

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA****Luonnos 16.6.2017**

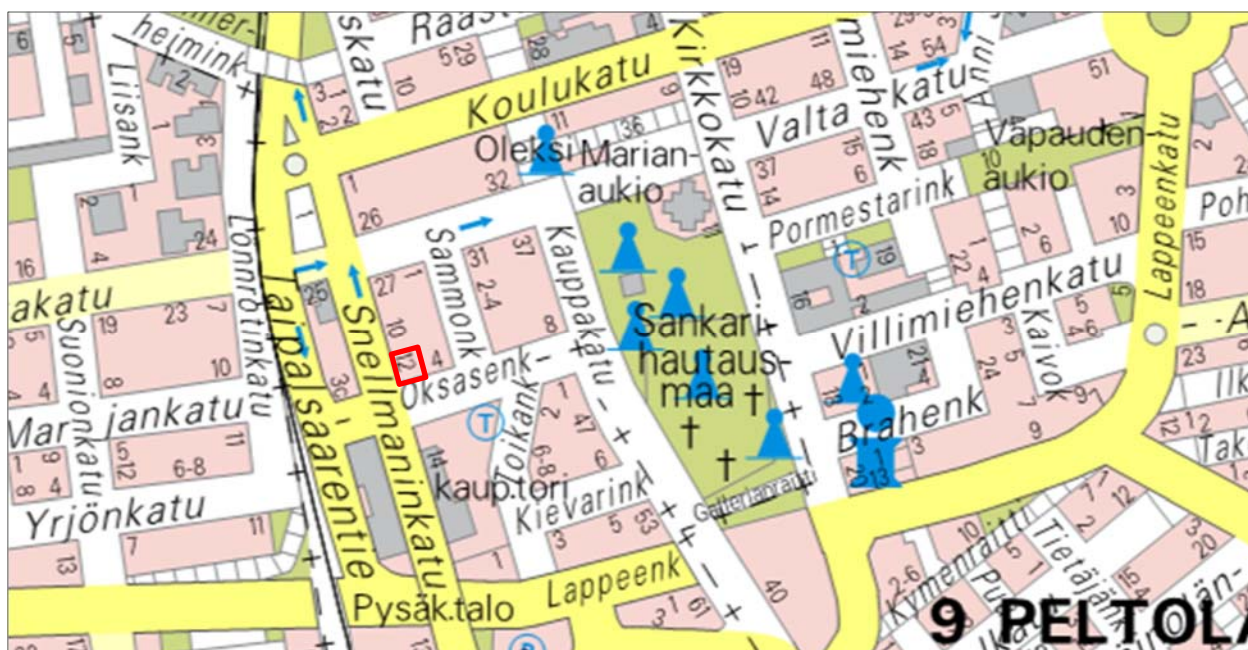
Dnro 156 /10.02.03.00 / 2017

ASEMAKAAVAN MUUTOS**2 KESKUS KORTTELI 13 TONTTI 4 (Lappeenrannan Työväentalo)****ALOITE**

Aloitteen alueen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Lappeenrannan Työväenyhdistys ry.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee 2 Keskus kaupunginosan korttelin 13 tonttia 4 eli Lappeenrannan työväentalon tonttia. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa, kauppatorin pohjoispuolella, Snellmaninkadun ja Oksasenkadun kulmassa. Alueen sijainti ja rajausta näkyvät oheisessa kartassa. Rajausta voi muuttua suunnittelun edetessä.

**SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen alueelle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen korttelin alueelle. Suunnittelussa pyritään huomioimaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustassa.

Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukainen maankäyttösopimus.



KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualueetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

1. Ekologiset vaikutukset

- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö
- Pinta- ja pohjavedet

4. Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö

2. Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

5. Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet
- Yhdyskuntatekniset huollon verkostot ja kadut
- Kaupunkikuva ja maisema
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

3. Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko, kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenne
- Pysäköinti
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

VIRANOMAISET

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - o Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Museovirasto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy

ALUEEN ASUKKAAT, YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET

MAANOMISTAJAT, VUOKRALAISET JA NAAPURIT

- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Yksityiset maanomistajat

MUUT

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- Mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa (ent. kaavoitus) osoitteessa Vilhimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat.

Mahdolliset luonnosvaiheessa annettavat mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Alustavan asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §) 29.6. – 14.8.2017
 - o Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - o Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsitelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
 - o Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin vastaaminen.
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINE

- Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSEN HAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

OAS:aa voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

OSALLISTUMINEN

ARVIOITU AIKATAULU

Kaavaehdotus pyritään laittamaan nähtäville syksyllä 2017.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

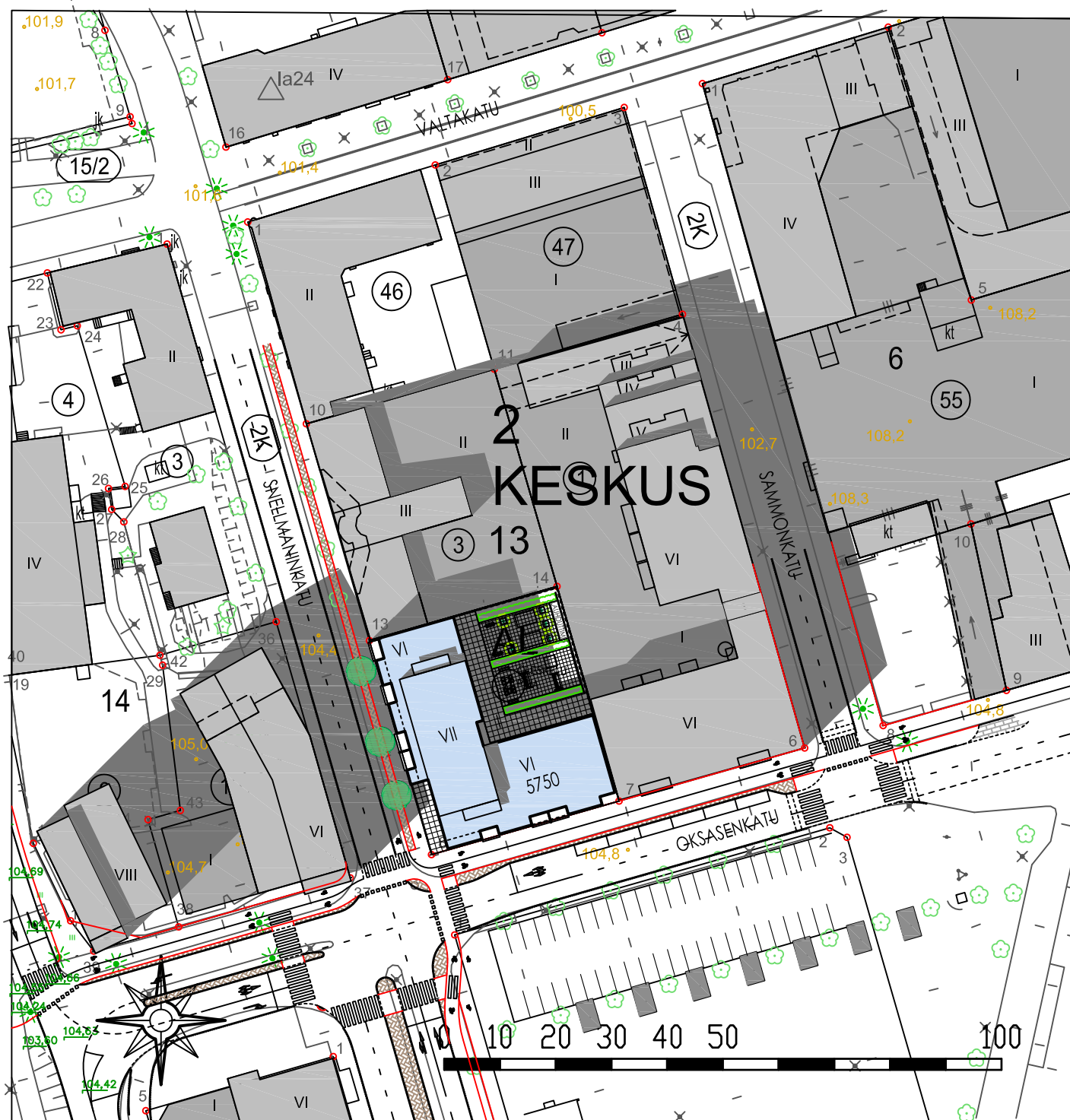
Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889.

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662.

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA 1
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS
Kortteli 13
Tontti 4, osalle katualuetta

LIITE 2a

Päiväys 19.10.2017

Piirtänyt KH

Työ nro K2602



Näkymä pohjoiseen Linnoituksen vallille.

Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy



Näkymä Snellmaninkadulle

Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA 2
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 2b

2 KESKUS
Kortteli 13
Tontti 4

TYÖVÄENYHDISTYKSEN TONTTI
LUONNOS 16.6.2017

Päiväys 16.6.2017

Piirtänyt KH

Työ nro K2602



Näkymän muutos Oksasenkadulle. Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA 3
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 2c

2 KESKUS
Kortteli 13
Tontti 4

TYÖVÄENYHDISTYKSEN TONTTI
LUONNOS 16.6.2017

Päiväys 16.6.2017

Piirtänyt KH

Työ nro K2602



16.6.2017

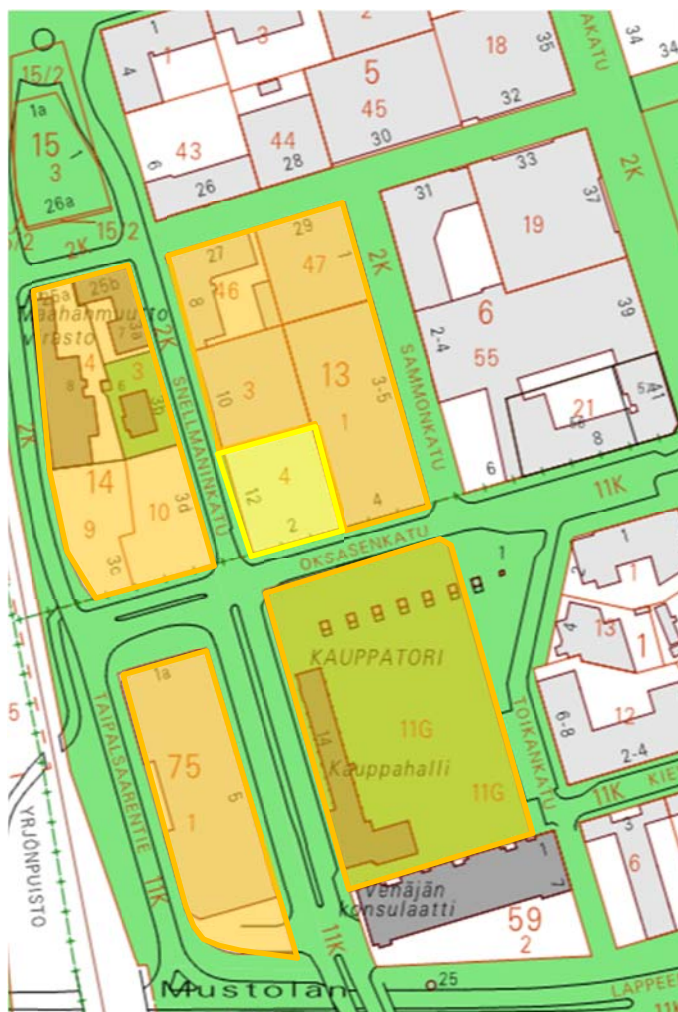
Dnro 156 /10.02.03.00/2017

LAPPEENRANNAN TYÖVÄENYHDISTYKSEN TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:



- Kaavamuutosalue
- Naapurikiinteistöt
- Kaupungin maanomistus

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan museo

Museovirasto

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö
- Rakennusvalvonta
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Telia Finland Oyj

Elisa Oyj

Lappeenrannan toimitilat Oy



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

KASELY7944/2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

30.6.2017

03.07.2017

156/10.02.03.08/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101, LAPPEENRANTA

Viite: Lappeenrannan kaupungin sähköisesti 28.6.2017 saapunut lausuntopyyntö, joka koskee **Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontin asemakaavan muutosta; Keskus 2 kaupungin-osan korttelin 13 tonttia 4 Lappeenrannan kaupungissa**

Sähköposti:

kirjaamo@lappeenranta.fi;
matti.veijovuori@lappeenranta.fi;
kimmo.hautamaa@lappeenranta.fi;
maarit.pimia@lappeenranta.fi;
pasi.leimi@lappeenranta.fi;
tuomas.talka@ely-keskus.fi;

Asia: Lausunto viitekohdassa mainitun asian valmisteluaineistosta

Lausunnon antaja

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
(ELY-keskus)
PL 1041, 45101 Kouvola
Puhelin: 0295 029 000
kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi
Faksi: 05 379 4550

Yhteyshenkilö/asian esittelijä: Pekka Kosunen, lakimies
Puhelin: 0295 029 248
Matkapuhelin: 040 831 36 00
pekka.kosunen@ely-keskus.fi

Lausunto

ELY-keskus lausuu sille ennakkokuulemista varten toimitettujen asiakirjojen (sähköpostilähete, lausuntopyyntö, kuulutus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma = OAS ja sen liitteinä olevia erilaisia asiakirjoja, asemakaavaselostusluonnos 16.6.2017, havainne kuvia 3 kpl sekä kaavakartta kaavamerkintöineen ja kaavamääräyksineen) johdosta seuraavaa:

1. ELY:n sisäinen lausuntokierros

ELY:n sisällä ei suoritettu asian laadun, alueen sijainnin ja henkilökunnan vuosilomien johdosta viraston sisäistä sähköistä lausuntopyyntömenettely, vaan yhteydenotot tapahtuivat vapaamuotoisesti keskustellen.

2. Aloitteentekijä ja maaomistaja

Aloitteentekijä muutokselle on Lappeenrannan Työväenyhdistys ry, joka on samalla alueen maanomistaja.

3. Suunnittelualue

Muutos koskee Lappeenrannan ydinkeskustan kaupunginosa 2 korttelin 13 tonttia 4 eli Lappeenrannan työväentalon tonttia, joka sijaitsee kaupatorin pohjoispuolella Snellmaninkadun ja Oksasenkadun kulmassa. Alueen, jonka rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä, pinta-ala on noin 0,14 ha.

4. Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuin-, liike ja toimistorakennuksen rakentaminen. Muutoksella mahdollistetaan myös maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Suunnittelussa pyritään myös huomioimaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan keskustassa.

Kortteli, jossa muutosalue sijaitsee, on keskeinen Lappeenrannan keskustan elinvoimaisuuden kannalta.

Alueella sijaitsee vuosina 1981 – 1982 rakennettu Työväenyhdistyksen talo, joka on kolmas eri aikakausina tontilla sijainneista rakennuksista. Katutaso liiketilat ovat edelleen käytössä, mutta toisen kerroksen toimisto- ja kokoontumistilojen käyttöaste on vähentynyt viime vuosina. Tontille ei ole omaa katuliittymää ajoneuvoille, vaan kulku tapahtuu raititeena tonttien 1 ja 3 kautta.

Ennen asemakaavan hyväksymistä kaupungin ja maanomistajan välillä tehdään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91b §:n mukainen maankäyttösopimus.

5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) yleensä

OAS on laadittu riittävässä laajuudessa, asiantuntemuksella ja selkeällä esitystavalla käyttäen muun muassa graafista esitystapaa.

6. Meluselvitys

Selvityksen tarkoituksena oli selvittää katuliikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa toimenpiteet, joilla alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp:n 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelutiloissa.

Meluselvitystä on pidettävä lähtökohdiltaan ja päätelmiensä sekä rakentamissuositustensa tai -määräystensä osalta oikeana ja riittävänä.

ASEMAKAAVASELOSTUSLUONNOS 16.6.2017

7. Kaavan nimi ja kaavoituksen lähtökohdat

Kaavan nimi on: Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontti, asemakaavan muutos.

Alueen sijainnin ja kaavan muutoksen tarkoituksen osalta viitataan tämän lausunnon edellä oleviin kohtiin 3 ja 4.

Kaavoituksen lähtökohtien osalta annettujen selvitysten osalta ei ELY:llä ole pääsääntöisesti huomautettavaa, ellei huomautusta ole annettu tämän lausunnon jossain toisessa erillisessä alakohdassa. Aineistossa on sen laadun ja sisällön johdosto luonnollisesti päällekkäisyyksiä.

8. Tiivistelmä

Muutos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2017 -2018 kaavoitusohjelmaan, jossa se on kohde 4; kauppatorin ja ympäristökortteleiden kehittäminen, Snellmanin kortteli. Asia on ollut esillä useammassa viranomaisten välillä käydyssä neuvottelussa.

Kaavaprosessin vaiheet ja asemakaava on kuvattu hyvin.

Muuta kommentoitavaa tiivistelmän osalta ei ole.

9. Lähtökohdat

Muutosalueen ulkopuoliset korttelin rakennukset on kuvailtu hyvin ja seikkaperäisesti.

Alueen on todettu olevan kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jolla ei ole luonnonympäristöön liittyviä arvoja, minkä myös ELY vahvistaa.

Maastomuodot, maa- ja kallioperä sekä pohjavesi on kuvailtu riittävästi.

Rakennettu ympäristö, työväentalon tontin asemakaavoituksen ja rakentumisen historia sekä työväenyhdistyksen rakennusten historia on kirjoitettu niin seikkaperäisesti ja hyvällä tyyllillä, että niitä lukee ihan nautinnokseen.

Muiden alakohtien osalta ELY-keskuksella ei ole kommentoitavaa.

10. MRL:n säännös sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) säännös

MRL:n 9 §:ssä (6.3.2015/204) on säädetty seuraavaa:

MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tarkempia säännöksiä kaavan vaikutusten selvittämisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

MRA:n (10.9.1999/895) 1 §:ssä on säädetty seuraavaa:

1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

MRL:n 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. (11.2.2016/119)

11. Kulttuuriympäristö

Todetaan vielä, että alueen kulttuurihistoriallisesta ympäristöstä antaa lausunnon Lappeenrannan museot/Etelä-Karjalan museo, joka on asiassa toimivaltainen viranomainen asiallisesti, asteellisesti ja alueellisesti. Samoin ko. viranomainen on toimivaltainen lausumaan myös muista suunnittelualueen kulttuurihistoriallisista arvoista.

12. Arkeologiset arvot

Suunnittelualueen mahdollisista arkeologisista arvoista ja muinaismuistokohteista toimivaltainen lausunnonantajaviranomainen on museovirasto.

13. Kaavallinen tilanne

13.1. Maakuntakaavoitus

Etelä-Karjalan maakuntakaava, joka on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä, on maakuntavaltuuston 9.6.2010 hyväksymä ja ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 19.10.2015. Maakuntakaavoitus on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Maakuntakaavoitus on hyvin selostettu aineistossa eikä sitä tässä lausunnossa enää avata. ELY-keskuksen katsontakannan mukaan asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen kanssa.

Etelä-Karjalan liitto on toimivaltainen viranomaisen antamaan lausuntonsa maakuntakaavoituksen ja asemakaavan muutoksen välisestä suhteesta.

MRL 32 §:n, jossa on säädökset maakuntakaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan, 1 momentissa on esitetty seuraavaa:

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maakuntakaava ei itsessään ja suoraan oikeuta rakentamiseen, vaan vaaditaan tarkempaa ja yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

13.2. Yleiskaavoitus

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa yleiskaavoituksen ja asemakaavamuutoksen välisen suhteen johdosta.

13.3. Voimassa oleva asemakaava

Ei kommentoitavaa.

14. MUUTA ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

ELY-keskuksella ei huomautettavaa kyseessä olevan asemakaavamuutoksen tai sen sisällön johdosta. Voitaneen todeta, että nyt kyseessä oleva muutos on osa Lappeenrannan keskustan muutosta, kehittämistä ja kaupungistumista, mikä on olennainen osa koko Lappeenrannan kehittämisstrategiaa.

Alueidenkäyttöpäällikön
sijainen, ylitarkastaja



Jukka Timperi

Lakimies



Pekka Kosunen

11. 08. 2017

156 /10.02.03.00/2017

Lausunto

10.08.2017

MV/204/05.02.00/2017 1 (1)

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite Lausuntopyyntö 21.6.2017

Asia **LAPPEENRANTA, Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontin asemakaavan muutos**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontin asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa, Snellmaninkadun ja Oksasenkadun kulmassa. Tarkoituksena on mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksen sekä pysäköintitilojen rakentaminen. Museovirasto antaa lausuntonsa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Museovirasto ei edellytä lisäselvityksiä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan rakennetun ympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Yli-intendentti

Petri Halinen

Intendentti

Helena Ranta

Tiedoksi Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lappeenrannan kaupunki/Etelä-Karjalan museo

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: LAPPEENRANTA, Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontin
asemakaavan muutos
Asiakirjan päivämäärä: 10.08.2017
Diaarinumero: MV/204/05.02.00/2017
Asiakirjan tunnus / Docid: 124926
Asiakirjan allekirjoittajat: Intendentti, Helena Ranta, Esittelijä, 10.8.2017 15:42:59, C=FI
Yli-intendentti, Petri Halinen, Päättäjä, 10.8.2017 15:57:38, C=FI
Tarkistesumma: mQGtv3EFwG9nrSLwl7/0U1U06Vs=

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Museoviraston sähköisessä tietojärjestelmässä. Lisätietoja
Museoviraston kirjaamosta (0295 33 6000, kirjaamo@museovirasto.fi)



Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Villimiehenkatu 1, PL 11
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 21.6.2017

LAPPEENRANNAN TYÖVÄENYHDISTYKSEN TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS, kortteli 13, tontti 4

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon kaavaluonnoksesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa entisen työväenyhdistyksen talon tontin uudisrakentaminen. Kaavamuutos mahdollistaa työväenyhdistyksen talon purkamisen. Etelä-Karjalan museo on osallinen hankkeessa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vuonna 1984 valmistunut Työväenyhdistyksen talo on Arkkitehtipalvelu Oy:n suunnittelema. Etelä-Karjalan museon näkemys rakennuksen arvoista on samansuuntainen kaavaluonnoksen kanssa. Lappeenrannan työväenyhdistyksen talolla on jonkin verran kulttuurihistoriallista merkitystä erityisesti sen toimintahistorian kautta sekä kaupunkikuvallisesti, mutta arvot eivät ole niin merkittävät, että esimerkiksi kaavallinen suojelu olisi perustelua. Museo kuitenkin katsoo, että rakennus tulee dokumentoida ennen purkua. Asemakaavan yleisiin määräyksiin tulisi lisätä kohta, jossa todetaan, että "korttelin 52 tontilla 2 sijaitsevasta rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen inventointi ennen sen purkamista."

Etelä-Karjalan museo myös suhtautuu lähtökohtaisesti positiivisesti uudisrakennukseen ja toivoo, että kaavasuunnittelulla pystytään varmistamaan uudisrakentamisen korkea laatu.

Museo kuitenkin kiinnittää huomiota tontille hahmotellun uudisrakennuksen Snellmaninkadun puoleisen osan kerroskorkeuteen. Uudisrakennuksen seitsemäs kerros on kaupunkisiluettia hallitseva osa. Saman korttelin pohjoispuolella, Snellmaninkadun varrella oleva Kinnusen talo on huomattavasti matalampi. Lisäksi naapuritontin historiallisesti merkittävät, kaavassa suojellut rakennukset (muun muassa Energian talo) tulee myös huomioida uudisrakentamisessa ja sen vaikutuksessa tulevaan katunäkymään. Selostuksessakin mainitaan, että kohta on kaupunkikuvallisesti haastava. Ratkaisuna korttelin ilmeen yhtenäistämiseksi luonnoksessa on esitetty kaltevaa, yleiskaavassa suojellun nk. Kinnusen talon suuntaan kaatavaa räystäslinjaa. Huolenaiheena edelleen kuitenkin on, että Snellmaninkadun molemmiin puolin sijoittuvat korkeat kerrostalot luovat kuilumaisen vaikutelman katutilaan ja Kinnusen talo jää korttelissa irralliseksi viereisen korkean uudisrakennuksen vuoksi. Etelä-Karjalan museo kehottaa suunnittelemaan

Museotoimi

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. (05) 616 2261 | faksi (05) 616 2911

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi/museot

edelleen tontin kerrosluvun madaltamista Snellmaninkadun osalta porrastetusti Valtakatua ja matalampaa rakennusmassaa kohti. Selostuksessa mainitaan, että rakennus tulee näkymään erityisesti Saimaalta katsottaessa. Muutoin ansiokkaassa selostuksessa ei ole kuitenkaan yhtään havainnekuvaa, joka kuvaisi uudisrakennuksen korkeutta ja massoittelevaa Saimaan ja Kaupunginlahden suunnasta.

Kaupunginlahden siluetti Saimaalta nähtynä kuuluu Lappeenrannan tunnistettaviimpiin ja tärkeimpiin maisemiin. Huomionarvoista on, että näkymää on jopa 1960-luvun kehittämissuunnitelmien aikana haluttu tarkoituksella säilyttää rajoittamalla vanhan keskusta-alueen kerroskorkeuksia (ks. esim. Jenni Pöllösen pro gradu "Villimiehen arkivaatteet", s. 81-82). Kaupungille ominainen siluetti on muutaman viime vuoden aikana kokenut jo merkittäviä ja paljon keskusteluakin herättäneitä muutoksia, erityisesti historiallisesti merkittävän Lappeen kirkon ja kellotornin viereen sijoittuneen Osuuspankin talon myötä.

Etelä-Karjalan museo pitää erittäin tärkeänä, että tulevat kaupunkikuvan kaukomaisemaan tehtävät muutokset perustuvat huolelliseen analyysiin. Onko suunnittelulle kerroskorkeudelle (7) kaupunkikuvan parantamiseen liittyviä perusteita?

Etelä-Karjalan museo katsoo, että työväenyhdistyksen tontille suunnitellun uudisrakennuksen kerroskorkeus tulee jatkosuunnittelussa huomioida erityisesti Snellmaninkadun osalta. Valtakatua kohti historiallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävät rakennukset madaltuvat ja uudisrakennuksen osalta tämä tulee huomioida nykyistä luonnosta hienovaraisemmin. Korkeampaa kerroslukua voisi hyödyntää esimerkiksi tontin sisäpuolella kauempana katulinjasta kuilumaisen vaikutelman vähentämiseksi. Kerroskorkeuden vaikutusta tulee tarkastella tarkemmin Valtakadun katutilan ja Kaupunginlahdelle avautuman maiseman osalta.

Etelä-Karjalan museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO



Leena Rätty
intendentti



Sini Saarilahti
amanuenssi, rakennusperintö

Tiedoksi: Museovirasto/KYS/Itä- ja Pohjois-Suomi
Kaakkois-Suomen ELY-keskus/
Pertti Perttola, Pekka Kosunen, Tuija Mustonen



7.7.2017

15/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

07-07-2017

Viite: Lausuntopyyntö 21.6.2017

15/10.02.03.00/2017

LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Lappeenrannan työväenyhdistyksen tontti, KESKUS (2), Kortteli 13, tontti 4

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Lappeenrannan Keskustan kaupunginosaan Lappeenrannan Työväentalon tontille. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen uudisrakentaminen vuonna 2017 laaditun korttelisuunnitelman pohjalta. Kaavamuutoksella alueelle on tarkoitus rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja sekä asuin-, liike- ja toimistotiloja huomioiden alueen kaupunkikuvallinen merkitys kaupunkikeskustassa.

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tonttia. Alue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Kauppatorin pohjoisreunalla, Snellmanin- ja Oksasenkadun risteyksessä. Korttelin eteläpuolella sijaitsee Lappeenrannan kauppatori. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,14 ha. Suunnittelualueella sijaitsee Lappeenrannan Työväenyhdistyksen vuosina 1981-1982 talo. Rakennuksen katutasen liiketilat ovat edelleen käytössä, mutta toisen kerroksen kaikki toimisto- ja kokoontumistilat eivät ole käytössä. Lisäksi kellarikerroksessa on kokoontumis- ja harjoittelutiloja. Tontin ajoyhteys ja huolto toimivat rasitesopimuksilla tonttien 1 ja 3 kautta eikä tontilla ole omaa katuliittymää ajoneuvoille.

Suunnittelualue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen (luokitus muu pohjavesi). Alueella on voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Suunnittelualueella ei ole vakinaisia asukkaita. Liikenteellisesti alue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen katujen risteyksessä. Alueella ei sijaitse ympäristökuorimusta aiheuttavia toimintoja eikä ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia tai ympäristömyrkkijä.

Meluselvityksen mukaan rakennuksen julkisivuun kohdistuu Snellmaninkadun puolella enimmillään 69 dB melutaso ja vastaavasti Oksasenkadun puolella 65-67 dB melutaso. Julkisivujen ääneneristävyyden kaavamääräykseksi selvityksessä suositellaan 34/32 dB. Koska asemakaavassa on määrätty että rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokojeiden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB, täytyy sisämelun ohjearvo sekä päivä- että yömelun osalta asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla

lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa parveketilan 15 dB ääneneristys. Koska kaavamääräyksessä. Alue ei kuitenkaan sijaitse lentomelualueella.

Osayleiskaavassa alue on merkitty kokonaan keskustatoimintojen alueena.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja eikä sillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Sara Piutunen
ympäristöjohtaja vs.



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Kirjaamo

16.08.2017

196/10.02.03.00/2017

Lausuntopyyntö 21.6.2017

Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontin asemakaavan muutos

Keskus 2, kortteli 13, tontti 4

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta
Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontin asemakaavan
muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla ei ole on huomautettavaa.

Lappeenrannassa 11.8.2017


Päivi Salminen
rakennustarkastaja



18.7.2017

18-07-2017

156/10.02.03.00/2017

LAPPEENRANNAN TYÖVÄENTYHDISTYKSEN TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

2 Keskus, korttelin 13, tontti 4.

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö –vastuualue ilmoittaa lausuntonaan otsikon mukaiseen asemakaavaan liittyen seuraavaa:

kadut ja ympäristöllä ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutokseen, mutta rakentamisen aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota Snellmaninkadun reunassa olevien lehmusten suojelemiseen.

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kadut ja ympäristö


Pentti Multaharju
kaupungininsinööri vs.



Päiväys
7.7.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

07-07-2017

156/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 27.6.2017

**Lappeenrannan työväenyhdistyksen tontin asemakaavan muutos,
2 Keskusta, kortteli 13 tontti 4**

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen uudisrakentaminen asuin-, liike- ja toimistotiloilla sekä maanalaisilla pysäköintitiloilla.

Tontille on osoitettu asemakaavamuutosluonnoksessa lisää rakennusoikeutta nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille.

Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 7.7.2017

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti

Lausunto

10.7.2017

Lappeenrannan kaupunki/
Elinvoima- ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

10-07-2017

156/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontin asemakaavan muutos

Lausuntopyyntö/ Naapureiden kuuleminen 21.6.2017.

Lappeenrannan Energia Oy:llä ei ole huomautettavaa Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontille suunnitellun asemakaavan muutoksen suhteen.

Lappeenrannan Energia Oy



Reijo Kolehmainen
toimitusjohtaja

5.7.2017

07.07.2017

156/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 21.6.2017

LAUSUNTO LAPPEENRANNAN TYÖVÄINYHDISTYKSEN TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA
2 Keskus, korttelin 13, tontti 4

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä asemakaavan muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettiläjä: Martiskainen Toni <toni.martiskainen@elisa.fi>
Lähetetty: 29. kesäkuuta 2017 13:33
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: FW: Lausuntopyyntö_ Lpr Työväenyhdistyksen tontin ak muutos
Liitteet: LTY_LAUSUNTOPYYNTÖ.doc

Terve,
Elisalla ei ole asemakaavamuutokseen kommentoitavaa.

Terveisin

Toni Martiskainen
Projektipäällikkö
FNS/Kiinteä Access
Elisa Oyj
Lentokentäntie 3, 53600 Lappeenranta
+358 50 5062 025
toni.martiskainen@elisa.fi
www.elisa.fi

From: Marttinen Hanna-Maija [mailto:Hanna-Maija.Marttinen@lappeenranta.fi]

Sent: 28. kesäkuuta 2017 12:28

To: kirjaamo Kaakkois-Suomi Ely-Keskus; EKL kirjaamo; Saarilahti Sini; 'kirjaamo@nba.fi'; ekpelastuslaitos; Kalevirta Timo; Olkkonen Katja; Rakval/Kirjaamo; Ympäristötoimi kirjaamo; LRE Hallintopalvelu; Martiskainen Toni; 'production-desk@teliasonera.com'; Hietamies Mikko; Puurtinen Riitta; Väisänen Sami; Horppu Jouni; Kylliäinen Ami

Subject: Lausuntopyyntö_ Lpr Työväenyhdistyksen tontin ak muutos

Tervehdys.

Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu valmistelee asemakaavan muutosta Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontille, 2 Keskus kortteli 13 tontti 4.
Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyynnön.

Kaavahankkeen aineistosivu:

<http://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Lappeenrannan-Tyovaenyhdistyksen-tontti>

Ystävällisin terveisin

Hanna-Maija Marttinen
Kaavavalmisteliija

puh. 040 809 8657

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnittelu
Villimiehenkatu 1 / PL 11
53101 LAPPEENRANTA

KAUPUNKISUUNNITTELU VUOSILOMALLA AJALLA 10.7. - 30.7.2017

Pääosa Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelun henkilökunnasta on vuosilomalla ajalla 10.7. - 30.7.2017 vuosilomien keskittämisen takia.

Nähtävillä oleviin kaavoihin voi kuitenkin tulla tutustumaan ja palautteita kaavoihin voi antaa normaalisti lomista huolimatta.

Myyös kaupungintalon asiakaspalvelu Winkki palvelee klo 9.00 - 15.00 puh. 05 616 22 20

14.08.2017

156/10.02.03.00/2017

**MIELIPIDE LAPPEENRANNAN TYÖVÄENYHDISTYKSEN TONTIN
(Keskusta 2, kortteli13, tontti 4) ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA**

TYÖVÄENYHDISTYS / TONTTI 4:N MIELIPIDE

Lappeenrannan kaupungin laatimassa asemakaavamuutoksessa on esitetty ajoyhteys Keskustan 2 korttelin 13 tonteille 3, 46 ja 47 tontin 4 kautta. Ajojärjestely on esitetty ajoramppiratkaisuun. Työväenyhdistys ry ei hyväksy ajoramppien rakentamista eikä tontin 4 kautta tapahtuvaa ajoliikennettä allamainituin perustein.

KOHTA 1

Tontti 4 ei tarvitse ajoramppia

KOHTA 2

Tontti 3 ei tarvitse ajoramppia eikä kulkuyhteyttä tontin 4 kautta.
(palaveri 5.7.2017, läsnä: Seppo Tokkola, Tuomo Sinkko, Timo Vuori, Mikko Seppä)

KOHTA 3

Ajoramppiratkaisu aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia verrattuna 1-tasoiseen ratkaisuun. Kustannuslisä ramppiratkaisulle on 420 000 euroa. Jos kaupunki kaikesta huolimatta vaatii kiinteistön omistajaa toteuttamaan ramppiratkaisun, pitää kaupungin samalla sitoutua maksamaan kiinteistölle aiheutuvat lisääntyneet kustannukset.

Lappeenranta 11.8.2017

Lappeenrannan Työväenyhdistys ry, Päivi Kukkonen

Päivi Kukkonen
toiminnanjohtaja

Toni Kailio
puheenjohtaja

[Signature]

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
PL 38
53101 Lappeenranta

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

7.7.2017

07-07-2017

156/10.02.03.00/2017

Mielipide, Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontti (2 Keskus kortteli 13 tontti 4)

Yleistä

Asemakaavaluonnoksessa on otettu kiitettävällä tavalla huomioon pyöräilyä sujuvoittavia tekijöitä, esimerkiksi järjestämällä Snellmaninkadun ja Oksasenkadun kulmaukseen näkemäalue.

Polkupyörien pysäköintiä koskevat määräykset

Asemakaavaehdotuksen määräys polkupyörien pysäköintipaikoista on seuraava:

“Polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1,5m² / asunto, esteettömästi saavutettaviin tiloihin tasolle +104.9.”

Määräys on hyvä niiltä osin, kuin se edellyttää tilojen esteettömyyttä ja korkeusasemaa katutasolla.

Asemakaavassa käsiteltävälle korttelialueelle saa kuitenkin sijoittaa myös muita tiloja; esimerkiksi majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. On tarkoituksenmukaista, että näiden tilojen asiakkaat ja työntekijät voivat saapua kortteliin polkupyörällä ja polkupyörien pysäköintiin on varattu asianmukaiset tilat.

Vaadin, että asemakaavassa on määrättävä myös näiden muiden tilojen osalta polkupyöräpysäköintipaikkojen määrästä. Polkupyörien pysäköintiä koskeva määräys on kirjoitettava muotoon:

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää sisätiloihin tai katoksiin seuraavasti:

- 1,5 neliometriä polkupyörien pysäköintiä varten varattua tilaa kutakin asuntoa kohti*
- 1 polkupyöräpaikka kutakin liike-, toimisto- ja ravintolatilan sekä palveluasumisen kerrosalan 50 neliometriä kohti*
- jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen huoltotila polkupyörille*
- tilat on toteutettava esteettömästi saavutettavina tasolle +104.9*

Lappeenranta

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

07.07.2017

Lähettilää:**Lähetetty:**

7. heinäkuuta 2017 12:19

Vastaanottaja:**Kopio:****Aihe:**

Re: Mieliipide asemakaavasta Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontti

156/10.02.03.00/2017

Oikeassa olet.

K-Kauppa Rakuuna kohdalla luistettiin kaikista näistä asioista.

Kauppaliikkeen edustalla ei ole ainuttakaan polkupyörän parkkipaikkaa.

Autoluiskasta ei kuulemma saa mennä kävellen tai pyörällä eli suositeltava parkki sekään.

Toivottavasti tästä kohteesta tulee esimerkkikohde, jossa rakennusvalvonta ottaa homman hoitoonsa ja toimii vastuullisesti.

Pyörilykesäterveisin

Lähetetty laitteesta Windowsin sähköposti

Hei Kirjaamo,

ohessa mieliipide nähtäville asetetusta asemakaavasta

Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontti (2 Keskus kortteli 13 tontti 4)

Pyydän vahvistamaan, että olette vastaanottaneet mieliipiteeni.

terveisin & hyvää kesää,

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettiläjä:
Lähetetty: 9. elokuuta 2017 22:00
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Mieliäpitemme työväentontin suunnitelmasta.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

10.08.2017

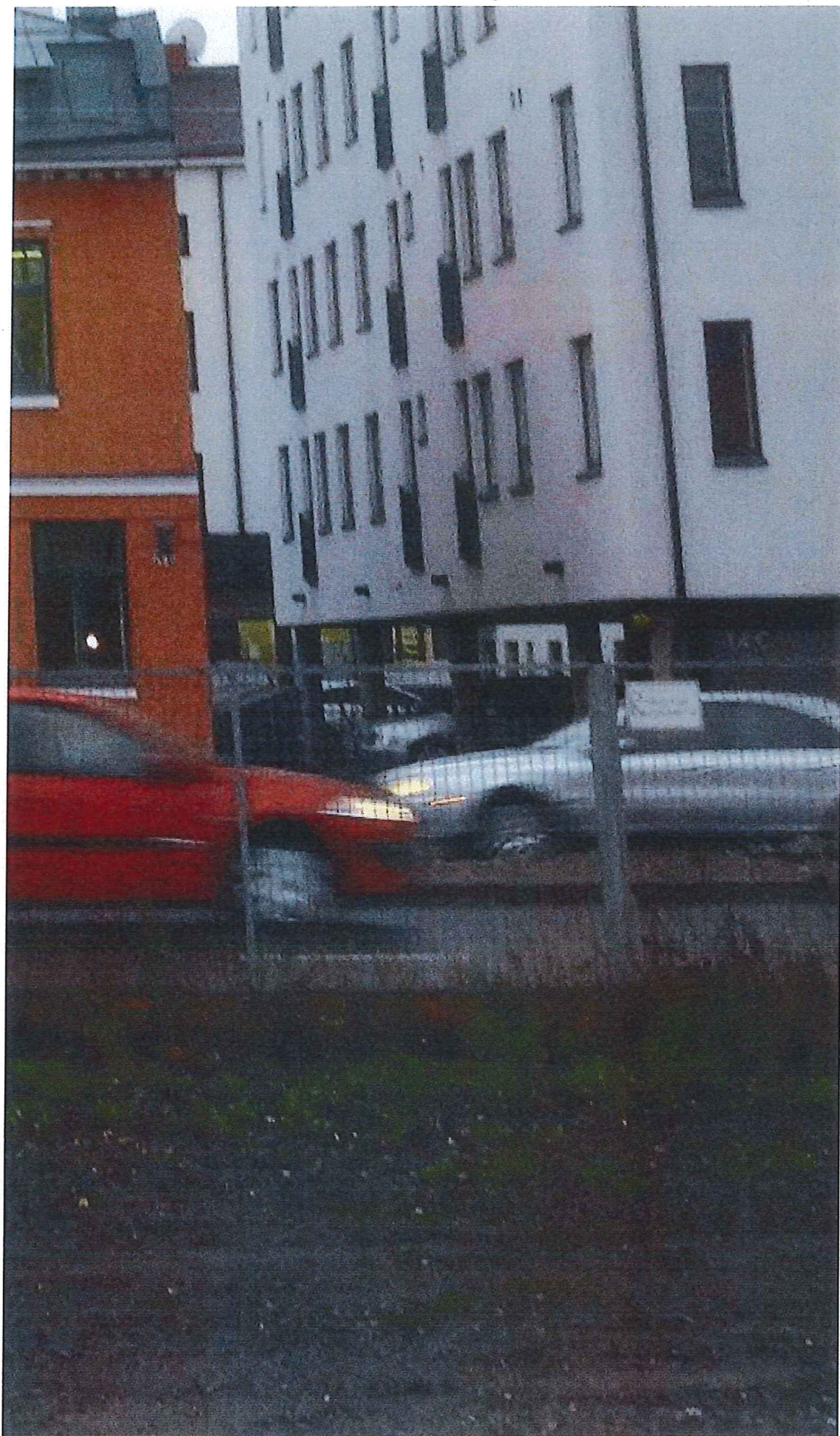
156/10.02.03.00/2017

Aihe: Työväentontin suunnitelmasta.

Tässä on mielestämme hyvä esimerkki siitä , miten vanha Jugend-talo saa ympärilleen sopivia uudisrakennuksia.

Mielestämme työväenyhdistyksen tontille rakennettavan uudisrakennuksen tulisi niveltä Snelmanninkatua alaspäin mennessä suojeltavaan Kinnusen taloon. Jos kerrosluku torin laidalla on 5 , tulisi sen alentua kohti Kinnusen taloa, niin että Kinnusen talon vieressä olis maksimissaan 3 kerroksinen rakennus. Pintamateriaalin tulisi myös muuttua jossain kohtaa rapatuksi tiilisen ulkoasun sijaan.





14.08.2017

156/10.02.03.00/2017

Mielipide

asemakaavan muutokseen:

Mielipiteen sisältö:

TYÖVÄEN YHDISTYKSEN TONNIN

ASEMAKAAVAN MUUTOS.

VASTUSTAN LOKORAKENNUKSEN
PURKUA KAUNISTALO
VARSINKAAN 7 KEROKSINE TALO
JOKA VARJOSTAA TÄYSIN VARTEN
RAKENTAMAA RAKUNAHEIKIN SISÄPIHAA
TÄYSIN. RAKENNUSLIIKE VARTelta
ESTETIIN RAKENTAMASTA 6:TTA KERROSTA
KORKEAMPAA! KUN MINULLE MYYDIIN YLINKERROS
EI OLLU MITÄÄN TIETOA TULEVASTA "RAKENNUKSESTA"
EN OLSI OSTANUT 4.500€ m²

Lappeenrannassa 11.8.2016 2017

Allekirjoitus ja nimen selvennös

osoite

(ei pakollinen)

sähköpostiosoite

Lisätilaa kääntöpuolella

14.08.2017

156/10.02.03.00/2017

Mielipide

Työväenyhdistyksen tontin asemakaavan muutos

Mielipiteen sisältö:

Mielestäni ko. korttelin rakennusten korkeus on jo päätetty silloin kun Rakennusvalvontaviraston rakennuslupa myönnettiin kuusikerroksisena. Tässä linjauksessa pitäisi pysyä.

Kaavailtu sisäänvedetty seitsämäskerrokset varjostaa As.Oy. Lappeenrannan Pakuunahiekin sisäpihan lastenleikkipaikkaa ja muuta oleskelutilaa. Asumisviihtyvyys kärsii, jos hanke toteutuu.

Vastustan tätä seitsämäskerrosta ja haluan ettei meitä jo korttelissa asuvia eikä meidän viihtyvyyttä unohdeta tässä hankkeessa.

Lappeenrannassa 11.8.2017

Allekirjoitus ja nimen selvennös

osoite

(ei pakollinen)

sähköpostiosoite

Lisätilaa kääntöpuolella

14.08.2017

176/10.02.0300/2017

Lausunto asemakaavan muuttamisesta koskien Snellmaninkadun korttelin 13, tonttia numero 4, LPR:n Työväenyhdistyksen tontti.

Toteamme, että luonnoksessa ehdotettu pysäköintiratkaisu on mielestämme teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti haasteellinen. Tältä osin suunnitelmaa tulee jatkossa parantaa.

Samalla toteamme, että omistamamme tontin pysäköintiyhteys tulisi toteuttaa Sammonkadun rampin kautta rasitteena. Rasite koskisi tonttia Sammonkatu 10.

Kuten olemme aikaisemmin eri yhteyksissä todenneet, tulee omistamamme tontin kaavamuutos aloittaa viivytyksettä.

Lappeenrannassa 14.8.2017



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo, PL 11
53101 LAPPEENRANTA

21.08.2017
156/10.02.03.00/2017

**HUOMAUTUS TALOYHTIÖLTÄ
LAPPEENRANNAN TYÖVÄENYHDISTYKSEN TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

53100 Lappeenranta, haluaa jättää huomautuksen Lappeenrannan kaupungin
le kaavan valmisteluvaiheessa.

Rakuunakiinteistö on valmistunut marraskuussa 2016 ja rakennusliikkeeltä
saadun tiedon mukaan Lappeenrannan kaupunki silloin rakennuslupaa käsi-
tellessään ei antanut lupaa korkeammalle rakennukselle. Nyt suunnitteilla ole-
van kiinteistön Snellmaninkadun puoli tulisi olemaan 7- kerroksinen ja näin ol-
len korkeammalla kuin Rakuunaheikin ylimmät kerrokset. Rakuunaheikin kiin-
teistö on L-muotoinen ja osa sisäpihan huoneistoparvekkeista sekä pihakansi
tulisi varjostumaan reilusti, mikäli vastapäätä toteutuisi korkeampi rakennus
kuin Rakuunaheikki on.

Kaupungin pyydetään pysyvän valitsemassaan linjassa talojen korkeuden
suhteen.



KAAVANLAATIJAN VASTINEET 19.10.2017

Dnro 156/10.02.03.00/2017

**TYÖVÄENYHDISTYKSEN TONTTI, ASEMAKAAVAN MUUTOS
KESKUS (2), kortteli 13, tontti 4**

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

**MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
Kaavaluonnos 16.6.2017 on pidetty nähtävillä 29.6. – 14.8.2017.**

LAUSUNNOT

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus

- a. Kaavaprosessin vaiheet ja asemakaava on kuvailtu hyvin.
- b. Muutosalueen ulkopuoliset korttelin rakennukset on kuvailtu hyvin ja seikkaperäisesti.
- c. Alueen on todettu olevan kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jolla ei ole luonnonympäristöön liittyviä arvoja, minkä myös ELY vahvistaa.
- d. Maastomuodot, maa- ja kallioperä sekä pohjavesi on kuvailtu riittävästi.
- e. Rakennettu ympäristö, työväentalon tontin asemakaavoituksen ja rakentamisen historia sekä työväenyhdistyksen rakennusten historia on kirjoitettu niin seikkaperäisesti ja hyvällä tyyllillä, että niitä lukee ihan nautinnokseen.
- f. Asemakaavamuutos ei ole ELY-keskuksen katsontakannan mukaan ristiriidassa alueella voimassa olevan maakuntakaavoituksen kanssa.
- g. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa yleiskaavoituksen ja asemakaavamuutoksen välisen suhteen johdosta.
- h. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kyseessä olevan asemakaavamuutoksen tai sen sisällön johdosta. Kyseessä oleva muutos on osa Lappeenrannan keskustan muutosta, kehittämistä ja kaupungistumista, mikä on olennainen osa koko Lappeenrannan kehittämisstrategiaa.

Vastine:

a.-h. OK

2. Museovirasto

Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaismuistojäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Museovirasto ei edellytä lisäselvityksiä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: OK.

3. Etelä-Karjalan museo

- a. Etelä-Karjalan museon näkemys rakennuksen arvoista on samansuuntainen kaavaluonnoksen kanssa. Lappeenrannan työväenyhdistyksen talolla on jonkin verran kulttuurihistoriallista merkitystä erityisesti sen toimintahistorian kautta sekä kaupunkikuvallisesti, mutta arvot eivät ole niin merkittävät että esimerkiksi kaavallinen suojelu olisi perusteltua.
- b. Asemakaavan yleisiin määräyksiin tulisi lisätä kohta, jossa todetaan, että ”korttelin 52 tontilla 2 sijaitsevasta rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen inventointi ennen sen purkamista”.
- c. Museo kuitenkin kiinnittää huomiota tontille hahmotellun uudisrakennuksen Snellmaninkadun puoleisen osan kerrokorkeuteen. Uudisrakennuksen seitsemäs kerros on kaupunkisiluettia hallitseva osa. Saman korttelin pohjoispuolella, Snellmaninkadun varrella oleva Kinnusen talo on huomattavasti matalampi. Huolenaiheena edelleen kuitenkin on, että Snellmaninkadun molemmiin puolin sijoittuvat korkeat kerrostalot luovat kuilumaisen vaikutelman katutilaan ja Kinnusen talo jää korttelissa irralliseksi viereisen korkean uudisrakennuksen vuoksi. Etelä-Karjalan museo kehottaa suunnittelemaan edelleen tontin kerrosluvun madaltamista Snellmaninkadun osalta porrastetusti Valtakatua ja matalampaa rakennusmassaa kohti.
- d. Kaupunginlahden siluetti Saimaalta nähtynä kuuluu Lappeenrannan tunnistettavimpiin ja tärkeimpiin maisemiin. Etelä-Karjalan museo pitää erittäin tärkeänä, että tulevat kaupunkikuvan kaukomaisemaan tehtävät muutokset perustuvat huolelliseen analyysiin. Onko suunnittelulle kerrokorkeudelle (7) kaupunkikuvan parantamiseen liittyviä perusteita?

Vastine:

- a. OK
- b. Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Korttelin 13 tontin 4 rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista” (lausunnossa väärä kiinteistötunnus).
- c. Uudisrakennuksen seitsemännen kerroksen pohjoispääty on siirretty luonnosvaiheen jälkeen 8 metrin päähän tontin pohjoisrajasta. Samalla 7. kerroksen pinta-ala on pienennetty 310 m²:iin, joka on noin 37 prosenttia 2. – 6. kerrosten pinta-alasta (840 krs-m²). Seitsemäs kerros on pohjois-, länsi- ja eteläsivuiltaan sisäänvedetty, jolloin katutilaa rajaavaksi korkeudeksi muodostuu kuudennen kerroksen räystäslinja. Rakennuksen naapuritonttiin (nro 3) rajautuva pohjoispääty on kokonaisuudessaan kuusikerroksinen, mikä mahdollistaa tontilla 3 rakennuksen hallitun porrastamisen pohjoiseen kohti Kinnusen taloa.
Kuilumaisen vaikutelman syntymistä Snellmaninkadulle on ylimmän kerroksen sisäänvedon ohella ehkäisty myös maantasokerrokseen katujen kulmaan sijoittuvalla sisäänvedolla (ulokemerkintä). Vaikka kaavan mahdollistama rakentaminen poikkeaa luonteeltaan Kinnusen jugend-talon ja Energian korttelin suojeltujen rakennusten muodostamasta rakennuskannasta, sopeutuu uusi kaavassa esitetty rakentaminen mittakaavaltaan sen molemmilla puolilla oleviin kuusikerroksisiin uudisrakennuksiin.

Snellmaninkadun molemmin puolin sijoittuvat korkeammat kerrostalot luovat porttimaisen vaikutelman lähestyttäessä (katua pitkin) torilta kohti Kinnusen taloa. Oksasenkadun ja Snellmaninkadun kulmauksen korkeammat rakennukset rajaavat kadun eteläosaa, mutta katumiljöön, rakennetun ympäristön mittakaava, rakennusten sijoittelu sekä katutilan luonne muuttuvat pohjoiseen päin mentäessä ja lähestyttäessä Kinnusen taloa. Energian korttelin uudisrakennuksen massa taittuu katulinjasta ja huomioi kyseisessä korttelissa olevan suojellun asemapaällikön puurakennuksen. Myös Energian korttelin suojellut 1900-luvun alkupuolen rakennukset liittyvät Kinnusen talon osaksi Snellmaninkadun pohjoisosan katumiljöötä.

- d. Kaavaselostuksen liitteessä 2B on tarkasteltu suunnitelman mukaisen rakennuksen vaikutusta kaupunkisilhuettiin. Työväentalon tontille sijoittuvan uudisrakennuksen painoarvo kaupungin silhuetissa on varsin vähäinen. Asemakaavan mahdollistama uudisrakennus täydentää tontin lähiympäristöön jo rakentuneiden 6-8 kerroksisten rakennusten luomaa kaupunkisilhuettia siihen sopeutuen. Uudisrakentamisen vaikutus kaupunginsilhuettiin on huomioitu asemakaavaehdotuksessa tarkentamalla teknisten tilojen rakentamista koskevia asemakaavamääräyksiä siten, että esim. mahdolliset ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa kerrokseen, kaavassa osoitetun rakennusalan sisälle eikä niitä saa rakentaa muun rakennusmassan lisäksi. Esimerkiksi viereisen Rakuunakiinteistön konehuoneet sijaitsevat rakennuksen 6-kerroksisen rakennusmassan päällä muodostaen lisärakennusmassan.

4. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Ympäristötoimi

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman eikä sillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: OK.

5. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnalla ei ole asemakaavan luonnoksesta huomautettavaa.

Vastine: OK.

6. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Kadut ja ympäristö

Kadut ja ympäristöllä ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutokseen, mutta rakentamisen aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota Snellmaninkadun reunassa olevien lehmusten suojelemiseen.

Vastine:

Asemakaavan vahvistusalue on laajennettu Snellmaninkadulle, johon on

merkitty säilytettävä/ istutettava puurivi.

7. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Maaomaisuuden hallinta

Tontille on osoitettu asemakaavamuutosluonnoksessa lisää rakennusoikeutta nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: OK.

8. Lappeenrannan Energia Oy

Lappeenrannan Energia Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Vastine: OK.

9. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine: OK.

10. Elisa Oyj

Elisalla ei ole asemakaavamuutokseen kommentoitavaa.

Vastine: OK.

Lausunto pyydettiin myös:

- Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä (EKSOTE)
- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Lappeenrannan kaupunki, Tilakeskus
- Telia Oyj
- Lakes ry
- Peltolan asukasyhdistys
- Keskustan alueraati

MIELIPITEET

1. Työväenyhdistys ry, tontti 4/ Päivi Kukkonen

Lappeenrannan kaupungin laatimassa asemakaavamuutoksessa on esitetty ajoyhteys Keskustan 2 korttelin 13 tonteille 3, 46 ja 47 tontin 4 kautta.

Ajojärjestely on esitetty ajoramppiratkaisuin. Työväenyhdistys ry ei hyväksy ajoramppien rakentamista eikä tontin 4 kautta tapahtuvaa ajoliikennettä alla mainituin perustein:

- a. Tontti 4 (LTY) ei tarvitse ajoramppia
- b. Tontti 3 ei tarvitse ajoramppia eikä kulkuyhteyttä tontin 4 kautta. (pala-
veri 5.7.2017, läsnä: Seppo Tokkola ja Tuomo Sinkko sekä tontin 3
edustajat Timo Vuori ja Mikko Seppä).
- c. Ajoramppiratkaisu aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia verrattuna 1-ta-
soiseen ratkaisuun. Kustannuslisä ramppiratkaisulle on 420 000 euroa.
Jos kaupunki kaikesta huolimatta vaatii kiinteistön omistajaa toteutta-
maan ramppiratkaisun, pitää kaupungin samalla sitoutua maksamaan
kiinteistölle aiheutuvat lisääntyneet kustannukset

Vastine:

- a. b ja c. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu koko korttelin raken-
tuminen osana kaupungin ydinkeskustaa mistä syystä kellareiden latti-
oiden korkeuksissa tulee huomioida tonttien välisten ajoyhteyksien
mahdollisuus vaihteittain rakentumisessa. Asemakaavaa on tarkistettu
siten, että yhteyttä tontin 4 (LTY) kautta tontin 3 (Snellmaninkatu 10)
kellaritiloihin ei edellytetä rakennettavaksi LTY:n tontin rakentamisen
yhteydessä, vaan rakentamisessa ja suunnittelussa tulee ainoastaan
varautua siihen, että ajoyhteys tasolle +98,9 on mahdollista toteuttaa
myöhemmin. Lisäksi kaavassa on huomioitu ajoyhteyden mahdollisuus
torin alle tulevaisuudessa mahdollisesti rakentuvaan pysäköintihalliin.

Tarkistettu asemakaava ei velvoita rakentamaan ramppiyhteyttä tontin
4 (LTY) kautta tontille 3, joten kohdassa c mainittu rampin rakentami-
sesta aiheutuva kustannusvaikutus ei realisoidu.

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen kaupunki ja työväenyhdistys ovat
jatkanee neuvotteluja tontin kaavaratkaisusta ja sopineet alustavasti
edellä esitetyistä rasite- ja kulkuyhteyksistä.

2. Mielipide

- a. Vaadin, että asemakaavassa on määrättävä myös näiden muiden tilo-
jen osalta polkupyöräpysäköintipaikkojen määrästä. Polkupyörien py-
säköintiä koskeva määräys on kirjoitettava muotoon: "1,5 neliometriä
polkupyörien pysäköintiä varten varattua tilaa kutakin asuntoa kohti".
- b. Lisäksi tulee varata 1 polkupyöräpaikka kutakin liike-, toimisto- ja ravin-
tolatilan sekä palveluasumisen kerrosalan 50 neliometriä kohti.
- c. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisäti-
loihin toteutettava käyttökelpoinen huoltotila polkupyörille.
- d. Tilat on toteutettava esteettömästi saavutettavina tasolle +104.9.

Vastine:

- a. Asemakaavamääräyksiin on lisätty "Polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1,5 m²/ asunto esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja 50 % tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä."
- b. Asemakaavamääräyksiin on lisätty "Muiden käyttötarkoitusten osalta tulee säilytystilaa [polkupyörille] varata 1 paikka/ 50 kerros-m²."
- c. Polkupyörien huoltotilat määritellään rakennussuunnittelun yhteydessä eikä niiden osalta ole tarpeen antaa asemakaavamääräystä.
- d. Asemakaavamääräyksiin on lisätty, että vaatimus, jonka mukaan esteettömästi ilman hissiä saavutettava taso on kaavan määräyksissä vaadittu 50 %:lle polkupyörien säilytyspaikoista.

3. Mielipide

Oikeassa olet (sähköpostivastaus edelliseen mielipiteeseen). K-Kauppa Rakuunan kohdalla luistettiin kaikista näistä asioista. Kauppaliikkeen edustalla ei ole ainuttakaan polkupyörän parkkipaikkaa. Autoluiskasta ei kukaan saa mennä kävellen tai pyörällä eli suositeltava parkki ei sekään. Toivottavasti tästä kohteesta tulee esimerkkikohde, jossa rakennusvalvonta ottaa homman hoitoonsa ja toimii vastuullisesti.

Vastine:

Ok

4. Mielipide, asunto-osakeyhtiö

Tässä on mielestämme hyvä esimerkki siitä, miten vanha Jugend-talo saa ympärilleen sopivia uudisrakennuksia (kuva liitteenä). Mielestämme työväenyhdistyksen tontille rakennettavan uudisrakennuksen tulisi niveltä Snellmaninkatua alaspäin mennessä suojeltavaan Kinnusen taloon. Jos kerrosluku torin laidalla on 5, tulisi sen alentua kohti Kinnusen taloa, niin että Kinnusen talon vieressä olisi maksimissaan 3 kerroksinen rakennus. Pintamateriaalin tulisi myös muuttua jossain kohtaa rapatuksi tiilisen ulkoasun sijaan.

Vastine:

Snellmaninkadun molemmin puolin sijoittuvat korkeammat kerrostalot luovat porttimaisen vaikutelman lähestyttäessä (katua pitkin) torilta kohti Kinnusen taloa. Oksasenkadun ja Snellmaninkadun kulmauksen korkeammat rakennukset rajaavat kadun eteläosaa, mutta katumiljöö, rakennetun ympäristön mittakaava, rakennusten sijoittelu sekä katutilan luonne muuttuvat pohjoiseen päin mentäessä ja lähestyttäessä Kinnusen taloa. Energian korttelin uudisrakennuksen massa taittuu katulinjasta ja huomioi korttelissa olevan suojellun asemapäällikön puurakennuksen. Myös Energian korttelin suojellut 1900-luvun alkupuolen rakennukset liittävätkin Kinnusen talon osaksi Snellmaninkadun pohjoisosan katumiljöötä.

Vaikka asemakaavan mahdollistama rakentaminen poikkeaa luonteeltaan Kinnusen jugend-talon ja Energian korttelin suojeltujen rakennusten muodostamasta rakennuskannasta, sopeutuu uusi rakentaminen mittakaavaltaan Oksasenkadun varrelle valmistuneisiin uusiin, pääosin 6-kerroksisiin

rakennuksiin. Kaupunkikuvallinen haaste kohdistuu Snellmaninkadulle, jonka varrella ovat 2-kerroksinen Kinnusen jugend-talo ja nyt rakentuva katu- julkisivultaan 6-kerroksinen Työväenyhdistyksen tontin uusi rakennus. Olemassa oleva Snellmaninkatu 10:n liikerakennus toimii nykyisin nivelkohanana tulevan Työväentalon tontin uudisrakennuksen ja Kinnusen talon välillä. Jos tontin 3 (Snellmaninkatu 10) olevaa rakennusta lähdetään uusi- maan, tullaan kadun varren rakennusmassojen korkeuksien yhteensovitta- miseen liittyvät kysymykset ratkaisemaan kyseisessä Snellmaninkatu 10:n tontin mahdollisessa asemakaavamuutoksessa.

Työväentalon tontin asemakaavamääräyksissä on julkisivumateriaalien osalta määrätty: "Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja tulee to- teuttaa ilman näkyviä elementtisaumoja" eli tiilijulkisivu ei ole mahdollinen.

5. Mielipide

Vastustan koko rakennuksen purkua, kaunis talo. Varsinkaan 7-kerroksinen talo joka varjostaa täysin Varten rakentamaa Rakuunaheikin sisäpihaa täy- sin. Rakennusliike Vartea estettiin rakentamasta 6:tta kerrosta korkeampaa! Kun minulle myytiin ylin kerros, ei ollut mitään tietoa tulevasta "rakennuk- sesta".

Vastine:

Uudisrakennuksen seitsemännen kerroksen pinta-alaa on luonnosvaiheen jälkeen pienennetty 310 m²:iin, joka on noin 37 prosenttia 2. – 6. kerrosten pinta-alasta. Lisäksi rakennusmassan sijaintia on muutettu luonnosvaihee- seen verrattuna. Rakennus varjostaa siten vähemmän ympäristöä, kuin luonnosvaiheessa esitetty ratkaisu. Asemakaavassa on myös tarkennettu teknisten tilojen rakentamista koskevia asemakaavamääräyksiä siten, että esim. mahdolliset ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa kerrokseen eli kaa- vassa osoitetun rakennusalan sisälle. Uudisrakennuksen sisäänvedetyn 7. kerroksen katto sijoittuu likimain samalle korkeustasolle kuin As Oy Rakuu- naheikin ilmanvaihtokonehuoneiden katto, joten rakennusten varjostusvai- kutus ympäristöönsä on likimain sama.

6. Mielipide

Mielestäni ko. korttelin rakennusten korkeus on jo päätetty silloin kun rakuu- nakiinteistön rakennuslupa myönnettiin kuusikerroksisena. Tässä linjauk- sessa pitäisi pysyä. Kaavailtu sisään vedetty seitsemäs kerros varjostaa As Oy Rakuunaheikin sisäpihan lastenleikkipaikkaa ja muuta oleskelutilaa. Asumisviihtyvyys kärsii, jos hanke toteutuu.

Vastine:

Korttelin kerroslukuja ei Rakuunakiinteistön kaavamuutoksen yhteydessä ole määrätty muuten, kuin kyseisen tontin osalta. Tässä kaavamuutoksessa rakennuksen pääjulkisivujen räystäskorkeus on sama kuin As Oy Rakuuna- heikin. Uudisrakennuksen 7. kerroksen katto asettuu likimain samalle ta- solle kuin As Oy Rakuunaheikin ilmastokonehuoneiden katto. Uudisra- kennuksen seitsemännen kerroksen pinta-alaa on luonnosvaiheen jälkeen

pienennetty 310 m²:iin, joka on noin 37 prosenttia 2. – 6. kerrosten pinta-alasta. Siten rakennus varjostaa vähemmän ympäristöä, kuin luonnosvaiheessa esitetty ratkaisu.

Asemakaavassa on tarkennettu teknisten tilojen rakentamista koskevia asemakaavamääräyksiä siten, että esim. mahdolliset ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa kerrokseen eli kaavassa osoitetun rakennusalan sisälle.

7. Mielipide, asunto-osakeyhtiö

- a. Toteamme, että luonnoksessa ehdotettu pysäköintiratkaisu on mielestämme teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti haasteellinen. Tältä osin suunnitelmaa tulee jatkossa parantaa.
- b. Samalla toteamme, että omistamamme tontin pysäköintiyhteys tulisi toteuttaa Sammonkadun rampin kautta rasitteena. Rasite koskisi tonttia Sammonkatu 10 (tarkoitetaan ilmeisesti **Snellmaninkatu 10:ä**).
- c. Kuten olemme aikaisemmin eri yhteyksissä todenneet, tulee omistamamme tontin kaavamuutos aloittaa viivytyksettä.

Vastineet:

- a. Koko korttelin maanalaisten ajoyhteyksien ja pysäköintitilojen toteuttaminen edellyttää lattiatasojen korkeusasemien määrittämistä tonttien rajalla siten, että määräysten mukaiset ajoluiskat on mahdollista toteuttaa myös vaiheittain rakentaen, vuosikymmenien aikana. Asemakaava on laadittu siten, että edellä mainittu tonttien vaiheittain rakentuminen on mahdollista ja ajoyhteydet liittyvät naapuritonttien kellareiden lattiakorkeisiin, kun naapuritontti on rakentunut uuden asemakaavan mukaisesti.
- b. Kaupunkisuunnittelun laatimissa suunnitelmissa on vaihtoehtoisia ratkaisuja ajoyhteyden järjestämiseksi maanalaisiin pysäköintitiloihin tontille 46, jolloin ajoyhteys on mahdollista järjestää rasitteella tonttien 1 ja 3 kautta, liittymän ollessa osoitteessa Sammonkatu 3 nykyisen korttelin tonteille 3 ja 4 osoitetun ajoyhteyden kautta. Toinen vaihtoehto ajoyhteydelle olisi rasitteella tontin 47 kautta osoitteesta Sammonkatu 1. Oikeudet tulevaisuuden ajoyhteyksille kellareissa tulee neuvotella tonttien välillä tonttien omistajien kesken ja sopimusten mukaiset rasitteet tulee kirjata asemakaavaan.
- c. Asemakaavan muutos on tarkoitus käynnistää vuoden 2017 aikana. Yleensä kaavamuutos käynnistyy tontin omistajien kaavamuutosaloitteella.

8. Mielipide, asunto-osakeyhtiö

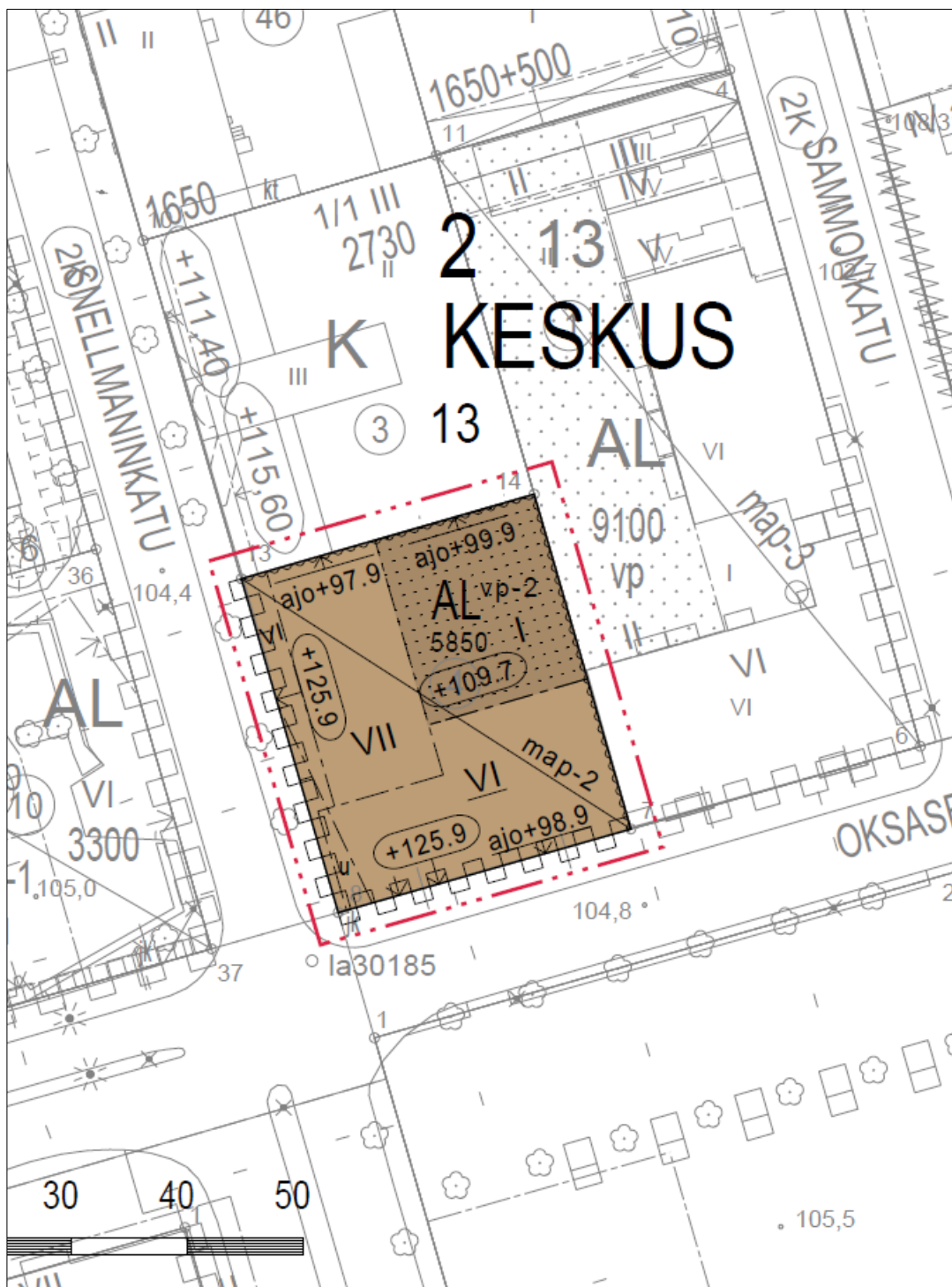
Rakuunakiinteistö on valmistunut marraskuussa 2016 ja rakennusliikkeeltä saaman tiedon mukaan Lappeenrannan kaupunki silloin rakennuslupaa käsitellessään ei antanut lupaa korkeammalle rakennukselle. Nyt suunnitella olevan kiinteistön Snellmaninkadun puoli tulisi olemaan 7 kerroksinen

ja näin ollen korkeammalla kuin Rakuunaheikin ylimmät kerrokset. Kaupungin pyydetään pysyvän valitsemassaan linjassa talojen korkeuden suhteen.

Vastine:

Rakuunaheikin rakennuslupa perustuu tuolloin voimassa olevaan asemakaavaan, jossa kerrosluvuksi on määrätty kuusi. Tässä kaavamuutoksessa rakennuksen pääjulkisivujen räystääskorkeus on sama kuin As Oy Rakuunaheikin. Uudisrakennukseen sallitaan vain osittainen 7. kerros ja sen katto asettuu likimain samalle tasolle kuin As Oy Rakuunaheikin ilmastointikonehuoneiden katto. Uudisrakennuksen seitsemännen kerroksen pinta-alaa on luonnosvaiheen jälkeen pienennetty 310 m²:iin, joka on noin 37 prosenttia 2. – 6. kerrosten pinta-alasta. Siten rakennus varjostaa vähemmän ympäristöä, kuin luonnosvaiheessa esitetty ratkaisu. Korttelin kerroslukuja ei ole sidottu tietyn ajankohdan tilanteeseen, vaan suunnittelun tavoitteena on ollut hallittu kaupunkisilhuetti, joka sallii myös pientä vaihtelua vierekkäisten rakennusten kesken. Kaavamuutosalueen viereiseen kortteliin ovat vuoden 2017 aikana rakentuneet 6- ja 8-kerroksiset rakennukset ja näin Kauppatorin laidalle nousseiden rakennusten kerrosluvut vaihtelevat jo nyt kokonaisuutena kuuden ja kahdeksan kerroksen välillä muodostaen silti tasapainoista kaupunkisilhuettia. Oleellista on kuitenkin se, että kaavamuutosalueen ja As Oy Rakuunaheikin räystääslinjat on määrätty samalle korkeudelle. Tällä asemakaavalla ei ole mahdollista rakentaa erillisiä konehuoneita vesikattopinnan yläpuolelle vaan tekniset tilat tulee sijoittaa kerroksiin eli kaavassa osoitetun rakennusalan sisälle.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkuuleminen on suoritettu.



LUONNOS 16.6.2017

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

2

Kaupunginosan numero.

KES

Kaupunginosan nimi.

13

Korttelin numero.

5850

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

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

VI

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

+109.7

Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

+125.9

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Vesikaton räystäärakenteen tulee jatkaa tontin 1 räystäärakennetta.

u

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

u

Uloke korkeintaan 3,0 metriä, jonka kohdalla rakennuksen maantason 1.kerros on jätettävä rakentamatta, ulokkeen alikukorkeus vähintään 3,6 metriä.

ajo+97.9 map-2

Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestösuojatiloja.

ajo+97.9

Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän sijainti sekä korko.



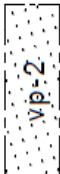
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tontin rajan osa, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpihan saa sijoittaa toisen kerroksen tasolle korkoon ~ +109.7.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettuja opiskelija- ja nuorisotasumisen tiloja saa korttelialueelle sijoittaa enintään 20% kokonaisrakennusoikeudesta.

Korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Katutason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 metriä.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueita vähintään 300 m² ja 5 m²/asunto. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{Aeq,7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa parveketilaan 15 dB:n ääneneristys. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen julkisivuvuon tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutason elävöittämiseksi katutason julkisivuja on jäsenneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä.

Korttelialueen rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisillä julkisivualueilla. Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaalihostein.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtokulkujen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokojien melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle.

LUONNOS 16.6.2017

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

AUTOPAIKAT:

1. 1 ap/ 60 kerros-m² Liike- ja toimistotilat
2. 1 ap/150 kerros-m² Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat
3. 1 ap/ 90 kerros-m² Ravintolatilat
4. 1 ap/ 75 kerros-m² Asumus
5. 1 ap/180 kerros-m² Palveluasuminen
6. 1 ap/180 kerros-m² Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen

Korttelialueelle ei saa rakentaa maanpäällistä pysäköintihallia eikä maanpäällisiä autopaikkoja.

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä alle 150 metrin etäisyydellä sijaitsevaan yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintialueeseen, voidaan niiden määräästä siltä osin vähentää 30%.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekayttävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1,5 m² /asunto, esteettömästi saavutettaviin tiloihin tasolle +104.9.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastustien järjestäminen sisäpihalle.

Kaava-alue sijaitsee III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue). Maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtausuuntiin.

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja putkistoja ei saa sijoittaa vesikatopinnan yläpuolelle. Kerrosten yläpuoleista IV-konehuonetta ei lasketa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreihin.

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

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Tonttiittymä sijoitetaan tontin 3 puoleiselle sivulle likimääräiseen korkoon +99.9 ja tasolta tulee johtaa ajoyhteys tasolle +98.9 ja edelleen tasolle +97.9. Tasolta +98.9 tulee jättää varaus ajoyhteydelle mahdolliseen torin alle rakennettavaan pysäköintialueeseen ja tasolta +97.9 tulee jättää varaus ajoyhteydelle tontin 3 kellaritiloihin.

Tontille rakennettavat jalankulkualueet tulee toteuttaa laatutasoltaan ympäröiviä jalankulkualueita vastaavalla materiaalilla.

 LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ELINVOIMAN JA KAUPUNKEHITYKSEN TOIMIALA Kaupunkisuunnittelu	
ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 Keskus Kortteli 13 Tontti 4	
Lappeenrannassa 2017	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 2017	Riitta Puurinen, kaupungingeodeetti
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut LUONNOS 16.6.2017	
Ennakkokuuleminen 29.6.-14.8.2017	
Kaup. keh. Itk	
KH	
Nähtävillä	
KV	
Varmistaja H-MM	Piirtänyt KH
Mittakaava 1:500	Työ nro K2602

Vastaanottaja
Lappeenrannan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Meluselvitys

Päivämäärä
2.6.2017

LTY:N TONTTI, LAPPEENRANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS

LTY:N TONTTI, LAPPEENRANTA,
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS

Päivämäärä 2.6.2017
Laatija Jari Hosiokangas
Tarkastaja Timo Korkee

Viite 1510034660

SISÄLTÖ

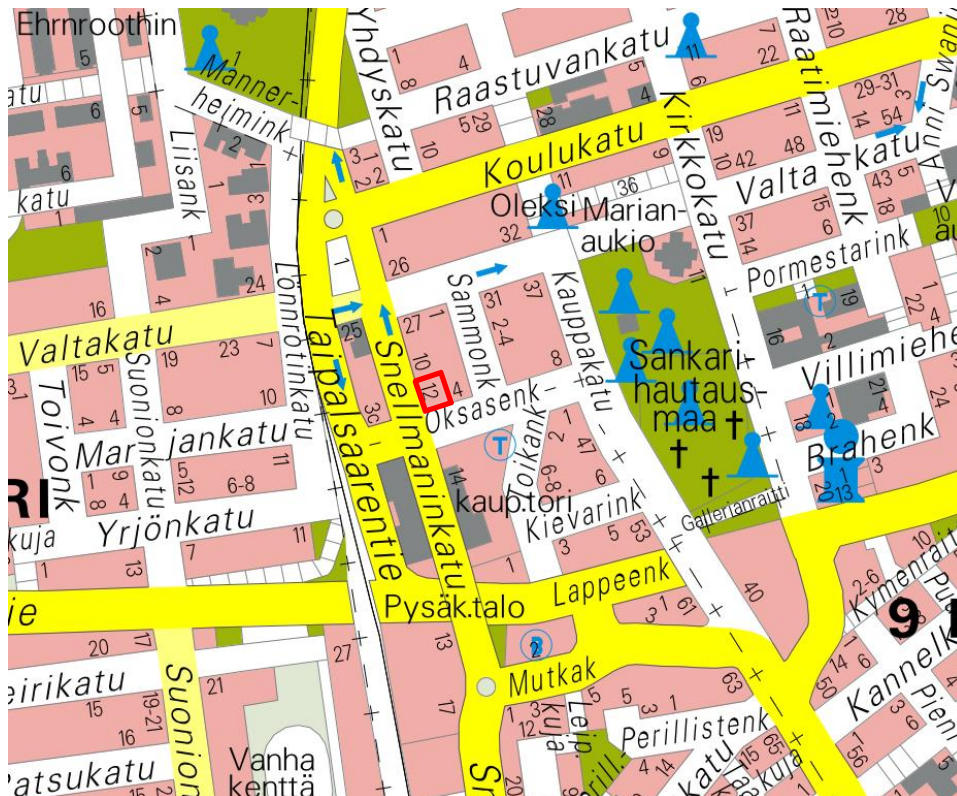
1.	Johdanto	1
2.	Selvityksen periaatteet	1
2.1	Maastomallin lähtötiedot	2
2.2	Liikennelähtötiedot	2
3.	Melun ohjearvot	3
4.	Melulaskennat	3
5.	Tulokset ja suositukset	4
	LÄHTEET	5
	LIITTEET	5

1. JOHDANTO

Lappeenrannan työväenyhdistyksen korttelissa (Oksasenkatu 2) on laadittavana asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on asuin- ja liiketilojen rakentaminen alueelle.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää katuliikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 2.1. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2035 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä.



Kuva 2.1. Kaavamuutosalueen sijainti (punainen)

Meluselvitys on tehty Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksen toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori.

Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut FM Jari Hosiokangas.

2. SELVITYKSEN PERIAATTEET

Tieliikenteen meluselvitys on tehty SoundPLAN 7.4 – ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, melusteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa www.soundplan.eu.

2.1 Maastomallin lähtötiedot

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu Lappeenrannan kaupungin kartta-aineiston sekä Maanmittauslaitoksen 2 metrin korkeusmallin pohjalta. Maastomalliin on lisätty maankäyttöluonnosten mukaiset rakennusmassoittelut vaihtoehtoisissa VE1 ja VE2. Laskennassa on huomioitu akustisesti kovana maanpintana asfaltoidut ja kivetyt pinnat.

2.2 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on huomioitu katuliikenteen osalta Oksasenkadun ja Snellmaninkadun aiheuttamat melutasot vuoden 2035 ennusteliikenteellä.

Katuliikenteen liikennemäärä- ja ominaisuustiedot perustuvat Lappeenrannan kaupungista laadittuun EMME-malliin (Trafix, maaliskuu 2015). Taulukossa 2.1 on esitetty käytetyt katujen liikennemäärät ja ajonopeudet katuosuuksittain eriteltyinä.

Taulukko 2.1. Katujen liikennetiedot vuoden 2035 ennustetilanteessa

Katu	KVL (ajoneuvoa/vrk)	Raskas liikenne (%)	Nopeus (km/h)
Oksasenkatu (Snellmaninkadusta itään)	4 890	3	40
Oksasenkatu (Snellmaninkadusta länteen)	13 820	3	50
Snellmaninkatu (Oksasenkadusta pohjoiseen)	12 240	3	50
Snellmaninkatu (Oksasenkadusta etelään)	20 000	3	50
Taipalsaarentie (Oksasenkadusta etelään)	8 260	3	50
Taipalsaarentie (Oksasenkadusta pohjoiseen)	11 780	3	50

Päiväliikenteen klo 7-22 osuus on oletuksena 90% KVL:stä.

Lisäksi mukana on teollisuusraiteen junaliikenne (Metsä Woodin Lappeenrannan sahalle johtava rataosuus)

Taulukko 2.2. Radan liikennetiedot vuoden 2035 ennustetilanteessa

Junatyyppi	klo 7-22, kpl	klo22-7, kpl	Pituus, m	Nopeus, km/h
Tavarajuna (Fin)	4	0	200	40

3. MELUN OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

⁴⁾Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitاسoa eli ekvivalenttiäänitاسoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää vastaavasti myös hiljaisempia ajanjaksoja.

4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty ennustetilanteen liikennemäärien mukaan siten, että tuloksia voidaan verrata suoraan valtioneuvoston päätöksen mukaisiin päivä- (07-22) ja yöajan (22-07) ohjearvoihin.

Melualuelaskentojen äänitasot on esitetty 5 dB välein vaihtuvien värialuein. Esimerkiksi 50-55 dB melualue on esitetty kuvissa tummanvihreällä.

Melualuelaskennat on tehty 3 x 3 m laskentapisteverkkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vakiintuneen tavan mukaan maanpinta + 2 m korkeustasoa.

Lisäksi suunniteltujen asuinrakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista keskiäänitasoista kerroksittain.

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1-4.

5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

VE1:

Kuvan 1 mukaan rakennusmassoittelut suojaavat sisäpihan aluetta niin, että sisäpihan melutaso päivällä on alle 55 dB.

Rakennuksen julkisivuun kohdistuu Snellmaninkadun puolella enimmillään 69 dB melutaso, ja vastaavasti Oksasenkadun puolella 65-67 dB melutaso. Ääneneristävyyden kaavamääräykseksi suositellaan 34 dB / 32 dB. Määräys osoittaa ulko- ja sisämelulta vaadittavan erotuksen ΔL . Julkisivun rakenneosien ääneneristävyyksien $R_w + C_{tr}$ osalta on tehtävä erillinen laskelma rakennuslupavaiheessa, koska niihin vaikuttavat mm. huoneiden ja ikkunoiden koko.

Kuvassa 1 b on esitetty 3D näkymänä melutaso julkisivulla rakennuksen eri kerroksissa. Jos parvekkeita sijoitetaan yli 55 dB päiväajan melutason alueelle, tulee parvekkeet varustaa suljettavin lasituksin. Parvekelasituksen määräys tulee esittää kaavassa niin, että parvekkeen melutaso täyttää sovellettavan ohjearvon. Ympäristöministeriö on julkaissut oppaan lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyydestä ja sen mitoituksesta (Kovalainen, V. ja Kylliäinen, M, 2016).

Oppaan mukaan suurten äänitasoerojen ($\geq 10-15$ dB, eli kun päivämelu on 65 dB tai yli) saavuttaminen perinteisillä avattavilla parvekelasituksilla voi johtaa yhdeltä sivulta lasitettuun parvekkeeseen, jonka kaide ja pieliseinät ovat erittäin tiiviitä ja hyvin ääntä eristäviä. On siis suositeltavaa, että 65 dB tai sen ylittävässä melutasossa olevien parvekkeiden tyyppi on yhdeltä sivulta lasitettu malli, ja sen eristävyys varmistetaan erillisin laskelmin.

Kuvassa 2 ja 2b on esitetty yöajan tilanne.

VE2:

Kuvan 3 mukaan sisäpihan melutaso päivällä on alle 55 dB, kun rakennusmassojen väliin tulee luonnoksessa esitetty tiivis melua estävä seinä.

Rakennuksen julkisivuun kohdistuu Snellmaninkadun puolella enimmillään 69 dB melutaso, ja vastaavasti Oksasenkadun puolella 65-67 dB melutaso. Ääneneristävyyden kaavamääräykseksi suositellaan 34 dB / 32 dB. Määräys osoittaa ulko- ja sisämelulta vaadittavan erotuksen ΔL . Julkisivun rakenneosien ääneneristävyyksien $R_w + C_{tr}$ osalta on tehtävä erillinen laskelma rakennuslupavaiheessa, koska niihin vaikuttavat mm. huoneiden ja ikkunoiden koko.

Kuvassa 3 b on esitetty 3D näkymänä melutaso julkisivulla rakennuksen eri kerroksissa. Jos parvekkeita sijoitetaan yli 55 dB päiväajan melutason alueelle, tulee parvekkeet varustaa suljettavin lasituksin. Parvekelasituksen määräys tulee esittää kaavassa niin, että parvekkeen melutaso täyttää sovellettavan ohjearvon. Ympäristöministeriö on julkaissut oppaan lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyydestä ja sen mitoituksesta (Kovalainen, V. ja Kylliäinen, M, 2016).

Oppaan mukaan suurten äänitasoerojen ($\geq 10-15$ dB, eli kun päivämelu on 65 dB tai yli) saavuttaminen perinteisillä avattavilla parvekelasituksilla voi johtaa yhdeltä sivulta lasitettuun parvekkeeseen, jonka kaide ja pieliseinät ovat erittäin tiiviitä ja hyvin ääntä eristäviä. On siis suositeltavaa, että 65 dB tai sen ylittävässä melutasossa olevien parvekkeiden tyyppi on yhdeltä sivulta lasitettu malli, ja sen eristävyys varmistetaan erillisin laskelmin.

Kuvassa 4 ja 4b on esitetty yöajan tilanne. Pihamelu alittaa 45 dB.

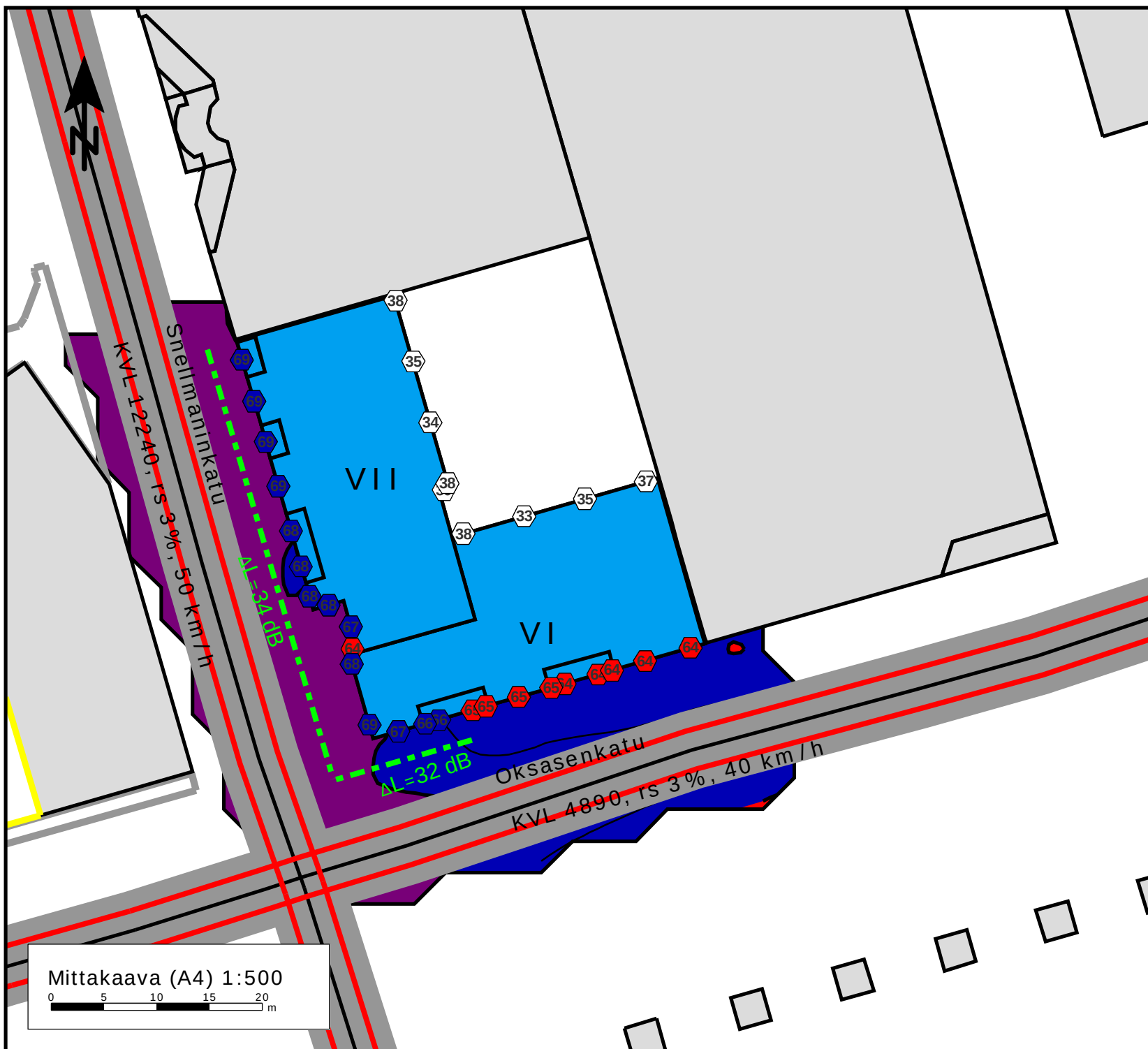
Näillä ohjeistuksilla ja määräyksillä saavutetaan tehtyjen laskentojen mukaan VNp 993/92 määritellyt sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden ohjearvot.

LÄHTEET

Kovalainen, V. ja Kylliäinen, M, 2016. Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla. Ympäristöhallinnon ohjeita 6/2016.

LIITTEET

Kuva 1. VE1,päiväajan melutilanne v.2035, $L_{Aeq7-22}$
Kuva 1b. VE1,päiväajan melutilanne v.2035, $L_{Aeq7-22}$
Kuva 2. VE1,yöajan melutilanne v.2035, $L_{Aeq22-07}$
Kuva 2b. VE1,yöajan melutilanne v.2035, $L_{Aeq22-07}$
Kuva 3. VE2,päiväajan melutilanne v.2035, $L_{Aeq7-22}$
Kuva 3b. VE2,päiväajan melutilanne v.2035, $L_{Aeq7-22}$
Kuva 4. VE2,yöajan melutilanne v.2035, $L_{Aeq22-07}$
Kuva 4b. VE2,yöajan melutilanne v.2035, $L_{Aeq22-07}$



Äänitaso

dB(A)	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

- Olemassa olevat rakennukset
- Kaavasuunnitelman rakennukset

Äänieristysksen
lukuarvo

LT:n tontin AK-muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Tontinkäyttö VE1

Melualueet LAeq 07-22
Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 07-22

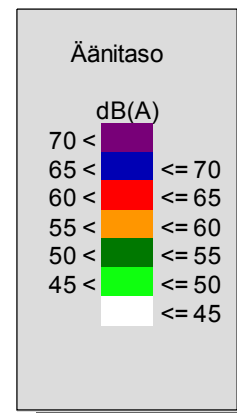
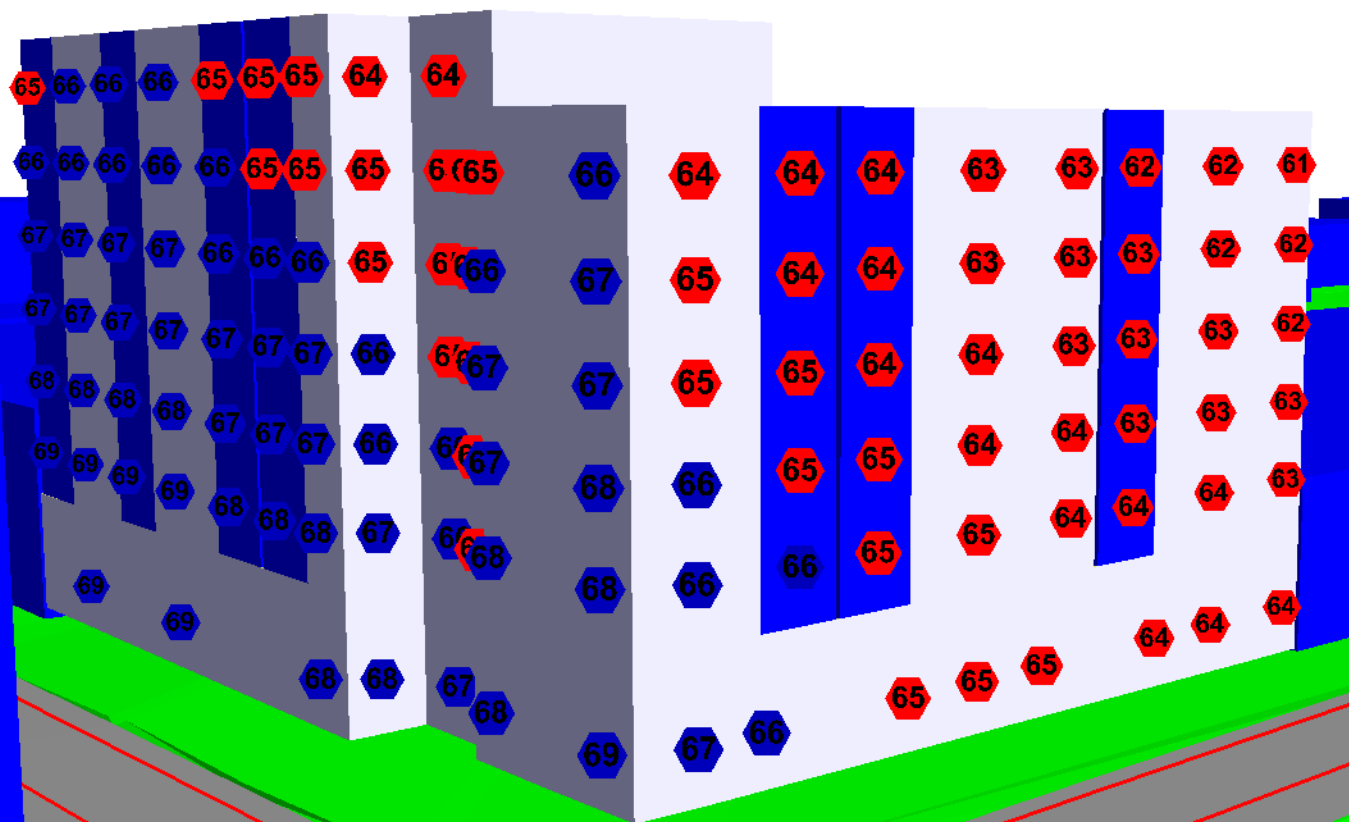
Tie- ja raideliikenne, ennuste v. 2035

Laskentakorkeus mp +2 m

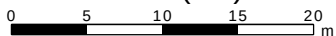
24.5.2017 JHOS

RAMBOLL

Kuva 1



Mittakaava (A4) 1:500



LTY:n tontin AK-muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Tontinkäyttö VE1

Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

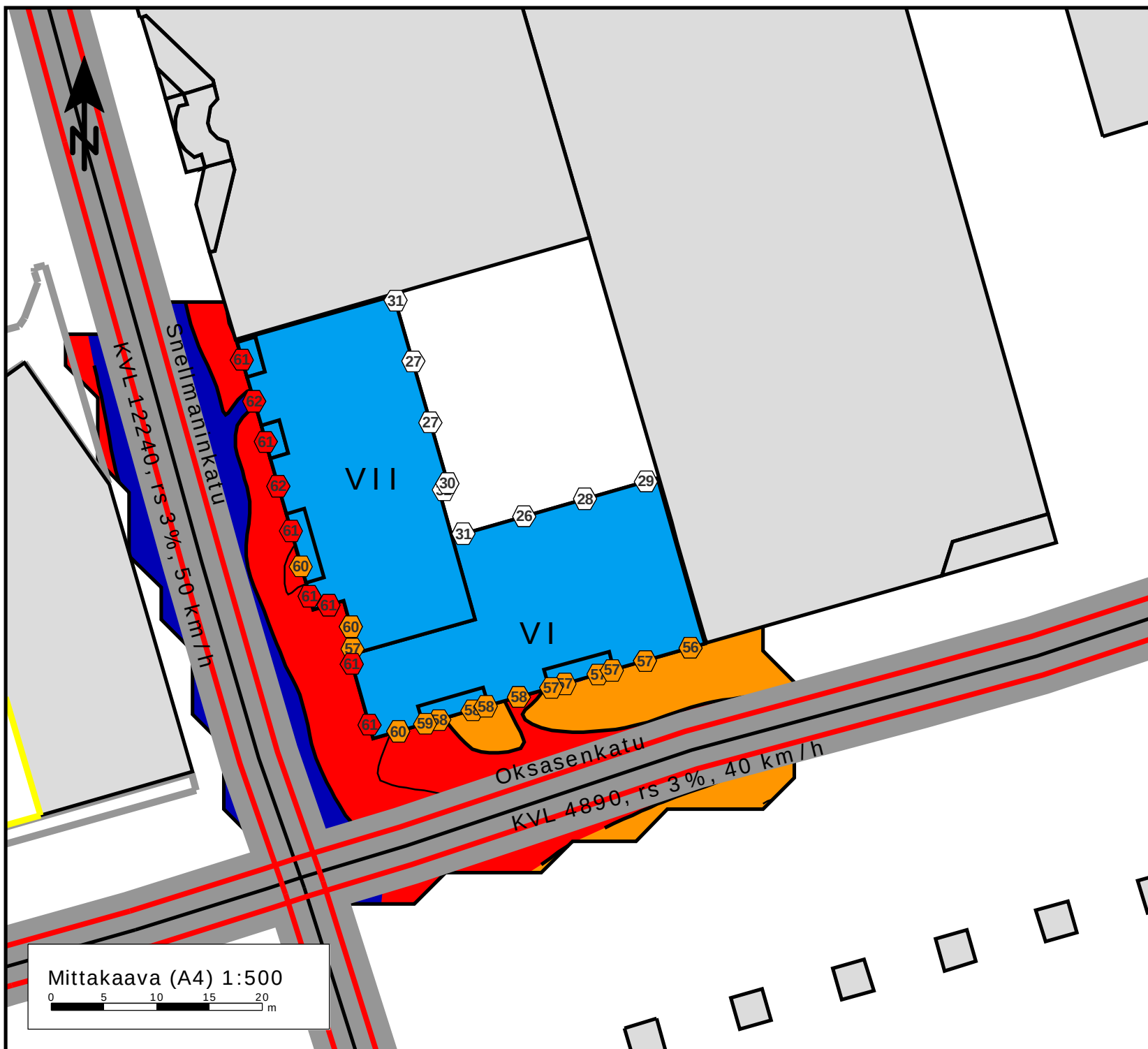
Tie- ja raideliikenne, ennuste v. 2035

Laskentakorkeus mp +2 m

24.5.2017 JHOS

RAMBOLL

Kuva 1b



Äänitaso

dB(A)	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

- Olemassa olevat rakennukset
- Kaavasuunnitelman rakennukset

LTY:n tontin AK-muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Tontinkäyttö VE1

Melualueet LAeq 22-07
Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 22-07

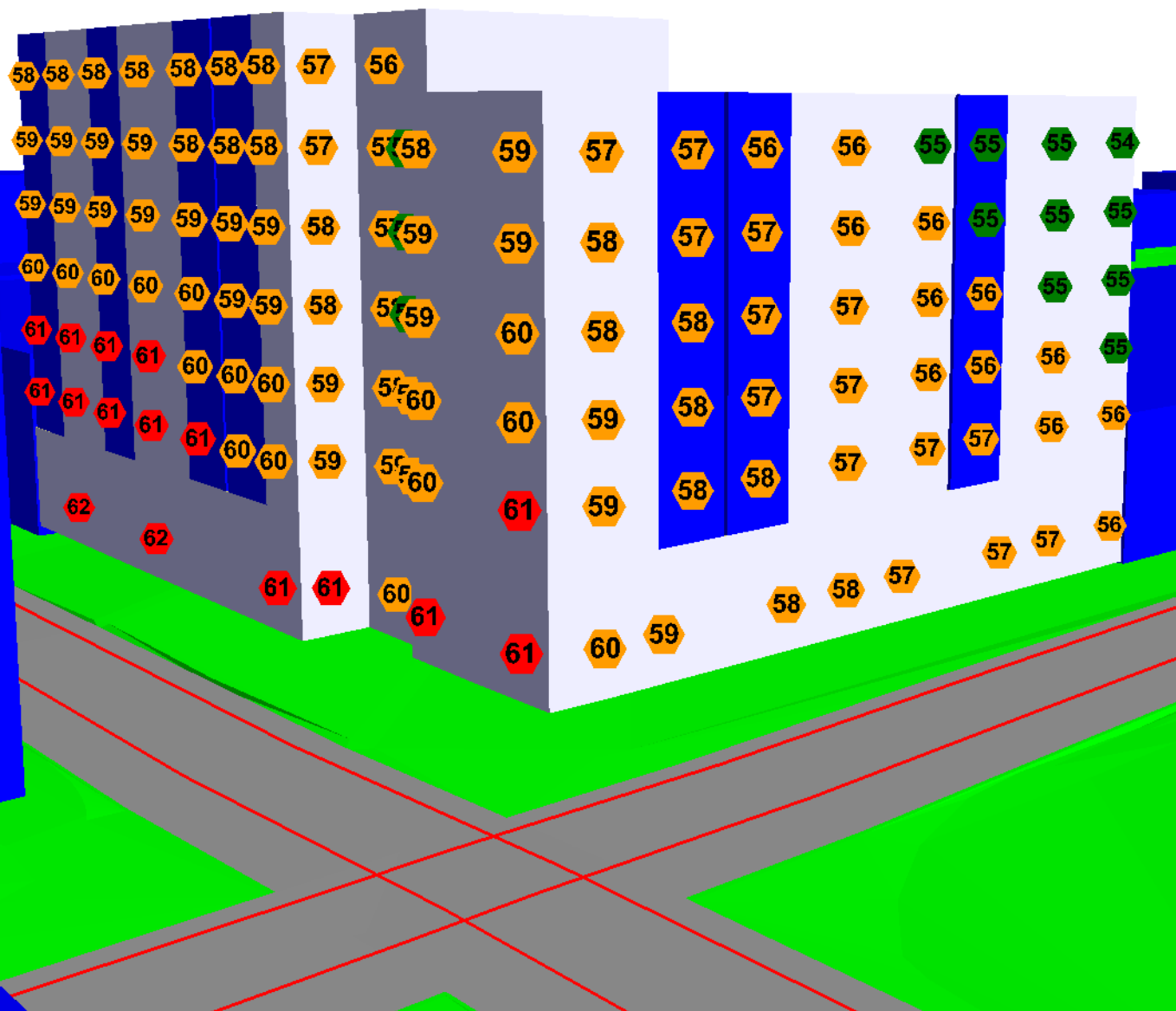
Tie- ja raideliikenne, ennuste v. 2035

Laskentakorkeus mp +2 m

24.5.2017 JHOS

RAMBOLL

Kuva 2



Äänitaso

dB(A)

70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

LTY:n tontin AK-muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Tontinkäyttö VE1

Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

Tie- ja raideliikenne, ennuste v. 2035

Laskentakorkeus mp +2 m

24.5.2017 JHOS

RAMBOLL

Kuva 2b



Äänitaso

dB(A)	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

- Olemassa olevat rakennukset
- Kaavasuunnitelman rakennukset

LTY:n tontin AK-muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Tontinkäyttö VE1

Melualueet LAeq 07-22
Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 07-22

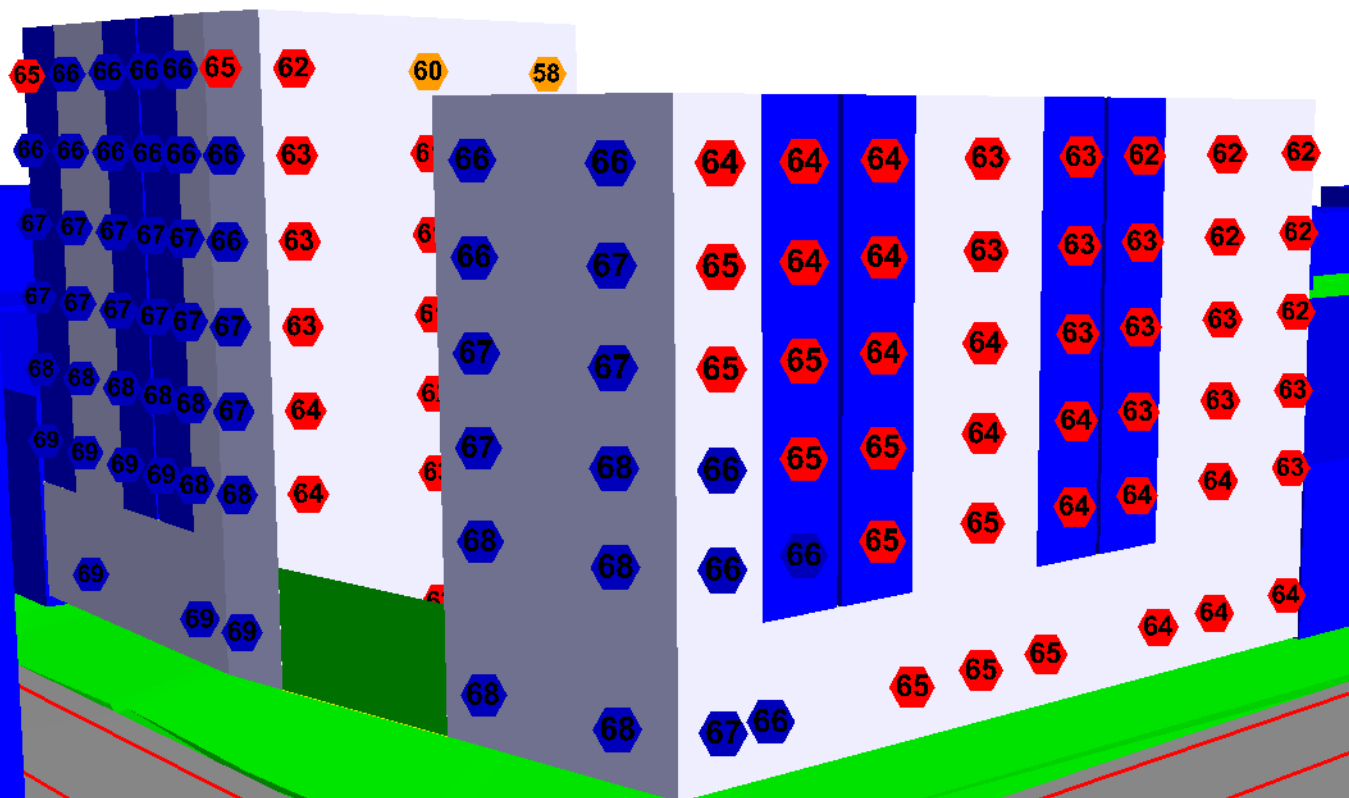
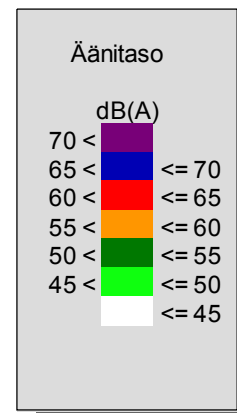
Tie- ja raideliikenne, ennuste v. 2035

Laskentakorkeus mp +2 m

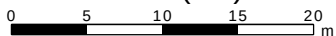
24.5.2017 JHOS

RAMBOLL

Kuva 3



Mittakaava (A4) 1:500



LTY:n tontin AK-muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Tontinkäyttö VE2

Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

Tie- ja raideliikenne, ennuste v. 2035

Laskentakorkeus mp +2 m

24.5.2017 JHOS

RAMBOLL

Kuva 3b



Äänitaso

dB(A)	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

- Olemissa olevat rakennukset
- Kaavasuunnitelman rakennukset

LTY:n tontin AK-muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Tontinkäyttö VE1

Melualueet LAeq 22-07
Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 22-07

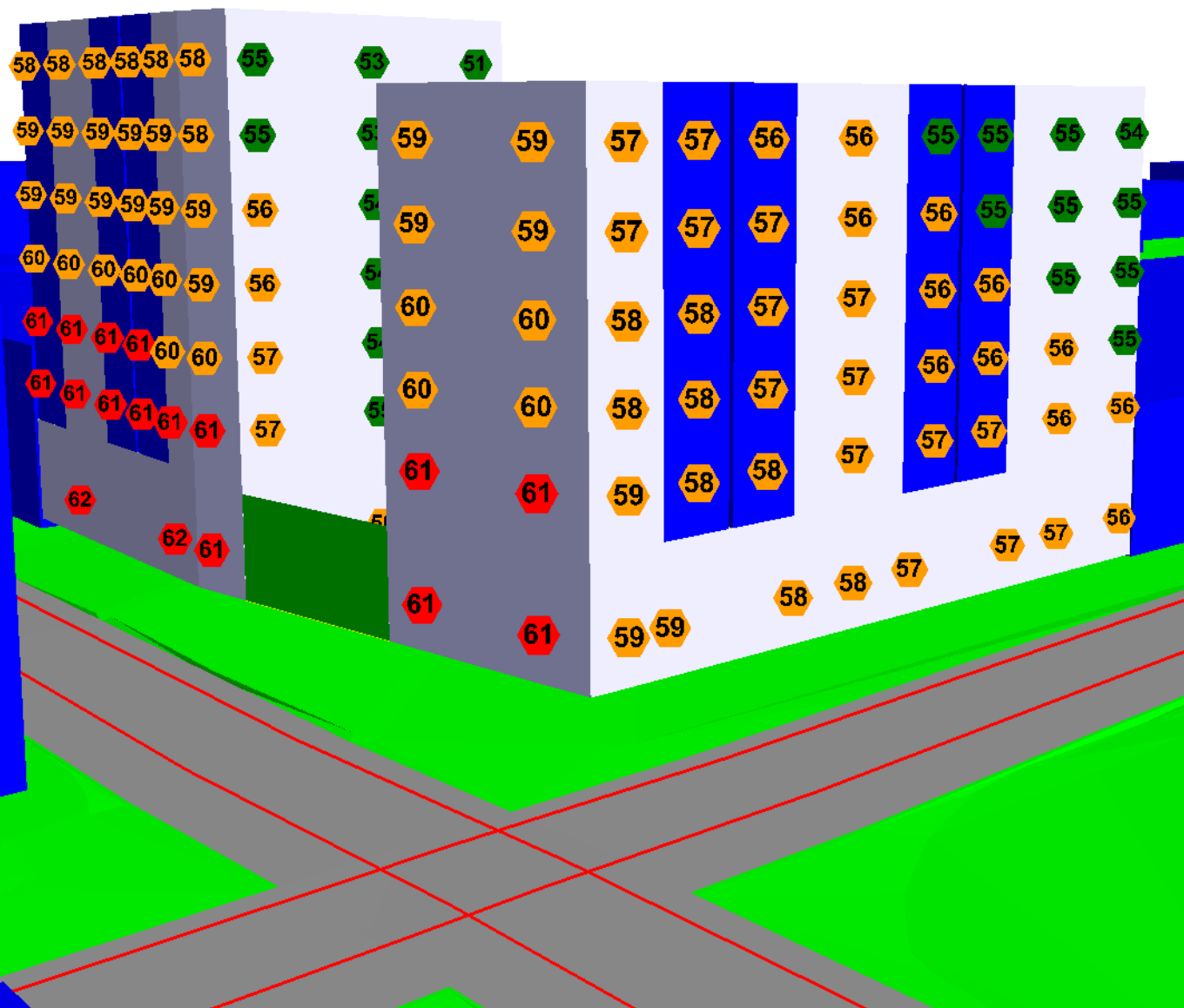
Tie- ja raideliikenne, ennuste v. 2035

Laskentakorkeus mp +2 m

24.5.2017 JHOS

RAMBOLL

Kuva 4



Äänitaso

dB(A)

70 <		<= 70
65 <		<= 65
60 <		<= 60
55 <		<= 55
50 <		<= 50
45 <		<= 45

LTY:n tontin AK-muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Tontinkäyttö VE2

Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, yömelu LAeq 22-07

Tie- ja raideliikenne, ennuste v. 2035

Laskentakorkeus mp +2 m

24.5.2017 JHOS

RAMBOLL

Kuva 4b

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		19.10.2017		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		Työväenyhdistyksen tontin asemakaavan muutos				
		2 Keskus, kortteli 13, tontti 4, osa katualuetta				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2602			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	28.06.2017			
Kaava-alueen pinta-ala	0,1593	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	0,1593			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
	Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut		
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar.						
yhteensä	0,1593	100,0	5750	3,61		+3 110
A yhteensä	0,1403	88,1	5750	4,10		+3 110
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0190	11,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.	0,2806	176,1				
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavoituksen seuranta			Alueell. ympäristökeskus			
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4			Täyttämispvm		19.10.2017	
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi			Työväenyhdistyksen tontin asemakaavan muutos			
			2 Keskus, kortteli 13, tontti 4, osa katualuetta			
Kunta			LAPPEEN-		Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero			RANTA		Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispvm			405		405K2602	
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	0,1593	100,0	5 750	3,61		+3 110
A yhteensä	0,1403	88,1	5 750	4,10		+3 110
AK	0,1403	100,0	5 750	4,10		+3 110
AR						
AO						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
VL						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0190	11,9				
Kadut	0,0190	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavoituksen seuranta					
Asemakaavan tietojen täyttölomake 3/4					
Asemakaavan tunnistetiedot					
Asemakaavan nimi		Työväenyhdistyksen tontin asemakaavan muutos 2 Keskus, kortteli 13, tontti 4, osa katualuetta			
Kunta		LAPPEEN- RANTA		Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero		405		Kunnan kaavatunnus	405K2602
Hyväksymispvm					
Maanalaiset tilat					
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.	0,2806	176,1			
<i>maanal. tilat</i>	0,2806	100,0			
ma					
mav					
ma-LPY					
ma-LT					

[illegible]

07.02.2017
136/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupungin tekniselle toimelle

ASEMAKAAVAN LAATIMISHAKEMUS

Haemme asemakaavan laatimista Keskus 2 kaupunginosan korttelin no. 13 tontille no. 4. Katuosoitteessa Snellmaninkatu 12.

Tavoitteena on purkaa nykyinen työväentalo ja kaavoittaa ja rakentaa tontille uusi asuin- liiketalo. Kaavan tulee mahdollistaa myös palveluasumisen.

Lappeenrannassa 2.2.2017

Lappeenrannan Työväenyhdistys ry

Päivi Kukkonen
toiminnanjohtaja

Toni Kailio
puheenjohtaja