavan mukainen Poijutien katualue on kaavamuutoksessa liitetty hallinnollisesti satama-alueeseen ja merkitty ajoyhteytenä. Pöyhänniementien katualuetta on laajennettu itään infraverkon sisällyttämiseksi katualueeseen. Lisäksi katu- ja satama-alueiden rajalle on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto. Kulku satama-alueelle tapahtuu jatkossakin vanhan Poijutien kohdalta. Ajoyhteydeksi merkityn Poijutien kautta on kulku myös öljy- ja palotorjuntavarastolle.

Pellinniementielle muodostuu neljä uutta ajoneuvoliittymää täydennysrakentamisen myötä, mutta itse katuun ei kohdistu muutoksia.

Satama-alueen pohjoisosan kautta on ollut kulkuyhteys Pöyhänniemen laavulle. Kaavamuutos mahdollistaa satama-alueen kehittämisen ja lisärakentamisen myös alueen itäpäähän. Nykyisin käytössä oleva kulkuyhteys satama-alueen kautta itään ei lisärakentamisen seurauksena katkea, mutta viime kädessä alueen kautta tapahtuva ulkoilu tapahtuu maanomistajan suostumuksella.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutos lisää alueen liikennemääriä vähäisesti tai ei lainkaan verrattuna nykytilanteeseen tai voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan maankäyttöön. Liikennemäärien arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008)*. Kaavamuutoksessa esitetty maankäyttö ei vaikuta oleellisesti Pöyhänniementien liikennemääriin. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaan mukaan Pöyhänniemen asuinalueelta tehdään henkilöautolla noin 230 matkaa suunnittelualueen läpi Pöyhänniementietä pitkin vuorokaudessa.

Suunnittelualueen asuinkorttelin kaavamerkinnän muutos ei vaikuta alueen liikennemääriin, sillä rakennusoikeus korttelialueella pysyy ennallaan voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Edellä mainitun oppaan mukaan asumisen matkatuotos on Lappeenrannan ns. lähitaajaman alueella 2,49 kotiperäistä matkaa/asukas, joista henkilöautolla tehdään 64 %. Asuinkorttelin rakentumisen myötä alueen asukasmäärä kasvaa arviolta noin 20 asukkaalla. Tällöin suunnittelualueelle tehdään päivittäin lisää noin 50 asukasmatkaa (saapuvaa ja lähtevää) vuorokaudessa, joista suunnilleen 30 matkaa tapahtuu henkilöautolla.

Satama-alueen liikenne on vilkkaimmillaan veneiden nosto- ja laskuaikoina sekä kesäsezonkina. Kaavamuutos mahdollistaa uusien laituripaikkojen rakentamisen, mikä voi lisätä veneilijöiden määrää ja sitä myöten kasvattaa alueen autoliikennettä. Satama-alueella kestäisin toimiva ravintolaa kasvattaa osaltaan alueen liikennemääriä kesäaikaan.

Ennustetuilla liikennemäärillä kaavaratkaisusta ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Tässä kaavassa esitetty maankäyttö ei aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun

Asemakaavamuutoksen myötä liikenne alueella ei lisäännä merkittävästi verrattuna voimassa olevaan kaavaan, joten vaikutuksia liikennemeluun ovat vähäiset. Kaava-alueelle ei sijoitu melua tai tärinää aiheuttavia toimintoja. Satamassa veneiden huoltotyöt ja siirrot aiheuttavat ajoittaista melua. Veneilyn kesäsesonki voi väliaikaisesti kasvattaa alueen liikennemelumääriä. Katualueiden liikennemäärien ja nopeusrajoitusten perusteella voidaan olettaa, ettei asuintonteille aiheudu valtioneuvoston ohjearvot ylittäviä liikennemelutasoja (päivämelu 55 dB ja yömelu 50 dB).

6.3.4 Vaikutukset pysäköintiratkaisuihin

Kaavamuutos tarkoittaa alueen pysäköintijärjestelyjä. Pysäköintipaikkojen sijainti säilyy entisellään, mutta autopaikkojen määrästä määrätään aiempaa tarkemmin. Autojen pysäköintipaikat sijoittuvat nykyiseen tapaan kiinteistöille. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on määrätty seuraavasti: Autopaikkoja on varattava vähintään:

- Ravintola-/ kahvilatoiminta 1 ap/ 40 kerros-m²
- Erillispientalot: 2 ap/asunto, rivi- ja paritalot: 1 ap/60 krs-m² tai vähintään 1 ap/ asunto

Satama-alueen pohjoisreunalle on mahdollista rakentaa myös pieni matkailuautoparkki arviolta kuudelle matkailuautolle.

6.3.5 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa niin jalan kulkien, polkupyörällä kuin henkilöautolla. Lähin linja-autopysäkki on Saimaantien ja Haukilahdentien risteyksessä, josta on matkaa suunnittelualueelle noin 1,5 kilometriä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteeseen.

Alueella on nykyisin toimivat kevyen liikenteen yhteydet. Kevyen liikenteen väylä sijaitsee kokoojakatuna toimivan Pöyhännimentien varressa ja se jatkuu Pöyhänniemen asuinalueelle Pellinniementietä pitkin. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta ympäröivien katujen kevyen liikenteen reitteihin.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Asemakaava mahdollistaa uusien palveluiden ja muiden toimintojen syntymisen alueelle ja monipuolistaa aluetta toiminnallisesti. Tällä hetkellä suunnittelualueella toimii ravintola, jossa on myös sauna ja sosiaalityö veneilijöille. Alueella on myös vesi- ja sähköpisteet, septityhjennys, jäteaste, mastonosturi ja laskuluiska. Asemakaavamuutoksessa sataman itäosaan on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa sauna-, kokous- ja palvelutiloja. Lisäksi kaavassa on osoitettu kaksi varausta polttoaineen jakelulle sekä pieni matkailuvaunualue.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueella olevan pelastussataman toimintaan.

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Joutsenon Saimaantien varren liiketiloissa. Kunnallisten palveluiden (koulu, kirjasto jne.) sekä kaupallisten palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Joutsenon keskustaan, eikä asemakaavalla ole tältä osin merkittävää vaikutusta. Lähin päiväkotikoti on Palstakujalla oleva yksityinen päiväkotikoti Pilke, joka sijaitsee noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään.

6.4.2 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta lähialueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. Alueelle on osoitettu maltillisesti täydennysrakentamista, joka toteutuessaan muuttaa jonkin verran totuttua lähiympäristöä ja näkymiä tonteilla. Alueen luonne ei kuitenkaan muutu mahdollisen uudisrakentamisen myötä, sillä rakentamisen mittakaava ei poikkea merkittävästi nykyisestä.

Asuinkortteleiden tuntumaan kaava-alueen itäosaan on osoitettu varsin maltillisesti rakennusoikeutta uudelle huolto- ja varastorakennukselle sekä saunalle. Molempien rakennusten suurin sallittu kerrosala on 100 kerros-m². Matalat yksikerroksiset rakennukset sijoittuvat alarinteeseen ja ovat virkistysalueen puuston takana, kun taas asuinrakennukset sijaitsevat rinteen yläosassa, joten uudisrakentaminen eivät vaikuta sanottavasti esimerkiksi näkymiin.

Rakentamattomien asuintonttien kaavamääräystä on monipuolistettu niiden rakentamisen edistämiseksi. Tonttien rakentaminen kaavan mukaisesti luo edellytykset viihtyisien tonttien muodostumiselle. Kaavamuutoksessa on huomioitu maanomistus ja tontit on rajattu ole-massa olevan kiinteistöjaon mukaan.

Pöyhänniemen asuinalueen viihtyisyyttä on pyritty edistämään osoittamalla asutuksen ja satama-alueen väliin luonnontilaisena säilytettävää metsäaluetta. Lisäksi suunnittelualueen asuintonteille on osoitettu satama-alueen puoleiselle tontin osalle alue, jolla on pidettävä tai kasvatettava näkösuojaa antavaa puustoa tai pensaita.

Kun uudisrakennuksia rakennetaan, aiheuttavat työt hetkellisiä, rakentamisaikaisia vaikutuksia, mm. melua, liikenteen lisääntymistä ja pölyn muodostumista alueella. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja ne loppuvat, kun rakennus on valmistunut.

- Teollisuusmelu

Stora Enso Timber Oy:n Honkalahden sahan aiheuttamasta ympäristömelusta on laadittu selvitys vuonna 2009 (Promethor Oy). Meluselvitys perustui laskennalliseen mallinnukseen, joka tehtiin käyttäen yhteispohjoismaisia teollisuus-, tieliikenne- ja raideliikennemelumalleja. Melumallinnuksen lähtötietoina käytettiin tehtaalta mitattuja lähdekohtaisia äänitehotasoja sekä toimintaan liittyviä auto- ja junaliikennemääriä. Melumallinnuksen lisäksi teollisuusalueen ympäristössä suoritettiin mallinnustuloksia varmistavia melumittauksia.

Lisäksi alueelle tehtiin vuonna 2012 selvitys (Promethor Oy), jossa esitettiin Honkalahden sahan aiheuttama ympäristömelu erilaisissa vaihtoehtoisissa toimintatilanteissa, joissa (rev1, rev2 ja rev3) toiminnot pysyvät samoina, mutta toiminta-ajat vaihtelevat.

Vuoden 2009 selvityksen tulosten perusteella päivä- ja yöajan keskiäänitaso toteuttaa (alit-taa) ohjearvot kaikilla asuinrakennuksilla. Päivä- ja yöajan keskiäänitaso ylittää ohjearvot viidellä lomarakennuksella, joista kolme on Huvilatien varrella ja kaksi Muukonsaaressa.

Yksikään kyseisistä kiinteistöistä ei sijoittunut nyt kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle. Kaavamuutosaluetta suojaavat teollisuusmelulta etelässä Ukonmäen se-
läne ja lännessä metsäinen Huvilatien asuinalue. Merkittävimmät melulähteet ovat puun
käsittelyyn liittyvät kuljettimet ja syöttimet.

Vuoden 2012 tarkastelun tulosten mukaan kaikki eri toimintavaihtoehdot rev1 – rev3 lisäävät
ympäristön yöajan keskiäänitasoa muutamalla desibelillä nykyisestä. Päiväajan keskiään-
tasoon toimintavaihtoehdoilla ei ollut vaikutusta eli se pysyy nykyisellään (Lähde: Stora Enso
Timber Oy:n Honkalahden sahan ympäristömeluselvitys, Promethor Oy 7.12.2009).

6.5 Vaikutukset virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin

Suunnittelualueen eteläreunalle on osoitettu uusi lähivirkistysalue. Aiemmin alue on ollut
maa- ja metsätalousaluetta, mutta kaavamerkintää muuttamalla on pyritty toisaalta turvaa-
maan alueella olevan luonnonympäristön säilyminen, toisaalta päivittämään kaavamerkintä
vastaamaan alueen tosiasiallista käyttöä eli virkistystä. Ukonmäen pohjoisrinteen alareu-
naan on osoitettu ulkoilureitti, jolla on turvattu olemassa olevat virkistysyhteydet satama-
alueen kehittyessä.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisussa hyödynnetään kaikilta osin olemassa olevaa yhdyskunta- ja taajamara-
kennetta. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan rakenteen sisään eikä kaavaratkaisu
laajenna nykyistä katu- ja infraverkkoa. Rakentumattomien asuintonttien kaavamääräystä
on monipuolistettu, jotta ne rakentuisivat ja näin täydentäisivät korttelirakennetta. Yhteydet
suunnittelualueen asuintonteille on järjestetty Pellinniementieltä.

Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää taajamarakennetta, mutta ei muuta taa-
jaman painopistettä. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon ver- kostoihin

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on olemassa olevien rakennusten, kunnallistekniikan ja
katuverkon hyödyntäminen sekä lisärakentaminen rakennusoikeuden puitteissa. Kaavarat-
kaisu turvaa alueella olevan piippurakennelman säilyttämisen.

Kaavamuutoksessa ravintolan tontin rakennusoikeus pysyy samana. Voimassa olevaan
kaavaan ei ollut merkitty satama-alueelle rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen yhteydessä
satama-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2600 kerrosneliömetriä eri puolille
aluetta. Lisäksi pelastussataman rakennusoikeudeksi on merkitty 120 kerrosneliötä, joista
on käytetty 114 kerrosneliötä.

Asuinpientalokorttelin rakennusoikeus pysyy samansuuruisena kuin voimassa olevassa
kaavassa (e=0,2), mikä tarkoittaa noin 2000 kerrosneliömetriä koko korttelialueelle yh-
teensä.

Kortteleiden toteuttaminen voi aiheuttaa vähäistä kunnallistekniikan linjojen siirtämistarvetta alueen sisällä. Katu- ja muilla yleisillä alueilla kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

Kaavalla ei ole vaikutusta suunnittelualueen ulkopuolisiin rakennuksiin ja rakenteisiin.

6.6.3 Vaikutukset taajamakuvaan

Asemakaavan toteuttamisen myötä satama-alueen yleisilme tiivistyy jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna etenkin uusien rakennusten toteutuessa. Alueelle saa kaavamuutoksen myötä rakentaa vesiliikenteeseen liittyviä palvelu-, varasto- ja huoltorakennuksia. Venneiden talvisäilytysalueelle on mahdollista rakentaa alueen käyttöä palvelevia katoksia.

Kaavamuutos mahdollistaa asuinkorttelin aiempaa väljemmän ja pienimittakaavaisemman rakentamisen salliessaan myös erillispientalojen ja paritalojen rakentamisen. Satama-alueen pohjoisreuna säilyy metsäisenä, sillä se antaa näkösuojaa Pöyhänniemen asuinalueen suuntaan.

Ravintolarakennuksen tontilla taajamakuva säilyy ennallaan. Tontilla oleva piippurakennelma tulee pysymään ravintolan edustalla jatkossakin. Yleisilmeeltään satama-alueen taajamakuva säilyy avarana, sillä sataman kokonaisrakennusoikeus 2600 krs-m² on suhteellisen pieni verrattuna sataman koko maa-alueeseen (yli 40 000 m² eli 4 hehtaaria). Kasvillisuus ja reunapuusto erottavat avoimen satama-alueen jatkossakin ympäröivästä asutuksesta.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole valtakunnallisia eikä maakunnallisia rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joten kaavalla ei ole tältä osin vaikutuksia.

Asemakaavamääräyksen mukaan alueella toimineen sahan entinen piippurakennelma tulee säilyttää. Kaavamääräys mahdollistaa piipun korjaamisen, ja siihen tehtävistä muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Aivan suunnittelualueen eteläreunalla on muinaisjäänneksi luokiteltavia puolustusvarustuksia (taisteluhautoja). Kaivannot sijaitsevat virkistyskäyttöön osoitetussa taajamametsässä, eikä alueelle ole suunniteltu aluetta muuttavaa maankäyttöä. Taisteluhaudat on varustettu merkinnällä *Muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu sotahistoriallinen kohde, jonka kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto (s-36)*. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavamuutos on kaikilta osin voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue on maa-alueiden osalta maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa

olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omailemisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Likosenlahden satama on osoitettu maakuntakaavassa venesatamana. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät pienvenesatamat. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräyksen mukaan ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on oltava yhteydessä Museovirastoon, jotta vedenalaista kulttuuriperintöä koskevan inventoinnin tarve voidaan arvioida. Satama-alueelta lähtee maakuntakaavan mukaisesti laivaväylä Saimaalle.

Asemakaava vahvistaa maakuntakaavassa ohjattua alueen käyttöä. Luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen on turvattu sekä säilytetty olemassa olevat virkistysalueet. Alueelta on myös toimivat kevyen liikenteen yhteydet. Asemakaavassa on lisäksi huomioitu alueen sijainti osittain 1E-luokan pohjavesialueella.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota asemakaavaratkaisu noudattaa. Asemakaavan satama-alueen ulottuminen jonkin verran vastaavaa yleiskaavavarausta etelämmäs on perusteltua ja mahdollista yleiskaavan yleispiirteiden luonne ja tarkkuustaso huomioiden.

6.7 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 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.

Asemakaava tukeutuu kaikilta osin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisu luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi Joutsenon taajamassa. Lisäksi se luo edellytyksiä asuntotuotannolle täydennysrakentamisen muodossa. Alue on hyvin saavutettavissa myös pyöräillen ja kävellen.

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 tehtyjen meluselvitysten alueiden ulkopuolelle. Veneilyliikenteestä aiheutuu hieman melua kesäaikaan läheiselle asuinalueelle. Katuliikenteen määrän ja nopeusrajoitusten perusteella alueella ei todennäköisesti esiinny valtioneuvoston ohjearvot ylittäviä liikennemelutasoja. Suunnittelualueelle on osoitettu maltillisesti täydennysrakennuspaikkoja voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakennuspaikalle, ja ne on osoitettu alueille, jossa melun ohjearvot eivät todennäköisesti ylity.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueen luontoarvoja ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä edistetään muuttamalla maa- ja metsätalousalue lähivirkistysalueeksi ja tätä koskevilla säilyttävillä määräyksillä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Asemakaavan muuttamisesta tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäytösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 23.9.2022

Niklas Santala

Kaavavalmistelija

Matti Veijovuori

Asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä

Kaupunginarkkitehti