



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS



SAMMONTALON ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

2.2.2022, muutettu 10.2.2022, 23.3.2022



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

SAMMONTALON ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 2.2.2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA (muutettu 10.2.2022, 23.3.2022)

KAAVANRO K2634

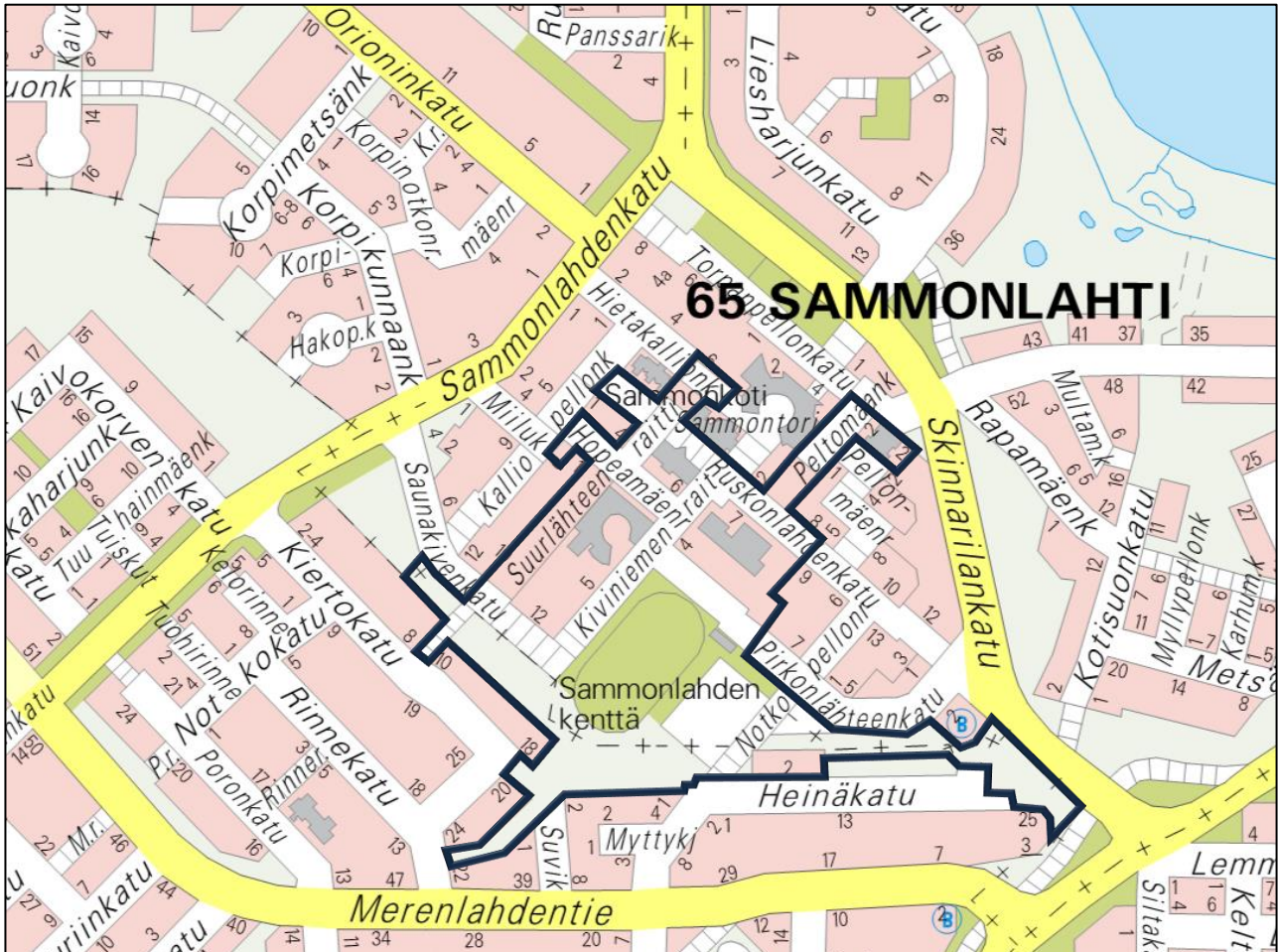
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos	62 UUS-LAVOLA osat puistoalueita ja yleinen pysäköintialue. 65 SAMMONLAHTI Korttelin 39 tontti 3, korttelit 43 ja 44, korttelin 47 tontti 1, katu-, puisto-, leikkikenttä-, urheilu- ja virkistyspalvelualueita sekä pysäköintialueita.
Muodostuu	62 UUS-LAVOLA lähivirkistys- ja suojaviheraluetta, yleinen pysäköinti-alue. 65 SAMMONLAHTI korttelin 39 tontti 4, korttelin 45 tontti 14, korttelin 47 tontti 11, kortteli 54. Urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, yleinen pysäköintialue, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä katualueita.
Tonttijako	Puistoaluetta.
Tonttijaon muutos	65 SAMMONLANTI korttelin 39 tontti 3, korttelin 43 tontti 2, korttelin 44 tontti 10 ja korttelin 47 tontti 1.
Muodostuu	65 SAMMONLAHTI Korttelin 39 tontti 4, korttelin 45, tontti 14, korttelin 47 tontti 11, korttelin 54 tontti 1. Kaupunginosan rajan siirto.
Kaavanlaatija	Kaavasunnittelija Niina Seppäläinen puh. 040 668 4499 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 Sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireilletulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 11.11.-2.12.2021
Hyväksytty	KV __.__.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee niin sanottua Sammontalaa lähiympäristöineen Lappeenrannan Sammonlahden aluekeskuksessa. Suunnittelualue sijaitsee Sammonlahdenkadun, Skinnarilankadun ja Merenlahdentien välisellä alueella Sammonlahden kaupunginosassa. Etäisyys Lappeenrannan keskustaan on noin viisi kilometriä. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 12,9 hehtaaria. Suunnittelualueen sijainti ja alustava aluerajaus on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1 Suunnittelualueen rajaus on merkitty karttaan tumman sinisellä viivalla

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Sammontalon asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Sammontaloksi nimetyn kokonaisuuden sekä siihen liittyvien liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toteuttaminen Sammonlahden keskustaan palveluverkkopäätösten mukaisesti. Alueelle suunnitellaan sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet, mahdollistetaan jalkapallokenttien säilyminen sekä huomioidaan alueella olemassa oleva puusto ja muu kasvillisuus.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
1.6	Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	7
2	TIIVISTELMÄ.....	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2	Asemakaava	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	10
3	LÄHTÖKOHDAT.....	10
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	10
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2	Rakennettu ympäristö	11
3.1.3	Liikenneverkko.....	19
3.1.4	Yhdyskuntatekniikka.....	21
3.1.5	Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset	25
3.1.6	Luonnonympäristö ja maisema	27
3.1.7	Väestö, työpaikat ja palvelut	29
3.1.8	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät.....	30
3.1.9	Maanomistus.....	32
3.2	Suunnittelutilanne	33
3.2.1	Maakuntakaava	33
3.2.2	Yleiskaava	35
3.2.3	Asemakaava.....	37
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	37
3.2.5	Pohjakartta	37
3.2.6	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	38
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	39
4.1	Suunnittelun tausta ja tavoitteet.....	39
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	40
4.3	Suunnitteluvaiheet	40
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	41
4.5	Arkkitehtuurikilpailu	42
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	45
5.1	Kaavan rakenne	45
5.1.1	Mitoitus	45
5.1.2	Alueen kokonaisrakenne	45
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	46
5.3	Aluevaraukset	47
5.3.1	Korttelialueet.....	47
5.3.2	Virkistysalueet	49
5.3.3	Muut alueet.....	50
5.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	51
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	51
5.5	Luonnonympäristö	52
5.6	Kulttuuriympäristö	52
5.7	Kaavamerkinnot ja –määräykset	53

5.8	Nimistö	57
5.9	Tonttijako	57
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	57
6.1	Ekologiset vaikutukset	58
6.1.1	Vaikutukset maisemaan	58
6.1.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään	60
6.1.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen	60
6.1.4	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	61
6.1.5	Vaikutukset viheryhteyksiin	62
6.1.6	Vaikutukset luontokohteisiin.....	62
6.2	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	62
6.2.1	Vaikutukset väistötiloihin	62
6.2.2	Aluetaloudelliset vaikutukset	62
6.2.3	Vaikutukset infraverkon rakentamiskustannuksiin	63
6.3	Liikenteelliset vaikutukset	64
6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon	64
6.3.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	65
6.3.3	Vaikutukset liikennemeluun	71
6.3.4	Vaikutukset kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen	71
6.3.5	Vaikutukset pysäköintiin	72
6.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	73
6.4.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	73
6.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	74
6.4.3	Lapsivaikutusten arviointi.....	74
6.4.4	Ulkoilureitistöt ja virkistysalueet	76
6.5	Kulttuuriset vaikutukset	77
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	77
6.5.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	77
6.5.3	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.....	79
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin.....	79
6.5.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	81
7	VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	81
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	83
8.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	83
8.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	83
8.3	Kaavan hyväksyminen	83

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.11.2021
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. Kaavaluonnoskartta 5.11.2021
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, mikäli lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
3. Asemakaavan seurantalomakkeet, muutettu 23.3.2022
4. Tonttikartat, muutettu 23.3.2022
5. Luontoselvitys, Sammonlahden koulun asemakaavamuutos, Pöyry Finland Oy 30.4.2015, 18.6.2021
6. Sammontalon hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 5.11.2021
7. Sammontalon alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 5.11.2021
8. Sammonlahden palveluverkko, liikenteellinen toimivuustarkastelu WSP Finland Oy, 18.10.2021
9. Liikennesuunnitelma. WSP Finland Oy 8.11.2021 muutettu 21.3.2022
10. Lapsivaikutusten arviointi
11. Kolmiulotteiset havainnekuvat
12. Havainnepiirros 2.2.2022, muutettu 10.2.2022, 23.3.2022
13. Asemakaavakartta 2.2.2022, muutettu 10.2.2022, 23.3.2022

1.6 Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lasten ja nuorten palveluiden palveluverkkotarkastelu ja päätösesitys 2020, Lappeenrannan kaupunki 10.2.2020
- Lappeenrannan väestötarkastelu. Ramboll Finland Oy 2020
- Arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotus, Valkoinen piha (Tuuli Kanerva, Leo Lindroos ja Antti Soini)
- Sammonlahden koulukeskuksen liikenteen toimivuustarkastelu, Trafix Oy 23.6.2016
- Länsialueen palveluverkkoselvitys, lapsivaikutusten arviointi, Ramboll 26.5.2016
- Länsialueen palveluverkkoselvitys, Lappeenrannan kaupunki 27.1.2016
- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys, WSP Finland Oy 4.6.2021
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava. Trafix Oy 2015
- Maisemaselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, läntinen osa-alue. Ramboll Finland Oy 19.12.2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen taustalla on kaupunginvaltuuston 9.12.2013 tekemä päätös *kouluverkon kokonaistarkastelu, siihen liittyvät linjaukset ja investoinnit 2015 – 28*. Kaupunginjohtaja asetti 21.5.2015 läntisen alueen koulu- ja päiväkotiverkon sekä Sammonlahden aluekeskuksen kehittämisselvittelyn johtoryhmän. Vaihtoehtona oli keskittää toimintoja uudisrakennuksiin tai harjoittaa näiden välimuotoa. Päätöksen pohjalta laadittu länsialueen palveluverkkoselvitys kattoi varhaiskasvatuksen, perusopetuksen, liikuntatoimen, nuorisotoimen, kulttuuritoimen sekä sosiaali- ja terveystalvet. Samalla tarkasteltiin Sammonlahden alueen yleisiä kehittämismahdollisuuksia sekä yksityisiä palveluja. Keskeinen osa selvitystä oli vaihtoehtojen vaikutusarvio.

Kaupunginvaltuusto teki 6.6.2016 palveluverkkoselvityksen pohjalta päätöksen länsialueen palveluverkosta. Sen mukaan länsialueen palveluverkko rakennetaan selvitysryhmän keskitetyn vaihtoehdon 1 pohjalta täydennettynä Kuusimäen koululla 1. ja 2. luokille. Edelleen kaupunginvaltuusto päätti 28.11.2016, että länsialueen palveluverkko käsittää **yhden** yhtenäiskoulun, joka sijoitetaan Sammonlahteen.

Lappeenrannan kaupunki järjesti yhdessä Lappeenrannan Toimitilat Oy:n kanssa vuosien 2018 ja 2019 aikana kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun Sammontalosta. Kilpailun ensimmäinen vaihe käynnistyi 31.8.2018 ja päättyi 30.11.2018, johon mennessä kilpailuehdotuksia oli saapunut yhteensä 57 kappaletta. Toinen vaihe käynnistyi seuraavana vuonna 6.2.2019 ja päättyi 4.4.2019. Kaksivaiheisessa kilpailussa jatkoon pääsi neljä ehdotusta, joista voittajaksi valittiin Tuuli Kanervan, Leo Lindroosin ja Antti Soinin laatima ehdotus *Valkoinen piha*. Sammontalon on tarkoitus valmistua vuonna 2024.

Kilpailun jälkeen Sammontalon mitoitus tarkasteltiin uudelleen. Kaupungin vuosina 2019-20 teettämän väestötarkastelun ja Tilastokeskuksen ennusten mukaan nuorten ikäluokat ovat aiempaa arvioitua pienempiä, mistä syystä Sammontalon mitoitus päätettiin tarkistaa uusia ennusteita paremmin vastaavaksi.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2020 kokouksessaan, että rakennetaan Sammontalo yhdellä kertaa valmiiksi ja rakennetaan tilat 6 varhaiskasvatusryhmälle ja 3 esiopetusryhmälle, 1-9 vuosiluokkien koulu 640 oppilaalle sekä nuoriso-, liikunta- ja kirjastotilat alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Tilat rakennetaan niin, että koulun tiloja voidaan käyttää tarvittaessa varhaiskasvatuksen tiloina tai päinvastoin. Varhaiskasvatuksen tiloja voidaan tarvittaessa lisätä ja tilat säilyttävät silti tehokkuutensa ja toiminnallisuutensa.

Samalla päätettiin, että Kourulaan rakennetaan tilaelementti, jossa voi olla 5 varhaiskasvatusryhmää tai 3 varhaiskasvatusryhmää, esiopetus ja 1-2 vuosiluokkien koulu. Aluksi tilat ovat kokonaan varhaiskasvatuksen käytössä. Muut Sammonlahden koulun toimipisteet jatkavat rakentamisen ajan toimintaansa. Sammontalon valmistuessa ratkaistaan, mitkä tilat jäävät vielä siirtymävaiheeksi käyttöön.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuluttamalla-osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella 17.2.2018 Etelä-Saimaa -lehdessä. OAS pidetään nähtävillä MRL:n 62§:n ja 63§:n mukaisesti koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 11.11.-2.12.2021 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavasta saatiin 14 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 17.2.-21.3.2022. Kuulemisen jälkeen asemakaavaan on tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä sen asettamista uudelleen nähtäville. Tämän jälkeen asemakaava vietään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen kaupunkisuunnittelun vastuualueella.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa Sammontalon alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO). Sammontalolle on osoitettu rakennusala, joka käsittää korttelialueen keski- ja pohjoisosat. Lisäksi varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle on mahdollista sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita sekä säilytys- ja pukuhuonetiloja. Piha-alueet ovat pääosin rakennuksen lounaispuolella lukuun ottamatta tontin pohjoiskulmaan sijoittuvaa huoltopihaa ja Ruskonlahdenkadun varteen sijoittuvaa sisääntulopihaa. Korttelialue tukeutuu ajoneuvoliikenteen osalta Suurlähteenraittiin, Peltomaankatuun ja Pirkonlähdekatuun. Korttelialueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia ohjeellisena, jolloin niiden tarkka sijainti on mahdollista ratkaista pihan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Korttelialueelle on osoitettu myös ohjeellisia huilvesien käsittelylle varattuja alueen osia, joiden kautta johdetaan ja viivytetään tontin huilvesiä putkin ja allasrakentein. YO-korttelialueelle on osoitettu myös ohjeellinen pallokentälle varattu alue, istutettavia alueen osia, istutettavia puurivejä sekä pysäköintipaikkoja.

Sammonlahden hyvinvointiaseman tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Tontti on liitetty kaavaan, koska se pienenee Peltomaankadun puolelta uusien liikennejärjestelyjen vuoksi. Itse hyvinvointiaseman rakennukseen ei kohdistu muutoksia.

Jalkapallokenttien alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). VU-alueelle sijoittuvat nykyinen tekonurmi sekä nykyisen luonnonnurmikentän korvaava uusi hiekkatekonurmi, joka sijoittuu tähän nähden 90 asteen kulmaan. Kenttien läpi kulkee ulkoilureitti ja ohjeellinen avo-oja. VU-alueelle on osoitettu rakennusala nykyiselle huoltorakennukselle sekä ohjeelliset rakennusalat kioskille ja katsomolle.

Suunnittelualan eteläosa on osoitettu lähivirkistysalueena (VL-6). Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilyy. VL-6 alueelle on lisäksi osoitettu ohjeellisia jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia.

Sammontalolle johtavien liikenneyhteyksien osoittamiseksi asemakaavaan on merkitty myös puistoja (VP) ja korttelipuisto (VP-k), katualueita, kevyen liikenteen väyliä ja pysäköintialueita (LPA ja LP). Helsingintien varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on mahdollista toteuttaa vaiheissa, jotta väistötilojen tarve olisi mahdollisimman vähäinen. Päiväkoti ja liikuntahalli on tarkoitus purkaa vuoden 2022 aikana. Sammonlahden koulu pyritään pitämään toiminnassa Sammontalon rakentamisen ajan, mahdolliset koulun väistötilatarpeet ratkaistaan suunnittelun edetessä kevään 2022 aikana. Tavoitteena on, että Sammontalon rakennus otetaan käyttöön elokuussa 2024 ja piha-alueet valmistuvat vuoden 2025 aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin nuorimpiin kaupunginosiin kuuluvassa Sammonlahdessa. Alun perin suota, vanhaa järvenpohjaa ollut alue muuttui ensin maalaishyläksi ja myöhemmin 1980-luvulla vähitellen asuinalueeksi. Nykyisin Sammonlahti muodostaa aluekeskuksen palveluineen yhdessä sen pohjoispuolisen kaupunginosan, Skinnarilan kanssa. Sammonlahden keskukseen kuuluvat edustavat punatiilestä rakennettu ympyrän mallinen Sammontori ja sen eteläiselle puolelle valmistunut samaa ympyräteemaa toistava koulurakennus. Myös niiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat julkiset rakennukset, kuten kirkko, päiväkoti, liikuntahalli ja terveysasema, ovat osa kaupunginosan keskusta.



Kuva 2 Sammonlahden keskusta-alue (Lappeenrannan kaupunki)

Sammonlahden alueen rakentuminen

Lappeenrantaan oli suunniteltu perustettavaksi Itä-Suomen yliopistoa 1950-luvulta lähtien. Yliopiston sijaintipaikka oli kuitenkin vielä päättämättä ja kisassa pärjätäkseen kaupungin tuli tarjota mahdollisimman laajaa yhtenäistä maa-alueutta. Kaupungilla oli kaksi ehdotusta: Voisalmensaaren pohjoisosaa sekä Skinnarila. Korkeakoulun valtuuskunnalla oli kuitenkin myös oma ehdotuksensa, Linnoitus. Lopulta rakennushallitus totesi Skinnarilan vaihtoehdoista parhaaksi, ja arkkitehtitoimisto Kontio & Räike sai keväällä 1968 hallitukselta toimeksiannon alueen käyttösuunnitelman laatimiseksi. Suunnitelma valmistui vuonna 1970.

Lappeenrannan läntinen alue muuttui näin luonnollisesti entistä tärkeämmäksi kasvusuunnaksi. Siten käynnistyi myös alueen kaavasuunnittelu, ja 1970-luvun alkupuolella aluekeskuksen paikaksi kiteytyi Sammonlahti. Vuoteen 1977 mennessä oli asemakaavoitettu laaja, Helsingintieltä Skinnarilanniemen pohjoisosaan ulottuva alue, johon ei kuitenkaan kuulunut vielä Sammonlahden keskustaa eikä sen itäpuolista pientaloaluetta. Vuonna 1981 Sammonlahden keskusta sai lopullisen suunnitelmansa, jonka ensisijaisena tavoitteena oli saada aikaan mielenkiintoinen kaupunkitilojen kokonaisuus. Sen pohjana oli käytetty Professori Olli Kivisen laatimaa, vuonna 1979 vahvistettua asemakaavaa. Seuraavan kymmenen vuoden aikana suunnitelman valmistumisesta rakennettiin valtaosa Sammonlahden keskustan julkisista rakennuksista.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

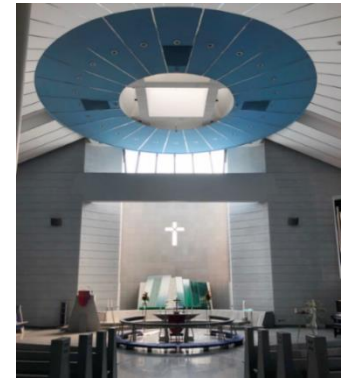
Kaavamuutosalueen keskeiset rakennukset ovat valmistuneet suhteellisen lyhyen ajan sisällä 1980–1990-lukujen aikana: päiväkotia on vuodelta 1984, terveysasema vuodelta 1986, yläkoulu vuodelta 1989 ja liikuntahalli vuodelta 1990. Rakennukset ovat arkkitehtuurisesti yhtenäisiä ja edustavat 1980-luvun postmodernismista vaikutteita saanutta tyyliä, johon kuuluvat punatiilen käyttö ja viittaukset historiallisiin aiheisiin. Samaa tyyliä edustavat myös kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevat julkiset rakennukset, joista Sammontori lienee kaupunkikuvallisesti merkittävin. Vaikka vuonna 1988 valmistunutta Sammontoria pidetäänkin kaupunginosan keskipisteenä, on suurin osa sen liiketiloista nykyisin tyhjinä. Rakennuksessa toimivat kuitenkin vielä muun muassa kirjasto, musiikkiopiston tiloja, nuorisotila, asukastila ja pieni kierrätysmyymälä.



Kuva 3 Sammontori.

Kirkkoa lukuun ottamatta Sammonlahden julkisten rakennusten suunnittelusta on vastannut Suunnittelurengas Oy, pääsuunnittelijana arkkitehti Sulo Savolainen. Sammonlahden keskustan suunnittelun pohjana taas on käytetty alun alkaen Professori Olli Kivisen laatimaa, vuonna 1979 vahvistettua asemakaavaa.

Päiväkodin vieressä sijaitseva, vuonna 1992 valmistunut Sammonlahden kirkko on Riitta ja Kari Ojalan suunnittelema. Punatiilipintaisessa kirkossa on umpinaiset, pieni-ikkunaiset seinät ja korkea ka-pea torni. Alttari sijaitsee seurakunnan keskellä, ja sen takana tilaa koristaa Brita Flanderin lasiteos. Pyöreään kirkkosaliin liittyvät matalampana siipinä seurakuntasali ja kirkkoherranvirasto.



Kuva 4 Kirkon alttari.



Kuva 5 Sammonlahden kirkko.

Kaavamuutosalueen rakennuksissa on todettu eriasteisia rakenne- ja kosteusongelmia. Sammontalohankkeen suunnitelman laatimisen yhteydessä liikuntahallin ja päiväkodin korjaamisen todettiin vastaavan kustannuksiltaan lähes uudisrakentamista. Sammonlahden koulussa korjaustarve ei kuitenkaan ole yhtä suuri, mutta rakennuksen muoto, tilajako ja kerroskorkeudet eivät vastaa riittävän hyvin käytölle asetettuja tavoitteita. Vanhat tilat ja niiden sijoittelu aiheuttaisivat siis rajoitteita tulevalle toiminnalle.

Julkkisten rakennusten, päiväkodin, koulun ja urheiluhallin, ohella kaava-alueella sijaitsee hyvinvointiasema sekä kaksi suurta urheilukenttää, joista itäisempi on nimetty Sammonlahden kentäksi. Urheilukentät ovat paitsi viereisen koulun oppilaiden, myös muiden alueen asukkaiden käytössä. Sammonlahden kentän koillislaidalla on lisäksi pieni myymäläraken-



Kuva 6 Kaavamuutosalueen rakennukset merkitty keltaisella.

us sekä pukusuojarakennus, joista kumpikin on valmistunut vuonna 2004. Pukusuojarakennuksessa on myös alueen väestönsuoja.

Päiväkoti

Sammonlahden päiväkoti on valmistunut vuonna 1984 osana Sammonlahden keskusaluetta. Päiväkoti talonmiehen asuntoineen on Sammonlahden aluekeskuksen ensimmäisenä toteutettu julkinen rakennushanke. Rakennukset on suunnitellut Suunnittelurengas Oy, arkkitehtina Sulo Savolainen. Päiväkotirakennuksessa on rakennuslupakuvien mukaan kerrosalaa 952 kerrosneliömetriä ja talonmiehen asunnossa 92 kerrosneliömetriä.

Päiväkodissa toimi kesään 2021 asti neljä ryhmää: Aamurusko (2-4-vuotiaat), Linnunlaulu (alle 3-vuotiaat), Päivänsini (3-5-vuotiaat) ja Sateenkaari (3-5-vuotiaat). Päiväkodissa oli noin 80 lasta ja henkilökuntaa noin 20 henkilöä.



Kuva 7 Päiväkoti pihan puolelta kuvattuna.

Päiväkodin rakennusmassa on kaakois-luoteissuunnassa Ruskolahdenkadun suuntainen. Rakennus on yksi-kerroksinen ja pitkänomainen. Julkisivumateriaalina on punatiilielementti. Sokkeli on punaisen graniitin väristä pesubetonia ja nostettu osin normaalia sokkelipintaa ylemmäksi. Rakennuksen keskiosan runkosyvyys on muuta rakennusta suurempi ja siihen sijoittuvat päiväkodin sali sekä ruokailutilat. Pohjoisjulkisivua rytmittävät moniruu-tuiset ja erikokoiset ikkunat. Ryhmien sisäänkäynnit on sijoitettu leikkipihan puolelle lounaaseen. Päiväkotirakennuksen keskivaiheilla on pienehkö kellaritila, jossa on teknisiä tiloja sekä väestönsuoja.



Kuva 8 Päiväkoti kuvattuna idän suunnasta. Kuvassa näkyy rakennuksen keskivaiheilla oleva ns. uloke, joka työntyy rakennuksesta kevyen liikenteen väylälle.

Rakennus on päämassaltaan harjakattoinen, jossa elävyyttä kattomuotoon on saatu matalammilla ja korkeammilla osilla ja niiden polveilulla. Katemateriaalina on musta konesau-

mattu pelti. Eteläpuoleisten sisäänkäyntien kohdalla on muusta katosta korotetut pulpettikatot, joiden lapheet ulottuvat pihan puolella muuta lapetta pidemmälle, suojaten ryhmien sisäänkäyntejä. Pohjoispuolella pulpettikaton harja ja räystääs ovat linjassa, mutta pulpettikaton harja korkeammalla kuin rakennuksen muiden osien harja. Pulpettikattokorotusten kanssa samalla kohdalla pohjoispuolella, on aina madallettu harjakatto-osio. Näillä kohdin pieniruutuiset ikkunat ulottuvat sokkelilinjasta räystääslinjaan ja kielivät mallillaan 1980-luvun arkkitehtuurista, jossa on vaikutteita mm. vanhojen huviloiden pieniruutuisista ikkunoista.

Päiväkodin tontille sijoittuvaan Talonmiehen asuntoon on saatu rakennuslupa muutoksille vuonna 1996. Tuolloin asuntoon on tehty sisätilamuutoksia ja mm. sauna poistettu. Lisäksi vuonna 2009 talonmiehenasunnossa on tehty ilmanvaihtoon liittyen yläpohjamuutoksia. Tällöin on uusittu vesikate ja lisäeristetty yläpohjaa. Talonmiehen asunto ei ole vuosiin palvellut alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan, vaan on toiminut esimerkiksi erityislasten tilana.



Kuva 9 Talonmiehen asunto.

Hyvinvointiasema

Sammonlahden hyvinvointiasema on valmistunut 1986. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystieteiden (Eksote) Sammonlahden terveysaseman kiireetön sairaanhoito sekä hammashoitola. Rakennuksen on suunnitellut Suunnittelurengas Oy.

Rakennuksessa on rakennuslupakuvien mukaan kerrosalaa 1488 kerrosneliömetriä. Rakennuksen julkisivu luoteeseen kohti Peltomaankatua edustaa erittäin selkeästi 1980-luvun postmodernistista tyyliä, jossa on muodonantoa kuin aukotukseltaan ja on Sammonlahden julkisista rakennuksista arkkitehtuuriltaan lennokkain ja aidoimmin postmodernistinen.



Kuva 10 Sammonlahden hyvinvointiasema.

Rakennus on varsin syvärunkoinen ja osin kaksikerroksinen. Siinä on pieni kellarikerros, jossa on pieni väestönsuoja. Rakennuksen rungon keskellä on porras ja hissikuilu sekä aulatila, joka on kahden kerroksen korkuinen ja atriumtyyppinen. Aulatilaan tulee valoa kattolyhdystä, joka luo tilaan toriaukiotunnelmaa. Vuonna 2003 rakennukseen on tehty kaupungin Talo-osaston suunnittelema sisätilamuutos, mutta rakennus on säilynyt pääosin 1980-luvun asussa, eikä julkisivuihin ole kohdistunut rakennuslupaa vaativia muutoksia.

Sammonlahden koulu

Sammonlahden koulu on valmistunut vuonna 1989 osana Sammonlahden keskusaluetta. Koulu oli jo alkujaan tarkoitettu yläkouluksi. Koulu on 8-sarjainen ja oppilaita siinä on noin 400, opettajia 39 ja muuta henkilökuntaa 13. Sammonlahden koulurakennuksen suunnittelu alkoi vuonna 1986 ja se valmistui vuonna 1989. Rakennuksen on suunnitellut Suunnittelurengas Oy ja pääsuunnittelijana on toiminut arkkitehti Sulo Savolainen. Rakennuksessa on rakennuslupakuvien mukaan kerrosalaa 4325 kerrosneliometriä.



Kuva 11 Sammonlahden koulu.

Rakennus sijoittuu rinnemaastoon siten, että etelän puolella rinne nousee auditorion ja rakennuksen kohdalla, jolloin näkyvässä lounaisjulkisivussa on osin vain yksi kerros. Rakennuksen länsikulmassa, ensimmäisen kerroksen tasossa, on huoltoyhteys lastauslaitureineen ja sinne kulkee lounaasta Saunakivenkadulta laskeva ajoyhteys. Täältä on kulku keittiöön ja teknisen työn tiloihin ja pääasiallinen jätehuolto tapahtuu tätä kautta.

Koulurakennuksessa on kaksi kerrosta ja ullakkokerros. Rakennuksen pohjamuoto perustuu neliöön, jonka sisältä on poistettu ympyrä. Lisäksi pohjamuodosta on poistettu eteläisin segmentti, jolloin rakennuksen sisäpiha avautuu etelään. Ulkoreunojen julkisivut ovat pelkistetyt ja edustavat tyypillistä rationalistista 1980-luvun arkkitehtuuria. Vaikka 1980-luvun arkkitehtuurissa leikiteltiin niin muodoilla kuin väreilläkin, ei Sammonlahden koulun ulkokehän arkkitehtuuri ole leikkisää, vaan nimenomaan järjestelmällistä elementtitekniikkaa kuvastavaa ja ilmeeltään lähes tylyn sulkeva. Rakennuksen neliömuodossa muunnelmaa on kulmissa, kun jokaisesta ulkokulmasta on poistettu kerros, massa vedetty sisäänpäin ja muutoin kaksikerroksinen massa on pohjois-, itä- ja länsikulmista yksikerroksinen. Ikkunat ovat ulkokehällä pääosin pari-ikkunoita, joiden reunoissa on molemmin puolin lisäksi kapeat tuuletusikkunat. Rakennusmassan ulkoreunoilla on tasakatto. Auditorio-osa työntyy ulos neliömuodosta viuhkana kohti lounasta, samoin yksikerroksinen maahan uppoava opetustilasiipi auditorion länsipuolella, johon sijoittuu mm. teknisen työn tiloja. Auditorioulkonema jatkuu maan alla väestönsuojatilana.

Rakennuksen muoto sisäpihalla jäljittelee viereisten Sammontorin ja kirkon pyöreää muotoa, ollen osa ympyräteeman variaatiota. Samoin kuin Sammontorissa, rakennuksen sisäpihan puoleiset katot laskevat kohti sisäpihaa ja keskustaa amfiteatterimaisesti ja ensimmäinen kerros on sisäänvedetty, jolloin pihareunan suojana on katos, joka toimii välituntipihan sadesuojana. Toista kerrosta kannattelevat valkoiset pyöreät betonipilarit. Rakennuksen ulkokehällä on käytetty elementtipinnoitteena punatiiltä ja sisäpihan puolella pääosin lasia ja

vaaleansinistä peltiä. Rakennuksen ikkunoiden ja ovien puukarmit ja -puitteet ovat tummansinisiä ja metallikarmit sekä -puitteet vaaleansinisiä.

Pyöreässä osassa on porrastettu pulpettikatto, jossa ullakkokerros on sisäänvedetty muodostaen ympyräosan ulkokaaren, jonka alle jäävät ullakkotilat ja ilmanvaihtokonehuoneet. Katemateriaalina pyöreän osan ulkokehällä on konesaumattu tummansininen pelti. Pyöreän osan sisäkaarteiden materiaalina on käytetty vaaleansinistä peltiä. Rakennuksen sisäpihan puoleiset toisen kerroksen ikkunat ovat nauhamaiset ja niiden alaosa on vaaleansinistä peltiä. Rakennuksessa on sisäpihan puolella kolme sisäänkäyntiä ja niitä kaikkia reunustaa ulkoseinässä sinivalkoiset koristeelliset laatoitukset, jotka ovat samaa teemaa kuin Sammontorin kulkuaukoissa. Pääsisäänkäynnit sekä koulun yhteiset tilat, kuten ruokala, kirjasto ja hallintotilat, on suunnattu pyöreälle sisäpihalle ja niihin on helpot kulut aulatilojen kautta, jolloin ainakin osan niistä on ajateltu toimivan myös kouluajan ulkopuolisessa käytössä. Ete-läisimmässä osassa on betoninen ulkoauditorio, joka avautuu pohjoisen puolelle.



Koulun työnimenä oli Aurinkokello ja sisäpihan keskipisteessä on lipputanko, joka toimii aurinkokellon viisarina. Pihan asfalttiin on maalattu kuviot, joiden avulla voi oppia ilmansuunnat, tarkan sijainnin maapallolla, kartta-, napa- ja kompassipohjoisen eroavuu- det sekä auringon aseman mukaisen kellonaikojen vaihtelun eri kuukausina. Lipputangon ympärillä on nykyisin pingispöydät ja kaarevat penkit.

Kuva 12 Sisäkuva koulusta.

Liikuntahalli

Koulun kanssa samalla tontilla sijaitsee Sammonlahden liikuntahalli, joka on valmistunut vuonna 1990. Rakennus on Lappeenrannan kaupungin kiinteistötietojen mukaan kooltaan 2010 kerrosneliömetriä. Rakennus on massoiteltu kolmeen osaan, joista suurimmassa niin runkosyvyydeltään kuin korkeudeltaankin, on kenttätila, joka on osin painettu maan sisään. Harjakattoinen sisäänkäyntiosa on koillispuolella julkisivulinjasta sisäänvedetty ja se toimii aulatilana, joka nivelenä jakaa kenttäsiiven ja kuntosalisiiven eri toiminta-alueisiin. Kuntosalisiipi on kenttäsiipeä huomattavasti matalampi ja muutoinkin massaltaan pienempi. Päämassaa keventää ja tekee rakennuksen mittakaavasta ihmisläheisemmän, sen pitkillä sivuilla olevat yksikerroksiset osat, joihin sijoittuu mm. varastotiloja ja kulkukäytävä katsoon.

Liikuntahallin julkisivumateriaalina on käytetty pääosin punaista tiiltä, jonka väri rakennuslupakuvien mukaan on Korian punainen. Hallin päätyjen julkisivua on elävöitetty punaisen tiilen kanssa tummanpunaisella tiiliverhoilulla sekä valkoisilla pyöreillä pystyrimoilla. Punatiili ja siniset metalliosat yhdistävät rakennuksen

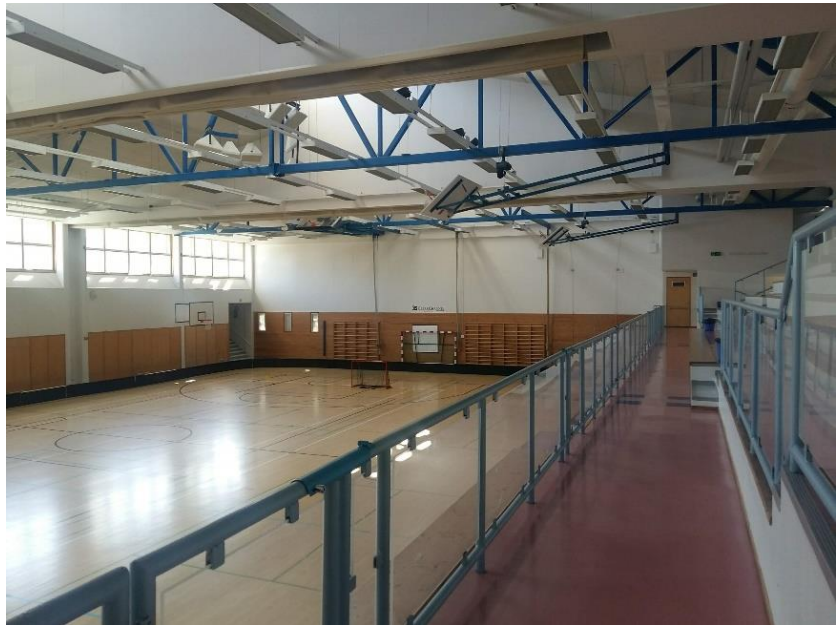


Kuva 13 Liikuntahalli.

vahvasti osaksi Sammonlahden aluekeskusta sekä ajoittavat rakennuksen 1980-luvulle. Sekä halliosassa että kuntosaliosassa on katkaistu harjakatto, jossa harjalla on korotettu, pulpettikattoinen keskiosa. Tämän kautta sekä hallitilaan että kuntosalille saadaan koillisen puolelta luonnonvaloa. Rakennuksen katemateriaalina on käytetty tummansinistä peltiä, joka on ajan kuluessa haalistunut. Sisäänkäyntiosassa on harjakatto. Ikkunat muodostavat nauhamaisia yhtenäisiä rivistöjä kattolappeiden alla. Myös päämassojen pääikkunat ovat nauhamaisesti sijoitetut. Kattopinnat ja -muodot yhdessä punatiilen ja rakennusmassoittelemuksen kanssa ovat vahva osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennus on osin kaksikerroksinen, mutta käyttötiloja on kolmessa eri lattiatasossa. Rakennuksessa on pohjakerros, sisäänkäyntikerros ja hallin yläosa. Pohjakerroksen lattia on noin 1,5 metriä ympäröivää maanpintaa alempana. Sisäänkäyntikerroksessa on sisääntuloaula,

kuntosali sekä sen pukuhuone- ja pesutilat. Kuntosali pukuhuone-tiloineen on sisääntuloaulan kanssa samassa lattiatasossa. Sisäänkäyntiaulasta nousee noin puoli kerrosta ylöspäin, jolloin päästään kiinteiden katsoimoiden käyntitasolle hallin yläosaan. Noin puoli kerrosta alapuolella sisääntuloaulasta, on salitilan lattiataso ja pukuhuone- ja pesutilat. Liikuntahallissa, sisääntuloaulassa ja kuntosalissa on esiin jätetty ja korostusvärillä siniseksi maalattu kattokannattajina toimivat teräsristikot, jotka toimivat sisätilojen yhteen sitovana omaleimaisena elementtinä. Rakennus toimii sekä koulun liikunta- ja juhlatiloina, että kouluajan ulkopuolella liikuntaharrastustoiminnassa.



Kuva 14 Liikuntahalli sisältä.

Rakennus toimii sekä koulun liikunta- ja juhlatiloina, että kouluajan ulkopuolella liikuntaharrastustoiminnassa.

3.1.3 Liikenneverkko

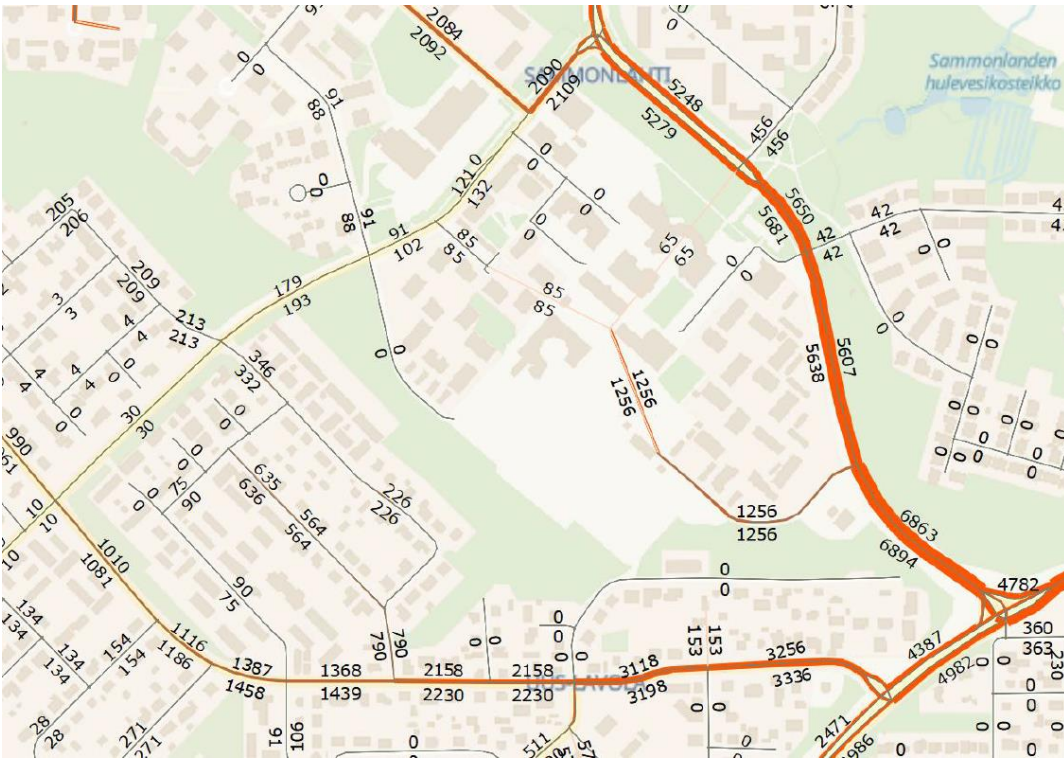
Sammonlahden ja koko Lappeenrannan länsialueen pääliikenneyhteytenä Lappeenrannan keskustan suuntaan toimii Helsingintie. Sammonlahden kaupunginosan sisäisen katuverkon rungon taas muodostavat suunnittelualuetta ympäröivät pääkadut Skinnarilankatu, Sammonlahdenkatu ja Merenlahdentie. Kaikkien pääkatujen yhteyteen on rakennettu yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka on erotettu ajoradasta istutuskaidilla. Skinnarilankadulla ja Sammonlahdenkadulla nopeusrajoitus on 50 km/h ja Merenlahdentiellä 40 km/h.

Pääkatujen väliin jäävä Sammonlahden keskus muodostuu pienemmistä tonttikaduista ja kevyen liikenteen väylistä. Alueen liikenneverkko on rakenteeltaan ulkosyöttöinen eli pääkatujen keskelle jäävä alue on rauhoitettu läpiajoliikenteeltä. Pysäköintialueet keskittyvät keskuksessa lähinnä Sammontorin välittömään läheisyyteen, mutta myös itse suunnittelualueella on Sammonlahden koulun ja kentän tuntumassa pysäköintiin varattuja alueita, joissa on autopaikkoja yhteensä noin 200.

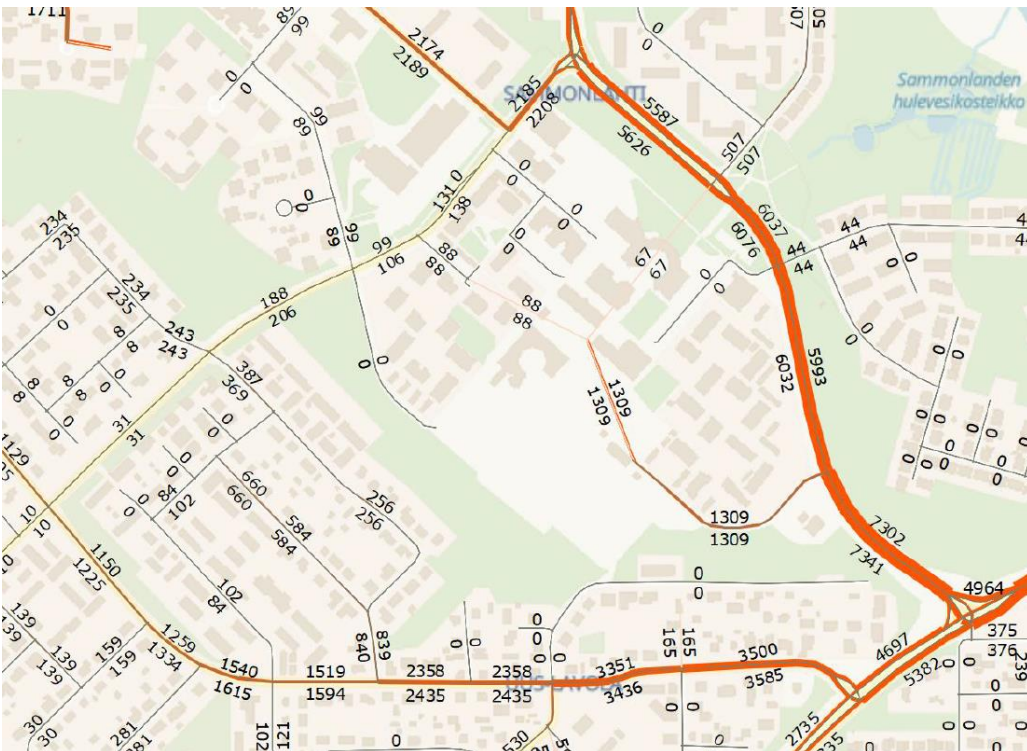
Linja-autoyhteydet Sammonlahteen ovat varsin kattavat. Paikallisliikenteen linja 5 kulkee matkakeskukselta keskustan kautta yliopistolle ja ohittaa samalla Sammonlahden. Myös linjat 1 ja 3 kulkevat yliopistolta keskustaan, joskin hieman eri reittejä. Paikallisliikenteen pysäkkejä on läheisillä pääkaduilla, Skinnarilankadulla, Sammonlahdenkadulla ja Merenlahdenteillä.

Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen (WSP Finland Oy 4.6.2021) pohjaksi on laadittu liikenneselvitys, josta on saatu liikennemäärät meluselvitykseen. Liikenneselvitys sisältää nykytilaennusteen vuodelle 2020 ja ennusteen vuodelle 2040. Selvityksen mukaan vuonna 2020 Skinnarilankadun liikenne oli suunnittelualueen kohdalla 11 245 ajoneuvoa

vuorokaudessa, Sammonlahdenkadulla 253 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Merenlahdentiellä 4388 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuonna 2040 liikenteen on ennustettu kasvavan Skinnarilankadulla 12 025 ajoneuvon vuorokaudessa, Sammonlahdenkadulla 269 ajoneuvon vuorokaudessa ja Merenlahdentiellä 6787 ajoneuvon vuorokaudessa.



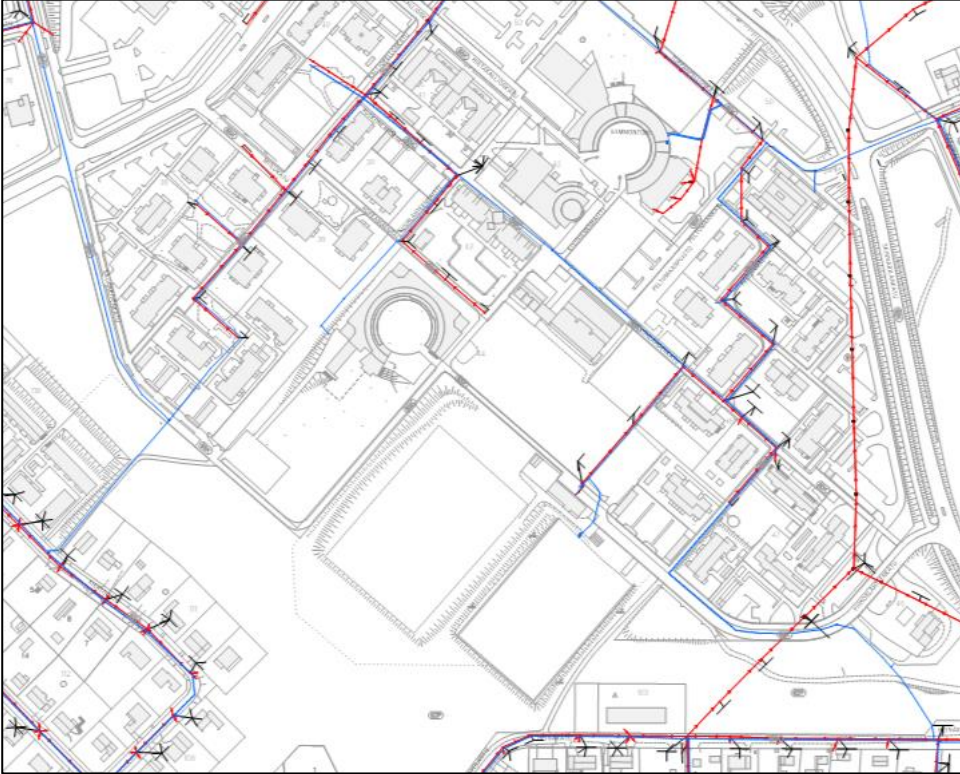
Kuva 16 Vuorokausiliikenne 2020 (ajon/vrk), Trafix Oy 2021



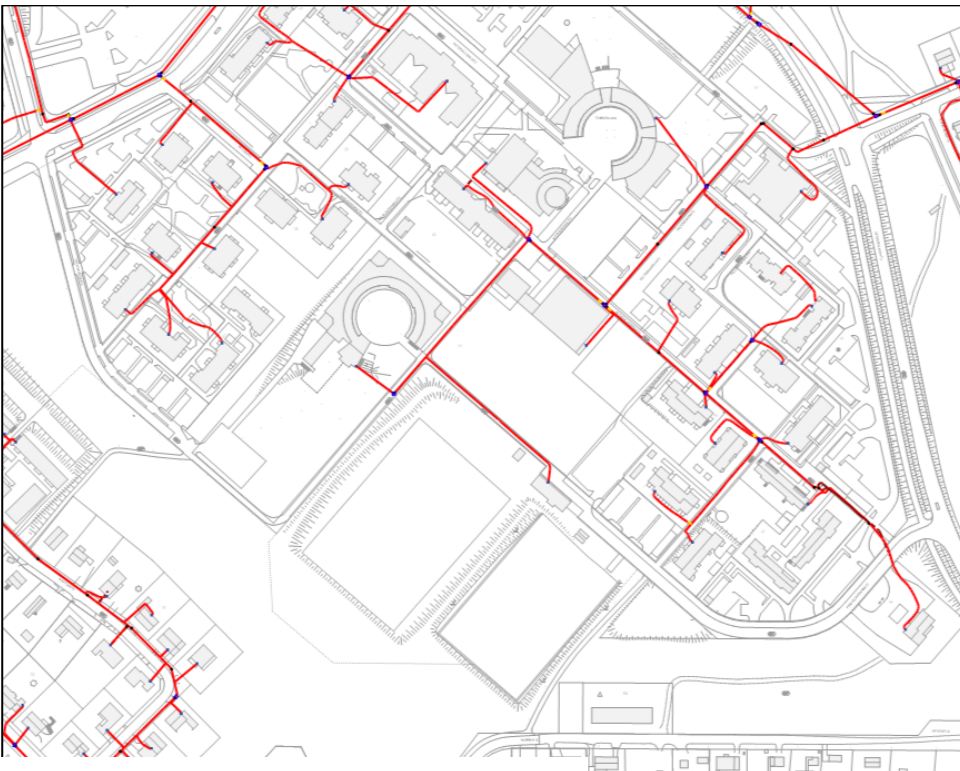
Kuva 15 Vuorokausiliikenne 2040 (ajon/vrk), Trafix Oy 2021

3.1.4 Yhdyskuntatekniikka

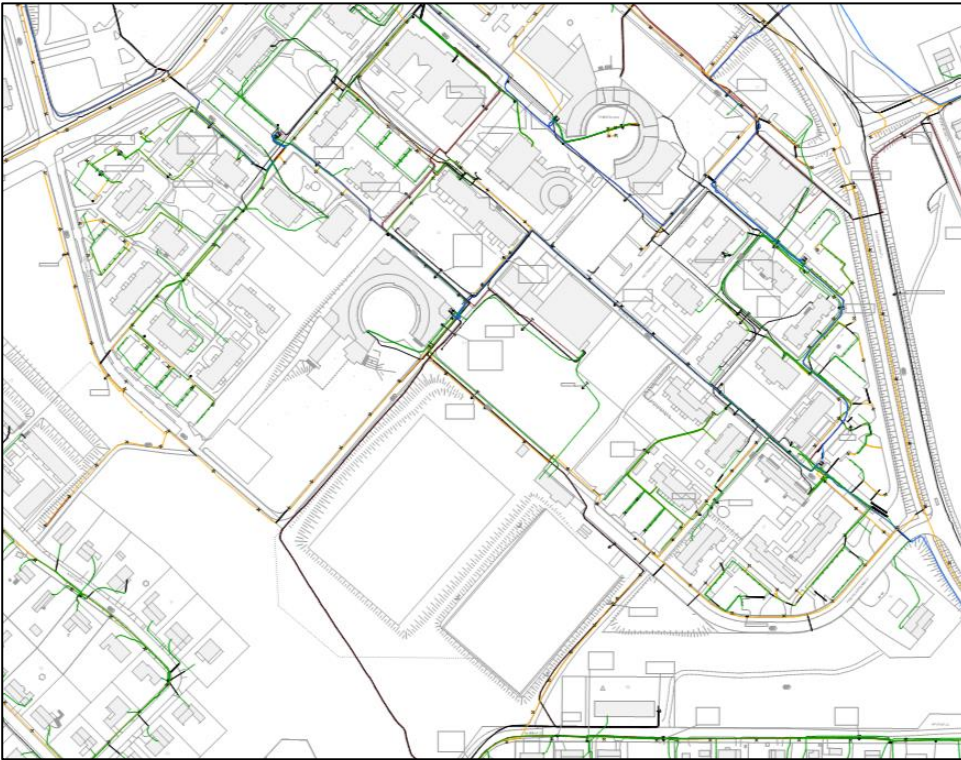
Seuraavalla sivulla olevissa kartoissa on esitetty alueella olemassa olevat vesijohdot, sähkökaapelit, kaukolämpöverkosto sekä sade- ja jätevesiviemärit. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijaitsevat pääasiassa suunnittelualueeseen kuuluvilla ja sitä ympäröivillä katualueilla.



Kuva 17 Vesijohto- ja viemäriverkosto, vesijohdot on merkitty sinisellä ja jätevedet punaisella.



Kuva 18 Kaukolämpöverkosto



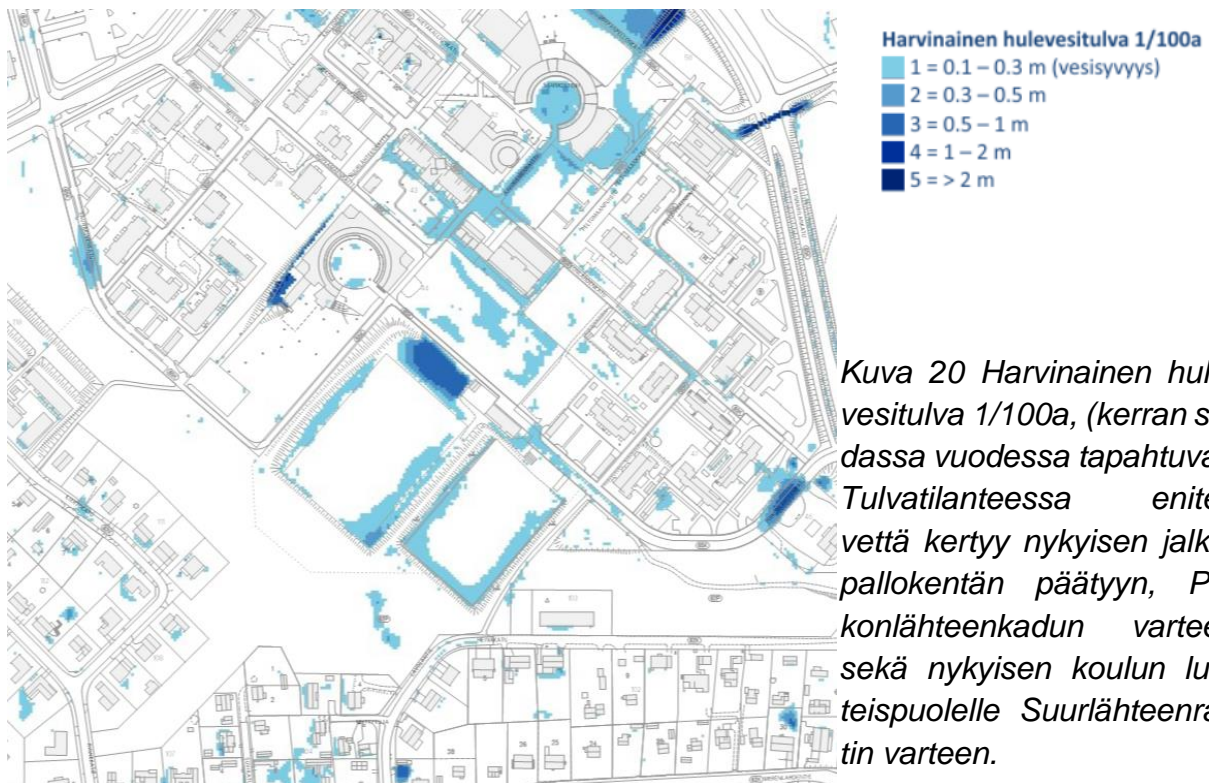
Kuva 19 Kaapelit

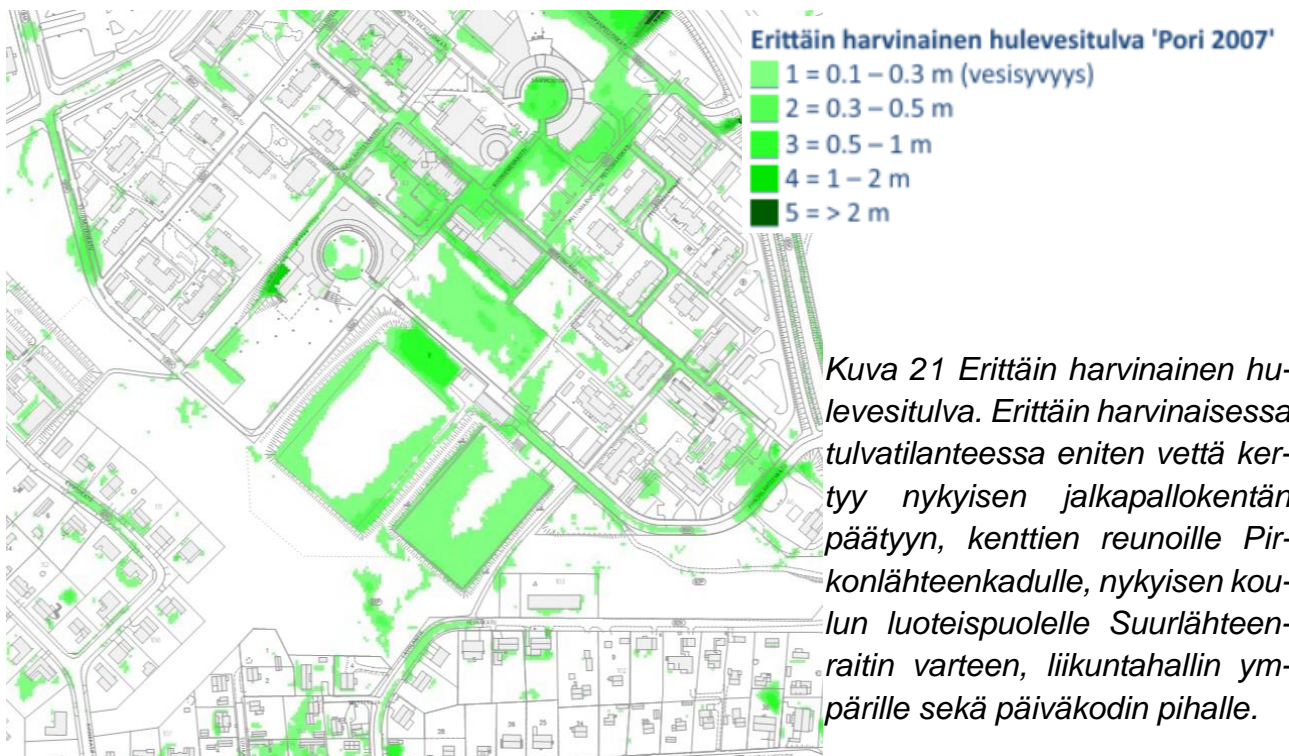
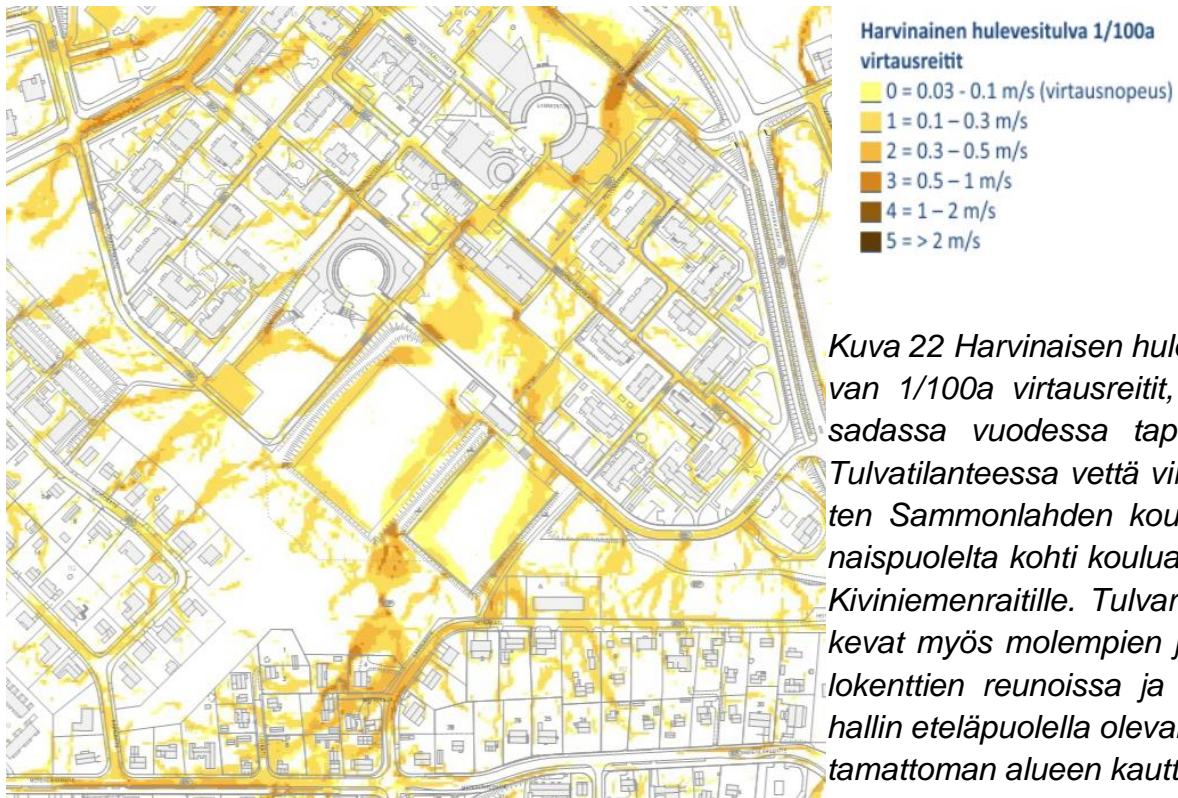
3.1.4.1 Hulevedet

Ramboll Finland Oy on laatinut suunnittelualueelle vuoden 2019 lopulla hulevesiselvityksen, jota on päivitetty marraskuussa 2021. Suunnittelualueella on hulevesiviemäriverkosto. Verkostokartan perusteella selvitysalueen hulevedet johdetaan kahta runkolinjaa pitkin koilliseen Skinnarilankadun ali, josta edelleen yhtä runkolinjaa pitkin Sammonlahden kosteikolle.

Selvityksessä todetaan, että suunnittelualueen hulevedet kuormittavat nykyisiä hulevesiviemäreitä siten, että niiden kapasiteetti ei riitä ilman putkikokojen suurentamista. Suunnittelualueen maaperäolosuhteiden vuoksi hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista. Suositeltavaa olisi viivyttää hulevesiä suunnittelualueella ennen hulevesiverkoston kirkon eteläkulmalla olevaa liitospistettä noin 290 m³. Koska pohjaveden pinnan taso on alueella hyvin lähellä maanpintaa, viivytyks on toteutettava maanpäällisenä ratkaisuna. Viivytyksen lisäksi on suositeltavaa suurentaa hulevesiviemäriin putkikokoja Sammontalolta Sammonlahden kosteikolle saakka.

Nykyiset tulvareitit kulkevat Sammontalon tontin kautta, joten Sammontalon rakentamisen jälkeen muiden alueiden hulevesiä ja tulvareittejä ei voida johtaa tontin läpi. Tulvareitit on järjestettävä uudelleen Pirkonlähteenkadulta Ruskonlahdenkadulle sekä Saunakivenkadulta/Suurlähteenkadulta Ruskonlahdenkadulle.





3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueella ei sijaitse Museoviraston muinaisjäänösrekisteriin kirjattuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Lähimmät muinaisjäänösrekisteriin sisältyvät kohteet (muu kulttuuriperintökohde) ovat reilun kilometrin päässä suunnittelualueesta, kohteet ovat osa Salpalinjaan kuuluvaa puolustusketjua.

- Valtakunnalliset ja maakunnalliset kohteet

Kaavamuutosalueella ei ole valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähin valtakunnallinen kohde on Skinnarilanniemen läpi kulkeva Salpalinja, jonka rakenteita ei kuitenkaan sijoitu suunnittelualueelle.

- Paikalliset kohteet

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n, läntisen osa-alueen maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksessä (Pöyry Finland 2014) on rakennetun kulttuuriympäristön kohteena mainittu Sammonlahden keskusta julkisine rakennuksineen sekä erilliskohteena Sammonlahden kirkko. Kirkko on luokiteltu selvityksessä rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi.

Läntisen osa-alueen yleiskaavassa (keskustaajaman osayleiskaava 2030) kaavamuutosalueen keskiosa on varustettu merkinnällä *kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde* (sk). Rajauksen piiriin kuuluvat kaikki keskeiset rakennukset kuten Sammonlahden koulu, liikuntahalli, päiväkot, kirkko, Sammonkoti, Sammontori, terveysasema ja kaksi toimistorakennusta näiden pohjoispuolella. Lisäksi Sammonlahden kirkko on osoitettu yleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi sr-1-merkinnällä.1

Asemakaavaa varten laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Lappeenrannan kaupunki 5.11.2021) mukaan Sammonlahden aluekeskus on edustava aikakaudelleen tyyppillinen aluekokonaisuus, joka kuvastaa hyvin 1980-luvun lopun yhteiskunnan arvoja, julkisen rakentamisen pyrkimyksiä, valtakunnallisesti ohjattua suunnittelua, rakentamista, säädöksiä ja yhteiskunnallista kehitystä. Kokonaisuus on edustava esimerkki 1980-luvun lähiökeskustasta, joka on toteutettu yhtenäisesti lyhyen ajan sisällä. Auerakenne on säilynyt hyvin alkuperäisenä nykyaikaan ja 1980-luvun suunnitteluihanteet ovat hyvin nähtävissä nykyisessä rakennuskannassa ja aluerakenteessa. Alueen kulttuurihistoriallinen arvo perustuu arkkitehtuuria enemmän sen aluehistoriaan, käyttötarkoitukseen ja alueeseen liittyvään henkiseen kulttuuriperintöön.

Sammontorin keskusrakennuksen kaupunkikuvallinen arvo yhdessä kirkon ja kirkontornin kanssa on huomattava, kun taas muiden yksittäisten rakennusten arvo perustuu yksittäisiin arkkitehtonisiin tekijöihin ja aikakautensa tyylipiirteiden ilmentämiseen. Sammonlahden alkuperäinen keskusta muodostaa pienimittakaavaisen ja onnistuneen kokonaisuuden, joka ilmentää onnistuneesti 1980-luvun lähiökeskustaihannetta. Alueen jatkosuunnittelussa on huomiota kiinnitettävä mittakaavaan, ruutukaavamaiseen aluekokonaisuuteen ja jalankulun turvalliseen kulkuun alueen sisällä. Selvityksessä todetaan myös, että koulun ja päiväkodin historialliset arvot perustuvat samoihin arvoihin kuin koko aluekokonaisuudenkin, mutta yksittäisinä rakennuksina niiden historiallinen arvo ja todistusvoimaisuus on kuitenkin pienempi kuin 1980-luvun aluekokonaisuuden osatekijöinä.

Sammonlahden koulun rakennushistorialliset arvot pohjautuvat 1980-luvun lähiörakentamiseen ja aluesuunnitteluun sekä valtion sosiaalipolitiikkaan, joiden ilmentäjänä rakennus on hyvä esimerkki. Sammonlahden koulun muodonanto nostaa sen harvinaiseksi poikkeukseksi 1980-luvun koulujen joukossa. Koulu on myös edustava esimerkki 1980-luvun rakentamisesta niin tyylipiirteidensä kuin arkkitehtuurinsakin puolesta, vaikka edustaakin hiltymppää postmodernismia. Lisäksi se on säilynyt hyvin alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan ja lähes alkuperäisenä tiloiltaan ja materiaaleiltaan. Sammonlahden koulurakennuksella voidaan selvityksen mukaan katsoa olevan vähintään paikallisesti merkittäviä arkkitehtonisia arvoja.

Koulurakennus muodostaa katutilaa ja on ulkohahmonsa ansiosta vuoropuheessa ympäröivien pientalojen kanssa. Alueen osana yläkoulurakennus on merkittävä, mutta sen lähiympäristön kokonaisuus, sisältäen urheilukentän, liikuntahallin ja päiväkodin, on vaatimaton. Sisäpiha-arkkitehtuurinsa ja yllättävyytensä ansiosta koulun maisemallinen arvo on vähintään paikallisesti merkittävä. Maisemallinen arvo on kuitenkin vain lähimaisemassa, erityisesti sisäpihan noustessa näkyviin. Kaupunkikuvallisesti yläkoulu pääsee oikeuksiinsa vain tarkasteltaessa sitä joko alueen lounaispuoleisen viherkentän kautta tai kaakkois- ja lounaiskulmilta kohti sisäpihaa. Nämä alueet eivät kuitenkaan ole aluekokonaisuuden kannalta maisemallisesti merkittäviä eikä koulu nouse kokonaisuudessa maisemalliseksi dominantiksi.

Sammonlahden päiväkodin arkkitehtoniset arvot ovat osana aluekokonaisuutta, mutta yksittäisenä rakennuksena sen arkkitehtoniset arvot ovat vaatimattomia. Rakennus on säilynyt hyvin niin arkkitehtuuriltaan, tyylipiirteiltään kuin materiaaleiltaan alkuperäisenä. Päiväkoti on varsin vaatimaton osa aluekokonaisuutta, vaikka se rajaakin Ruskonlahdenkadun kevyenliikenteen yhteyttä ja muodostaa omalta osaltaan aluekeskuksen keskusakselia. Päiväkodilla ei voida katsoa olevan merkittävää maisemallista tai kaupunkikuvallista arvoa.

Liikuntahalli kuvastaa hyvin 1980-luvun hyvinvointi-Suomen systemaattista rakentamista ja sosiaalipolitiikkaa. Liikuntahalli edustaa myös tyyppillisenä 1980-luvun rakennustyyppinä oman aikakautensa luonteenomaisia piirteitä. Liikuntahalli ja siihen liittyvät ulkoilualueet ovat Lappeenrannan liikunta- ja urheilulajien ja -kulttuurin kehitysvaiheiden kannalta merkittäviä. Maisemasuunnittelu ja ympäristön toteutus liikuntahallin lähiympäristössä on jäänyt keskeneräiseksi, joka hieman vähentää urheilu- ja ulkoilualan historiallista arvoa. Rakennushistoriallisesti liikuntahalli on onnistunut 1980-luvun lähiön liikuntarakennus, joita rakennettiin suhteellisen paljon. Rakennus on hyvin istutettu ympäristöönsä ja välttää suuren hallimaisen yleisvaikutelman. Osana 1980-luvun lähiökokonaisuutta ja liikuntapaikkarakentamista se ilmentää 1980-luvun rakennushistoriaa ja valtion sosiaali- ja hyvinvointipolitiikkaa. Liikuntahalli edustaa myös tyyppillisenä 1980-luvun rakennustyyppinä oman aikakautensa luonteenomaisia piirteitä. Halli on varsin hienosti istutettu maisemaan ja sen maisemallinen arvo onkin nimenomaan olla onnistuneena osana aluekokonaisuutta. Yksittäisenä rakennuksena sen arkkitehtoniset arvot ovat kuitenkin vähäiset.

3.1.6 Luonnonympäristö ja maisema

Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman alueella sijaitseva kaavamuutosalue on maastoltaan varsin tasainen, joskin se nousee alueen eteläreunalla törmämaisesti muutamman metrin. Pääosin maasto kohoaa 98–100 metrin korkeudelle merenpinnasta. Kaava-alueen maaperässä tavataan moreenia, hiekka ja soraa, ja urheilukentän koillispuolella on pienialaisesti turvemaata. Kallioperän kivilaji on Lappeenrannan eteläpuolisille alueille tyyppilliseen tapaan rapakivigraniitti (Geologian tutkimuskeskus 2015).



Kuva 24 Sammonlahden koulun puulajipuistoa



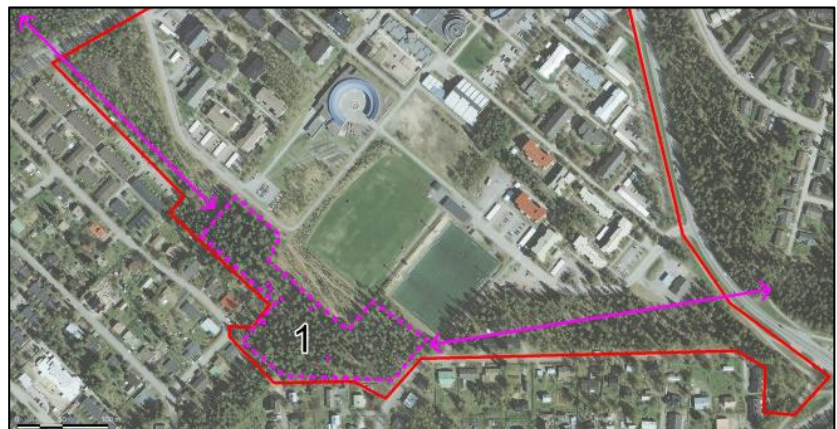
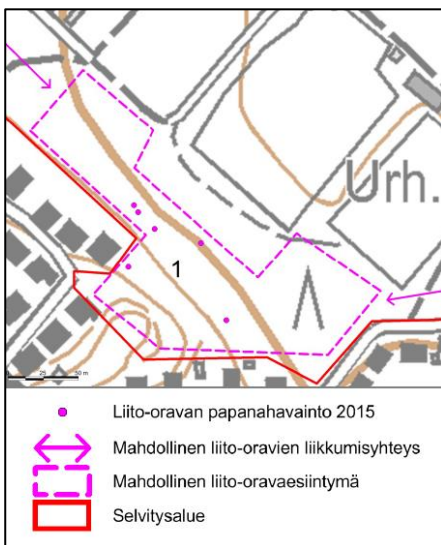
Kuva 23 Näkymä suunnittelualueelle luoteesta

Kaavamuutosalue kuuluu Saimaan vesistöalueen Ala-Saimaan lähialueeseen (4.112). Kaava-alue sijaitsee eteläboreaalaisella kasvillisuusvyöhykkeellä Järvi-Suomen alueella ja kuuluu eliömaakunnaltaan Etelä-Savo. Maisemamaakunta taas on eteläisen rantamaan kaakkoinen viljelyseutu. Kaavamuutosalueen kasvillisuus keskittyy lähinnä alueen eteläisiin osiin. Eteläreunan metsäkaistale on varttunutta kuusi- ja mäntyvaltaista sekametsää, jonka

kenttäkerroksessa tavataan pääasiassa mustikkaa, puolukkaa, sananjalkaa ja metsäkastikkaa. Metsäkaistaleen kasvillisuus on kuitenkin paikoin kulunut alueelle rakennetun frisbeegolfradan seurauksena. Sammonlahden koulun välittömään läheisyyteen on lisäksi perustettu vuonna 2003 noin 0,25 hehtaarin kokoinen puulajipuisto, jonne on istutettu peräti 30 puu- ja pensaslajia. Myös urheilukentän itäisellä puolella ojan varressa on suurempi kaistale nuorta lehtipuustoa sekä pieni metsikkö. Muutoin kaava-alue muodostuu pääpiirteittäin rakennetusta ympäristöstä ja hoidetuista piha-alueista.

Kaavamuutosalue on laaditun luontoselvityksen (Pöyry Finland 2015) mukaan luontoarvoiltaan varsin tavanomaista kaupunkiympäristöä. Luontoselvitystä on päivitetty keväällä 2021. Kaava-alueen eteläisellä metsäkaistaleella on kuitenkin havaittu mahdollinen liito-oravien liikkumisyhteys keväällä 2015 löydettyjen papanoiden perusteella. Liito-oravien esiintymisen tarkistettiin keväällä 2021. Papanoita ei havaittu. Metsä on pääpiirteiltään ennallaan, ja soveltuu edelleen liito-oraville elinympäristöksi tai liikkumisyhteydeksi

Vuoden 2015 liito-oravahavaintojen lisäksi eteläosan kuusimetsäalueelta on kirjattu liito-oravahavainto vuonna 2014 (Suomen Lajitietokeskus 2021). Heti selvitysalueen ulkopuolelta luoteesta toiselta puolelta Sammonlahdenkatua on kirjattu liito-orahavaintoja vuosina 2014 ja 2016. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluva liito-orava tulee siis ottaa huomioon kaavoituksessa niin, ettei sen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävitetä tai heikennetä. Lisäksi tulee turvata liito-oravien kannalta tarpeellisten liikkumisyhteyksien säilyminen.



Kuva 25 Mahdolliset liito-oravaesiintymät ja liikkumisyhteydet

Kaava-alueella ei ole havaittu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä tai puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Laaditun luontoselvityksen perusteella alueella ei myöskään esiinny uhanalaisia luontotyyppisiä (Raunio ym. 2008). Sammonlahden koulun edustalle sijoittuva puulajipuisto on kuitenkin suositeltavaa säilyttää ja ottaa siten huomioon maankäytön suunnittelussa.

3.1.6.1 Pohjavesi

Kaakkois-Suomen pohjavesialueet on luokiteltu uudelleen ja pohjavesialueiden rajaukset tarkistettu. Luokitus perustuu vuonna 2015 uudistettuun lakiin vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004).

Pohjavesialueet on rajattu geologisina kokonaisuuksina saatavilla olevan hydrogeologisen tiedon perusteella. Pohjavesialueet on luokiteltu vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden ja suojelutarpeen perusteella luokkiin 1, 2, 1E, 2E tai E. 1-luokkaan kuuluvat alueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä, ja joiden vettä käytetään tai on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan tai talousvetenä yli 10 m³/vrk tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin. 2-luokkaan kuuluvat muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat alueet, jotka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksien perusteella soveltuvat 1-luokan mukaiseen käyttöön. Uutena tarkistuksen yhteydessä on otettu mukaan luokitukseen muun lainsäädännön nojalla suojellut, suoraan pohjavedestä riippuvaist, luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset, merkittävät pintavesi- ja maaekosysteemit, joiden perusteella pohjavesialue saa lisämerkinnän E.

Lappeenrannan kaupungin alueella on tarkistettu 23 nykyistä pohjavesialuetta ja käyty läpi myös aiemmin luokituksessa olleet, poistettut pohjavesialueet. Selvityksessä on käyty tarkemmin läpi kaikki Lappeenrannan pohjavesialueet, niiden muutokset ja tiedot hydrogeologiasta. Pohjavesialueiden kartoilla on esitetty pohjavesialueiden rajaukset ja muutokset rajauksissa. Tutkimusraportissa kuvataan pohjavedestä riippuvaisten ekosysteemien tarkastelu Lappeenrannan alueella. Lisäksi erillisessä tutkimusraportissa kuvataan Lappeenrannan keskustan alueella tehdyt tutkimukset.

Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuivat 30.11.2021, kun SYKEN syksyn pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulivat julkisiin aineistoihin käytettäväksi. Uuden luokituksen mukaan kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan alueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Alueen pohjoisosa on pohjavesialuetta ja eteläosa pohjaveden muodostumisaluetta. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Pohjavesialueen länsiosassa, Kaivokorven alueella sijaitsee yksi metsälain ja vesilain nojalla suojeltu, luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen, pohjavedestä suoraan riippuvainen, merkittävä pintavesi- ja/tai maaekosysteemi. Kaivokorven alue sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

3.1.7 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavamuutosalue on osa Lappeenrannan kaupungin läntisen alueen keskusta. Kaava-alueelle sijoittuvat 5-ryhmäinen päiväkotiki, vuosiluokkien 7-9 peruskoulu, hyvinvointiasema sekä liikuntahalli. Urheilutoimintaa palvelevat liikuntahallin lisäksi kaava-alueen kaksi urheilukenttää. Niiden lounaispuolelle on lisäksi rakennettu vuonna 2014 fresbeegolfrata asukasyhdistyksen ja Willimiehen Disc Golf ry:n yhteistyönä.

Lähimmät päivittäistavarakaupan yksiköt sijaitsevat Sammonlahdenkadun varrella alle puolen kilometrin päässä kaava-alueelta. Päivittäistavarakauppojen yhteydessä sijaitsevat myös muun muassa apteekki ja kampaamo. Kaava-alueen välittömästä läheisyydestä löytyvät lisäksi kirjasto ja päivittäistavarakauppa.

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole vakinaisia asukkaita. Kaava-muutosalueen välittömässä läheisyydessä (Sammonlahdenkadun, Skinnarilankadun ja Sammonlahden puiston rajaamalla alueella) on useita kerrostaloja, joissa asuu arviolta noin 825 asukasta (2.2.2021).

3.1.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristöhäiriöitä, kuten melua, pölyä tai tärinää aiheuttavia toimintoja. Kaava-alueella ei myöskään ole maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita, eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Pirkonlähdenkadun varrella noin 200 metrin päässä kaava-alueen eteläreunasta sijaitsee kuitenkin pilaantuneiden maiden kohde, toiminnassa oleva huoltoasema.

Kaavamuutosalue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen laatimien radonmittausten mukaan Lappeenrannan postinumeroon 53850 (Skinnarila) lukeutuvilla alueilla mitausten keskiarvo on 244 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saa olla enimmillään 200 Bq/m³. Samaisen postinumeron alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 35 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³:n ylityksiä 14 %:ssa kohteista (*stuk.fi*).

- Melu

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys (*Ramboll Oy*), jossa on tarkasteltu melun perustilaa ja melulle altistuvien kohteiden määriä. Selvitykseen on tehty päivitys Lappeenrannan kaupungin osalta vuonna 2021 (*WSP Finland Oy* 4.6.2021). Lappeenrannan keskustaajaman meluvyöhykkeet saatiin selville melun laskentamallin avulla. Laskentamalli otti melun leviämisen laskennassa huomioon muun muassa maaston muodot, rakennukset ja melusteet eli se toimi niin sanotun 3D-maastomallin pohjalta. Seuraavissa kuvissa on otteet WSP Oy:n vuonna 2021 laatimasta meluselvityksen päivityksestä.

Ulkona	L _{Aeq} enintään	
	Päivällä (07–22)	Yöllä (22–07)
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ¹⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet ³⁾ , leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ²⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

Taulukko 1 Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. L_{Aeq}=melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).

1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.



Kuva 27 Tieliikennemelu, nykytilanne. Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot L_{Aeq} 7-22 ja oikealla yöajan keskiäänitasot L_{Aeq} 22-7 (WSP Finland Oy, 2021)

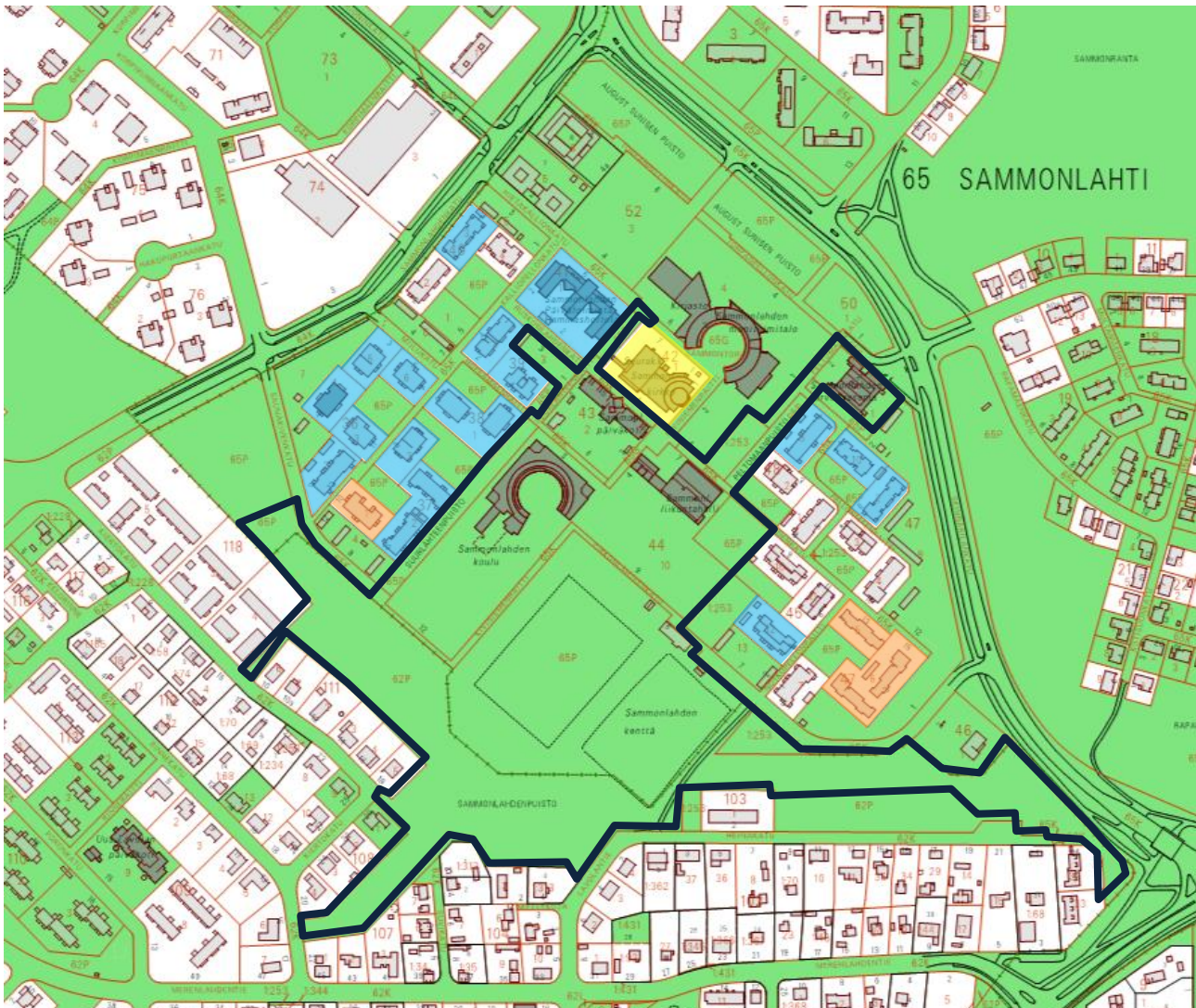


Kuva 26 Tieliikennemelu, ennustetilanne. Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot L_{Aeq} 7-22 ja oikealla yöajan keskiäänitasot L_{Aeq} 22-7 (WSP Finland Oy, 2021)

Laaditun meluselvityksen päivityksen perusteella päivä- ja yöajan melutaso on valtaosalla suunnittelualueetta sekä nykytilanteessa että ennustetilanteessa alle 45 dB. Skinnarilankadun varressa hyvinvointiaseman kohdalla sekä Pirkonlähteenkadun varrella melutaso nousee päivällä jopa 55 dB:iin ja yöllä 50 dB:iin. Päivä- ja yöajan keskiäänitasot eivät kuitenkaan ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisia ohjearvoja hyvinvointiasemankaan osalta, sillä sen tontille jää aluetta, jossa ohjearvot eivät ylitä. Niinikään Pirkonlähteenkadun varren asuinkiinteistöille jää melulta suojattua piha-alueita, jossa ohjearvot eivät ylitä.

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Lappeenrannan kaupunki. Vihreällä merkityt alueet ovat Lappeenrannan kaupungin omistuksessa ja valkoisella merkityt alueet omistavat yksityiset maanomistajat tai kiinteistöosaakeyhtiöt.



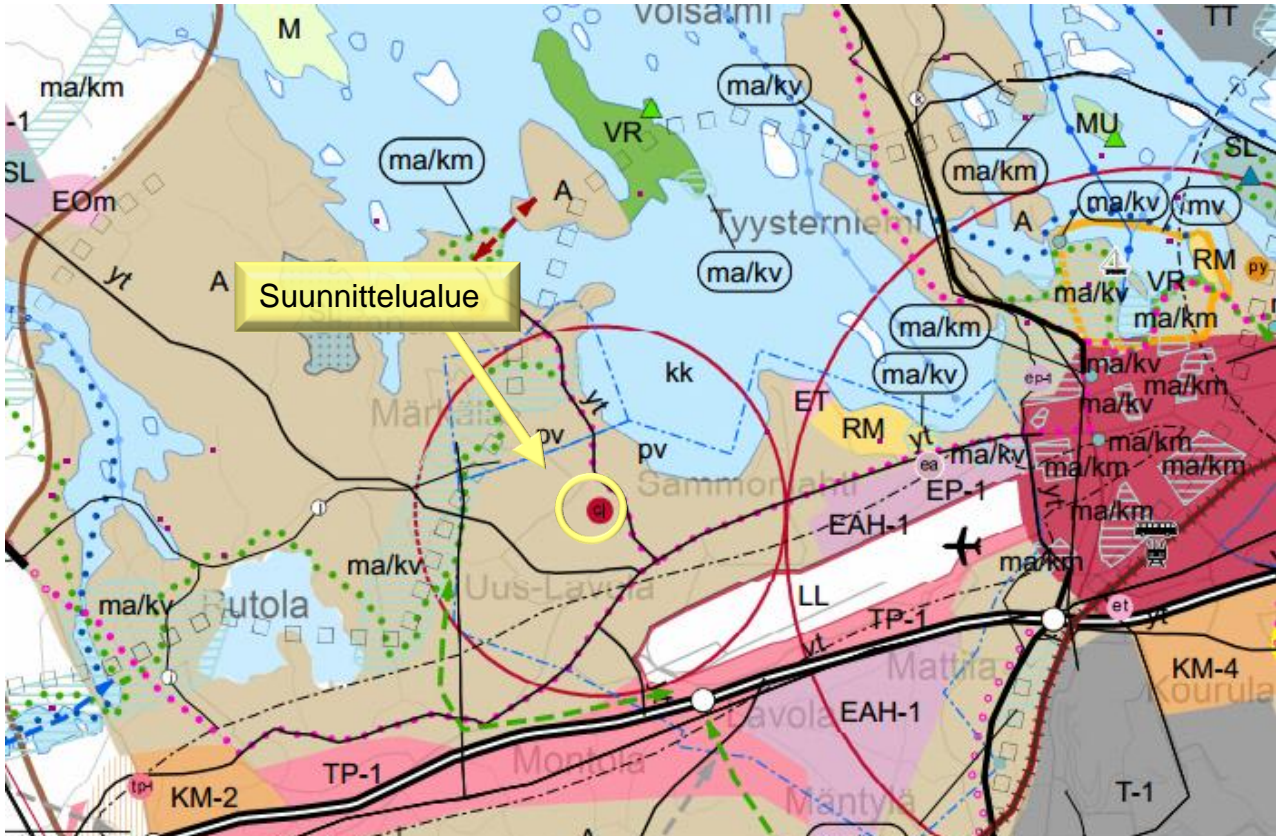
Kuva 28 Maanomistuskartta, 13.10.2021

- Lappeenrannan kaupunki
- Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy
- Lappeenrannan seurakuntayhtymä
- Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. **Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 19.10.2015. Vaihemaakuntakaavalla ohjataan kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen aluevarauksia. Suunnittelualueella on sekä varsinaismaakuntakaavan että vaihemaakuntakaavan varauksia.



Kuva 29 Ote epävirallisesta Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa *taajamatoimintojen alueeksi (A)*, jonka yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. 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 keskuksiksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on lisäksi sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus sekä viihtyvyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Myös sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys tulee varmistaa.

Lisäksi koko suunnittelualue kuuluu kasvukeskusalueen *laatukäytävään (lk)*. Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä.

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

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

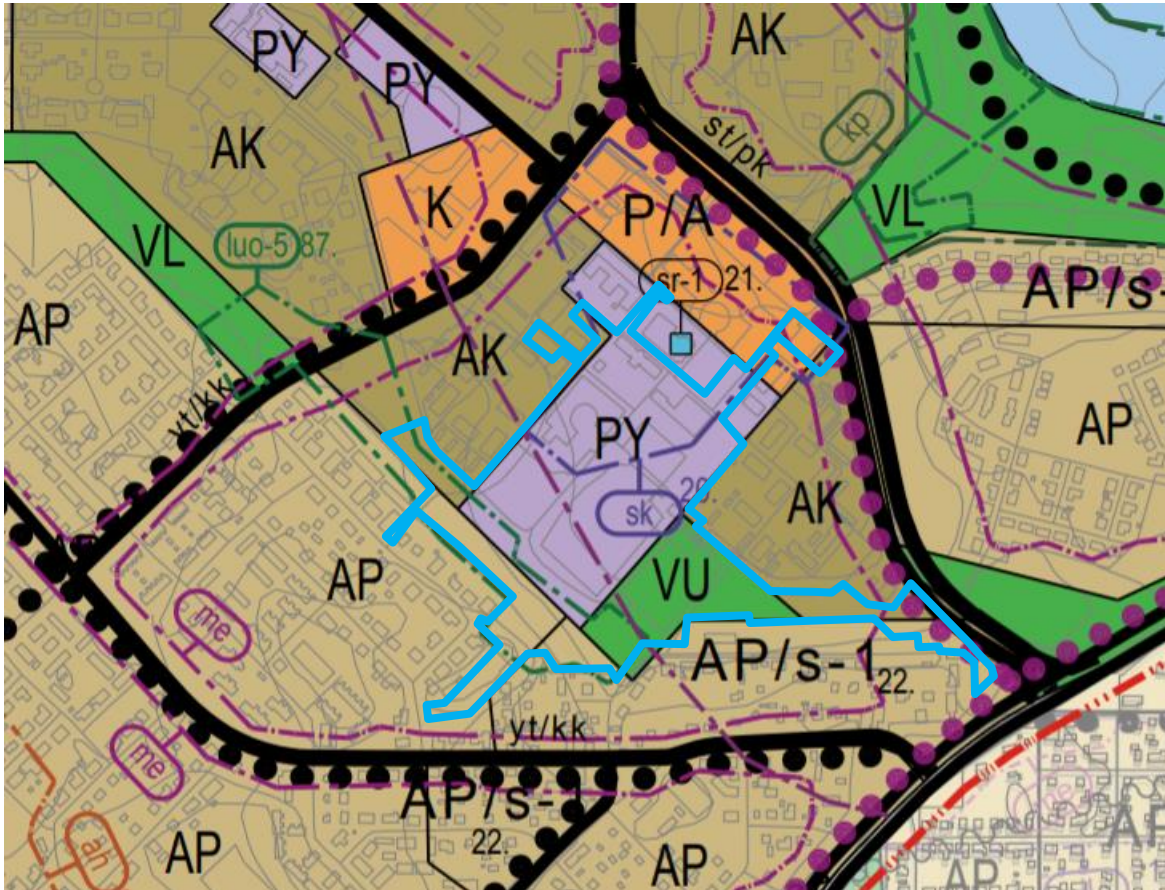
Suunnittelualueen itäpuolella kulkeva Skinnarilankatu on merkitty maakuntakaavaan *seutu-tieksi tai pääkaduksi (pk)*. Sen reunaa myötäilee lisäksi vaaleanpunaisella palloviivalla merkitty *kevyen liikenteen laaturaitti*. Sammonlahdenkatu on maakuntakaavassa *yhdystie tai kokoojakatu (yt/kk)*

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on lisäksi osoitettu *laatukäytävään kuuluvaksi aluekeskukseksi (cl)*. Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän alueelle sijoittuvat Sammonlahden, Lauritsalan, Taipalsaaren, Korvenkylän ja Ruokolahden Rasilan aluekeskusten yleispiirteinen sijainti. Laatukäytävään kuuluvan aluekeskuksen sekä kunta- tai aluekeskusmerkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) laatukäytävään kuuluvan aluekeskuksen sekä kunta- tai aluekeskusmerkintää koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Vaihemaakuntakaavan mukaan Sammonlahden aluekeskuksen kaupan enimmäismitoitus on 8000 kerros-m².

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman 2030 läntisen osa-alueen yleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 28.1.2019. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja se on saanut lainvoiman 18.3.2019. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa pääosin *julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY)*. Sammonlahden kenttä ja sen lähiympäristö on merkitty *urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU)*.



Kuva 30 Ote osayleiskaavasta.

Sammonlahden koulun, päiväkodin ja urheiluhallin muodostama ympäristö on osoitettu kaavassa *kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävänä alueena tai kohteena (sk, 20. Sammonlahden keskusta)*. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitseva Sammonlahden kirkko on lisäksi merkitty *suojeltavaksi rakennukseksi sr-1-merkinnällä*, jolla osoitetaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakennukset.

Suunnittelualue kuuluu osittain myös joukkoliikennevyöhykkeeseen, jolla osoitetaan kilpailutasoisen joukkoliikenteen palvelutaso alueet. Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely-yhteyksien toteuttamismahdollisuus pysäkeille. Pysäkkien ympäristöön on asemakaavoituksen ja tarkemman suunnittelun yhteydessä varattava tilaa korkealuokkaisille pyörien pysäköimismahdollisuuksille sekä mahdollisen liityntä- ja syöttöliikenteen toteuttamiselle.

Suunnittelualueen koillisosassa oleva terveysaseman alue on osoitettu *palvelujen ja hallinnon alueena/ asuntoalueena (P/A)*. Alueen lopullinen käyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä

Suunnittelualueen etelä/kaakkoisosassa on kapeahko alue *pientalovaltaista asuntoaluetta (AP/s-1)*, jolla ympäristön erityispiirteet säilytetään. Alueen olemassa oleva rakennuskanta pyritään säilyttämään. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Alueelle voidaan sijoittaa täydennysrakentamista siten, että alueen katutilan, pihaympäristöjen ja rakennuskannan ominaispiirteet ja mittakaava säilyvät. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueen lounaisosa on osoitettu *pientalovaltaisena asuntoalueena (AP)*. Suunnittelualueen luoteisosassa on pienehköt alueet *kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK)*.

Kaavamuutosalueen keskiosan läpi kulkee *joukkoliikennevyöhyke -merkintä siten, että kaavamuutosalueen itäosa kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen (jl, purppura pistekatkoviiva)*. Vyöhyke osoittaa *kilpailutasoisen joukkoliikenteen palvelutason alueet*. Alueella on varmistettava *sujuvien ja turvallisten kävely-yhteyksien toteuttamismahdollisuus pysäkeille*. Pysäkkien ympäristöön on *asemakaavoituksen ja tarkemman suunnittelun yhteydessä varattava tilaa korkealuokkaisille pyörien pysäköimismahdollisuuksille sekä mahdollisen liityntä- ja syöttöliikenteen toteuttamiseen*.

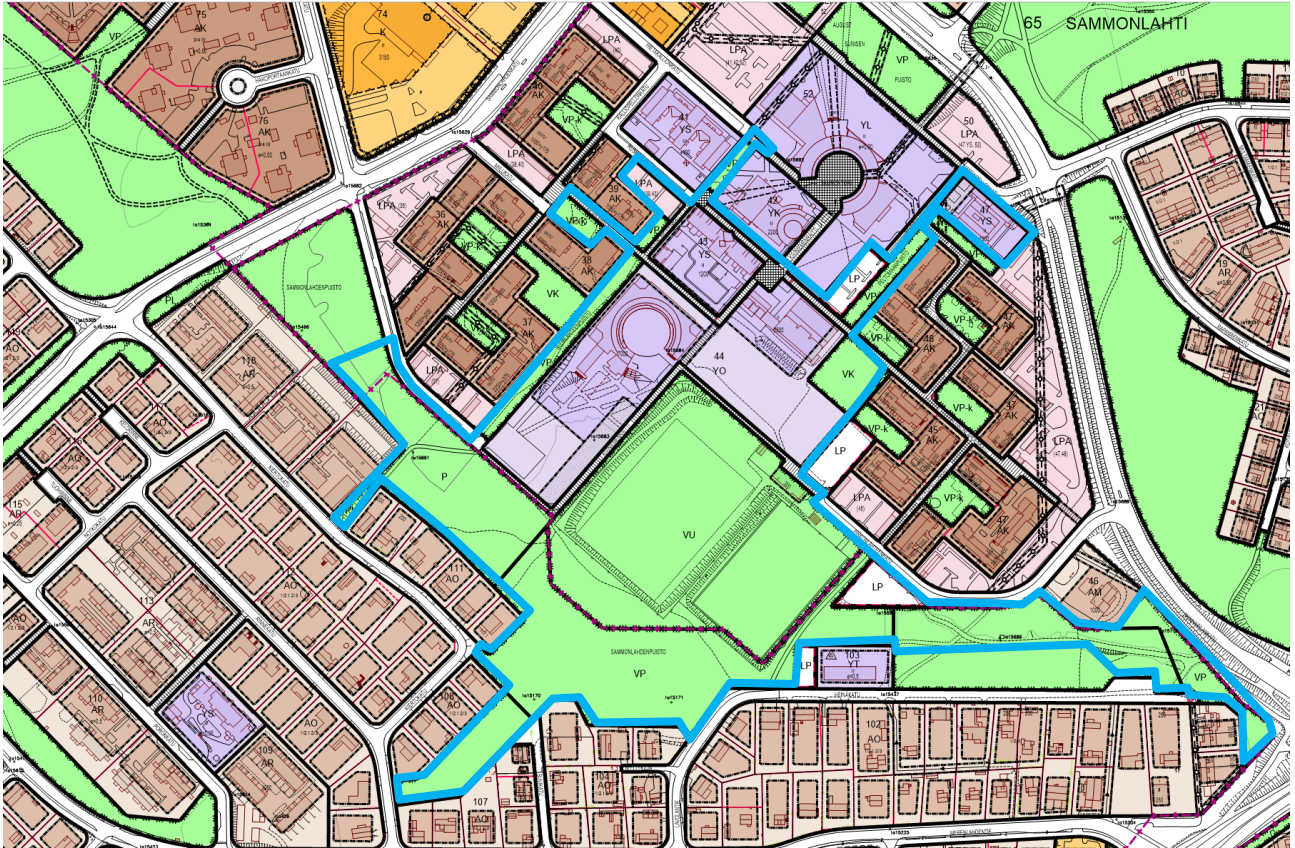
Suunnittelualueen lounaisosaan on osoitettu *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-5)*, Sammonlahden koulun metsä. Alueen osa, jolla sijaitsee *luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja sekä muita luontoarvoja*. Liito-oravan elinympäristön ja liikkumisen kannalta *tarpeellinen puusto tulee säilyttää*.

Kaavamuutosalue rajautuu seurakuntakeskuksen tonttiin (PY). Tontilla sijaitseva Sammonlahden kirkko on merkitty *suojeltavaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (sr-1)*. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Skinnarilankadun varteen on osoitettu *pyöräilyn laatukäytävä (violetti palloviiva)* ja Sammonlahdenkadun sekä Merenlahdenkadun varteen *kevyen liikenteen reitit (musta palloviiva)*. Edellä mainittujen katujen reuna-alueille on osoitettu *meluntorjuntatarve (mel)*. Alueella on *ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa*. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päivääkainen melu ylittää alueella 55 dB.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Lounaisosan ja kaakkoisosan asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.2.1980, kaakkoisosassa Skinnarilanka-tuun ulottuva asemakaava 26.10.1981, keskiosan asemakaava 28.5.1984 ja koillisosan asemakaava 4.8.1986.



Kuva 31 Ote ajantasa-ase­makaavasta.

Päiväkodin tontti on osoitettu kaavassa *sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS)*. Koulun ja liikuntahallin alueet on osoitettu *opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO)*. Jalkapallokenttien alueet on merkitty kaavaan *urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU)*. Asemakaavamuutosalueen keskellä ja eteläosissa on erikokoisia *puistoalueita (VP, VK, VP-k ja P)*. Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi *yleiseksi pysäköintialueeksi (LP)* merkittyä aluetta sekä yksi *autopaikkojen korttelialue (LPA)*. Lisäksi suunnittelualueelta löytyy tori (ruudukko), *istutettavia alueen osia (pisteet)*, *maanalaista johtoa varten varattu alueen osia (pallo ja viivat)* sekä *kevyelle liikenteelle varattuja katuja ja alueen osia (pystyviivoitus)*.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020.

3.2.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

3.2.6 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Asemakaavamuutoksen taustalla on kaupunginvaltuuston päätös 9.12.2013: Kouluverkon kokonaistarkastelu, siihen liittyvät linjaukset ja investoinnit 2015–28. Kaupunginjohtaja asetti 21.5.2015 Läntisen alueen koulu- ja päiväkotiverkon sekä Sammonlahden aluekeskuksen kehittämisselvittelyn johtoryhmän. Kaupungin julkisiin rakennuksiin oli tulossa lähivuosina merkittävää peruskorjaustoimintaa. Vaihtoehtona oli keskittää toimintoja uudisrakennuksiin tai harjoittaa näiden välimuotoa. Päätöksen pohjalta laadittu länsialueen palveluverkkoselvitys kattoi varhaiskasvatuksen, perusopetuksen, liikuntatoimen, nuorisotoimen, kulttuuritoimen sekä sosiaali- ja terveystalot. Samalla tarkasteltiin Sammonlahden alueen yleisiä kehittämismahdollisuuksia sekä yksityisiä palveluja. Keskeinen osa selvitystä oli vaihtoehtojen vaikutusarvio.

Kaupunginvaltuusto teki 6.6.2016 palveluverkkoselvityksen pohjalta päätöksen länsialueen palveluverkosta. Sen mukaan länsialueen palveluverkko rakennetaan selvitysryhmän keskitetyn vaihtoehdon 1 pohjalta täydennettynä Kuusimäen koululla 1. ja 2. luokille. Edelleen kaupunginvaltuusto päätti 28.11.2016, että länsialueen palveluverkko käsittää yhden yhtenäiskoulun, joka sijoitetaan Sammonlahteen.

Sammontalon mitoitus tarkasteltiin myöhemmin uudelleen. Kaupungin vuosina 2019-20 teettämän väestötarkastelun ja Tilastokeskuksen ennusten mukaan nuorten ikäluokat ovat aiempaa arvioitua pienempiä, mistä syystä Sammontalon mitoitus päätettiin tarkistaa uusia ennusteita paremmin vastaavaksi.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2020 kokouksessaan, että rakennetaan Sammontalo yhdellä kertaa valmiiksi ja rakennetaan tilat 6 varhaiskasvatusryhmälle ja 3 esiopetusryhmälle, 1-9 vuosiluokkien koulu 640 oppilaalle sekä nuoriso-, liikunta- ja kirjastotilat alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Tilat rakennetaan niin, että koulun tiloja voidaan käyttää tarvittaessa varhaiskasvatuksen tiloina tai päiväkerhojen. Varhaiskasvatuksen tiloja voidaan tarvittaessa lisätä ja tilat säilyttävät silti tehokkuutensa ja toiminnallisuutensa.

Muut Sammonlahden koulun toimipisteet jatkavat rakentamisen ajan toimintaansa. Sammontalon valmistuessa ratkaistaan, mitkä tilat jäävät vielä siirtymävaiheeksi käyttöön.

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu mm. seuraavia kouluverkkoa, rakennettua kulttuuriympäristöä, luontoa ja liikennettä koskevia selvityksiä:

- Lasten ja nuorten palveluiden palveluverkkotarkastelu ja päätösesitys 2020, Lappeenrannan kaupunki 10.2.2020
- Lappeenrannan väestötarkastelu. Ramboll Finland Oy 2020
- Arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotus, Valkoinen piha (Tuuli Kanerva, Leo Lindroos ja Antti Soini)
- Sammonlahden koulukeskuksen liikenteen toimivuustarkastelu, WSP Finland OY 18.10.2021
- Länsialueen palveluverkkoselvitys, lapsivaikutusten arviointi Ramboll 26.5.2016
- Länsialueen palveluverkkoselvitys, Lappeenrannan kaupunki 27.1.2016
- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys, WSP Finland Oy 4.6.2021
- Lappeenrannan liikenne ennusteen tarkennus 15.10.2021

- Maisemaselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, läntinen osa-alue. Ramboll Finland Oy 19.12.2014

Kaavatyössä on käytetty lähdeaineistona myös Kioski-kulttuuriympäristötietokantaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen taustalla on kaupunginvaltuuston päätös 9.12.2013: kouluverkon kokonaistarkastelu, siihen liittyvät linjaukset ja investoinnit 2015–28. Kaupunginjohtaja asetti 21.5.2015 läntisen alueen koulu- ja päiväkotiverkon sekä Sammonlahden aluekeskuksen kehittämiselvittelyn johtoryhmän. Vaihtoehtona oli keskittää toimintoja uudisrakennuksiin tai harjoittaa näiden välimuotoa. Päätöksen pohjalta laadittu länsialueen palveluverkkoselvitys kattoi varhaiskasvatuksen, perusopetuksen, liikuntatoimen, nuorisotoimen, kulttuuritoimen sekä sosiaali- ja terveystalot. Samalla tarkasteltiin Sammonlahden alueen yleisiä kehittämismahdollisuuksia sekä yksityisiä palveluja. Keskeinen osa selvitystä oli vaihtoehtojen vaikutusarvio.

Kaupunginvaltuusto teki 6.6.2016 palveluverkkoselvityksen pohjalta päätöksen länsialueen palveluverkosta. Sen mukaan länsialueen palveluverkko rakennetaan selvitysryhmän keskitetyn vaihtoehdon 1 pohjalta täydennettynä Kuusimäen koululla 1. ja 2. luokille. Edelleen kaupunginvaltuusto päätti 28.11.2016, että länsialueen palveluverkko käsittää yhden yhteiskoulun, joka sijoitetaan Sammonlahteen.

Lappeenrannan kaupunki järjesti yhdessä Lappeenrannan Toimitilat Oy:n kanssa vuosien 2018 ja 2019 aikana kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun Sammontalosta. Kilpailun ensimmäinen vaihe käynnistyi 31.8.2018 ja päättyi 30.11.2018, johon mennessä kilpailuehdotuksia oli saapunut yhteensä 57 kappaletta. Toinen vaihe käynnistyi 6.2.2019 ja päättyi 4.4.2019. Kaksivaiheisessa kilpailussa jatkoon pääsi neljä ehdotusta, joista voittajaksi valittiin Tuuli Kanervan, Leo Lindroosin ja Antti Soinin laatima ehdotus *Valkoinen piha*.

Lappeenrannan kaupunki alkoi valmistella arkkitehtuurikilpailun jälkeen väestöennusteeseen perustuvaa tarkastelua, jossa varaudutaan muutostarpeisiin lasten ja nuorten palveluissa.

Tilastokeskuksen syksyllä 2019 julkistamien ennusteiden mukaan syntyvyys jatkaisi laskua Lappeenrannassa. Nyt ennustettu laskusuhdanne on suurempi kuin aiemmissa, vuoden 2015 väestöennusteissa. Tämä tarkoittaa, että ennusteiden mukaan Lappeenrannassa olisi varhaiskasvatus- ja perusopetusikäisiä lapsia tulevaisuudessa vähemmän kuin nyt. Mikäli väestöennuste toteutuu, Lappeenrannassa on tulevaisuudessa liikaa varhaiskasvatus- ja opetustiloja.

Toteutunut ja ennustettu syntyvyyden lasku tulee leikkaamaan kaupungin saamia lasten ja nuorten palveluiden järjestämiseen tarkoitettuja valtionosuuksia. Lisäksi rakenteilla ja suunnitteilla olevat päiväkotit ja kouluinvestoinnit tulevat kasvattamaan merkittävästi vuokrameinoja vuodesta 2021 lähtien.

Lappeenrannan kaupungin toimitilatoimikunta on jatkanut lasten ja nuorten palveluiden palveluverkkotarkastelua. Käsittelyssä on huomioitu saadut kuntalaispalautteet sekä päivitetty

Sammonlahden koulun kuntoarvio. Toimitilatoimikunta esittää Sammontalon rakentamista niin, että kokonaisuus valmistuu vuoden 2024 aikana. Aiempaan palveluverkkoehdotukseen ei tullut muita muutoksia. Toimitilatoimikunta ehdottaa, että Sammontaloon rakennetaan tilat kuudelle varhaiskasvatusryhmälle, kolmelle esiopetusryhmälle sekä koululle, jossa on 640 oppilaspaiikkaa 1-9 vuosiluokkalaisille. Varhaiskasvatuksen ja opetuksen tiloista osa suunnitellaan niin, että ne toimivat tarvittaessa joko varhaiskasvatuksen tai perusopetuksen tiloina. Sammontalon valmistumisen jälkeen tarvitaan kuitenkin vielä muutaman vuoden ajan osaa nykyisistä koulutiloista, sillä Sammontalon mitoitus perustuu tulevien vuosien arvioituun lapsimäärään. Siirtymävaiheessa tarvittavista tiloista päätetään erikseen lähempänä siirtymäajankohtaa. Toimitilatoimikunnan esitys eteni kaupunginvaltuuston päätöksentekoon huhtikuussa 2020. Kaupunginvaltuusto hyväksyi toimitilatoimikunnan ehdotuksen 27.4.2020.

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.

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

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (kaupungintalo, 1. kerros) ja kaupunkisuunnittelun internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 11.11.-2.12.2021.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) MRA 27 §:n mukaisen kuulemisen jälkeen. Asemakaavasta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2017. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja havainnekuva. Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuluttamalla-osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella 17.2.2018 Etelä-Saimaa -lehdessä. OAS pidetään nähtävillä MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti kaavaprosessin ajan. OAS:aa on päivitetty kaavaprosessin aikana.

Alustavasta asemakaavaluonnoksesta järjestettiin kaksi asukastilaisuutta 7.6.2021 ja 20.9.2021 verkkosovellus Teamsin välityksellä. Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 18.11.2021.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 11.11.-2.12.2021 ajan. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta saatiin 14 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta on laadittu asemakaavaehdotus, joka on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi 17.2.-21.3.2022. Kaupunginhallitus pyysi edelleen lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja Etelä-Karjalan museolta. Asemakaava-asiakirjoihin on tehty MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelun vastuualueella.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin ensisijaisena tavoitteena on, että Sammontalo valmistuu kaupunginvaltuuston päätöksen ja toimitilatoimikunnan esityksen mukaisesti vuonna 2024. Sammontalosta on tarkoitus muodostaa Sammonlahtea ja koko länsialuetta palveleva kylätalo, joka pitää sisällään saman katon alla perusopetuksen, varhaiskasvatuksen, kirjaston ja nuorisotoimen palvelut sekä liikuntahallin. Edelleen Sammontalosta on tarkoitus muodostaa kaupunginosan identiteettiä ja ominaisleimaa tukeva julkinen rakennus.

Lappeenranta strategia 2033:n tavoitteena on toimitilojen monipuolinen hyödyntäminen. Kaupunki ottaa toimitilat tehokkaaseen käyttöön. Etenkin hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialalla on käytössään paljon toimitiloja, joita toimiala tarvitsee omaan käyttöönsä vain tietyinä aikana vuorokaudesta, viikosta ja vuodesta. Toimitilojen yhteiskäyttöä lisätään ja pilotoidaan toimitilojen avaamista myös kuntalaisten ja järjestöjen/yhdistysten käyttöön.

Strategian tavoitteena on myös hyvinvoivat lapset ja nuoret. Lasten ja nuorten psyykinen ja sosiaalinen hyvinvointi muodostuu useasta tekijästä. Siihen vaikuttavat mm. osallisuuden ja merkityksellisyyden kokemukset, vapaa-ajan toiminta, ystävyysuhteet, oppiminen ja kouluyhteisö sekä kasvuympäristön turvallisuus.

Strategian tavoitteena on luoda Lappeenrantaan merkityksellistä ympäristöä. Merkityksellinen kaupunkiympäristö on kokonaisuus, joka muodostuu sekä fyysisestä, rakennetusta ja viherympäristöstä että psyykkisestä ja sosiaalisesta ympäristöstä. Merkityksellinen ympäristö sisältää paikkoja, jotka herättävät tunteita ja joihin kiintyy. Toimenpidekokonaisuuden tavoitteena on suunnitelmallisesti kehittää kaupunkikuvaa ja kaupunkiympäristöä sekä kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen toteuttamiseen niin rakentamisen kuin viherympäristön osalta.

Lappeenrannan kaupunkirakenneohjelman ja arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on tarjota riittävästi julkisten palvelujen tontteja ja turvata hyvinvointipalvelujen saavutettavuus. Maankäyttöä pyritään tehostamaan rakentamalla jo olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrelle.

Maakuntakaavan tavoitteena on edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

4.5 Arkkitehtuurikilpailu

Suunnittelualan massoittelu- ja tontinkäyttövaihtoehtoja tarkasteltiin kattavasti Sammontalon arkkitehtuurikilpailun yhteydessä. Näin ollen alueelle ei ollut tarpeen enää laatia kaavoitusvaiheessa vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia.

Suunnittelualueelle järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittajaksi valittiin ehdotus *Valkoinen piha*. Kilpailun voittanutta ehdotusta palkintolautakunta kehui runolliseksi ja tasapainoiseksi ehdotukseksi, joka istuu hyvin kaupunkikuvaan muodostaen mittakaavaltaan miellyttävän aukion kirkon ja Sammontorin yhteyteen.

Palkintolautakunnan mukaan ehdotus hyödyntää punatiiltä materiaalina taitavasti ja se luo voimakkaan materiaalin tunnun yhdistäen rakennuksen luontevasti osaksi ympäröivää Sammonlahtea. Punatiilen merkitys osana Sammonlahden identiteettiä näkyi myös ehdotuksista annetuissa yleisöpalautteissa.

Sisätiloja palkintolautakunta piti kauniina ja hillittyinä, jotka muodostavat eriluonteisten avointen oppimistilojen polveilevan kudelman. Ehdotus hyödyntää hyvin luonnonvaloa ja rakennuksen käyttäjille avautuu useasta paikasta suora näkymä ulos.

Kilpailun jälkeen väestöennusteet ovat muuttuneet ja arkkitehtuurikilpailun voittajaksi valittua ehdotusta on pienennetty oppilasmäärän osalta. Kilpailuehdotuksen kantavista ideoista, kuten massoittelusta ja pihatilojen jäsentelystä, ei ole kuitenkaan luovuttu.



Kuva 32 Kuvauspotus Sammontalosta.



Kuva 33 Otteita arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotuksessa. Ylimmässä kuvassa havainnekuva Sammontalosta sekä sen piha-alueesta. Oikeassa reunassa havainnekuva valkoisesta sisäpihasta. Alhaalla pääsisäänkäynti ja oikealla sisätilat pääsisäänkäynnin luota.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 12,9 hehtaaria. Sammontalon alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO), jonka pinta-ala on 3,6 hehtaaria. YO-alueen rakennusoikeus on 20 000 kerrosneliömetriä. Lisäksi alueelle on osoitettu teknisille tiloille sekä säilytys- ja pukuhuonetiloille yhteensä 200 kerrosneliömetrin rakennusoikeus.

Sammonlahden hyvinvointiaseman tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Tonttia on pienennetty 141 neliömetrillä Peltomaankadun liikennejärjestelyjen vuoksi. Korttelialueen pinta-ala on 2205 neliömetriä ja tontilla on rakennusoikeutta 1500 kerrosneliömetriä.

Jalkapallokenttien alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU), jonka pinta-ala on noin 2,4 hehtaaria. Alueelle on osoitettu 300 kerrosneliömetrin rakennusoikeus huoltorakennukselle ja 40 kerrosneliömetriä kioskille.

Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu lähivirkistysalueena (VL-6). Alueen pinta-ala on 4,2 hehtaaria. Asemakaavaan on merkitty myös puisto (VP), jonka pinta-ala on 768 neliömetriä. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi korttelipuisto (VP-k), jonka pinta-ala säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena (872 neliömetriä). Virkistysalueiden pinta-ala vähenee kokonaisuudessaan noin 1,8 hehtaarilla verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Helsingintien varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV), jonka pinta-ala on 4369 neliömetriä. Kaavaan on merkitty yleinen pysäköintialue (LP) ja sen pinta-ala on 1212 neliömetriä. Autopaikkojen korttelialueita (LPA) on kaksi ja ne ovat pinta-alaltaan yhteensä 3379 neliömetriä.

Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.1.2 Alueen kokonaisrakenne

Asemakaavamuutosalueen toiminnallisen ja kaupunkirakenteellisen ytimen muodostaa Sammontalon ympärille muodostettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO). Kaavamuutosalueen liikenneverkko on säilytetty ulkosityttöisenä siten, että sille saavutaan pää- ja kokoojakaduilta pääasiassa Saunakivenkadun, Peltomaankadun ja Pirkonlähteenkadun kautta. Saunakivenkadun jatkona on lounas-koillinen-suuntainen uusi Suurlähteenraitti, joka palvelee erityisesti päiväkodin saattoliikennettä ja huoltoa. Lisäksi Ruskonlahdenkadulta on pääsy YO-korttelialueen pohjoiskulmaan.

Sammontalon rakennusmassa sijoittuu korttelialueen keski- ja pohjoisosiin siten, että pihalueet ovat pääosin rakennuksen lounaispuolella lukuun ottamatta tontin pohjoiskulmaan sijoittuvaa huoltopihaa ja Ruskonlahdenkadun varteen sijoittuvaa sisääntulopihaa. Kaavamuutoksen pohjana olevien arkkitehtisuunnitelmien mukaan Sammontalon rakennuksen

ydinosa rakentuu neliömäisen sisäpihan eli niin sanotun valkoisen pihan ympärille. Ydinosa luoteeseen suuntautuu päiväkotisiipi, johon saavutaan Suurlähteenraitilta, ja itään liikuntahalli. Rakennuksen keskelle sen koillisivulle sijoittuu pääsisäänkäynti, joka jatkaa kaupunkirakenteellisesti Sammontorin suunnasta kirkon sivuitse tulevaa Sammonlahden keskustan pääakselia.

YO-korttelialueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia ohjeellisenä, jolloin niiden tarkka sijainti on mahdollista ratkaista pihan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Korttelialueelle on osoitettu myös ohjeellisia hulevesien käsittelylle varattuja alueen osia, joiden kautta johdetaan ja viivytetään tontin hulevesiä allasrakentein sekä hulevesien tulvareitti. YO-korttelialueelle on osoitettu myös pallokentälle varattu alue, istutettavia alueen osia, istutettavia puurivejä sekä pysäköintipaikkoja.

Sammonlahden hyvinvointiaseman tontti muodostaa suunnittelualueen koillisosan. Tontti on liitetty kaavaan, koska se pienenee Peltomaankadun puolelta uusien liikennejärjestelyjen vuoksi. Itse hyvinvointiaseman rakennukseen ei kohdistu muutoksia.

Jalkapallokenttien alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). VU-alueelle sijoittuvat nykyinen tekonurmi sekä nykyisen luonnonnurmikentän korvaava uusi hiekkatekonurmi, joka sijoittuu tähän nähden 90 asteen kulmaan. Kenttien läpi kulkee ulkoilureitti ja ohjeellinen avo-oja. VU-alueelle on osoitettu rakennusala nykyiselle huoltorakennukselle sekä ohjeelliset rakennusalat kioskille ja katsomolle.

Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu lähivirkistysalueena (VL-6), joka muodostaa samalla vihervyöhykkeen Uus-Lavolan pientaloasutuksen ja Sammonlahden keskustan välille. VL-6-alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilyy. VL-6 alueelle on lisäksi osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia.

Sammontalolle johtavien liikenneyhteyksien osoittamiseksi asemakaavaan on merkitty myös puistoja (VP) ja korttelipuisto (VP-k), katualueita, kevyen liikenteen väyliä ja pysäköintialueita (LPA ja LP). Helsingintien varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on havaittu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Asemakaavamuutos ei hävitä tai heikennä niitä. Kaavamuutos ei myöskään turmele liito-oravien kannalta tarpeellisia liikkumisyhteyksiä. Sammonlahden koulun edustalle sijoittuva puulajipuisto on mahdollista säilyttää asemakaavassa. Alue sijoittuu yleisten rakennusten korttelialueelle, mutta sen kohdalle ei ole osoitettu rakennusala.

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole erityisiä kaavoituksessa huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttö-tavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.3.1.1 Yleisten rakennusten korttelialue Y

Sammonlahden hyvinvointiaseman tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Tontilla on rakennusoikeutta 1500 kerrosneliömetriä ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tontin Peltomaankadun puoleiseen reunaan on osoitettu istutettava/säilytettävä puurivi. Tontin länsikulman läpi kulkee johtoa varten varattu alueen osa. Y-korttelialueelle tulee sijoittaa terveysaseman tarpeisiin 1 autopaikka 30 kerrosneliömetriä kohti ja toimistotiloja varten 1 autopaikka 60 kerrosneliömetriä kohti sekä 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosneliömetriä kohti.

Yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Istutettavalle alueen osalle saa rakentaa polkupyöräkatoksia sekä kulkuteitä.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaaka-putkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Uudisrakennuksen julkisivun materiaalien ja värien tulee olla ympäristöön sopivia. Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja. Rakennussuunnittelussa tulee huomioida rakennusten ekologisuus ja energiatehokkuus sekä kestävän kehityksen mukaiset arvot.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Koulun ja päiväkodin sekä muiden tilojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa. Hulevedet tulee käsitellä ja viivyttää omalla tontilla.

5.3.1.2 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO

Sammontalon tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 kerrosneliömetriä ja rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen (II). Varsinaisen rakennusalan lisäksi tontille on osoitettu ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden sekä säilytys- ja pukuhuonetilojen rakennusala. Rakennukset ja rakennelmat tulee pyrkiä sijoittamaan yhteen tai yhtenäisen katteen alle (et-4). Rakennusalan rakennusoikeus on 200 krs-m².

Tontille on osoitettu kaksi ohjeellista hulevesien käsittelylle varattua alueen osaa, joiden kautta johdetaan ja viivytetään tontin hulevesiä allas- ja ojarakentein (hu-6). Alueiden tarkempi koko ja muoto määritellään suunnittelun edetessä. Hulevesialtaalta rakennusalan itäpuolelle on osoitettu tulvareitti (tr), joka osoittaa reitin, jota pitkin hulevedet tulisi ohjata rankkasateella pintavaluntana.

Tontin etelä/kaakkoisosaan on varattu ohjeellinen pallokentälle varattu alueen osa (vu), jota voidaan talviakaan käyttää esim. tekojäänä. Korttelialueen keskiosan läpi kulkee ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Tontin itäosassa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) sekä johtovarausmerkinnät. Tontin kaakkois- ja lounaisosissa on pysäköimispaikat (p).

Korttelialueen pohjois- ja länsiosiin on osoitettu istutettavat/säilytettävät puurivit. Korttelialueelle on osoitettu myös istutettavia alueen osia.

Asemakaava-alueen rakennus- ja toimenpideluvista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän ja museoviranomaisen lausunto.

Kaavan yleismääräyksissä on määrätty piha- ja viheralueista seuraavaa: Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Istutettavalle alueen osalle saa tehdä polkupyöräkatoksia sekä kulkuteitä. Päiväkodin leikkipiha tulee erottaa aidalla piha- ja katualueiden liikennealueista sekä koulun pihasta. Piha-alue on rakennettava siten, että se on jaettavissa pienempiin osiin eri ikäryhmille soveltuviksi alueiksi. YO-korttelialueen piha-alue tulee toteuttaa viherpihana, jossa tulee käyttää monipuolisesti viherrakentamisen eri elementtejä. Alueella tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. YO-korttelialueella rakennuksen pääsisäänkäynnin lähiympäristö tulee rakentaa aukiomaisena ja alueella tulee käyttää korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja sekä erilaisia istutuksia.

Asemakaavassa on annettu myös määräyksiä rakennustapaan liittyen. Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Uudisrakennuksen julkisivun materiaalien ja värien tulee olla ympäristöön sopivia. Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja. YO-korttelialueella rakennuksen pääjulkisivumateriaalina tulee olla punatiili. Rakennussuunnittelussa tulee huomioida rakennusten ekologisuus ja energiatehokkuus sekä kestävän kehityksen mukaiset arvot.

Piharakennusten ja rakennelmien julkisivujen materiaalien ja värien tulee olla ympäristöön sopivia ja niissä tulee käyttää korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja, esim. punatiiltä.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Koulun ja päiväkodin sekä muiden tilojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Kaavan yleismääräyksissä on annettu määräyksiä hule- ja pohjavesiin liittyen. 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. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suunnitella ja toteuttaa Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevedet tulee käsitellä ja viivyttaa omalla tontilla. Alueelle sijoitettavat hulevesien viivytysaltaat on toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaratilanteita.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamis-

kielto 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.

Liikenteestä on määrätty yleismääräyksissä seuraavaa: Tontin suunnittelussa saattoliikennejärjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Saattoliikenteelle tulee suunnitella riittävät ja sujuvat yhteydet. Suunnittelussa tulee välttää kevyen liikenteen ja moottoriajoneuvoliikenteen risteämistä. Huoltoliikenne tulee eriyttää kevyen liikenteen kulkuyhteyksistä sekä lasten oleskelualueista. Pysäköimiseen osoitetuilla alueilla tulee sallia vuoropysäköinti. Korttelialueella tulee huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet tai muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä (pelastuslaki 11 §). LP- ja LPA-alueet tulee jäsenöidä puin ja istutuksin. Istutusalueiden tulee olla vähintään kolmen metrin levyisiä. P- ja LPA-alueet tulee pyrkiä päällystämään vettäläpäisevällä materiaalilla.

Yleisissä määräyksissä on lisäksi määrätty, että YO-korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisen muuntamon.

Korttelialueelle tulee rakentaa 1 autopaikka 150 kerrosneliömetriä kohti ja saattoliikennettä varten 1 autopaikka 5 päiväkotipaikkaa kohti. Lisäksi tontille tulee sijoittaa opetustiloja, kirjastoa ja nuorisotiloja varten 1 polkupyöräpaikka 20 kerrosneliömetriä kohti ja päiväkotia varten 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosneliömetriä kohti. Mopopaikkoja tulee sijoittaa 1 mopopaikka 350 kerrosneliömetriä kohti.

5.3.2 Virkistysalueet

5.3.2.1 Lähivirkistysalue. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravanpesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilyy (VL-6)

Suunnittelualueen eteläosat on osoitettu lähivirkistysalueena. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilyy (VL-6). Merkinnällä pyritään turvaamaan liito-oravan elinympäristön säilyminen. Lähivirkistysalue on nimetty Sammonlahden puistoksi.

Alueelle on osoitettu myös ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas- ja ojarakentein (hu-2). Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellisia jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp) sekä ulkoilureittejä.

5.3.2.2 Puisto VP

Suunnittelualueen itäosaan sijoittuu pitkänomainen Peltomaanpuisto. Alue on pienentynyt 384 neliömetrillä Peltomaankadun kevyen liikenteen väylän tilavarauksen vuoksi.

5.3.2.3 Puisto VP-k

Suunnittelualueen luoteisosassa oleva alue on merkitty korttelipuistoksi (VP-k). Puiston läpi kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp), joka on linjattu kulkemaan vinosti puiston läpi.

5.3.2.4 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU

Jalkapallokenttien alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). Alueen keskiosan läpi kulkee ulkoilureitti (palloviiva) ja ohjeellinen avo-oja (oja). Alueen eteläosaan on osoitettu ohjeellinen katsomolle varattu alue (ka). Katsomo voidaan toteuttaa joko rinteen tukeutuvana maakatsomona tai vapaasti seisovana rakenteena.

VU-alueelle on osoitettu rakennusalat nykyiselle huolto- ja väestönsuojarakennukselle sekä kioskille. Huoltorakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 300 kerrosneliometriä ja kioskille 40 kerrosneliometriä. Molemmat rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia (I). Kioskin rakennusala on merkitty ohjeelliseksi, jolloin sen tarkempi sijainti on mahdollista ratkaista myöhemmin.

5.3.3 Muut alueet

5.3.3.1 Suojaviheralue EV

Helsingintien ja Skinnarilankadun risteyksen tuntumaan on osoitettu suojaviheralue (EV). Alueella vallitsevat korkeat melutasot, eikä sitä tästä syystä voi osoittaa virkistyskäyttöön. Alueen läpi kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).

5.3.3.2 Yleinen pysäköintialue LP

Suunnittelualueen kaakkoisosaan on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP). Kyseinen pysäköintialue toimii retkibussien pysäkinä sekä iltakäyttäjien ajoneuvojen pysäköimiseen.

Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että pysäköimiseen osoitetuilla alueilla tulee sallia vuoropysäköinti. LP- ja LPA-alueet tulee jäsennöidä puin ja istutuksin. Istutusalueiden tulee olla vähintään kolmen metrin levyisiä. LP- ja LPA-alueet tulee pyrkiä päällystämään vettäläpäisevällä materiaalilla.

5.3.3.3 Autopaikkojen korttelialue LPA

Kaavamuutosalueen luoteisosassa oleva alue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, joka on tarkoitettu kortteleiden 39 ja 45 käyttöön. Alueella olevat rasitesopimukset säilyvät, ainostaan korttelin 43 eli tulevan Sammontalon korttelin autopaikat kyseisellä alueella vähenevät. Myös kaavamuutosalueen lounaisosaan on osoitettu LPA-alue, joka on tarkoitettu lähinnä Sammontalon henkilökunnan pysäköintiin päiväaikaan ja iltaisin sekä viikonloppuisin Sammontalon liikuntatilojen ja kenttien käyttäjien ajoneuvojen pysäköintiin. Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että pysäköimiseen osoitetuilla alueilla tulee sallia vuoropysäköinti. LP- ja LPA-alueet tulee jäsennöidä puin ja istutuksin. Istutusalueiden tulee olla

vähintään kolmen metrin levyisiä. LP- ja LPA-alueet tulee pyrkiä päällystämään vettäläpäisevällä materiaalilla.

5.3.3.4 Katualueet

Suunnittelualueelle on osoitettu katualueita 1,3 hehtaaria, katujen pinta-ala lisääntyy noin hehtaarilla verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen katuja 0,15 hehtaaria, joiden pinta-ala vähenee noin 0,3 hehtaarilla.

5.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähköverkkoon. Korttelialueen vaatimat keski- ja pienjännitejohdot sijoittuvat maakaapeleina katualueille.

Ramboll Finland Oy on laatinut suunnittelualueelle hulevesiselvityksen vuoden 2019 lopulla, jota on päivitetty marraskuussa 2021. Suunnittelualueella on hulevesiviemäriverkosto. Verkostokartan perusteella selvitysalueen hulevedet johdetaan kahta runkolinjaa pitkin koilliseen Skinnarilankadun ali, josta ne viedään edelleen yhtä runkolinjaa pitkin Sammonlahden kosteikolle.

Selvityksessä todetaan, että suunnittelualueen hulevedet kuormittavat nykyisiä hulevesiviemäreitä siten, että niiden kapasiteetti ei riitä ilman putkikokojen suurentamista. Suunnittelualueen maaperäolosuhteiden vuoksi hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista.

Asemakaavamuutoksen myötä tulvareitit on järjestettävä uudelleen Pirkonlähteenkadulta Ruskonlahdenkadulle ja Saunakivenkadulta/Suurlähteenkadulta Ruskonlahdenkadulle.

Suunnittelualueelle on osoitettu hulevesien käsittelyyn varattuja alueita. Sammonlahdenpuistoon osoitetulle hulevesien viivytysaltaalle on mahdollista johtaa laajemman alueen hulevesiä ja YO-korttelialueelle sijaitsevalle alueelle Sammontalon kattovesiä ja piha-alueilla muodostuvia hulevesiä. Viivytysaltaasta vedet johdetaan edelleen hulevesiviemäriin.

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

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Kaavamuutosalueella on täten rakennettava väestönsuoja.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, värinä, pölyvaikutus). Asemakaavamuutos lisää kokonaisuutena jonkin verran alueen liikennettä. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

Radonin mahdollisesti aiheuttamia terveydellisiä haittoja on ehkäisty kaavamääräyksellä, jonka mukaan radonin torjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa. Radonin torjunnassa on tärkeää alapohjarakenteiden tiiviys. Radonturvallisiksi alapohjarakenteiksi on todettu tiivis ryömintätilainen tuuletettu alapohjarakenne (ryömintätila vähintään 800 mm) ja tiivis reunavahvisteinen laatta sekä normaalit maanvaraiset sokkelilliset ratkaisut, joissa lattioiden saumakohdat ja läpiviennit on toteutettu valuvaiheessa rimavarauksin ja ennen pinnoitusta elastisin kittauksin. Toimiakseen oikein vaatii ryömintätilainen alapohjarakenne aina tuuletuksen. Maanvaraiset ratkaisut varmistetaan radonputkituksella.

5.5 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on havaittu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Asemakaavamuutos ei hävitä tai heikennä niitä. Kaavamuutos ei myöskään turmele liito-oravien kannalta tarpeellisia liikkumisyhteyksiä. Kaavamuutosalueen lounais- ja eteläosassa oleva lähivirkistysalue on osoitettu merkinnällä VL-6: *Lähivirkistysalue. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilyy.* Merkinnällä halutaan turvata liito-oravan elinympäristön säilyminen.

Kaava-alueella ei ole havaittu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä tai puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Laaditun luontoselvityksen perusteella alueella ei myöskään esiinny uhanalaisia luontotyyppisiä.

5.6 Kulttuuriympäristö

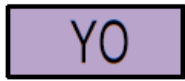
Kaavamuutosalueella ei sijaitse Museoviraston muinaisjäänösrekisteriin kirjattuja kiinteitä muinaisjäänöksiä eikä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kaava-alueen pohjoisosa on kuitenkin merkitty läntisen osa-alueen yleiskaavaan (keskustaaajaman osayleiskaava 2030) kaupunki-, taajama- tai kyläkuvalisesti merkittävänä alueena tai kohteena (sk).

Alueelle laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Lappeenrannan kaupunki 5.11.2021) mukaan Sammonlahden aluekeskus on edustava esimerkki 1980-luvun lähiökeskustasta, joka on toteutettu yhtenäisesti lyhyen ajan sisällä. Selvityksen mukaan aluekeskus on myös kulttuurihistoriallisesti merkittävä esimerkki aluesuunnittelusta, asemakaavavoituksesta, aluerakenteesta ja rakennuskokonaisuudesta. Asemakaavaratkaisu säilyttää aluekeskuksen rakenteen ja kaupunkikuvalliset peruspiirteet, mutta edellyttää samalla yläkoulun, päiväkodin ja liikuntahallin purkamista. Vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kaavamerkinnät ja –määräykset



Yleisten rakennusten korttelialue



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Yleinen pysäköintialue.



Autopaikkojen korttelialue.



Suojaviheralue.



Lähivirkistysalue. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilyy.



Puisto.



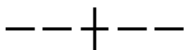
Korttelipuisto.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



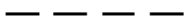
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



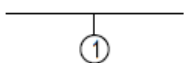
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

65
SAM

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

45

Korttelin numero.

SAMMONLAH

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

20000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

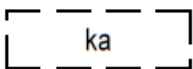
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



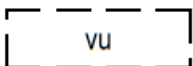
Rakennusala.



Ohjeellinen kioskien rakennusala.



Ohjeellinen katsomorakenteiden rakennusala



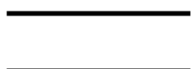
Ohjeellinen pallokentälle varattu alueen osa.



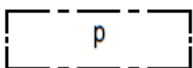
Istutettava alueen osa.



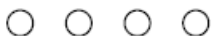
Säilytettävä/istutettava puurivi.



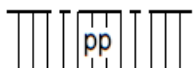
Katu.



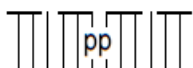
Pysäköimispaikka.



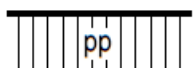
Ulkoilureitti.



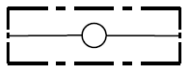
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



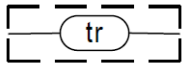
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



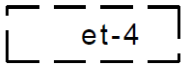
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



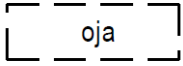
Johtoa varten varattu alueen osa.



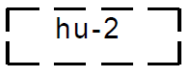
Ohjeellinen tulvareitti.



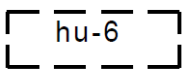
Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden sekä säilytys- ja pukuhuonetilojen rakennusala. Rakennukset ja rakennelmat tulee pyrkiä sijoittamaan yhteen tai yhtenäisen katteen alle.



Ohjeellinen avo-oja.



Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas- ja ojarakentein.



Ohjeellinen hulevesien käsittelylle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään tontin hulevesiä allas- ja ojarakentein.

(39,45/14)

Suluissa olevat merkinnät osoittavat ne korttelit, korttelinosat ja aluevaraukset, joiden autopaikoille LPA-korttelialue on varattu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaava-alueen rakennus- ja toimenpideluvista tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän ja museoviranomaisen lausunto.

Piha-alueet ja istutukset

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

Istutettaville alueen osille saa rakentaa polkupyöräkatoksia sekä kulkuteitä.

YO-korttelialueella piha-alue on rakennettava siten, että se on jaettavissa pienempiin osiin eri ikäryhmille soveltuviksi alueiksi. Päiväkodin leikkipiha tulee erottaa aidalla piha- ja katu-alueiden liikennealueista sekä koulun pihasta.

YO-korttelialueen piha-alue tulee toteuttaa viherpihana, jossa tulee käyttää monipuolisesti viherrakentamisen eri elementtejä. Alueella tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

YO-korttelialueella rakennuksen pääsisäänkäynnin lähiympäristö tulee rakentaa aukiomaisena ja alueella tulee käyttää korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja sekä erilaisia istutuksia.

Rakennustapa

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerrokseen. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaaka-putkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Uudisrakennuksen julkisivun materiaalien ja värien tulee olla ympäristöön sopivia. Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja. YO-korttelialueella rakennuksen pääjulkisivumateriaalina tulee olla punatiili. Rakennussuunnittelussa tulee huomioida rakennusten ekologisuus ja energiatehokkuus sekä kestävän kehityksen mukaiset arvot.

Piharakennusten ja rakennelmien julkisivujen materiaalien ja värien tulee olla ympäristöön sopivia ja niissä tulee käyttää korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja, esim. punatiiltä.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Koulun ja päiväkodin sekä muiden tilojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Hulevedet

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.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suunnitella ja toteuttaa Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti.

Hulevedet tulee käsitellä ja viivyttaa omalla tontilla.

Alueelle sijoitettavat hulevesien viivytysaltaat on toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaratilanteita.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan 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.

Liikenne

Tontin suunnittelussa saattoliikennejärjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Saattoliikenteelle tulee suunnitella riittävät ja sujuvat yhteydet. Suunnittelussa tulee välttää kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen risteämistä. Huoltoliikenne tulee eriyttää kevyen liikenteen kulkuyhteyksistä sekä lasten oleskelualueista.

Pysäköimiseen osoitetuilla alueilla tulee sallia vuoropysäköinti.

Korttelialueella tulee huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet tai muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä (pelastuslaki 11§).

LP- ja LPA-alueet, sekä katualueiden ja tonttien sisäiset pysäköintialueet tulee jäsennöidä puin ja istutuksin. Istutusalueiden tulee olla vähintään kolmen metrin levyisiä. P- ja LPA-alueet tulee pyrkiä päällystämään vettäläpäisevällä materiaalilla.

YO-korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisen muuntamon.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkoja on varattava

Y-korttelialue:

Terveysasema 1ap/30 kerros-m2/

Toimistotilat 1ap/60 kerros-m2/

Autopaikat on mahdollista sijoittaa kortteleiden 47 ja 50 LPA-alueille.

YO- korttelialue:

1ap/150 kerros-m2/

1 saattoliikennepaikka/5 päiväkotipaikkaa

VU-alue:

50 autopaikkaa

Polkupyöräpaikkoja on varattava:

Opetustilat, kirjasto, nuorisotilat 1 pp/ 20 kerros-m2/

Päiväkoti, terveysasema, toimistotilat 1 pp/ 50 kerros-m2/

VU-alue: 100 polkupyöräpaikkaa

Mopopaikkoja on varattava:

1 mp/ 350 kerros-m2/

5.8 Nimistö

Asemakaavassa on nimetty viisi jalankululle ja pyöräilylle varattua alueen osaa. Suunnitelualueen länsiosassa Kiertokadulta tuleva jalankululle ja pyöräilylle varattu alue on osoitettu *Liito-oravanpoluksi*, Sammonlahdenpuiston poikki kulkeva jalankululle ja pyöräilylle varattu alue on osoitettu *Sammonlahdenraitiksi*, Heinäkadun ja Pirkonlähteenkadun välissä oleva jalankululle ja pyöräilylle varattu alue on osoitettu *Koululaisenraitiksi*, jalkapallokenttien itäpuolella kulkeva jalankululle ja pyöräilylle varattu alue on osoitettu *Palloilijanpoluksi* ja YO-korttelialueen läpi kulkeva jalankululle ja pyöräilylle varattu alue on osoitettu *Kivisenraitiksi*. Kivisenraitin nimi viittaa Sammonlahden aluetta suunnitelleeseen professori Olli Kiviseen.

Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu useita katualueita ja puistoja, joiden nimet ovat jo voimassa olevissa asemakaavoissa.

5.9 Tonttijako

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako 65 Sammonlahti puistoalueelle ja tonttijaon muutos 65 Sammonlahti korttelin 39 tontille 3, korttelin 43 tontille 2, korttelin 44 tontille 10 ja korttelin 47 tontille 1. Tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella muodostuu Sammonlahti 65 korttelin 39 tontti 4, korttelin 45 tontti 14, korttelin 47 tontti 11 ja korttelin 54 tontti 1. Tonttijako on sitova. Tonttijakokartta selostuksen liitteenä 4.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan ja liikenteeseen sekä sosiaalisiin oloihin. Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.1 Ekologiset vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset maisemaan

Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu loivapiirteisten selännealueiden väliseen laaksoon entisille suo- ja peltoalueille. Alueen lounaisosan muodostaa kohti Uus-Lavolan pientalokortteleita nouseva rinne. Kaavamuutoksessa rakentamiseen varatut alueet ovat jo tällä hetkellä rakennettua ympäristöä lukuun ottamatta liikuntahallin viereistä metsikköä. Keskeisen alueen maisemakuva on pääosin avoin ja sitä leimaavat rakennettujen tonttialueiden ohella laajat nurmi-, pallokenttä- ja paikoitusalueet. Sammontalon sijoittuminen lähes olemassa olevien rakennusten paikalle merkitsee sitä, että rakennetut alueet eivät lisääny luonnonympäristön kustannuksella. Ainoastaan liikuntahallin kaakkoispuolinen metsikkö pienenee ja jäljellejäävän osan puustoa joudutaan poistamaan.

Kaavaratkaisun myötä maiseman perusrakenne säilyy, kun uudisrakentaminen sijoittuu pääosin entisille paikoilleen. Koko kaupunginosan maisemallisena keskuksena säilyy keskeinen, pääosin avoin maisematila. Sen alueella sijaitsevat maamerkkirakennukset Sammontori ja kirkko torneineen säilyvät, mutta kaavan mahdollistamat uudisrakennukset täydentävät ja tiivistävät keskeistä aluetta. Läntisen osa-alueen yleiskaavassa (keskustaajaman osayleiskaava 2030) kaavamuutosalueen keskiosa on varustettu merkinnällä kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde (sk). Rajauksen piiriin kuuluvat kaikki keskeiset rakennukset kuten Sammonlahden koulu, liikuntahalli, päiväkotiki, kirkko, Sammonkoti, Sammontori, terveysasema ja kaksi toimistorakennusta näiden pohjoispuolella. Lisäksi Sammonlahden kirkko on osoitettu yleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi sr-1-merkinnällä. Asemakaavaa varten laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Lappeenrannan kaupunki 5.11.2021) mukaan Sammonlahden aluekeskus on edustava aikakaudelleen tyypillinen aluekokonaisuus.

Uusi Sammontalo on kooltaan huomattavasti nykyisiä koulu- ja päiväkotirakennuksia suurempi. Sammontalon rakennuksen suunnittelussa ja massoittelussa on huomioitu sen liittyminen lähiympäristöönsä ja mittakaava. Asemakaavassa on annettu määräyksiä, joilla sovitetaan uudisrakentaminen mahdollisimman hyvin olemassa olevaan rakenteeseen. Hyvinvointiaseman tontti säilyy entisellään, mutta tontti kapenee luoteispäädystä Peltomaankadun katualueen leventymisen vuoksi.

Suunnittelualueeseen kuuluvat jalkapallokentät säilyvät, mutta toinen kentistä kääntyy 90 astetta. Sen rakentaminen edellyttää maaston tasaamista ja puuston poistamista uuden kentän luoteisosasta.

Keskeistä aluetta rajaa jatkossakin lounaassa Uus-Lavolan puoleinen metsäinen rinne, jonka säilyminen puustoisena on turvattu VL-6-kaavamerkinällä. Metsän läpi on osoitettu ohjeellinen kevyenliikenteen väylä, jonka rakentamisen myötä alueen puustoa joudutaan kaatamaan jonkin verran. Muutos maisemaan on tältä osin paikallinen. Ohjeellinen kaava-merkintä mahdollistaa väylän paikan tarkentamisen toteutusvaiheessa niin, että poistuvien puiden määrä minimoituu.

Muissa suunnissa maisematilan rajausta on vaihtelevampi muodostuen sekä rakennetuista korttelialueista että pienistä korttelipuistoista. Suunnittelualueen luoteisreuna rajoittuu kerrostalotontteihin. Sammontalon saattoliikennejärjestelyjen vuoksi alueelta joudutaan poistamaan puustoa, mutta korttelialueen reunalle on osoitettu istutettava alueen osa, joka toimii puskurina kerrostalojen suuntaan. Nykyisin kyseisellä alueella on toiminut Sammonlahden koulun huoltoliikenne.



Kuva 34 Kolmiulotteinen havainnekuva Sammontalosta.

6.1.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Sammontalon ja sen piha-alueiden sekä Suurlähteenraitin rakentaminen edellyttävät maaston muokkaamista ja täyttämistä noin 3,3 hehtaarin alueella. Lisäksi pelikentän kääntämisen seurauksena maastoa muokataan noin 0,3 hehtaarin kokoiselta alueelta. Sammontalon lattian korkeudeksi on määritelty +93,3 ja rakennuksen kohdalla maanpintaa on tarkoitus nostaa Ruskolähteenkadun puoleiselta osaltaan 1-2 metriä (+91 → +93). Sammontalosta lounaaseen suuntautuva piha-alue nousee rakennukselta kenttien suuntaan noin 2 metriä (+93 → +94,2 ja 95,2). Sammontalon ja kenttien väliselle alueelle tulee kuitenkin muodostaa erillinen tulvavesien purkautumisreitti, jota varten lounaan puoleisilta piha-alueilta maanpintaa kaivetaan nykyistä maanpintaa alemmalle tasolle noin metrin verran (+93,5 → +92,4).

Suurlähteenraitilla maasto laskee voimakkaammin, korkeuseroa raitin päiden välillä on noin 6 metriä ja saattoliikennealueelle joudutaan tekemään maanpinnan tasauksia, jossa katua upotetaan noin yksi metri nykyistä maanpintaa alemmalle tasolle. YO-korttelialueen läpi kulkevan kevyen liikenteen raitin ja jalkapallokenttien huoltorakennuksen nurkalla on jonkin verran tasoeroja. Alueella on huomioitava kenttien huoltoliikenne sekä kenttien hulevesien purkautumisreitti; lopullisesti alueen taseus ratkaistaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Muilta osin kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittävää maaperän muokkaamista eikä tasoittamista. Alue on rakennettua ympäristöä, jossa maaperää on muokattu jo vuosikymmeniä aikaisemmin olemassa olevia rakennuksia rakennettaessa.

Kokonaisuutena rakentamisen vaikutukset maaperään ovat paikallisia ja merkitykseltään vähäisiä eivätkä kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, eikä siihen kohdistu rakentamisesta vaikutuksia.

6.1.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen

Sammontalon tulevan tontin alue sekä sille johtavat katuyhteydet ja pysäköintialueet ovat rakennettua taajamaympäristöä. Uudisrakennus sijoittuu olemassa olevien rakennusten ja piha-alueiden paikalle eikä sen alle jää luonnonympäristöä.

Alkuperäistä luonnonympäristöä on säilynyt ainoastaan eteläosan metsäkaistaleella, jossa kasvillisuus on kuitenkin paikoin kulunut alueelle rakennetun fresbeegolfradan seurauksena. Kyseisellä metsäkaistaleella on havaittu mahdollinen liito-oravien liikkumisyhteys keväällä 2015 löydettyjen papanoiden perusteella. Alue on osoitettu merkinnällä VL-6: *Lähivirkistysalue. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilyy.* Merkinnällä pyritään turvaamaan liito-oravan elinympäristön säilyminen. Alueen läpi on osoitettu kevyenliikenteen väylät sekä pysäköintialue, joiden rakentamisen myötä alueen puustoa joudutaan kaatamaan jonkin verran, mutta alueella säilyy nykyistä puustoa ja näin ollen liito-oravien liikkumisyhteys säilyy edelleen alueella.

Nykyisen liikuntahallin vieressä on ollut ns. alppiruusu-alue. Puuston säilyminen on epätoivottavaa Sammontalon rakentamisen myötä. Alueella kasvavat alppiruusu on mahdollista kuitenkin siirtää joko toiseen kohteeseen tai siirtoistuttaa rakentamisen ajaksi muualle ja palauttaa nykyiselle paikalle.

Kaava-alueella ei ole havaittu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyypppejä, vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä tai puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Laaditun luontoselvityksen perusteella alueella ei myöskään esiinny uhanalaisia luontotyypppejä (Raunio ym. 2008). Sammonlahden koulun edustalle sijoittuva puulajipuisto, jonka säilyttämistä luontoselvityksessä suositeltiin, on kaavaratkaisun myötä mahdollista säilyttää.

6.1.4 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuvat 30.11.2021, kun SYKEN syksyn pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulevat julkisiin aineistoihin käytettäväksi. Uuden luokituksen mukaan kaavamuuotosalue sijoittuu 1E luokan alueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Alueen pohjoisosa on pohjavesialuetta ja eteläosa pohjaveden muodostumisaluetta. Luokituksen mukaan kaavamuuotosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Pohjavesialueen länsiosassa, Kaivokorven alueella sijaitsee yksi metsälain ja vesilain nojalla suojeltu, luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen, pohjavedestä suoraan riippuvainen, merkittävä pintavesi- ja/tai maaekosysteemi. Kaivokorven alue sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta, joten kaavamuuotoksella mitä todennäköisimmin ei ole siihen vaikutusta.

Pinta- ja pohjavesiin ei kohdistu vaikutusta jätevesien kautta, sillä uudet rakennukset liitetään viemäriverkkoon. Kaavassa ei sallita sellaista rakentamista tai muita toimenpiteitä, joista voi aiheutua pohjaveden pinnan tason muutoksia tai pohjaveden ja maaperän pilaantumista. Rakennettu ja pinnoitettu alue laajenee jonkin verran nykyisestä, mikä vähentää jossain määrin sadeveden suotaantumista pohjavedeksi. Koko pohjavesialueen huomioon ottaen vaikutus on kuitenkin vähäinen.

- Hulevedet

Suunnittelualue ja sen rakennukset liitetään Sammonlahden alueen hulevesiverkkoon. Verkostokartan perusteella selvitysalueen hulevedet johdetaan kahta runkolinjaa pitkin koilliseen Skinnarilankadun ali, josta ne viedään edelleen yhtä runkolinjaa pitkin Sammonlahden kosteikolle. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä todetaan, että suunnittelualueen hulevedet kuormittavat nykyisiä hulevesiviemäreitä siten, että niiden kapasiteetti ei riitä ilman putkikokojen suurentamista. Suunnittelualueen maaperäolosuhteiden vuoksi hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista.

Asemakaavamuutoksen myötä tulvareitit on järjestettävä uudelleen Pirkonlähteenkadulta Ruskonlahdenkadulle ja Saunakivenkadulta/Suurlähteenkadulta Ruskonlahdenkadulle.

Suunnittelualueelle on osoitettu hulevesien käsittelyyn varattuja alueita. Sammonlahdenpuistoon osoitetulle hulevesien viivytysaltaalle on mahdollista johtaa laajemman alueen hulevesiä ja YO-korttelialueella sijaitsevalle alueelle Sammontalon kattovesiä ja piha-alueilla muodostuvia hulevesiä. Viivytysaltaasta vedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Sammontalon hulevesien johtamiseksi Sammontalon ja kenttien väliselle alueelle tulee rakentaa tulvavesien purkautumisreitti talon sivuitse itään ja edelleen koillisen suuntaan. Tällöin lounaaseen suuntautuvilta piha-alueilta maanpinnan tasoa kaivetaan nykyistä alemmalle tasolle noin metrin verran (+93,5 → +92,4). Tulvareitin sijainti on osoitettu asemakaavassa merkinnällä tr.

6.1.5 Vaikutukset viheryhteyksiin

Suunnittelualue on kokonaan rakennettujen alueiden ympäröimä eikä se ole osa laajempaa metsäaluetta tai luontokokonaisuutta. Paikallista merkitystä on suunnittelualueen eteläosan metsäkaistaleella, jossa on havaittu mahdollinen liito-oravien liikkumisyhteys keväällä 2015 löydettyjen papanoiden perusteella. Alueen läpi on osoitettu kevyenliikenteen väylät sekä pysäköintialue, joiden rakentamisen myötä alueen puustoa joudutaan kaatamaan jonkin verran. Alueella säilyy kuitenkin pääosin sen nykyinen puusto, mikä turvaa liito-oravien liikkumisyhteyksien säilymistä alueella. Kokonaisuutena Sammontalon toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Uudisrakennus sijoittuu nykyisten rakennusten paikalle, eikä katkaise viheryhteyksiä.

6.1.6 Vaikutukset luontokohteisiin

Suunnittelualueen eteläosassa on mahdollinen liito-oravien liikkumisyhteys, joka säilyy asemakaavamuutoksen toteutumisen jälkeenkin. Luontoselvityksen perusteella suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä tai puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Sammonlahden koulun edustalle sijoittuva puulajipuisto on luontoselvityksen mukaan suositeltavaa säilyttää ja ottaa huomioon suunnittelussa. Asemakaavarakentaminen mahdollistaa puulajipuiston säilymistä pääosin, sillä sen alueelle on osoitettu istutettava alueen osa.

6.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

6.2.1 Vaikutukset väistötiloihin

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää muun ohessa nykyisen päiväkotirakennuksen purkamista. Päiväkodin lapset ovat siirtyneet muihin alueen päiväkoteihin, eikä päiväkodin osalta ole tarvetta varsinaisille väistötiloille. Sammonlahden koulu pyritään pitämään toiminnassa mahdollisimman pitkään Sammontalon rakentamisen aikana. Väistötilojen tarve ratkaistaan lopullisesti Sammontalon suunnittelun edetessä.

6.2.2 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenranta strategia 2033:n tavoitteena on toimitilojen monipuolinen hyödyntäminen. Asemakaavamuutoksen myötä kaupungin omistamien toimitilojen yhteiskäyttö lisääntyy samalla kun uusien tilojen tilatehokkuus muodostuu nykyisiä paremmaksi.

Lappeenrannan kaupunkirakenneohjelman ja arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on tarjota riittävästi julkisten palvelujen tontteja ja turvata hyvinvointipalvelujen saavutettavuus. Maan-

käyttöä pyritään tehostamaan rakentamalla jo olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrelle. Asemakaavamuutoksen myötä julkiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa ja maankäyttöä tehostetaan valmiin yhdyskuntatekniikan varrella. Sammontalon rakentumisen myötä koko Sammonlahden alue kehittyy ja muuttuu vetovoimaisemmaksi alueeksi.

- Yritysvaikutukset

Sammontalon on määrä muodostaa Sammonlahden keskusta uusi kaupunginosan keskus, ”kylätalo”, joka tarjoaa monipuoliset julkiset palvelut saman katon alta. Uusi suurempi koulu lisää Sammonlahden keskustassa liikkuvien nuorten määrää, samalla kun se tuo alueelle lisää aikuisia lisääntyvän henkilökunnan ja saattoliikenteen muodossa. Myös uudet ajanmukaiset kirjasto- ja nuorisotilat lisäävät todennäköisesti niissä asioivien ihmisten määrää, vaikka molemmat toiminnot sijoittuvatkin Sammonlahden keskusta jo nyt. Uusia asiakkaita tuovat myös Sammontalon tiloissa järjestettävä harrastustoiminta sekä kulttuuri- ym. tilaisuudet.

Lisääntyvät asiakasvirrat tarjoavat alueen yrityksille tilaisuuden toimintansa kehittämiseen ja palvelujen suuntaamiseen uusille asiakasryhmille. Varsinaiselle kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu varauksia liike- ja toimistotiloille eikä muille yritystiloihin, sillä ensisijaisena tavoitteena tulee olla nykyisten, tyhjien ja vajaakäyttöisten toimitilojen saaminen käyttöön. Kirjaston ja nuorisotilan siirtyminen Sammontaloon voi ainakin lyhyellä tähtäyksellä vähentää Sammontorin liiketilojen vetovoimaisuutta. Sammontorin pitämiseen elinvoimaisena tuleekin tässä vaiheessa kiinnittää erityistä huomiota esimerkiksi rakennuksen tiloja uudistamalla.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen yritysvaikutuksia voidaan pitää positiivisina. Sammontalon myötä asiakasvirrat kasvavat ja Sammonlahden imago aluekeskuksena paranee, mikä parantaa yritysten yleisiä toimintaedellytyksiä alueella. Kirjaston ja nuorisotilan siirtyminen Sammontaloon vähentää kuitenkin Sammontorin liikekeskuksen tilojen käyttöastetta, mihin tulee hyvissä ajoin varautua kiinteistön tulevaisuutta suunniteltaessa.

6.2.3 Vaikutukset infraverkon rakentamiskustannuksiin

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan katuverkostoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Sammontalon ja sen piha-alueen rakentamisen kustannuksiksi on arvioitu 35 miljoonaa euroa, jonka lisäksi kustannuksia tulee olemassa olevien rakennusten purkamisesta, katualueiden muutoksista sekä kentistä. Vanhan päiväkodin purkukustannuksiksi on arvioitu 100 000 euroa, liikuntahallin 300 000 euroa ja koulun 700 000 euroa. Katuverkon muutosten kustannuksiksi on arvioitu noin 820 000 euroa ja pysäköintialueiden rakentamisen kustannukseksi noin 510 000 euroa. Vesihuollon osalta rakentamisen kustannukset tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.

Alueella olevista jalkapallokentistä toinen kääntyy 90 astetta. Uuden kentän rakentamiskustannuksiksi on arvioitu miljoona euroa. Sammontalon piha-alueelle on mahdollista rakentaa luistelualueeksi tekojää, joka toimisi kesäaikaan pallopelikenttänä. Tekojään rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 600 000 euroa.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

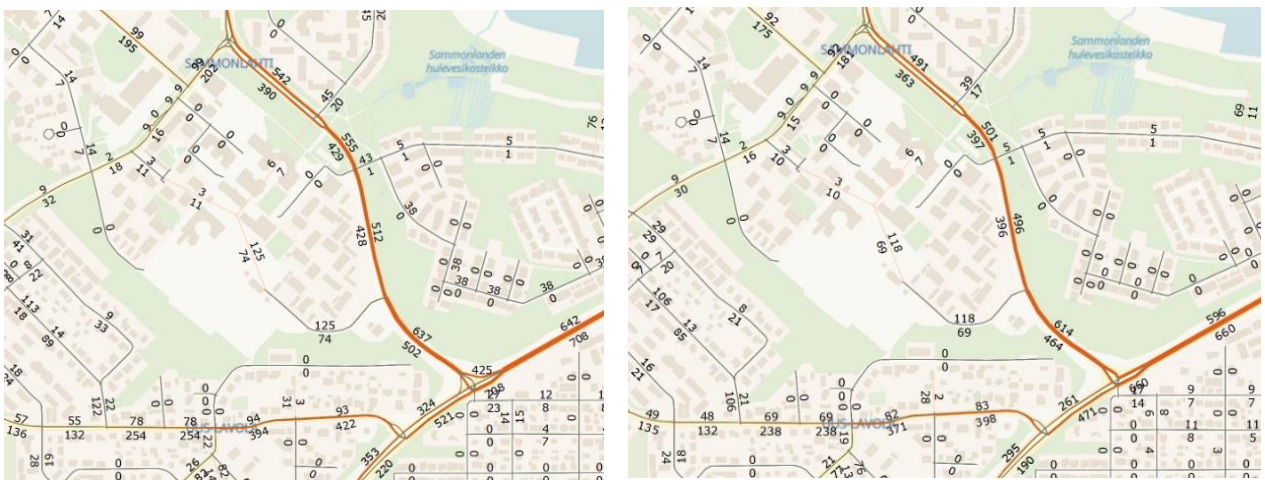
Liikenteellisten vaikutusten arviointi on tehty WSP Finland Oy:n laatiman liikennevaikutusten arvioinnin pohjalta.

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

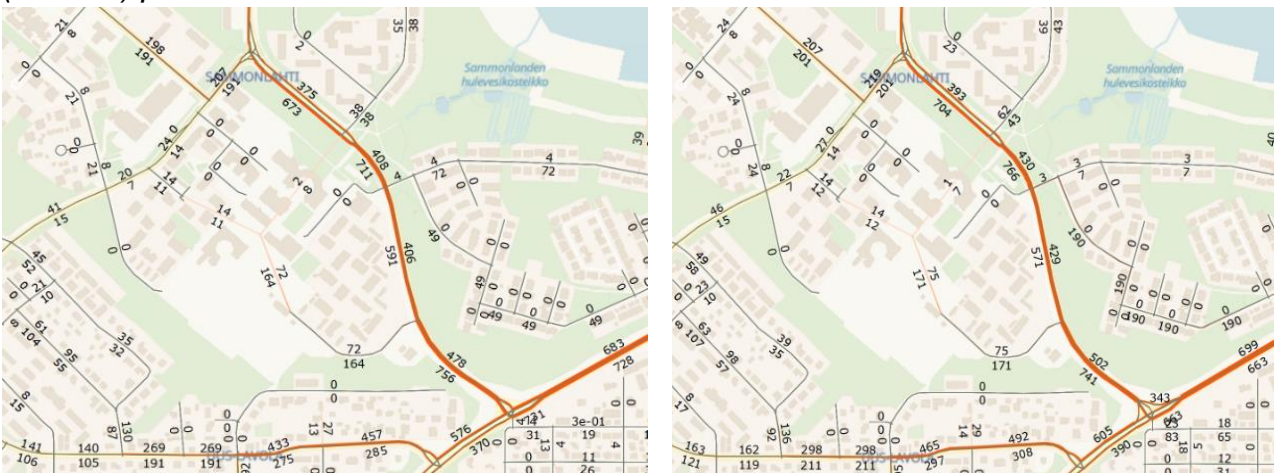
Asemakaavamuutoksen vaatima liikenne ei vaadi kokonaan uusien katujen rakentamista lukuun ottamatta Suurlähteenraitin uutta katuosuutta. Nykyistä katuverkkoa joudutaan parantamaan ja muuttamaan turvallisemmaksi erityisesti saattoliikenteen tarpeisiin vastaimiseksi. Liikenneverkko säilyy rakenteeltaan ulkosyöttöisenä, jolloin alueella ei jatkossa-kaan ole moottoriajoneuvoliikenteen läpiajoa. Saatto- ja huoltoliikenne tapahtuu Sammontalon tontille siten, että tontin eri puolille on suunniteltu saattoliikennettä sekä henkilökunnan pysäköinti, jolloin liikenne ohjautuu useammalle reitille ja vähentää näin yksittäisen kadun kuormitusta ja ruuhkautumista.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

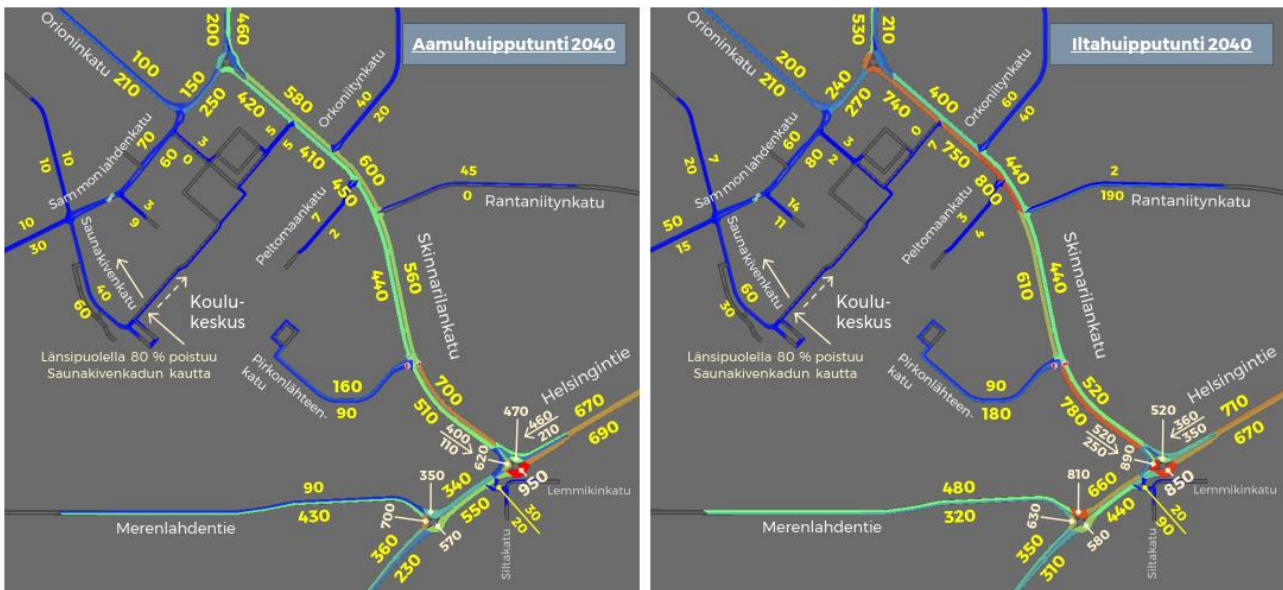
Sammontalon alueen ajoneuvoliikenteen toimivuudesta on laadittu erillinen toimivuustarkasteluraportti (WSP Finland Oy, 18.10.2021), joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Toimivuustarkastelut on laadittu vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä liikenteen aamu- ja iltahuipputunnin osalta. Ennusteeseen on lisätty Sammontalon alueen liikennetuotokset. Sammontalon alueen liikennetuotokseen laskettiin päiväkodin, peruskoulun, esiopetuksen, terveydenhuollon ja kirjaston tuottama liikenne. Liikennetuotos on laskettu koulun osalta suuremmalle oppilasmäärälle (alkuperäisen tiedon lähde Sammonlahden perusopetuksen opilaslista 2019: 890 oppilasta) kuin hankesuunnitelmassa on esitetty (640 oppilasta). Näin ollen toimivuustarkasteluun on saatu lisävarmuutta liikenteellisen toimivuuden näkökulmasta. Sammontaloalueen toimintojen liikennetuotos on aamuhuipputunnilla noin 4 % ja iltahuipputunnilla noin 3 % alueen kokonaisliikennemäärästä.



Kuva 36 Aamuhuipputunnin liikennemäärät vuonna 2020 (vasemmalla) ja vuonna 2040 (oikealla) perusennusteessa ilman Sammontalon alueen liikennetuotosta.



Kuva 35 Iltahuipputunnin liikennemäärät vuonna 2020 (vasemmalla) ja vuonna 2040 (oikealla) perusennusteessa ilman Sammontalon alueen liikennetuotosta.



Kuva 37 Simulointimallissa toteutuneet autopaikkamäärät (perusennuste 2040 + Sammontalon alueen liikennetuotos) vuoden 2040 ennustetilanteessa aamu- ja iltahuipputunnissa

Sammontalon alueen moottoriajoneuvoliikenteen katuverkon yhteydet kulkevat Skinnarilankadulta Pirkonlähdenkadun, Peltomaankadun ja Suurlähteenraitin jatkeen kautta. Sammonlahdenkadulta yhteydet kulkevat Saunakivenkadun ja Hietakallionkadun kautta.

Vuoden 2040 liikennetilanteessa Skinnarilankatu on suunnittelualueella esitetty 2+2-kaistaisena. 2+2-kaistaisuuden toteuttamista arvioidaan tulevaisuudessa liikennemäärien kehittymisen perusteella. Peltomaankadun liittymä on esitetty suuntaisliittymänä (Skinnarilankadun 2+2-tilanne).

Helsingintiellä Skinnarilankadun ja Merenlahdentien liittymät on esitetty kiertoliittyminä samoin kuin Sammonlahdenkadun ja Skinnarilankadun liittymä. Pirkonlähdenkadun liittymään on esitetty liikennevalo-ohjaus ja kääntyvien kaistat Skinnarilankadulta etelästä ja Pirkonlähdenkadulta lännestä. Orioninkatu on muutettu Sammonlahdenkadun suhteen pääsuunnaksi. Sammonlahdenkadun Saunakivenkadun itäpuolella ylittävä suojatie toteutetaan liikennevaloilla, joissa on painonappi kevyelle liikenteelle. Suurlähteenraitti on toteutettu yksisuuntaisena moottoriajoneuvoliikenteen yhteytenä välillä Saunakivenkatu - Ruskonlahdenkatu. Edellä mainitut toimenpiteet voidaan toteuttaa ensimmäisen vaiheen parannustoimenpiteinä vaiheittain ja ennen Skinnarilankadun muuttamista 2+2 – kaistaiseksi.

Liikenteellisten toimivuustarkastelujen perusteella liikenteen toimivuus on tarkastelualueella pääosin hyvä katuverkon liittymissä esitetyillä parannustoiminpiteillä vuoden 2040 ennusteen mukaisessa liikennetilanteessa. Toimivuustarkastelujen tulokset on esitetty tarkemmin erillisessä raportissa (WSP Finland Oy, 18.10.2021), joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavamuutos lisää alueen liikennettä jonkin verran verrattuna nykytilanteeseen, lisääntyvän oppilasmäärän vuoksi. Asemakaavan muutos mahdollistaa 640 oppilaspaikkaisen koulun, 6-ryhmäisen päiväkodin sekä kolme esiopetusryhmää. Liikennetuotos on laskettu kuitenkin koulun osalta 890 oppilaspaikan mukaan. Laskennassa on haluttu varmistaa,

että liikennejärjestelyt toimisivat varmasti myös suuremmalla oppilasmäärällä kuin mitä alueelle on suunniteltu.

Liikenteen kokonaismäärä tarkastelualueella on aamuhuipputunnilla noin 2 000 ajoneuvoa ja iltahuipputunnilla noin 2 500 ajoneuvoa. Pääosa liikenteestä on Helsingintiellä, Merenlahdentiellä ja Skinnarilankadulla. Skinnarilankadulla aamuruuhkassa on 900 – 1 100 ajon./ h ja iltaruuhkassa 1 000 – 1 200 ajon./ h.

Koulukeskuksen liikennetuotokseen on laskettu länsipuolella päiväkotia, itäpuolella peruskoulu, esiopetus ja kirjasto. Toimintojen liikennetuotos on yhteensä: 105 saapuvaa ja 52 poistuvaa ajoneuvoa aamuhuipputunnilla, 49 saapuvaa ja 80 poistuvaa ajoneuvoa iltahuipputunnilla (laskelmat on esitetty tarkemmin liitteessä 8)

Koulukeskuksen liikenne saapuu tai poistuu aamulla 30 minuutin sisällä, koulukeskuksen liikennetuotos on aamuhuipputunnilla 4 % ja iltahuipputunnilla 3 % alueen kokonaisliikennemäärästä. Päiväkodin liikenne kulkee lännestä Sammonlahdenkadun kautta, koulun ja esiopetuksen liikenne Skinnarilankadun liittymien kautta.

Koulukeskuksen itäpuolen liikenne on jaettu kahden Skinnarilankadun liittymän välille suunnitellun autopaikkamäärän suhteessa: Pirkonlähteenkatu 83 % (49 ap) ja Peltomaankatu 17 % (10 ap, suuntaisliittymä, vain liikennevirrat pohjoisesta etelään). Koulun saattoliikenne ja retkibussit kulkevat Pirkonlähteenkadun liittymän kautta (Pirkonlähteenkadun varrella erillinen retkibussien odotusalue).

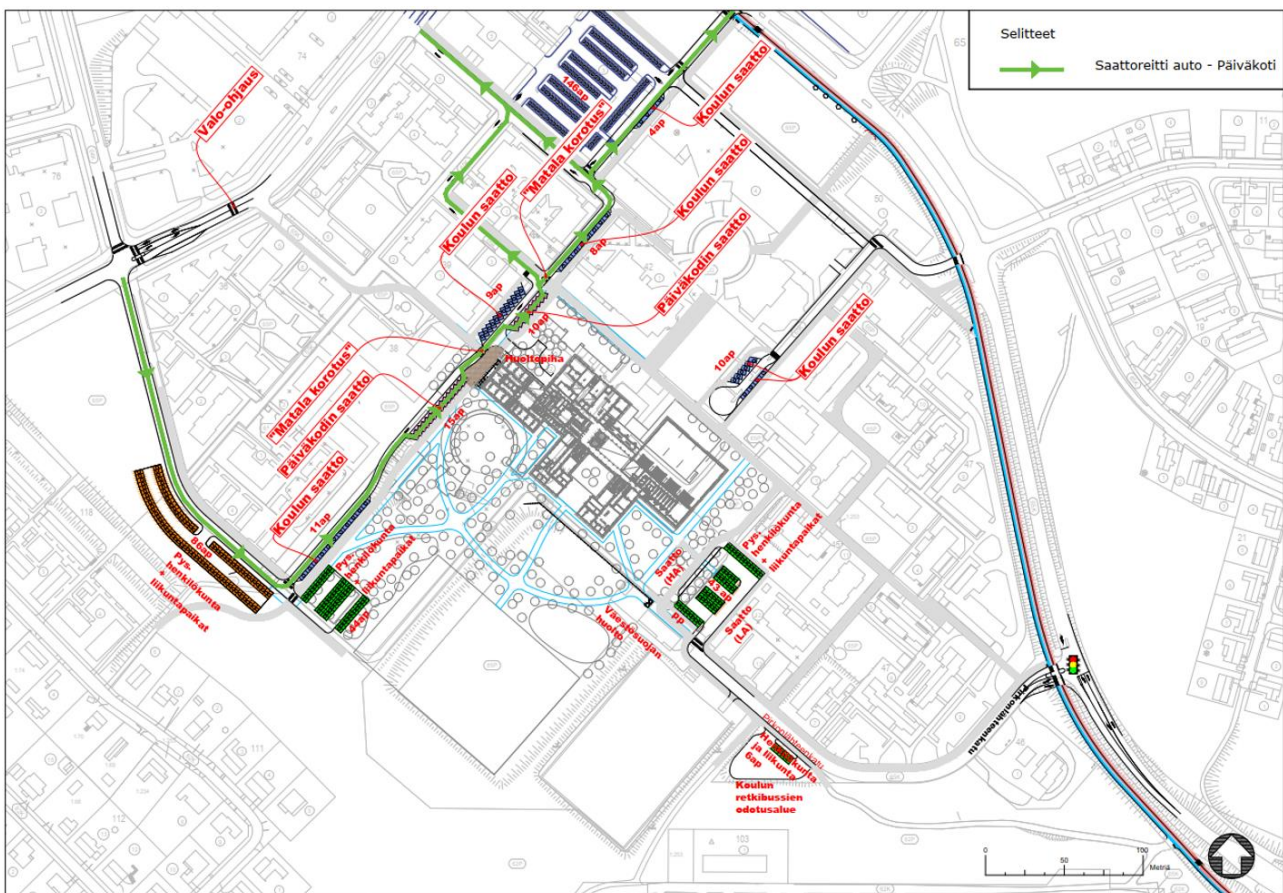
Alueen liikennejärjestelyiden toimivuutta mitoittavia kohteita ovat koulukeskuksen liittymät aamuhuipputunnilla sekä koko tarkastelualue iltahuipputunnilla.

Uusien saattoliikennejärjestelyjen myötä liikenteen toimivuus paranee verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Sammontalon tontille on mahdollista järjestää yhdensuuntainen saattoliikenne tontin eri osiin. Alueen pysäköintipaikat on sijoitettava tonteille. Asemakaavamuutoksella ei ole kielteistä vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Uudet saattoliikennejärjestelyt parantavat Sammonlahden liikenneturvallisuutta. Rakentamisvaiheessa rakentamisaikainen liikenne ja rakentaminen voivat hetkellisesti vaikuttaa alueen liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen, mutta toteutusvaiheen ja sen jälkeiset vaikutukset ovat vähäiset. Kaava-alueen synnyttämä liikennetuotos ei aiheuta kokonaisuutena kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen.

Päiväkodin saattoliikenne

Päiväkodin saattoliikenne on esitetty Suurlähteenraitin varteen lähelle päiväkodin sisäänkäyntiä. Myös päiväkotia palveleville koulun saattopaikoille (8 ap) on mahdollista saapua Saunakivenkadun ja Hietakallionkadun sekä Ruskonlahdenkadun muodostaman katuyhteyden kautta. Päiväkodin saatolle on varattu noin 30 paikkaa, jotka voidaan esimerkiksi rajoittaa kiekolla (30 min) aikavälillä klo 6-18. Päiväkodin saatto onnistuu myös muiden Sammontalon alueen saattoliikennealueiden kautta, mutta näiltä kävelymatkat päiväkodin sisäänkäynnille ovat pidemmät. Saattopaikkojen alustava jaottelu on esitetty tarkemmin tämän selostuksen kohdassa pysäköinti.

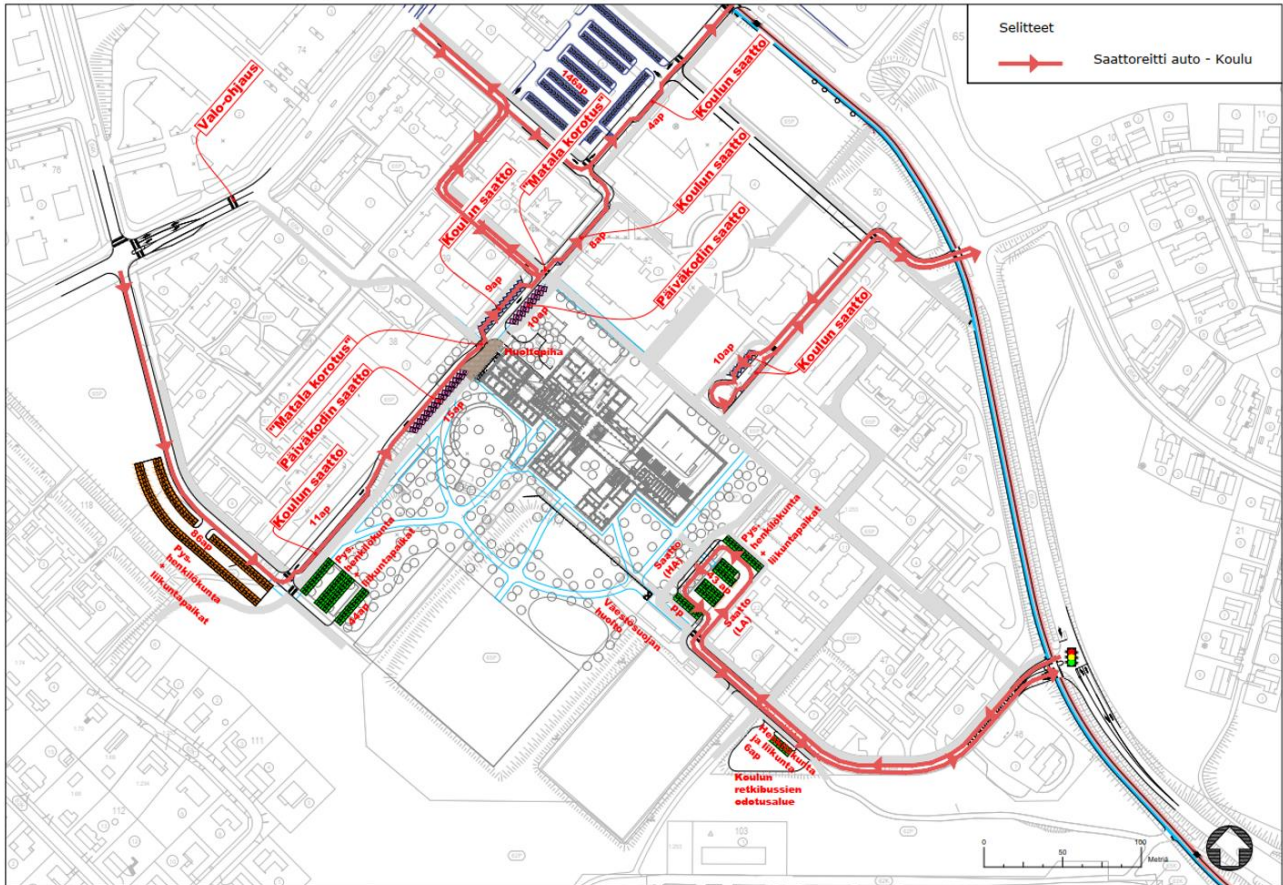
Päiväkodin saattoliikennealue alue rajoittuu kerrostalokortteleihin. Saattoliikennealueelle on osoitettu istutettavia alueen osia ja istutettavia puurivejä, jotta alue olisi jatkossakin vihreä. Istutusmääräyksillä on haluttu myös lieventää saattoliikenteestä aiheutuvia häiriötä kerrostaloille.



Kuva 38 Päiväkodin saattoliikenteen (ajoneuvot) yhteydet

Esiopetuksen ja koulun saattoliikenne

Esiopetuksen ja koulun saattopaikat (ainakin alimpien luokkien osalta) toimivat osittain samalla periaatteilla ja paikoilta, kuin päiväkodin saattopaikat. Saatto onnistuu kaikilta alueen katuyhteyksien tulosuunnilta. Pirkonlähteenkadun päässä on saattoalue henkilöautoille ja koulubusseille. Torpanpellonkadun/ Peltomaankadun päässä on kadunvarsipaikkoja nopea-tempoiseen saattoon ja vinopaikkoja saattoon, joka vaatii ajoneuvon pysäköintiä pidemmäksi aikaa samoin kuin Suurlähteenraitilla.



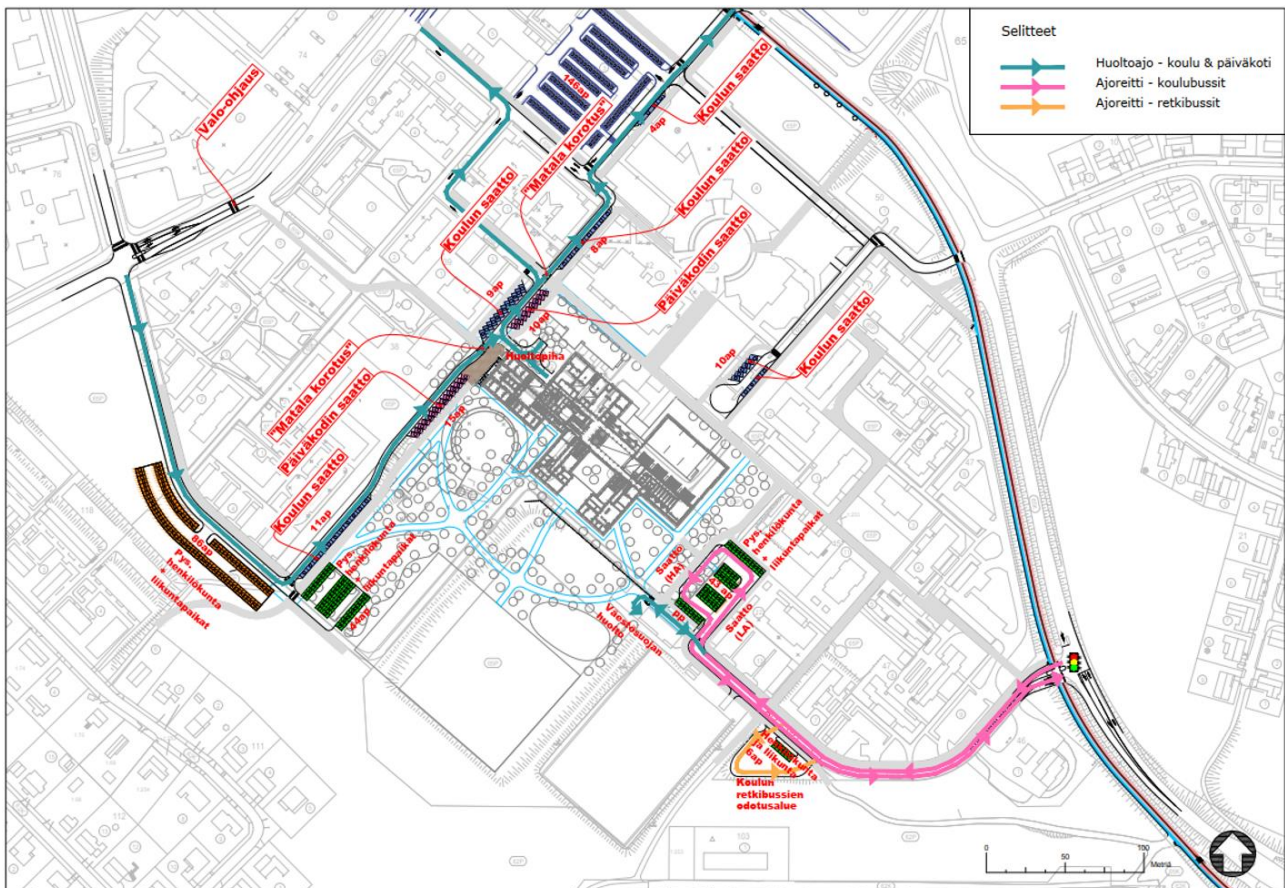
Kuva 39 Koulun ja esiopetuksen saattoliikenteen (ajoneuvot) yhteydet

Huoltoliikenne

Päiväkodin ja koulun huoltopiha on esitetty uuden koulurakennuksen pohjoispäähän Suurlähteenraitin eteläpuolelle. Huoltopiha on saavutettavissa Saunakivenkadun ja Hietakallionkadun sekä Ruskonlahdenkadun muodostaman katuyhteyden kautta. Päiväkodin ja koulun huoltopiha on mitoitettu 12-metriseksi kuorma-autolle. Huoltopiha on mitoitettu ja suunniteltu niin, että huoltoliikenteen peruutukset ja ”vekslaukset” tapahtuvat huoltopihalla alueella, jossa ei ole kevyttä liikennettä.

Koulun eteläpuolella sijaitsevan väestönsuojan huoltoliikenteen yhteydet sekä portti- ja aitausjärjestelyt on säilytetty nykyisellään.

Koulubussien saatto on osoitettu Pirkonlähteenkadun päässä sijaitsevan pysäköintialueen yhteyteen. Mahdollisuus saattoon on pysäköintialueen etelä- ja pohjoispuolella. Koulun retkibussien pysäkki on esitetty Pirkonlähteenkadun eteläpuolella sijaitsevalle kolmion muotoiselle hiekkakentälle, jonne koululta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet ilman risteämistä moottoriajoneuvoliikenteen kanssa.



Kuva 40 Koulubussien ja huollon yhteydet.

6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun

Sammontalon piha sijoittuu alueelle, jossa päivä- ja yömelun ohjearvot eivät ylity. Päivämelutaso jää koko piha-alueella alle 45 dB:n, eteläisemmän jalkapallokentän kohdalla melutaso voi ylittää 55 dB:iin. Myöskään yömelun ohjearvot eivät ylity, mutta yömelutasoa ei ole tarpeen huomioida, koska tontilla on toimintaa vain päiväaikaan. Otteet meluselvityksen päivityksen melukartoista (WSP Finland Oy, 2021) ovat kohdassa 3.1.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät.

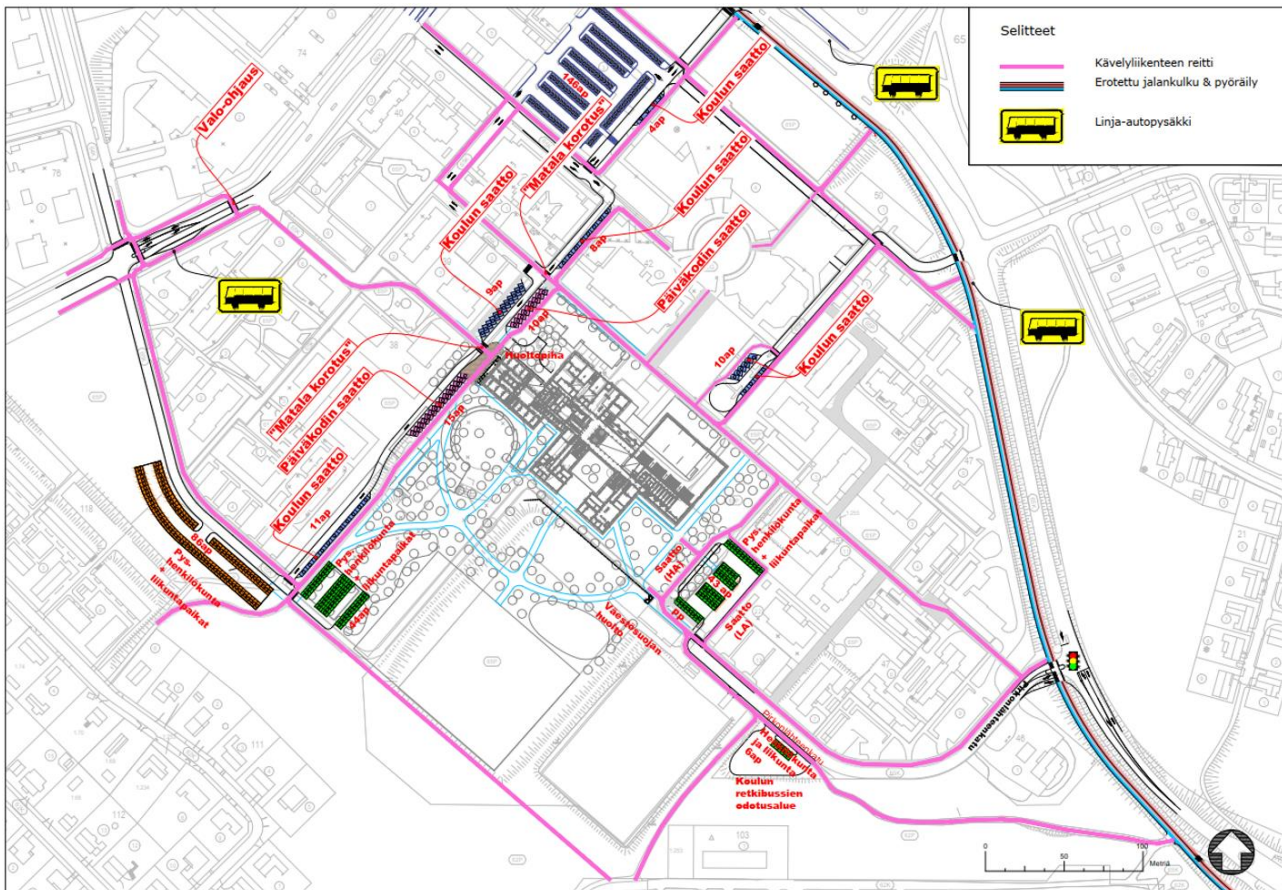
6.3.4 Vaikutukset kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kevyenliikenteen- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lähimmälle linja-autopysäkille on matkaa Sammontalon tontilta 200–300 metriä. Sammontalon alueen joukkoliikenneyhteydet rakentuvat tällä hetkellä yliopistolle kulkevien linja-autolinjojen 1 ja 5 varaan. Lähimmät pysäkit sijaitsevat nykyisin ja tulevaisuudessa Sammonlahdenkadun, Orkoniitynkadun ja Skinnarilankadun varrella. Skinnarilankadun pysäkit ovat Skinnarilankadun kevyen liikenteen alikulkujen läheisyydessä ja myös Sammonlahdenkadun ja Orkoniitynkadun pysäkeiltä on hyvät ja suorat yhteydet Sammontalon alueelle.

Sammontalon alueen kevyen liikenteen yhteydet toteutuvat kattavasti kaikista tulosuunnista. Skinnarilankadulla on Pirkonlähteenkadun ja Orkoniitynkadun välillä kaksi kevyen liikenteen alikulkua. Pirkonlähteenkadun liittymään lisätään valo-ohjaus. Sammonkadulle Saunakivenkadun itäpuolelle lisätään kevyen liikenteen liikennevalot pohjoisesta saapuvan kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Lisäksi yhteys kyseiseltä suojatieltä Miilukadun ja Hopeamäenraitin kautta koulun pohjoiselle sisäänkäynnille toteutetaan yhtenäisenä kevyen liikenteen yhteytenä. Alueen sisäiset suojatieyhteydet on pääasiassa esitetty korotettuina suojateinä.

Alueen pohjois- ja etelä- sekä itä- länsisuuntaiset kevyen liikenteen yhteydet muodostuvat selkeästi Skinnarilankadun ja Sammonlahdenkadun sekä Saunakivenkadun ja Skinnarilankadun välille. Kadunylityksiä näillä alueen sisäisillä yhteyksillä on pyritty minimoimaan samoin kuin alueen läpikulkevaa moottoriajoneuvoliikennettä.

Jalkapallokenttien lounaispuolelle on osoitettu kokonaan uusi ohjeellinen kevyen liikenteen väylä likimain entisen polun kohdalle. Kiertokadulta tuleva kevyen liikenteen väylä säilyy, mutta sen linjaus muuttuu hieman koulun puoleisessa päässä. Sammontalon piha-alueen läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jonka tarkka sijainti määritellään Sammontalon piha-alueen suunnittelun yhteydessä. Asemakaavassa on huomioitu kevyen liikenteen yhteydet eri suunnista ja ne on pyritty tekemään mahdollisimman turvallisiksi vähentämällä kohtaamisia moottoriajoneuvoliikenteen kanssa.



Kuva 41 Kevyen liikenteenyhteydet ja joukkoliikenteen (linja-autot) lähimmät pysäkit.

6.3.5 Vaikutukset pysäköintiin

Sammonlahden koulukeskuksen koulun saatto- ja pysäköintipaikkamääratarve on arvioitu oppilas- ja henkilökuntamäärien perusteella. Päiväkodin osalta vastaava määrä on arvioitu aiempien kohteiden (mm. Lappeen päiväkodin) kokemusten perusteella. Saattopaikkojen kokonaismäärä on alustavien suunnitelmien mukaan 69 autopaikkaa + 8 linja-autopaikkaa.

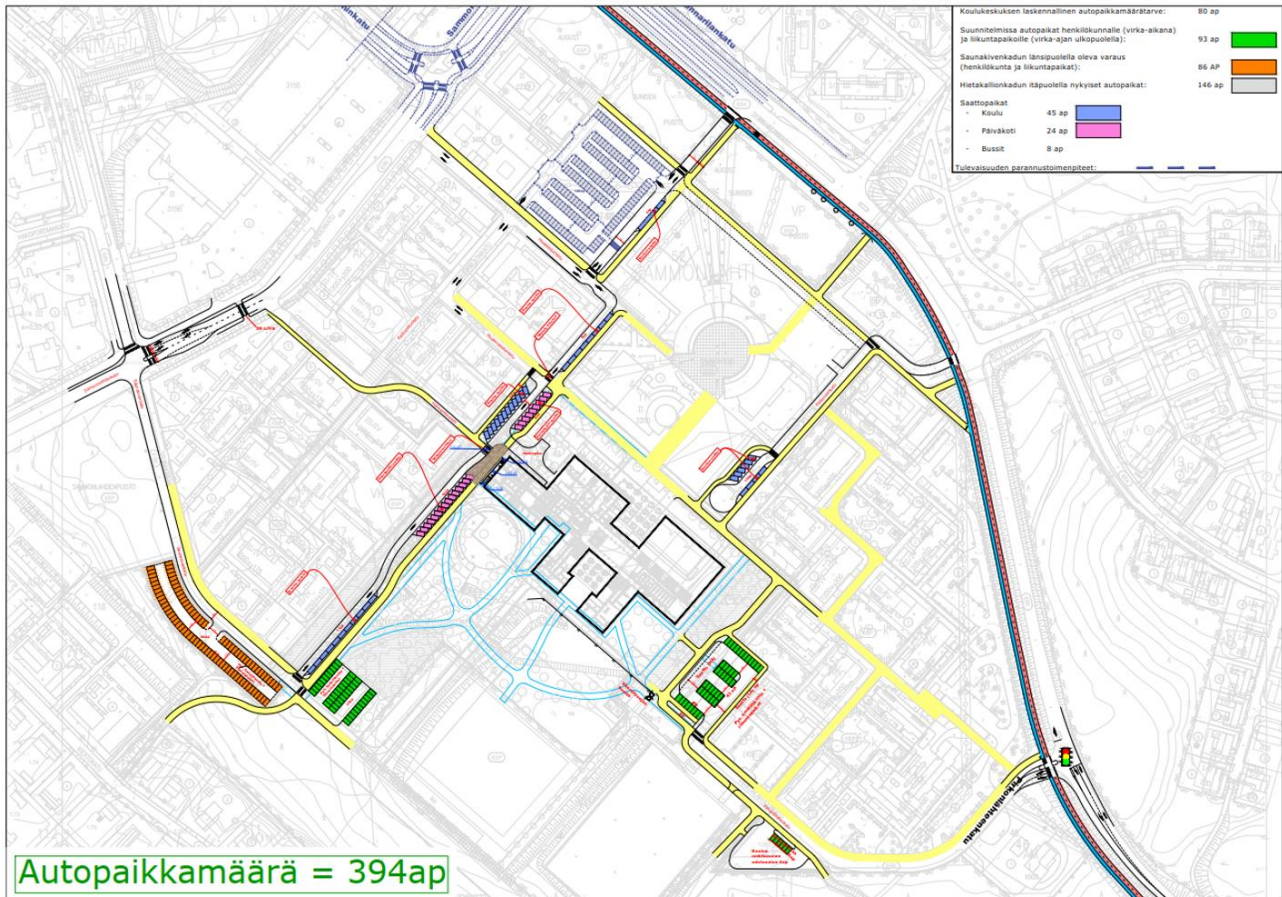
Laskennallisesti koulukeskuksen henkilökunnan paikkamääratarpeeksi on arvioitu noin 80 autopaikkaa. Tämän hetken suunnitelmissa on esitetty 93 autopaikkaa (44 koulukeskuksen länsipuolella ja 43 koulukeskuksen eteläpuolella sekä 6 autopaikkaa retkibussien odotusalueen yhteydessä), jotka on tarkoitettu virka-aikana henkilökunnalle sekä iltaisin ja viikonloppuisin alueen liikuntapaikkojen käyttöön. Asemakaavassa on määrätty, että alueella tulee sallia vuoropysäköinti.

Suunnitelmissa on myös varauduttu toteuttamaan Saunakivenkadun länsipuolelle noin 86 autopaikkaa tarpeen mukaan. Lisäksi alueen itäpuolella Hietakallionkadun koillispuolella on noin 146 nykyistä autopaikkaa.

Kulkuneuvojen säilytyspaikkojen mitoituksessa on käyttäjämääräksi arvioitu noin 100 käyttäjää tunnin aikana painottuen iltakäyttöön. Tästä Väyläviraston pyöräliikenteen ohjeistuksen mukaisesti urheilu- ja liikuntapaikoille annetun kertoimen 0,6 mukaisesti laskettuna saa-

daan 60 paikkaa. Lisäksi paikkoja tulisi saman ohjeistuksen mukaisesti varata katsojille ker-
toimella 0,4 eli 40 paikkaa. Yhteensä siis VU-alueelle tulee siis toteuttaa 100 polkupyörä-
paikkaa.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle rakentuvan tekonurmikentän autopaikkojen määrää
ei ole määritelty rakennusoikeuden pohjalta, vaan autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi
suhteutettuna käyttäjämääriin, yhteensä 50 kappaletta. Näiden lisäksi käytettävissä olevia
autopaikkoja on kaava-alueen läheisyydessä. Sammotalolle merkityt autopaikat ovat iltai-
sin ja viikonloppuisin vapaassa käytössä. Asemakaavassa määrätään, että kaavamuutos-
alueella tulee sallia vuoropysäköinti.



Kuva 42 Pysäköinti- ja saattopaikkojen määrät ja sijainnit Sammotalon alueella.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Asemakaavamuutoksen myötä päiväkotia ja koulu säilyvät Sammonlahdessa. Sammotalon alue nivoutuu osaksi Sammonlahden muita palveluja, jolloin päiväkodissa ja koulussa käyn-
nin yhteydessä on mahdollista käyttää mm. kaupallisia palveluja. Asemakaava tukee Sam-
monlahden kehittymistä koko läntisen alueen aluekeskuksena sekä alueen palveluiden säi-
lymistä ja lisääntymistä. Sammotalo sijoittuu oppilaaksi ottoalueen keskelle.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta Sammonlahden hyvinvointiasemaan, kaava mahdollistaa sen säilymisen edelleen. Muiden, kuin lähipalvelujen osalta Sammonlahden alue tukeutuu jatkossakin pääasiassa Leirin ja ydinkeskustan palveluihin.

6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun myötä Sammonlahden aluekeskus säilyttää ja vahvistaa keskusaseemaansa. Alueelle ei tule alakoululuokkien lisäksi kokonaan uusia toimintoja, mutta nykyiset palvelut säilyvät ja niiden puitteet paranevat. Edellytykset viihtyisän elinympäristön muodostumiselle säilyvät ja paranevat lähiympäristön asuinkorttelialueella alueen liikennejärjestelyjen kehittämisen ja ympäristörakentamisen myötä.

Suurimmat muutokset kohdistuvat suunnittelualueen luoteispuolella oleviin kerrostalokortteleihin, jotka rajautuvat päiväkodin saattoliikenteen yhteytenä toimivaan Suurlähteenraittiin. Suurlähteenraitin liikenteen vaikutuksia asuintontteihin on lievennetty katualueen reunaan varatuilla vihervyöhykkeillä sekä ajoradan linjauksella ja myöhemmin katusuunnitelmassa osoitettavilla hidasteilla.

Muilta osin Sammontaloa palveleva liikenneverkko sijoittuu olemassa oleville katualueille, joita parannetaan tarvittavin osin. Kaavaratkaisu ei tuo Sammontaloon liittyvää läpiajoliikennettä asuinkortteleihin. Kokonaisuutena liikenneverkko ja rakentamisvaraukset on suunniteltu siten, että niistä aiheutuvat negatiiviset vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset alueen asukkaille.

Sammontalosta ja sen pihasta muodostuu lähialueen asukkaille kokonaan uusi lähiliikunta- ja kokoontumispaikka. Rakennuksen sisätiloihin tulee mm. harrastustiloja ja vuokrattavia kokoontumistiloja ja piha-alueelle pelikenttä/tekojää sekä ulkokuntosali.

Sammontalon rakentamisen ja vanhojen rakennusten purkamisen haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää ajoittamalla vanhojen rakennusten purku koulujen lomakaudelle.

Julkisten palvelujen säilyminen ja rakennuskannan uusiutuminen parantavat alueen imagoa ja voivat tuoda alueelle lisää palveluita. Kokonaisuutena kaavaratkaisun vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat positiivisia.

6.4.3 Lapsivaikutusten arviointi

Lapsivaikutusten arvioinnin laatimisen aikana lapset saivat osallistua, kommentoida ja tuoda näkemyksiään asemakaavaluonnoksesta ja heidän omista ajatuksistaan ja odotuksistaan Sammontaloon liittyen. Monet lapsilta tulleista palautteista olivat vahvasti sidoksissa rakennuksen piha-alueeseen ja siellä mahdollisiin toimintoihin. Sammontalon jatkosuunnittelussa onkin tärkeää huomioida lasten rooli ja osallisuus osana piha-alueen ja rakennuksen toteuttamista. Osallisuus tukee lasten kasvua ja kiinnittymistä alueeseen ja siten myös kokonaisvaltaista talon käyttötarkoitusta kehittävä, oppimista edistävä, terveellisenä ja turvallisenä kasvatusympäristönä. Osallisuuden toteutuminen on osa Lappeenrannan kaupungin toimintaa UNICEFin Lapsiystävällisenä kuntana, jonka lisäksi osallisuus ja yhteisöllisyys lisäävät myös tutkitusti lasten turvallisuudentunnetta, jonka merkitys on tärkeää alueen yleisen viihtyvyyden parantamiseksi siellä todettujen turvattomuudenkokemusten ehkäisemiseksi.

Liikenteen osalta lapsivaikutuksista voidaan todeta, että uudistukset tarjoavat lapsille turvallisen koulumatkan. Koulun lähialueelle voi saapua erilaisia kulkuvälineitä ja reittejä pitkin, joka pitää koulumatkan mielenkiintoisena. Koululaiset pitivät kuitenkin tärkeänä, että koko koulumatkan tulisi olla turvallinen ja vaivaton eri vuodenaikoina.

Liikenteestä löytyy huomioitavaa esimerkiksi urheilukenttien eteläpuolelta, jonne jäävä kevyenliikenteen väylä näyttäytyy potentiaalisena moposuorana ja siinä oleva kevyenliikenteen risteyskohta tuntui lapsista vaaralliselta, sillä siinä saatetaan lasten mielestä ajaa usein kovaa. Kyseisen kevyen liikenteen väylän linjausta on muutettu kaavaehdotukseen ja se on merkitty ohjeellisena eli sen sijainti voidaan ratkaista myöhemmässä vaiheessa maastoa mukaillen.

Alueelle rakennetaan turvalliset kevyen- ja saattoliikenteen verkostot, jotta vältetään liikeneruuhkilta ja liikenne on kaikkien kulkumuotojen osalta turvallista ja sujuvaa. Suunnittelun periaatteena on, etteivät moottoriajoneuvo- ja kevyt liikenne risteä keskenään.

Länsialueen päiväkotien ja koulujen yhdistyminen Sammontaloon lisää päiväkotimatkoja osalla lapsista Skinnarilasta, myös esikoulu- ja alakoulumatkat pitenevät Kourulan, Huhtiniemen, Skinnarilan ja Lavolan suunnista. Osalla lapsista koulumatkan pituus pysyy samana tai lyhenee, mutta reitit muuttuvat. Kokonaisuutena matkojen pituudet pysyvät kuitenkin kohtuullisina.

Lisäksi oppilaat kiinnittivät huomiota eri kouluasteista riippumatta polkupyörien ja mopojen pysäköintipaikkojen turvallisuuteen; niiden sijoitteluun, valaistukseen ja polkupyörien lukitsemismahdollisuuksiin tulee kiinnittää huomiota. Kauppojen edessä oleva risteys on nuorille tyypillinen oikaisupaikka, jonka turvallisuuteen on hyvä kiinnittää huomiota. Koulumatkoilla lapset arvostivat hyvää valaistusta ja kävely- ja pyöriteiden hyvää kunnossapitoa erityisesti talvisin.

Turvallisuuden näkökulmasta oppilaat kokivat, että Sammontalon ja sen piha-alueiden toiminnot pitävät alueen aktiivisena ja ihmisten läsnäolo lisää turvallisuuden tunnetta. Pihasuunnitelmassa on huomioitu eri ikäryhmille omat piha-alueensa, mikä koettiin lapsista turvallisenä asiana. Tärkeää on kuitenkin, että pihalle tulevat välineet olisivat laajasti eri-ikäisten käytettävissä.

Turvallisuuden näkökulmasta parannettavaa löytyi erityisesti Sammontorin alueelta, joka on koettu turvattomana paikkana, ja jonka viihtyvyyteen ja jatkokehittämiseen tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa.

Sammontalo koettiin hyvänä ja tärkeänä paikkana, jonne voi halutessaan jäädä viettämään aikaa koulun jälkeen. Sammontalo lisää alueen palveluita ja lähellä olevat kaupat mahdollistavat ruokatarjonnallaan ja välipaloillaan iltaan asti jatkuvan hengailun. Koulun piha-alue tarjoaa myös paljon mahdollisuuksia monipuoliseen ajanviettoon niin kouluaikana, kuin sen jälkeenkin.

Sammontalon alue voidaan rakentaa siten, että se on kehittävä, oppimista edistävä, terveellinen ja turvallinen kasvatusympäristö. SammONTALOSSA on mahdollisuudet monipuoliseen kerho- ja harrastustoimintaan. Sammontalon kokonaisuuteen kuuluu kaksi urheilukenttää.

Sammontalon rakentaminen luo edellytyksiä kehittää Sammonlahden palvelutarjontaa (kirjasto, nuorisotilat, muu harrastustoiminta, myös yksityiset palvelut), mikä parantaa Länsialueen palveluomavaraisuutta suhteessa muuhun Lappeenrantaan. Sammonlahden alueen ympäristön laadun ja ilmeen parantuminen lisäävät koko Länsialueen vetovoimaisuutta.

Lapsilla ja nuorilla oli todella paljon erilaisia toiveita alueen kehittämiseksi. Lasten kasvaessa heitä alkavat kiinnostaa myös erilaiset pihavälineet ja toiminnot, jonka vuoksi eri ikäisten lasten ja nuorten osallisuuden huomioiminen osana piha-alueiden ja Sammontalon suunnittelua on tärkeää. Se tarjoaa hyvän elinympäristön lisäksi lapsille kiinnittymisen ja osallisuuden kokemuksia, jotka kantavat pitkälle elämään.

Sammontalossa lapsen kouluympäristö pysyy muuttumattomana suurella osalla lapsista päiväkodista yläkouluun saakka, jolloin saavutetaan pitkäjänteinen yhteistyö lapsen, koulun ja perheiden kanssa.

Asemakaavaratkaisu toteuttaa varhaiskasvatuslain 2 §:n mukaisia tavoitteita. Sammontaloon on mahdollista sijoittaa toimintoja, jotka edistävät jokaisen lapsen iän ja kehityksen mukaista kokonaisvaltaista kasvua, kehitystä, terveyttä ja hyvinvointia. Sammontalon ympäristö tukee lapsen oppimisen edellytyksiä ja edistää elinikäistä oppimista ja koulutuksellisen tasa-arvon toteuttamista.

6.4.4 Ulkoilureitistöt ja virkistysalueet

Ulkoilureitit säilyvät alueella pääosin ennallaan samalla kun alueen kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan. Jalkapallokenttien lounaispuolelle on osoitettu entisen polun kohdalle kokonaan uusi ohjeellinen kevyen liikenteen väylä, joka palvelee myös ulkoilukäyttöä ja täydentää siltä osin ulkoilureitistöä. Kiertokadulta Sammontalolle tuleva kevyen liikenteen väylä säilyy, mutta sen sijainti muuttuu hieman koulun puoleisessa päässä.

Sammontalon piha-alueen läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jonka tarkka sijainti määritellään Sammontalon piha-alueen suunnittelun yhteydessä. Pirkonlänthenkadulta on osoitettu kevyen liikenteen väylä Sammonlahdenpuiston läpi Skinnarilankadulle; varaus noudattaa alueelle jo rakennetun väylän linjausta.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden virkistysalueet ja puistot vähenevät yhteensä noin 1,8 hehtaarilla. Merkittävimmät yksittäiset muutokset tältä osin ovat Sammontalon tontin laajeneminen voimassa olevan asemakaavan VU-alueelle sekä Skinnarilankadun varren viheralueen muuttuminen 0,44 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi. Kyseinen alue ei liikennemelun vuoksi täytä virkistysalueen kriteerejä, mutta toimii edelleen liikennealuetta reunustavana viheralueena, kuten nykyäänkin. Voimassa olevan asemakaavan viheralueita on liitetty eri puolilla suunnittelualuetta myös katualueisiin. Suunnittelualueen lounaisosassa oleva suurehko lähivirkistysalue (VL-6) säilyy entisellään asukkaiden käytössä.

Sammontalon pihaan on tarkoitus rakentaa lähiliikuntapaikka ulkokuntosalilla ja tekojäällä/pelikentällä kaikkien alueen asukkaiden käyttöön.

Kokonaisuutena asemakaavamuutos ei muuta merkittävästi alueen ulkoilureitistöjen ja virkistysalueiden rakennetta. Yhtenäisiä metsäalueita ja virkistysyhteyksiä ei katkea eikä kaava vaikuta kielteisesti niiden käyttömahdollisuuksiin.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Sammontalo sijoittuu Lappeenrannan länsialueiden kaupunkirakenteessa keskeisesti. Alueen toiminnallinen painopiste säilyy likimain nykyisellä paikallaan. Liikenne- ja asiointivirrat aluekeskukseen säilyvät pääosin ennallaan samalla kun keskustan saavutettavuus paranee erityisesti kevyen liikenteen osalta. Kaavan toteuttaminen ei muuta Sammonlahden alueen painopistettä eikä sillä ole seudullisia vaikutuksia.

6.5.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualue on jo nykyisin lähes kokonaan rakennettua ympäristöä. Alkuperäistä luonnonympäristöä on säilynyt lähinnä suunnittelualan lounaisosan metsäalueella. Kaavamuutoksen myötä Sammonlahden keskustan nykyinen rakennuskanta uusiutuu merkittävin osin, kun yläkoulun, päiväkodin ja liikuntahallin rakennukset korvautuvat uudisrakennuksella.

Sammontalosta muodostuu Sammonlahden keskustaan uusi kaupunkikuvallinen kiintopiste sekä alueelle identiteettiä ja ominaisleimaa antava rakennus. Alueen päälähestymissuunnista katsottuna Sammontorin liikekeskuksen sekä Sammonlahden kirkon ja tornin asema säilyy edelleen hallitsevimpana, kun taas Sammontalo jää enemmän alueen sisään. Sammontalo ja sen pääsisäänkäynti sijoittuvat kuitenkin kaupunkikuvallisesti keskeiselle lounaskoillinen-suuntaiselle akselille, joka ulottuu Sammontorin keskipihalta Sammontalon sisäpihalle. Sisääntulopihan laatutason varmistamiseksi on määrätty, että rakennuksen pääsisäänkäynnin lähiympäristö tulee toteuttaa aukiomaisena. Alueella tulee käyttää korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja sekä erilaisia istutuksia.

Uusi Sammontalo on kooltaan huomattavasti nykyisiä rakennuksia kookkaampi. Se sijoittuu kuitenkin likimain olemassa olevien rakennusten paikalle eikä rakennetun alueen pinta-ala lisääny luonnonympäristön kustannuksella. Rakennuksen suunnittelussa ja massoittelussa on huomioitu alueen lähiympäristö ja sen mittakaava jäsennoimällä sitä toiminnallisesti pienempiin siipiosiin. Asemakaavassa on lisäksi annettu rakentamistavasta yleismääräyksiä, joilla uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavamääräysten mukaan Sammontalon pääjulkisivumateriaalina tulee olla punatiili. Punatiilen käyttö liittyy rakennuksen Sammonlahden keskustan olemassa oleviin rakennuksiin ja toimii yhdistävänä arkkitehtonisena tekijänä.

Kaupunkikuvan kannalta keskeistä on Sammontaloon liittyvien ulkoliikuntapaikkojen säilyminen. Molemmat jalkapallokentät säilyvät, mutta toinen kentistä kääntyy nykyiseen nähden 90 astetta. Kentät muodostavat edelleen Sammonlahden keskustaan maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeän avoimen tilan, joka jäsentää kaupunkirakennetta ja erottaa rakennettuja korttelialueita toisistaan.

Suunnittelualan luoteisreuna rajoittuu kerrostalotontteihin. Sammontalon saattoliikennejärjestelyjen vuoksi alueelta joudutaan poistamaan puustoa, mutta katualan reunalle on osoitettu istutettava alueen osa, joka toimii puskurina kerrostalojen suuntaan. Nykyisin kyseisellä alueella on toiminut Sammonlahden koulun huoltoliikenne.



Kuva 43 Kolmiulotteisia havainnekuvia suunnittelualueelta. Ylimpänä Sammontalon pääsisäänkäynti, keskellä päiväkodin saattoliikennealue ja alin kuva valkoisen pihan edustalta.

Sammontalolle johtavien katuyhteyksien yleisilme kohenee, kun niiden yhteyteen rakennetaan puuttuvien osin kevyen liikenteen yhteydet viherkaistoineen ja saattoalueineen.

Kokonaisuutena Sammonlahden keskustan yleisilme kohenee uudisrakennuksen, siihen liittyvän piharakentamisen ja yleisten alueiden rakentamisen myötä. Sammontalon uudisrakennus muodostaa näkyvän erillisarakuksen, joka korostaa keskuksen asemaa.

6.5.3 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Asemakaavan toteutumisen myötä nykyiset yläkoulu, päiväkotit ja liikuntahalli puretaan ja niiden tilalle rakentuu Sammontaloksi nimetty kokonaisuus, johon sijoittuvat päiväkotit, perusopetuksen luokat 1–9, liikuntahalli, kirjasto ja nuorisotilat. Rakennuksen kustannusarvio on 35 miljoonaa euroa, johon sisältyy myös piha-alueen rakentaminen.

Sammonlahden terveysaseman osalta kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia. Rakennus on merkitty kaavaan nykytilanteen toteavasti. Toisaalta kaava mahdollistaa myös rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella rakennusoikeuden puitteissa.

Alueella olevista jalkapallokentistä toinen korvataan uudella ja samalla sen paikka kääntyy nykyiseen sijaintiin nähden 90 astetta.

Sammontaloa palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat pääosin valmiina. Katuverkkoa parannetaan ja täydennetään tärkeimpien sisääntuloväylien osalta ja kokonaan uutena katuosuutena toteutetaan Suurlähteenraitti Sammontalon luoteispuolelle.

Sammontalon toteuttaminen aiheuttaa tarpeen hulevesiverkoston parantamiseen kaavamuutosalueen ulkopuolella joko putkikokoja suurentamalla tai viivytyksaltaiden muodossa. Hulevesiverkostoon liittyviä parantamistarpeita ja ratkaisuja tarkennetaan toteutussuunnitteluvaiheessa.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Kaavamuutosalueella ei ole valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähin valtakunnallinen kohde on Skinnarilanniemen läpi kulkeva Salpalinja, jonka rakenteita ei kuitenkaan sijoitu suunnittelualueelle.

Alueelle ei sijoitu kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä kaavalla ole tältä osin vaikutuksia.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n, läntisen osa-alueen maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksessä (Pöyry Finland Oy 2014) on rakennetun kulttuuriympäristön kohteena mainittu Sammonlahden keskusta julkisine rakennuksineen sekä erilliskohteena Sammonlahden kirkko. Kirkko on luokiteltu selvityksessä rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi. Lääntisen osa-alueen yleiskaavassa (keskustaajaman osayleiskaava 2030) kaavamuutosalueen keskiosa on varustettu merkinnällä *kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde* (sk). Rajauksen piiriin kuuluvat kaikki keskeiset rakennukset kuten Sammonlahden koulu, liikuntahalli, päiväkotit, kirkko, Sammonkoti, Sammontori, terveysasema ja kaksi toimistorakennusta. Lisäksi Sammonlahden kirkko on osoitettu yleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi sr-1-merkinnällä.

Alueelle laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Lappeenrannan kaupunki 5.11.2021) mukaan Sammonlahden aluekeskus on edustava aikakaudelleen tyypillinen aluekokonaisuus. Aluekeskuksen historialliset arvot liittyvät kiinteästi hyvinvointi-Suomen rakentamisen historiaan ja sosiaalihistoriaan. Aluerakenne on säilynyt hyvin alkuperäisenä nykyaikaan ja 1980-luvun suunnitteluihanteet ovat hyvin nähtävissä nykyisessä rakennuskannassa ja aluerakenteessa, joten aluekokonaisuus on tyypillisyytensä, alkuperäisyytensä ja edustavuutensa ansiosta historiallisesti arvokas 1980-luvun kokonaisuus. Alueen kulttuurihistoriallinen arvo perustuu arkkitehtuuria enemmän sen aluehistoriaan, käyttötarkoitukseen ja alueeseen liittyvään henkiseen kulttuuriperintöön.

Sammonlahden aluekeskuksen rakennushistoriallinen merkitys on nimenomaan yhtenäisen aluekokonaisuuden ja 1980-luvun tyylipiirteiden säilymisessä, alkuperäisyydessä, tyypillisyydessä ja aikakautensa kohtalaisessa edustavuudessa. Lisäksi aluekokonaisuuden historiallinen todistusvoimaisuus 1980-luvun aluepolitiikasta, lähiöhistoriasta ja valtion tukemasta sosiaalipolitiikasta on merkittävä.

Koulurakennuksella on rakennushistoriallista arvoa, joka liittyy sen arkkitehtoniseen ominaislaatuun, harvinaisuuteen, ainutlaatuisuuteen ja rakennuksen alkuperäisyyteen oman aikakautensa edustajana.

Päiväkotirakennus on säilynyt hyvin niin arkkitehtuuriltaan, tyylipiirteiltään kuin materiaaleiltaan alkuperäisenä. Yksittäisenä rakennuksena päiväkodin rakennushistorialliset arvot eivät kuitenkaan ole merkittäviä.

Liikuntahallin rakennus on arkkitehtuuriltaan ja ympäristöönsä soveltuvuuden vuoksi edustava ja sillä on 1980-luvun ihanteiden ja sosiaalipolitiikan mukaisessa rakentamisessa historiallista todistusvoimaisuutta. Liikuntahalli edustaa myös tyypillisenä 1980-luvun rakennustyyppinä oman aikakautensa luonteenomaisia piirteitä. Yksittäisenä rakennuksena liikuntahallin rakennushistorialliset arvot eivät kuitenkaan ole merkittäviä.

Kaavaratkaisun myötä alueelta puretaan Sammonlahden koulu, päiväkotia ja liikuntahalli. Rakennusten purkamisen myötä menetetään jossain määrin aluekeskuksen kokonaisuuteen liittyviä kaupunkikuvallisia ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Rakennuskannan uusiutuminen on kuitenkin perusteltua toiminnallisesti ja sen lähtökohtana ovat palveluverkkoselvityksen mukaiset toimitilojen kehittämistavoitteet.

Purettavien rakennusten tilalle tuleva uudisrakennus edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja noudattaa Sammonlahden keskustan suunnittelussa alusta lähtien noudatettuja pyrkimyksiä. Purettaviin rakennuksiin ei liity niiden suhteellisen nuoren iän vuoksi historiallisesti tai muuten erityisen painavia merkityssisältöjä. Rakennuskannan uusiutuminen säilyttää Sammonlahden keskuksen perusrakenteen, mutta samalla täydentää ja rikastuttaa sitä uudella, arkkitehtuuriltaan tätä päivää edustavalla rakentamisella.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen voidaan katsoa säilyttävän rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet. Uudisrakentamista on ohjattu suhteellisen tarkasti ja se on sovitettu Sammonlahden alueen olemassa olevaan rakennuskantaan erityisesti materiaalien osalta. Asemakaavan mahdollistama rakennusten purkaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennus-

taiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä mahdollinen purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on kokonaisuudessaan maakuntakaavan mukainen. Asemakaavamuutos edistää vaihemaakuntakaavaan merkityn laatukäytävään kuuluvan aluekeskuksen (c) kehitystä. Kaavan mukainen rakentaminen edistää myös kaupunginosan omaleimaisuuden sekä viihtyvyyden kehitystä.

Asemakaava on myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Asemakaavamääräyksillä on ohjattu rakentamista, jotta alueen arvot ja ominaispiirteet säilyvät.

7 VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

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

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

Kaavaratkaisu tukee olemassa olevan aluekeskuksen kehittämistä. Aluekeskuksen toiminnallinen painopiste säilyy nykyisellä paikallaan. Sekä julkiset että yksityiset palvelut keskityvät tiiville ja selvärajaiselle alueelle.

Kaava tukee osaltaan Lappeenrannan asemaa Kaakkois-Suomen aluerakenteessa kasvavana ja elinvoimaisena kaupunkiseutuna.

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

Kaavaratkaisu perustuu Sammonlahden keskustan olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Sammontalon toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä infraverkon kynnyskustannuksia, koska alueella on valmiina katu- ja infraverkko. Kaava ei edellytä myöskään lisäinvestointeja palveluverkkoon itse päiväkotikoulun lisäksi.

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

Palvelut ja työpaikat ovat alueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset säilyvät ennallaan ja osittain myös paranevat. Liikenneturvallisuus paranee asemakaavamuutoksen myötä, kun päiväkodin ja koulun saattoliikenne suunnitellaan uudestaan ja mahdolliset kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen risteämiset minimoidaan. Kaavamuutosalue on erittäin hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa eri suunnista. Kaavassa osoitetut kevyen liikenteen yhteydet liittyvät laajempaan verkostoon.

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

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Sammontalolta on matkaa lähimmälle linja-autopysäkille noin 200 metriä ja pysäkeiltä on turvalliset yhteydet Sammontalolle. Alue nivoutuu osaksi Sammonlahden muita palveluja ja Sammontalossa käynnin yhteydessä on mahdollista käyttää mm. kaupallisia palveluja. Asemakaava tukee Sammonlahden kehittymistä ja alueen palveluiden säilymistä.

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 toimivudelle.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisen eikä maakunnallisen liikennejärjestelmän osalta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Asemakaavassa ei ole sijoitettu uutta rakentamista tulvavaara-alueille. Kaavassa ei ole osoitettu sellaista rakentamista, jotka olisivat riskialttiita sään ääri-ilmiöille. Kaavassa on kuitenkin huomioitu hulevesien hallintaan liittyvät tulvariskit tarvittavilla varauksilla.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä eikä kaavalla ole siltä osin vaikutuksia.

Suunnittelualue ei ole osa laajempaa metsäaluetta eikä luontokokonaisuutta, vaan se on rakennettujen alueiden ympäröimä. Sammotalon toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

Kaavamuutosalueen lounais- ja eteläosassa oleva lähivirkistysalue on osoitettu merkinnällä VL-6: *Lähivirkistysalue. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilyy.* Merkinnällä on pyritty turvaamaan liito-oravan elinympäristön säilyminen.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueesta on laadittu havainnekuva. Asemakaava mahdollistaa yksityiskohtien osalta myös alueen muunlaisia toteuttamisvaihtoehtoja. Havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä 10.

8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää sen saatua lainvoiman. Päiväkoti ja liikuntahalli on tarkoitus purkaa vuoden 2022 aikana. Sammotalon on tarkoitus valmistua vuonna 2024.

8.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 2.2.2022, muutettu 10.2.2022, muutettu 23.3.2022

Niina Seppäläinen, kaavasunnittelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Muutettu 10.2.2022

Asemakaavaan on lisätty kaupunkikehityslautakunnan 9.2.2022 päätöksen mukaisesti kadunnimet keskeisille kevyen liikenteenreiteille.

Muutettu 23.3.2022

Kaupunginhallitus asetti päätöksellään 14.2.2022 (§ 65) asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 17.2.-21.3.2022. MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen asemakaavakarttaa on muutettu seuraavasti:

- YO-korttelialueen ja VU-alueen välistä rajaa on siirretty olemassa olevan huolto- ja väestönsuojarakennuksen kohdalta 5 metriä luoteeseen siten, että talliin voidaan ajaa huoltoajoneuvo. YO-alueelle merkittyä ohjeellista huoltorakennuksen rakennusala (et-4) on siirretty vastaavasti.
- YO-korttelialueella olevan ohjeellisen tulvareitin linjausta on jatkettu Ruskonlahdenkadulle.
- YO-korttelialueen ohjeellista kävelyllä ja polkupyöräilylle varatun alueen osan (pp) linjausta on muutettu.
- Ohjeellisen pallokentän/tekojääradan (vu) muotoa on muutettu, jotta alueelle mahtuu jääkiekkokaukalo.
- YO-korttelialueen lounaisosassa tontin sisäinen kevyen liikenteen yhteys (pp) on siirretty leveytensä verran lounaaseen korttelirajan ulkopuolelle ja muutettu ohjeelliseksi.