



01.12.2014, päivitetty 4.2.2015

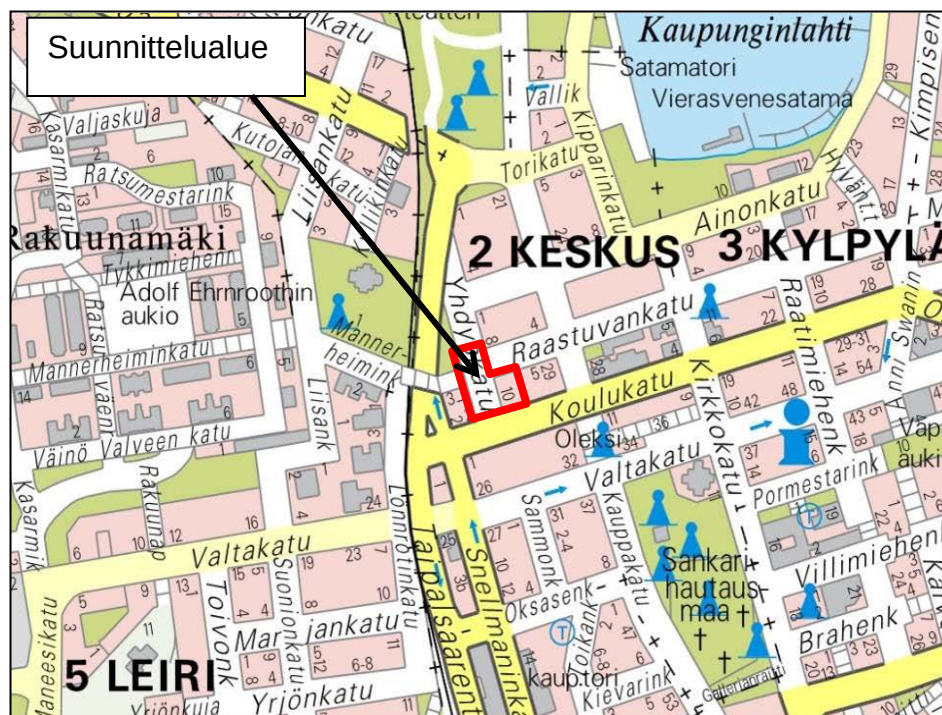
YHDYSKATU 10 ASEMAKAAVAN MUUTOS

2 KESKUS, KORTTELI 3, TONTTI 2 JA OSA KATUALUEESTA

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Asunto Oy Yhdyskatu 10.

Asemakaavan muuttamisesta tehdään maankäyttösopimus asunto-osakeyhtiön kanssa ennen asemakaavan hyväksymistä.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Yhdyskadulla. Alue rajautuu pohjoisessa Raastuvankatuun, lännessä Yhdyskatuun ja idässä kauppakeskus Armadan tonttiin. Etelässä rajana on Koulukatu. Alueelle sijoittuu Yhdyskadun historiallista mukulakivin päällystettyä katualuetta. Suunnittelualueen koko on noin 0,25 hehtaaria. Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualueen sijainti ja aluerajaus. Rajaus voi muuttua työn aikana.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella. Alue sijoittuu Koulukadun, Yhdyskadun ja Raastuvankadun rajaamalle alueelle.

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITE

mahdollistetaan korttelin 3 tontilla 2 sijaitsevan asuinkerrostalon korottaminen. Tavoitteena on korottaa rakennusta kahdella kerroksella, jolloin asuntoja rakennetaan nykyisen ullakon paikalle sekä yksi kerros sen yläpuolelle. Lisärakennusoikeuden myynnin tuloilla taloyhtiö voi rahoittaa rakennuksen muita kunnostushankkeita. Samalla kaavalla suojellaan Yhdyskadun historiallisen katualueen erityispiirteet sekä katualueella sijaitseva vanha valaisinpylväs.

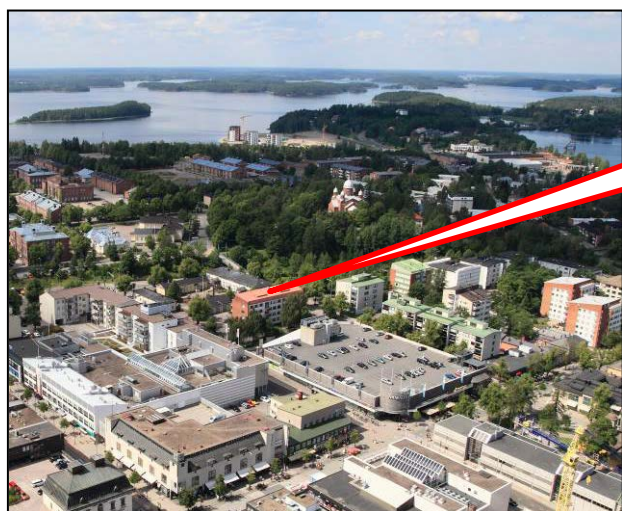
NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1963 valmistunut punatiilinen asuinkerrostalo. Rakennus on nelikerroksinen ja sen osin maanpäällisen kellarikerroksen autotalleihin on ajo Yhdyskadun puolelta. Lisäksi rakennuksessa on ullakkokerros. Suunnittelualueen kaakkoiskulmalla sijaitsee Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n omistama muuntamo. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee kauppakeskus Armada ajoramppeineen ja länsipuolella historiallisesti arvokas Snellmanin päiväkotitoimisto. Näiden väliin jää Yhdyskadun mukulakivet katualue, jota vanhat lehmusrivit reunustavat molemmin puolin. Yhdyskadun ja Raastuvankadun kulmassa sijaitsee vanha koristeellinen valaisinpylväs.

Päiväkodin historiallisessa korttelissa on toiminut mm. Lappeenrannan seurahuone sekä poliisi- ja palolaitos.



Kuva 2. Ote viistoilmakuvasta vuodelta 2013.



Suunnittelukohde
Yhdyskatu 10

Kuva 3. Viistoilmakuva vuodelta 2014. Suunnittelukohde sijaitsee ydinkeskustassa ja lähistöllä on monen ikäistä rakennuskantaa. Itäpuolelle sijoittuvassa kauppakeskus Armadassa on mm. Lappeenrannan pääposti.

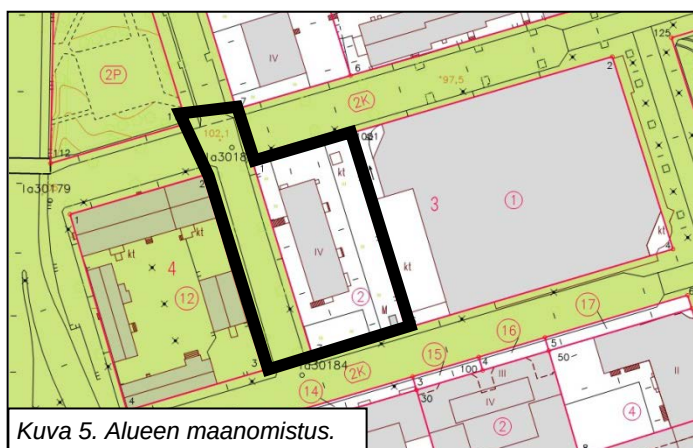
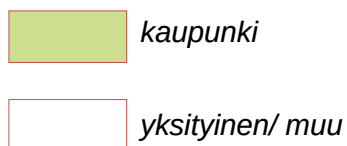


Kuva 4. Suunnittelukohteessa sijaitsee vuonna 1962 valmistunut asuinkerrostalo, jonka päädyt on muurattu punatiilestä. Pitkillä julkisivuilla on julkisivulevyverhous, nauhaikkunat ja parvekkeet. Alueen länsipuolella on historiallinen nk. Poliisilaitoksen kortteli, jossa on sijainnut Lappeenrannan seurahuone. Korttelin ympärillä on mukulakivettyjä katualueita ja Raastuvan kadun ja Yhdyskadun kulmassa vanha valopylväs.

MAANOMISTUS

Suunnittelualueen korttelialue on Asunto Oy Yhdyskatu 10:n omistuksessa.

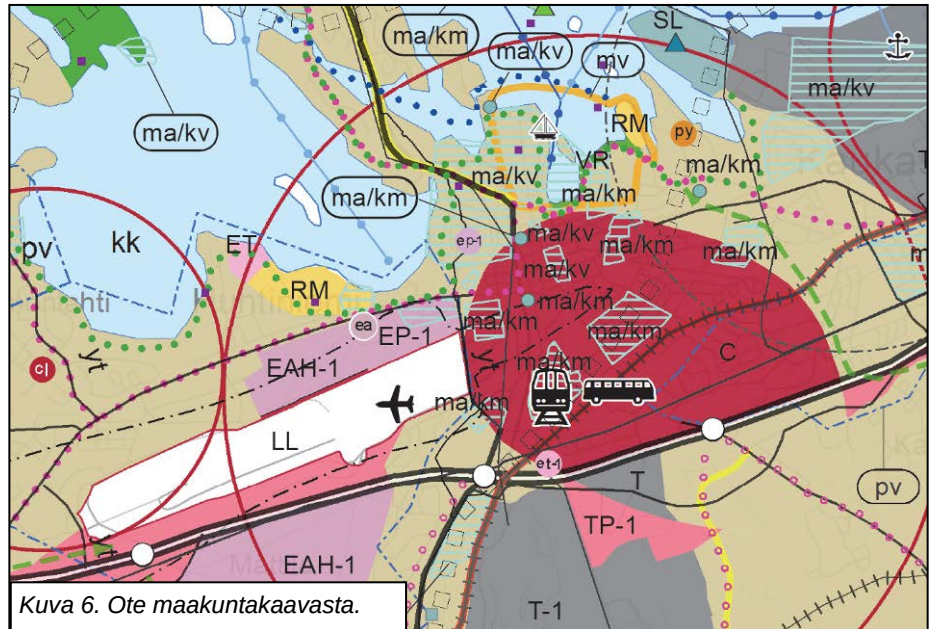
Alueen katu- ja puistoalueet sekä viereinen Snellmanin päiväkodin kortteli ovat Lappeenrannan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue on rajattu alla olevaan karttaan mustalla.



Kuva 5. Alueen maanomistus.

VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT Maakuntakaava

Etelä-Karjalan liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 9.6.2010 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.



Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa *keskustatoimintojen alueelle (C)*. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutuksiltaan niihin verrattavia kaupallisia palveluita. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet.

Suunnittelumääräyksenä on, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Lappeenrannan keskustan kehittäminen vt 6:n eteläpuolella tulee suunnitella siten, ettei palvelujen saatavuus merkittävästi heikenny nykyisellä pohjoispuoleisella keskusta-alueella. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysar-

vojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Suunnittelualueen itäpuolella on aluemarkintä ma/kv (harmaansininen viivoitus), joka osoittaa *valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön / kohteen* (Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot; Wolkoffin ja Tasihinin talot). Taipalsaarentien länsipuolella on vastaava aluemarkintä, joka sisältää Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupungin alueen ja tällä kohtaa mm. Rakuunamäen ja Lappeenrannan kirkon.

Alueen länsipuolella oleva ma/km -kohdemerkintä osoittaa *maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön / kohteen* (nk. Poliisilaitoksen kortteli Yhdyskadun länsipuolella). *Merkinnöillä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt.*

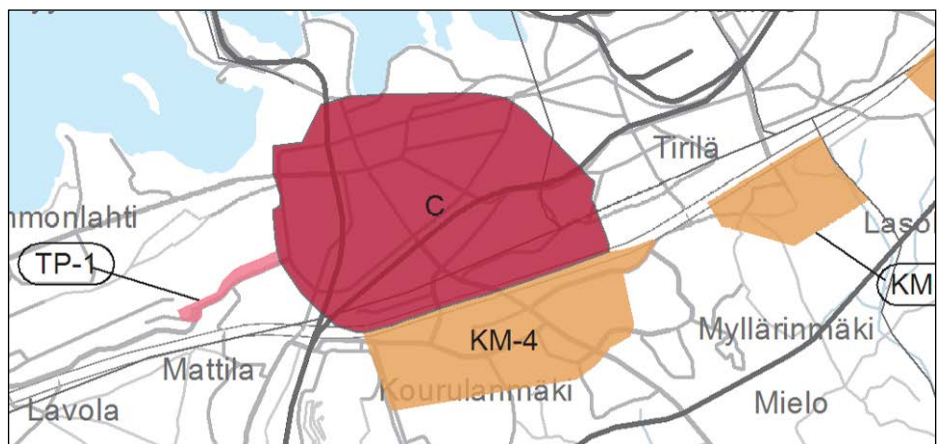
Suunnittelualue kuuluu kasvukeskusalueen *laatukäytäväalueeseen* (ruskea raja **+Ik**, kuva-alueen ulkopuolella). *Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla,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

Suunnittelualue kuuluu myös *kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen*, joka on osoitettu punaisella ympyrällä (**kk**). *Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suun-*

nitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksenä on, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki- / taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Etelä-Karjalaan on laadittu 1. vaihemaakuntakaava **Kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne**, jonka tarkoituksena on kaupan sijoittumisen ohjaaminen, keskustojen kehittäminen, Etelä-Karjalan elinkeinoelämän ja kilpailukyvyyn vahvistaminen, kaupan palveluverkon suunnittelemineen palvelemaan koko maakuntaa sekä kasvaa matkailijavirtaa. Tärkeänä teemana on ollut matkailun edellytysten kehittäminen ja liikenteen sujuvuuden edistäminen.

Maakuntahallitus on hyväksynyt 1. vaihemaakuntakaavan 27.1.2014 ja maakuntavaltuusto 24.2.2014. Kaava on Ympäristöministeriön vahvistettavana.



Kuva 7. Ote 1. vaihemaakuntakaavasta. (Etelä-Karjalan liitto)

Vaihekaavassa suunnittelualue on esitetty *keskustatoimintojen alueena (C)*. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Suunnittelumääräyksenä on, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri lii-

kennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriötömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

Lappeenrannan ja Imatrankoski–Mansikkalan keskustaa, Vuoksenniskan eikä Joutsenon keskustaa enimmäismitoiteta 1. vaihemaakuntakaavalla.

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

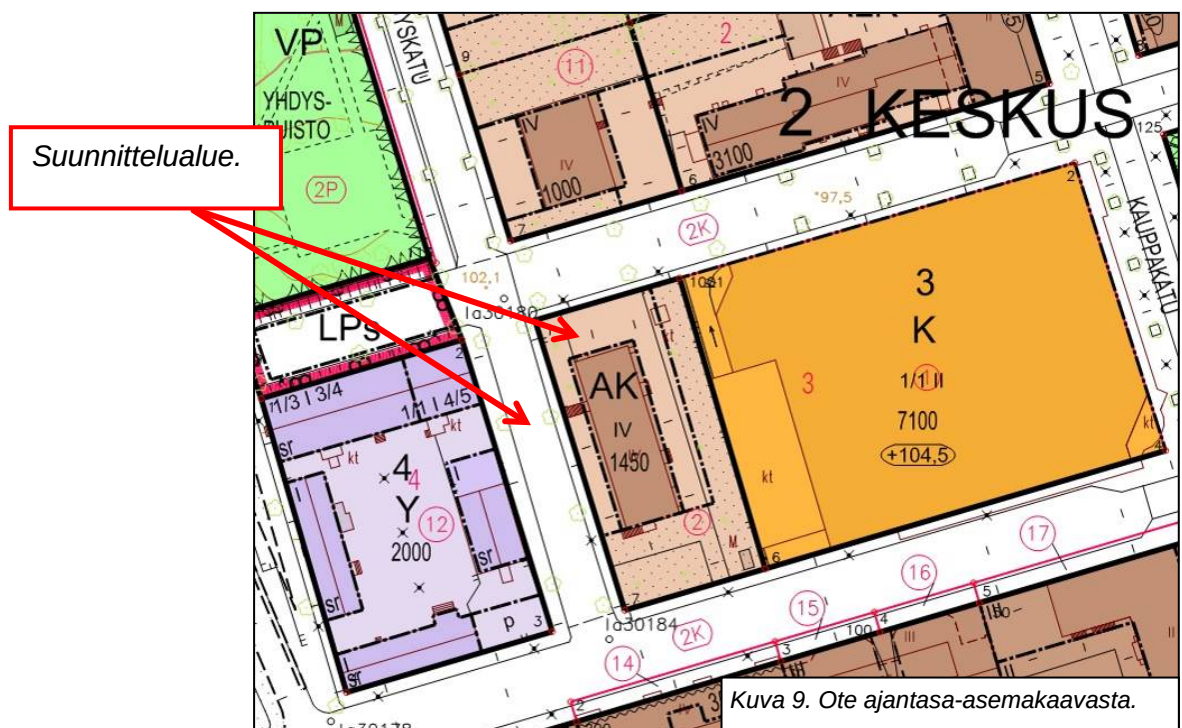
ampia korttelitehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikotus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi.

- Kaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa pyritään eheyttämään kaupunkikuvaa ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden lähiympäristössä on erityisesti huomioitava uudisrakentamisen sopeuttaminen kaupunkikuvallisesti merkittäviin rakennuksiin.
- Asemakaavamuutosten yhteydessä on esitettävä havainnollisesti muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset käyttäen apuna esimerkiksi 3D-mallinnusta.

Asemakaava

Suunnittelualueen korttelialueella on voimassa sisäministeriön 18.2.1975 vahvistama asemakaava.

Suunnittelualueen korttelialue on asemakaavassa *asuinkerrosta-
lojen korttelialuetta (AK)*. Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1450 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on neljä. Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka / 75 m² kerrosalaa. Tontin itä- ja eteläreunalle on osoitettu istutettava tontin osa.



Yhdyskadun katualue kuuluu katualueena kaavaan, jonka ympäristöministeriö on vuonna 1989 vahvistanut. Katualueella ei ole suojelumerkintöjä.

Suunnittelualueen itäpuoleinen kauppakeskus Armadan kortteli-

alueella on voimassa vuonna 1987 hyväksytty kaava, jossa korttelialue on osoitettu *liikerakennusten korttelialueena (K)*. Korttelialueen rakennusoikeus on 7100 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on 1/1 II, jossa murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi eli kellarikerros saa kokonaisuudessaan olla kerrosalaan laskettavaa tilaa. Lisäksi asemakaavassa on määrätty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema, joka kauppakeskuksen osalta on +104,5.

Suunnittelualan länsipuoleisessa Snellmanin päiväkodin korttelissa on voimassa vuonna 1989 hyväksytty kaava, jossa korttelialue on merkitty *yleisten rakennusten korttelialueena (Y)*. Rakennusoikeutta tontilla on 2000 kerrosneliömetriä ja kerrosluvut on merkitty rakennusaloittain. Olemassa olevalle arvokkaalle rakennuskannalle on merkitty suojelumerkinnot (sr). Korttelialueen pohjoispuolinen Raastuvankadun katualue on vuonna 1993 vahvistetussa kaavassa osoitettu *yleisenä pysäköintialueena, jolla vanha kiveys säilytetään (LPs)*.

Raastuvankadun katualue kuuluu vuonna 1971 hyväksytyyn asemakaavaan.

Raastuvankadun pohjoispuolella olevat korttelit kuuluvat vuonna 1971 vahvistettuun kaavaan, jossa ne on merkitty *yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueena (ALK)*.

Koulukadun katualue kuuluu vuonna 1972 vahvistettuun asemakaavaan.

Koulukadun eteläpuolella on 2000-luvulla hyväksytyjä kaavoja, joissa alue on merkitty *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL)*.

MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012.

Suunnittelualan korttelialueelle alustavaa luonnossuunnittelua on tehnyt Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy. Lisäksi kaavasuunnittelun yhteydessä on tutkittu erilaisia ratkaisuja mm. pihajärjestelyjen osalta.

Lappeenrannan kaupungin ympäristötoimi on tehnyt alueella melumittauksia liittyen viereisen kauppakeskuksen aiheuttamaan meluun. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen terveysvalvon-

nassa ja kaupungin rakennusvalvonnassa on käsittelyssä alueen meluvalitusasia koskien Kauppakeskus Armadan lauhduttimien aiheuttamaa melua.

Liikennemelun osalta on vuonna 2014 laadittu Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma (Ramboll Finland), jonka aineistoja on hyödynnetty kaavan suunnittelussa.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavatyössä alla olevan jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia:

1. Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset maa- ja kallioperään
- Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin
- Vaikutukset pohjaveteen
- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja viherysteyksiin
- Vaikutukset luontokohteisiin

2. Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

3. Liikenteelliset vaikutukset

- Vaikutukset liikenneverkkoon
- Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen
- Vaikutukset liikennemeluun
- Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

4. Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset palvelujen saatavuuteen
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

5. Kulttuuriset vaikutukset

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kaupunkirakenteeseen
- Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin
- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteistöihin

siin muinaisjäännöksiin

- Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

OSALLISET

Osallisia ovat seuraavat tahot:

1. Viranomaiset:

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan liitto

2. Lappeenrannan kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt

- Rakennusvalvonta
- Tekninen toimi / Kiinteistö- ja mittaus toimi
- Tekninen toimi / Kadut ja ympäristö
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun Ympäristötoimi

3. Muut osalliset

- Kymen Puhelin Oy /Elisa
- Telia Sonera Oyj
- Maanomistajat/hallintaoikeuden haltijat, vuokralaiset
- Naapurikiinteistöjen omistajat
- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Muut mahdolliset osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä tärkeimmistä suunnitteluvaiheista. Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet- sivulla www.lappeenranta.fi > Palvelut > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat.

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §). Perustietojen kokoaminen ja tarvittavien täydennysten tekeminen. Keskustelu työn lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). OAS:n toimittaminen tärkeimmille viranomaisille (MRL 66 §).

Ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville osallisella on mahdollisuus esittää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64.2 ja 64.3 §).

Alustava asemakaavaluonnos

Alustavan asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen. Tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaispalaveri (MRL 66 §, MRA 26 §)

ASEMAKAAVALUONNOS

Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville, mielipiteet osallisilta, lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Mielipiteet toimitetaan Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen

Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)

Teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella. Ehdotus asetetaan nähtäville Lappeenrannan kaupungintalolle Teknisen toimen kaavoitukseen osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) sekä kaupungin internetsivuille www.lappeenranta.fi > Palvelut > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat.

Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.

Muistutukset
kaavaehdotuksesta

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

Asemakaavaehdotuksen
mahdollinen tarkistami-
nen

Kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskettavat (MRA 32 §).

**KAAVAN
HYVÄKSYMINEEN**

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

**VALITUS HYVÄKSYMIS-
PÄÄTÖKSESTÄ**

Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

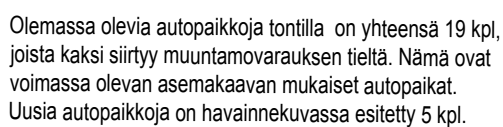
**KAAVAN ARVIOITU
KÄSITTELYAIKATAULU**

Kaavaehdotus laitetaan nähtäville kevättalven 2015 aikana.

KAAVAN LAATIJA
(lisätiedot)

Lisätietoja antavat kaavoitusarkkitehti Sanna Kokko puh. 040 6646 490 ja asemakaava-arkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745. Sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa.



TEKNINEN TOIMI

Kaavoitus

HAVAINNEKUVA
Asemakaavan muutos
2 KESKUS
Kortteli 3, tontti 2
ja osa katualueesta

Päiväys 4.2.2015

Piirtänyt SKK

Tvö nro 2530



LIITE 2 b. Kolmiulotteinen valokuviasovite: Suunnittelukohde nähtynä Koulukadulta korotuksen jälkeen. Laadittu kuvasovite on viitteellinen ja siinä esitetty ratkaisu ei välttämättä vastaa toteutuvaa suunnitelmaa.

LIITE 2 c

Kolmiulotteinen valokuviasovite sataman suunnasta.
(Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy)



Nykyinen tilanne satamasta katsottuna. Asunto Oy Yhdyskatu 10 ei juuri näy tähän katselupisteeseen.

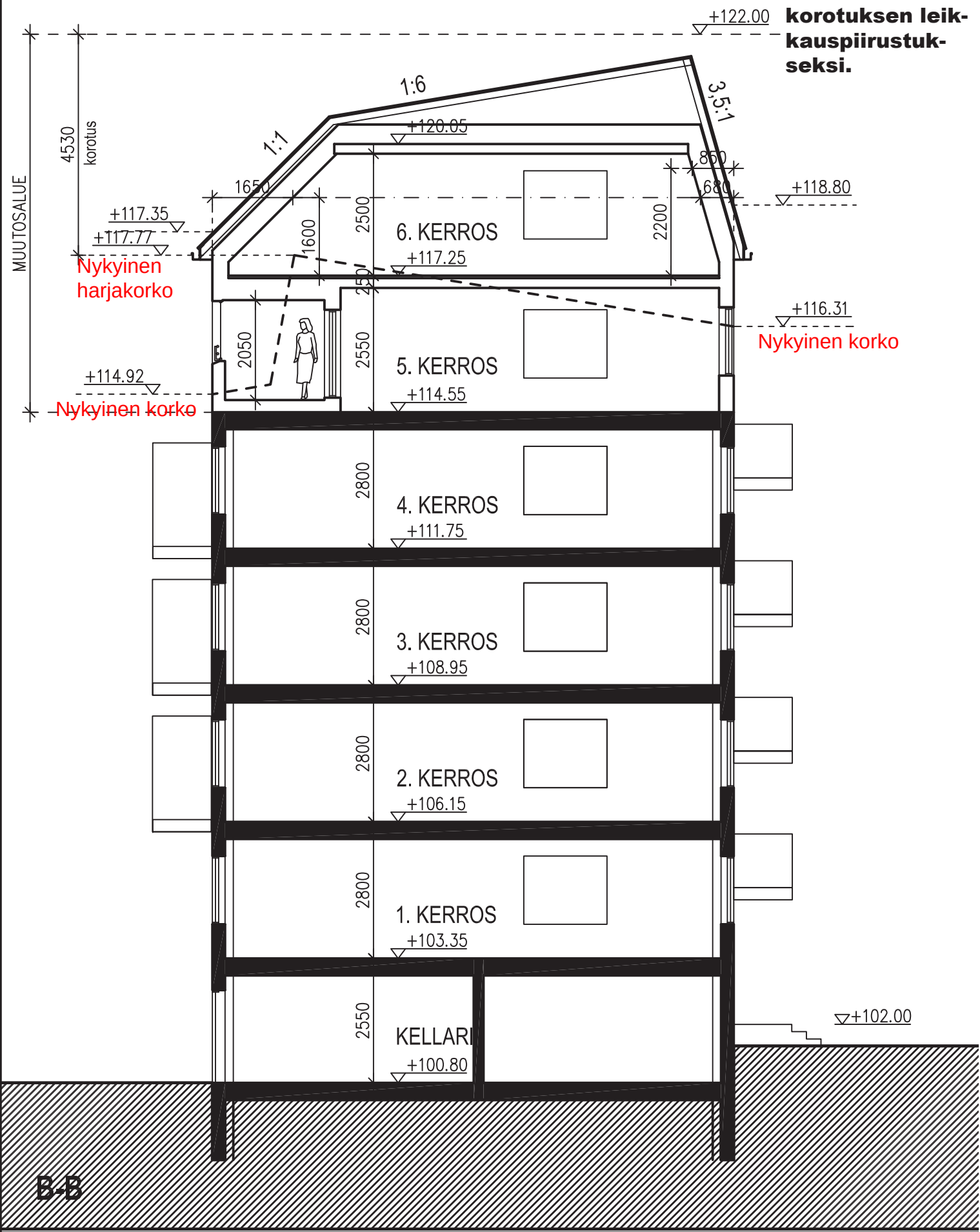
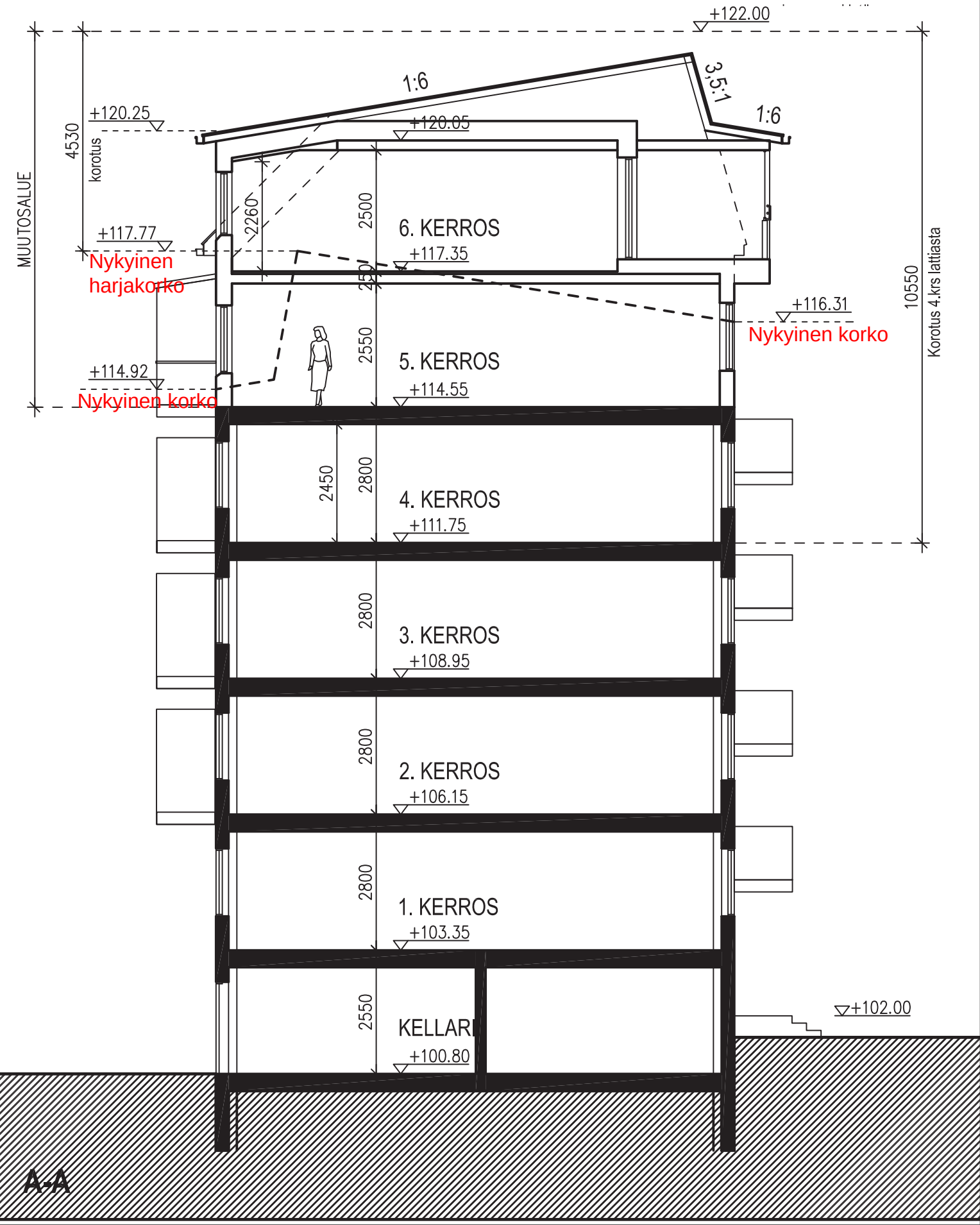


Tilanne mahdollisen korotuksen jälkeen satamasta katsottuna. Asunto Oy Yhdyskatu 10 nousee ylöspäin ja näkyy myös sataman itärannalta katsottuna.

Liite 2 d. Luonnos korotuksen leikkauspiirustuksiksi. Katkoviivalla näkyvissä nykyisen rakennuksen hahmo. Kuvissa on esitetty yksi mahdollinen toteutustapa. Toteutuva rakennus ei välttämättä vastaa tässä esitettyä.

LIITE 2 d

Luonnos korotuksen leikkauspiirustukseksi.



ASEMAKAAVAN MUUTOS YHDYSKATU 10 (2 Keskus, kortteli 3, tontti 2) Luettelo osallisista joita on kuultu kirjeitse tai sähköisesti

Kiinteistö-tunnus	Nimi
2-3-2	Asunto Oy Yhdyskatu 10
2-3-1	Optivan Oy c/o corpnordic finland oy
2-2-11	Asunto Oy Yhdyspuisto / Etelä-Karjalan Tili- ja Atk-palvelu Oy
2-2-7	Asunto Oy Raatikulma / Etelä-Karjalan Tili- ja Atk-palvelu Oy
2-4-12	Lappeenrannan kaupunki
2-5-1	Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1
2-5-3	Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3 c/o Realia Isännöinti Oy
2-5-2	Kiinteistö Oy Opri c/o Realia Isännöinti Oy
Lausuntopyyntö	
	Nimi
	Rakennusvalvonta
	Kiinteistö- ja mittaustoimi
	Ympäristötoimi
	Kadut ja ympäristö
	Etelä-Karjalan pelastuslaitos
	Lappeenrannan Energiaverkot Oy
	Etelä-Karjalan museo
	Kaakkois-Suomen ELY-keskus Ympäristö ja luonnonvarat
	Etelä-Karjalan liitto
	Elisa
	Telia Sonera Oyj
Tiedoksi	Jussi Salo



5.12.2014

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

05.12.2014

473/10.02.03.00/2013

Lappeenrannan kaupunki /
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

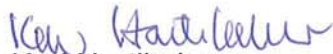
**Lausunto asemakaavan muutosluonnokseen 2 keskus,
kortteli 3, tontti 2 (Yhdyskatu 10)**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa
asuinkerrostalon korottaminen osoitteessa Yhdyskatu 10.

Voimassaolevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 1450
ka-m². Kaavamuutosluonnoksessa on esitetty rakennusoikeutta
2150 ka-m².

Kiinteistö- ja mittaus-toimi neuvottelee samanaikaisesti
kaavaprosessin kanssa tontin omistajan kanssa
maankäyttösopimuksesta. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty
ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä.

TEKNINEN TOIMI
Kiinteistö- ja mittaus-toimi


Kari Hartikainen
kaupungingeodeetti

9.12.2014

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

11. 12. 2014

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 38
53101 LAPPEENRANTA

473/10.02.03.00/2013

Lausuntopyyntö 4.12.2014

LAUSUNTO YHDYSKATU 10 ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA, KESKUS 2, KORTTELI 3, TONTTI 2

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on kyseisellä alueella liitekarttojen mukainen puistomuuntamo ja sähköjakeluverkko. Liitekartassa esitetyt puistomuuntamo ja sähköjakeluverkko tarvitsevat asianmukaisen rasitteen. Puistomuuntamon tarvitsema rasite koko on noin 8m x 8m.

Liitteet

kartta sähköverkosta

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

*Wirta
tulevaisuuteen*



15.12.2014

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

17 -12- 2014

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
kirjaamo@lappeenranta.fi

473/10.02.03.00/2014

Lausunto Yhdyskatu 10, asemakaavan muutos, 2 Keskus, Kortteli 3, Tontti 2

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella olevan asuinkerrostalon korottaminen. Tavoitteena on korottaa rakennusta kahdella kerroksella, jolloin asuntoja rakennetaan nykyisen ullakon paikalle sekä yksi kerros sen yläpuolelle.

Rakennus sijaitsee maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueella sekä maakuntakaavan (2011) kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueella ja kasvukeskusalueen laatuikäytäväalueella. Suunniteltu korottaminen eheyttää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä tarjoaa uusia laadukkaita ja houkuttelevia asuntoja lähellä keskustan palveluja. Korotusta suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota sen ilmeeseen kaupunkikuvassa ja viihtyisiin piha-alueisiin. Uusia asuntoja rakennettaessa tulee myös turvata riittävät pysäköintipaikat sekä polkupyörien säilytysmahdollisuudet. Etelä-Karjalan liitto pitää hyvänä, että keskustaan saadaan uusia asuntoja vanhaa rakennuskantaa hyödyntäen.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavan muutokseen

Etelä-Karjalan liitto

Matti Viialainen
maakuntajohtaja

Maria Peuhkuri
suunnittelija



18.12.2014

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

18 -12- 2014

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi/kaavoitus

473/10.02.03.00/2013

Viite: Lausuntopyyntö 4.12.2014

**LAUSUNTO: YHDYSKATU 10, ASEMAKAAVAN MUUTOS, 2 KESKUS, KORTTELI 3
TONTTI 2**

Asemakaavan muutoshakemuksessa esitetään, että asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueella olemassa olevan asuinkerrostalon korottaminen.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojelun ja terveydensuojelun viranomaisena on tarkastanut kaavamuutoksen ja esittää seuraavaa:

Käsiteltävänä olevalla suunnittelualueella on Lappeenrannan seudun ympäristötoimen terveysvalvonnassa ja kaupungin rakennusvalvonnassa käsittelyssä meluvalitusasia koskien Kauppakeskus Armadan lauhduttimien aiheuttamaa melua.

Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA eikä yöohjearvoa 30 dBA. Asemakaavassa on edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjearvot eivät ylity.

Melumääräystä tulee muuttaa seuraavasti: *AK-korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB.*

LAPPEENRANNAN SEUDUN YMPÄRISTÖTOIMI

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lappeenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 616 4375 ymparistotoi-

mi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi



22.12.2014 Dnro

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi, kaavoitus

Lausuntopyyntö 4.12.2014

YHDYSKATU 10, ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS, KORTTELI 3, TONTTI 2

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta.

RAKENNUSVALVONTA

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Kaakkois-Suomi

LAUSUNTO

KASELY/1891/2014

30.12.2014

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

02-01-2015

473/10.02.03.00/2013

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi / Kirjaamo
PL 38
53101 LAPPEENRANTA

Viite: Lausuntopyyntö 4.12.2014

**MRA § 30, lausunto asemakaavan muutosluonnoksesta, 2 Keskus, kortteli
3, tontti 2, luonnos päivätty 1.12.2014**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella olevan, tontilla 2 sijaitsevan asuinkerrostalon korotus kahdella kerroksella rakentamalla nykyisen ullakon tilalle sekä sen yläpuolelle sijoittuvaan lisäkerrokseen asuinhuoneistoja. Tarkoituksena on uudisasuntojen myyntituotolla rahoittaa rakennuksen muita kunnostustöitä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Y-vastuualueen Yhdyskunnat ja luonnonvarat yksikkö (YLU) ilmoittaa pyydettyinä lausuntonaan, että sillä ei ole hankkeesta huomautettavaa.

YLU toteaa kaava-asiakirjojen olevan huolella laaditut sisältäen lisäksi mm. kaupunkikuvalliset selvitykset muutoksen vaikutuksesta lähi- ja kaukomaisemaan, suunniteltujen uudisasuintilojen leikkauskuvat sekä lisäpaikotusalueiden sijoittamishdotuksen.

Kommenttinaan **YLU** ilmoittaa, että kaavamuutoksen yleismääräysosaan merkitty lauseke koskien III-luokan pohjavesialuetta on tarpeeton, koska kaava-asiakirjojen mukaan muutoksia tai lisärakentamista ei ole suunnitteilla rakennuksen maanalaisiin tiloihin.

Alueidenkäyttöpäällikön sijainen, insinööri


Esa Houni

Arkkitehti


Tuija Stam

Tiedoksi YLU/ Harri Kuivalainen



5.1.2015

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

07 -01- 2015

473/10.02.03.00/2013

Lappeenrannan kaupunki/ kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 5.12.2014

YHDYSKATU 10, ASEMAKAAVAN MUUTOS, 2 KESKUS, KORTTELI 3, TONTTI 2

Lappeenrannan kaupungin kaavoitus on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikon asemakaavamuutosluonnoksesta.

Lausuntonaan kaavamuutokseen museo esittää että kaava-aluetta voisi laajentaa käsittämään myös tontin länsipuolisen Yhdyskadun katualueen osan, jonka vanhalle keskusta-alueelle harvinainen mukulakivikatu, 1900-luvun alun valopylväs ja vanhat lehmukset muodostavat suojelun arvoisen katuosuuden jo asemakaavalla suojellun Seurahuoneen (ns. poliisiaseman) korttelin ja korotettavaksi suunnitellun 60-luvun kerrostalotontin välille. Katualueen kaupunkihistorialliset erityispiirteet (mukulakivipinnoite, vanha valopylväs ja puut) olisi luontevaa määrittää säilytettäväksi tämän kaavamuutoksen yhteydessä.

Esitettyyn kaavaluonnokseen museolla ei muutoin ole huomautettavaa. Kaavamääräyksiin ohjattua uusien kerrosten julkisivuja ja rakennustapaa koskevia määräyksiä museo pitää asianmukaisina ja tarpeellisina.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Leena Rätty
vs. museotoimenjohtaja

Miikka Kurri
amanuenssi, rakennusperintö

Tiedoksi: Museovirasto, KYS, Itä- ja Pohjois-Suomi
Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Tuija Stam

Museotoimi



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

1 (1)

7.1.2015

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

07 -01- 2015

473/10.02.63.00/2013

**YHDYSKATU 10, ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS, KORTTELI 3, TONTTI 2**

Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen
Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa
otsikon mukaiseen asemakaavaluonnokseen liittyen.

TEKNINEN TOIMI
Kadut ja ympäristö

Pasi Leimi
kaupungininsinööri

Tekninen toimi | Kadut ja ympäristö

PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161

kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

11.1.2015

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

12.01.2015

473/10.02.03.00/2013

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
kirjaamo@lappeenranta.fi

viite: naapureiden kuuleminen 4.12.2014

YHDYSKATU 10, ASEMAKAAVAN MUUTOS

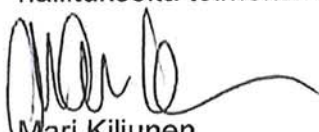
Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3:n hallitus on tutustunut kokouksessaan 9.1.2015 Yhdyskatu 10 asemakaavan muutossuunnitelmiin. Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3:lle oli annettu lisää aikaa lausunnon antamiseen 15.1.2015, koska naapureiden kuuleminen oli postitettu virheellisellä osoitteella eikä löytänyt ilman erillistä pyyntöä perille.

Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3:n hallitus päätti antaa seuraavan lausunnon kokouksessaan:

Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3 katsoo, että suunniteltu 4 lisäautopaikanvelvoite ei ole riittävä tuleville asunnoille vaan lisärakennettavat huoneistot lisäävät alueen pysäköintiongelmia mikäli autopaikkavelvoite ei ole suurempi.

Lisäksi taloyhtiö katsoo ei suunniteltu korotus ei maisemallisesti sovi suojellun nykyisen Snellmanin päiväkodin viereen. Lisäksi Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3 ei hyväksy ikkunapinta-alan lisääntyvän Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3:een päin.

ASUNTO OY LAPPEENRANNAN KOULUKATU 3
hallitukselta toimeksisaaneena


Mari Kiljunen
isännöitsijä



4.2.2015

Dnro:173/10 02 0300//2013

**YHDYSKATU 10, ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 Keskus, kortteli 3, tontti 2****KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.****Kaavaluonnos 01.12.2014 oli nähtävillä 08.12.2014 – 07.01.2015 välisen ajan.****LAUSUNNOT:****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Yhdyskunnat ja luonnonvarat yksikkö (YLU)**

- a) Ei huomautettavaa hankkeesta.
- b) Kaava-asiakirjat ovat huolella laaditut sisältäen mm. kaupunkikuvalliset selvitykset muutoksen vaikutuksesta lähi- ja kaukomaisemaan, suunniteltujen uudisasuintilojen leikkauskuvat sekä lisäpaikointialueiden sijoittamisedotuksen.
- c) Kommenttinaan YLU ilmoittaa, että kaavamutoksen yleismääräysosaan merkitty lauseke koskien III-luokan pohjavesialuetta on tarpeeton, koska kaava-asiakirjojen mukaan muutoksia tai lisärakentamista ei ole suunnitteilla rakennuksen maanalaisiin tiloihin.

Vastine:

- a) Ok
- b) Ok
- c) Pohjavettä koskeva kaavamääräys poistetaan yleisistä määräyksistä.

2. Etelä-Karjalan museo

- a) Kaava-aluetta voisi laajentaa käsittämään myös tontin länsipuolisen Yhdyskadun katualueen osan, jonka vanhalle keskusta-alueelle harvinainen mukulakivikatu, 1900-luvun alun valopylväs ja vanhat lehmukset muodostavat suojelun arvoisen katuosuuden jo asemakaavalla suojellun Seurahuoneen (ns. poliisiaseman) korttelin ja korotettavaksi suunnitellun 60-luvun kerrostalotontin välille. Katualueen kaupunkihistorialliset erityispiirteet (mukulakivipinnoite, vanha valopylväs ja puut) olisi luontevaa määrittää säilytettäväksi tämän kaavamutoksen yhteydessä.
- b) Esitettyyn kaavaluonnokseen museolla ei muutoin ole huomautettavaa.
- c) Kaavamääräyksiin ohjattua uusien kerrosten julkisivuja ja rakennustapaa koskevia määräyksiä museo pitää asianmukaisina ja tarpeellisina.

Vastine:

- a) Kaava-alue laajennetaan museo esittämällä tavalla ja suojelukokonaisuuden huomioiden.
- b) Ok
- c) Ok

3. Etelä-Karjalan liitto

- Rakennus sijaitsee maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueella sekä maakuntakaavan kaupunkitaajamarakenteen kehittämisen kohdealueella ja kasvukeskusalueen laatuikäväalueella. Suunniteltu korottaminen eheyttää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta sekä tarjoaa uusia laadukkaita ja houkuttelevia asuntoja lähellä keskustan palveluja. Korotusta suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota sen ilmeeseen kaupunkikuvassa ja viihtyisiin piha-alueisiin. Uusia asuntoja rakennettaessa tulee myös turvata riittävät

pysäköintipaikat sekä polkupyörrien säilytysmahdollisuudet. Etelä-Karjalan liitto pitää hyvänä, että keskustaan saadaan uusia asuntoja vanhaa rakennuskantaa hyödyntäen. Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavan muutokseen.

Vastine:

- Kaavassa on huomioitu rakennus osana alueen kaupunkikuvaa mm. istutusaluein, korkomääräyksin ja yleisillä määräyksillä. Korttelialueen piha-alueet voivat parantua kaavamuu-
toksen myötä nykyisestä. Siihen liittyen kaavassa on annettu määräyksiä mm. melun suoja-
uksesta sekä merkitty piha-alue istutettavana alueen osana. Myös auto- ja polkupyöräpai-
koitukseen on annettu omat määräyksensä.

4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

- Käsiteltävänä olevalla alueella on Lappeenrannan seudun ympäristötoimen terveystalvon-
nassa ja kaupungin rakennusvalvonnassa käsittelyssä meluvalitusasia koskien Kauppakes-
kus Armadan lauhduttimien aiheuttamaa melua.
- Melumääräystä tulee muuttaa seuraavasti: *AK-korttelialueella tulee varata liikennemelulta
suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista
melun ohjearvoa $L_{aeq7-22} 55$ dB.*

Vastine:

- Lauhduuttimen melusta on kerrottu kaavaselostuksessa. Asian käsittely lisätään kaavaselos-
tukseen.
- Melumääräystä muutetaan ehdotetulla tavalla.

5. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

- Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on kyseisellä alueella puistomuuntamo ja sähkönjake-
luverkko. Liitekartassa esitetyt puistomuuntamo ja sähkönjakeluverkko tarvitsevat asianmu-
kaisen rasitteen. Puistomuuntamon tarvitsema rasite on noin 8x8 metriä.

Vastine:

- Rasitteet merkitään kaavaan Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n toivomalla tavalla.

6. Tekninen toimi: Kiinteistö- ja mittaus-toimi

- Kiinteistö- ja mittaus-toimi neuvottelee samanaikaisesti kaavaprosessin kanssa tontin omista-
jan kanssa maankäyttösopimuksesta. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoi-
tettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä.

Vastine:

- Kaavaselostuksessa on maininta maankäyttösopimuksesta ja sen hyväksymisestä. Asiaa
on vielä täsmennetty kaavaselostukseen.

7. Tekninen toimi: Rakennusvalvonta

- Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Vastine:

- OK

8. Tekninen toimi: Kadut ja ympäristö

- Ei huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine:

- OK

LAUSUNNOT PYYDETTIIN MYÖS:

- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Elisa Oyj
- Telia Sonera Finland Oyj

MIELIPITEET:**1. Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3**

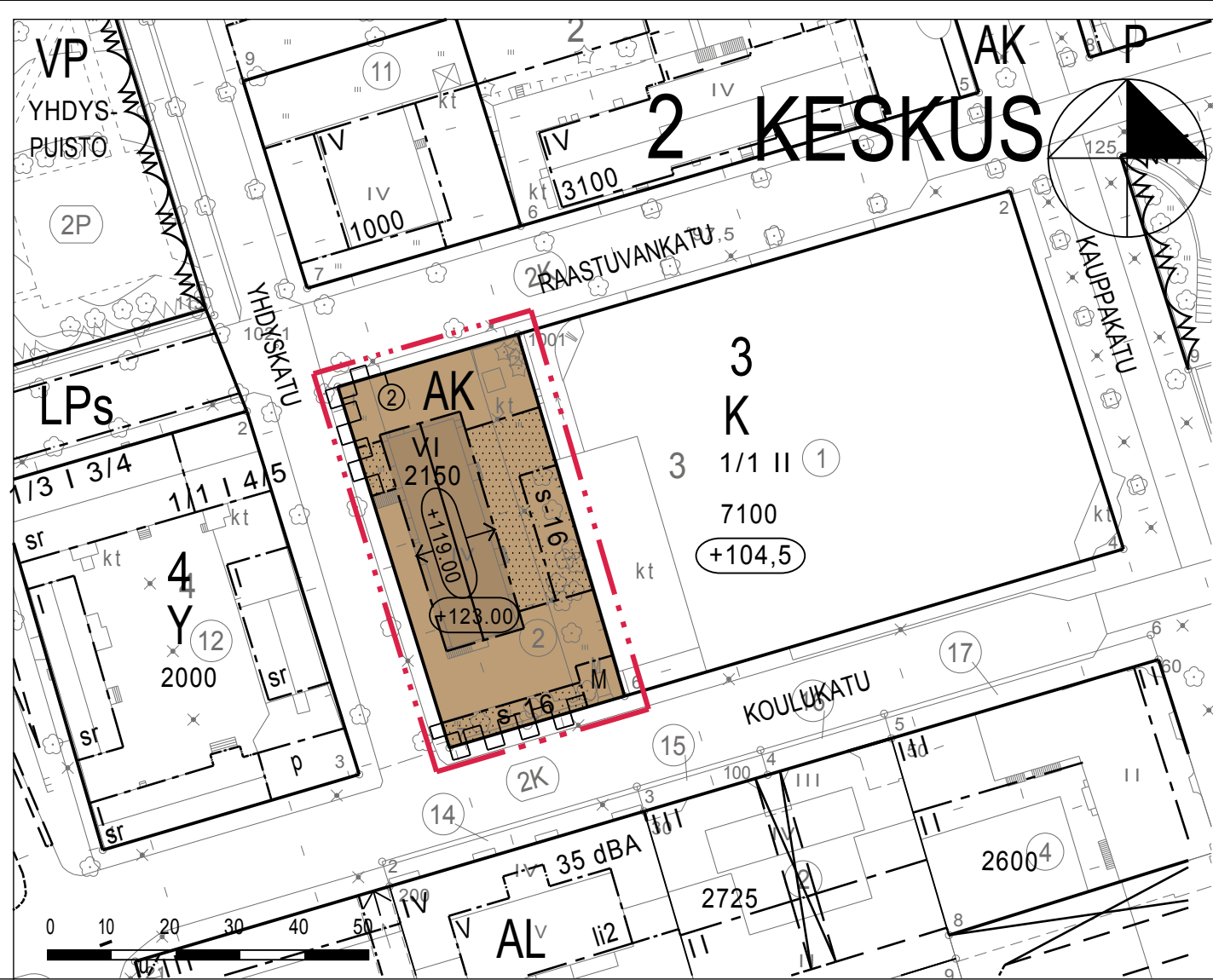
- a) Suunniteltu neljän lisäautopaikan velvoite ei ole riittävä tuleville asunnoille, vaan lisärakennettavat huoneistot lisäävät alueen pysäköintiongelmia, mikäli autopaikkavelvoite ei ole suurempi.
- b) Suunniteltu korotus ei maisemallisesti sovi suojellun nykyisen Snellmanin päiväkodin viereen.
- c) Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3 ei hyväksy ikkunapinta-alan lisääntyvän Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3:een päin.

Vastine:

- a) Kaavassa määrätty autopaikkavaade on 1 autopaikka / 75 kerrosneliömetriä, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Tämä määräys on yleisesti käytössä keskusta-alueella. Luonnosvaiheen havainnekuvassa on esitetty minimimäärä uusia autopaikkoja (4kpl). Kaa-voitusvaiheen alustavissa luonnossuunnitelmissa rakennukseen on suunniteltu neljää uutta asuntoa. Havainnekuva esittää yhden mahdollisuuden ja vaihtoehdon pysäköintipaikkojen sijoittamisesta tontille. Asemakaava mahdollistaa myös muita vaihtoehtoja. Asemakaavan mukaiset autopaikat on osoitettava rakennusluvan yhteydessä ja niitä voidaan osoittaa myös tontin ulkopuolelle lunastettaville paikoille.
- b) Rakennuksen kaupunkikuvallisia ja maisemallisia vaikutuksia on tarkasteltu osana asemakaavatyötä. Kaavassa on määrätty sekä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema että julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Asemakaavamääräyksillä pyritään siihen, että ylin kerros näyttäisi kaupunkikuvassa olevan ullakonomainen ja jäisi katopinnan peittoon. Tällöin rakennus näyttää visuaalisesti korottuvan yhdellä kerroksella. Kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointia varten on laadittu kaksi erilaista 3d-valokuvasovitetta. Suojelullisesti tärkeä Snellmanin päiväkodin kortteli on jäänyt keskelle uudistunutta kaupunkirakennetta ja sen suojelullinen asema on turvattu jo korttelissa voimassa olevalla asemakaavalla. Nykyiseen tilanteeseen verrattuna maisemallinen muutos näiden kahden korttelin välillä ei ole merkittävä. Asemakaavaehdotuksessa suojellaan ko. Poliisiaseman kortteliin liittyvä Yhdyskadun mukulakiviosuus, puurivit ja vanha valaisinpylväs. Näiltä osin asemakaava turvaa alueen suojeluarvojen säilymisen nykytilannetta paremmin.
- c) Rakennusten välinen etäisyys on noin 32 metriä, joka on ydinkeskustan alueella ikkunoiden välisenä etäisyytenä reilu eikä näin ollen ole aiheellista rajoittaa rakennusten ikkuna-aukoksia muutoin kuin kaupunkikuvallisista ja arkkitehtonisista syistä. Ikkuna-aukotuksen osalta on kaavassa määrätty, että ”Julkisivupäädyissä tulee olla yhtenäinen punatiilimuuraus, johon saa tehdä aukoksia alkuperäisen järjestelmän mukaan.” Tällöin ikkuna-aukkoja päädyssä, suoraan Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3:lle päin, tulisi kaksi kappaletta (jotka on näytetty 3D-valokuvasovitteessa). Ikkunapinta-ala on rakennuksen eteläpäädyssä vähäinen nykyisinkin ja tulee myös jatkossa säilymään sellaisenaan. Ikkuna-aukotusten poistamiselle ei ole perusteita.

MIELIPIDE PYYDETTIIN MYÖS:

- Asunto Oy Yhdyspuisto
- Asunto Oy Raatikulma
- Optivan Oy / Kauppakeskus Armada
- Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1
- Kiinteistö Oy Opri
- Lappeenrannan kaupunki



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

3 m

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2

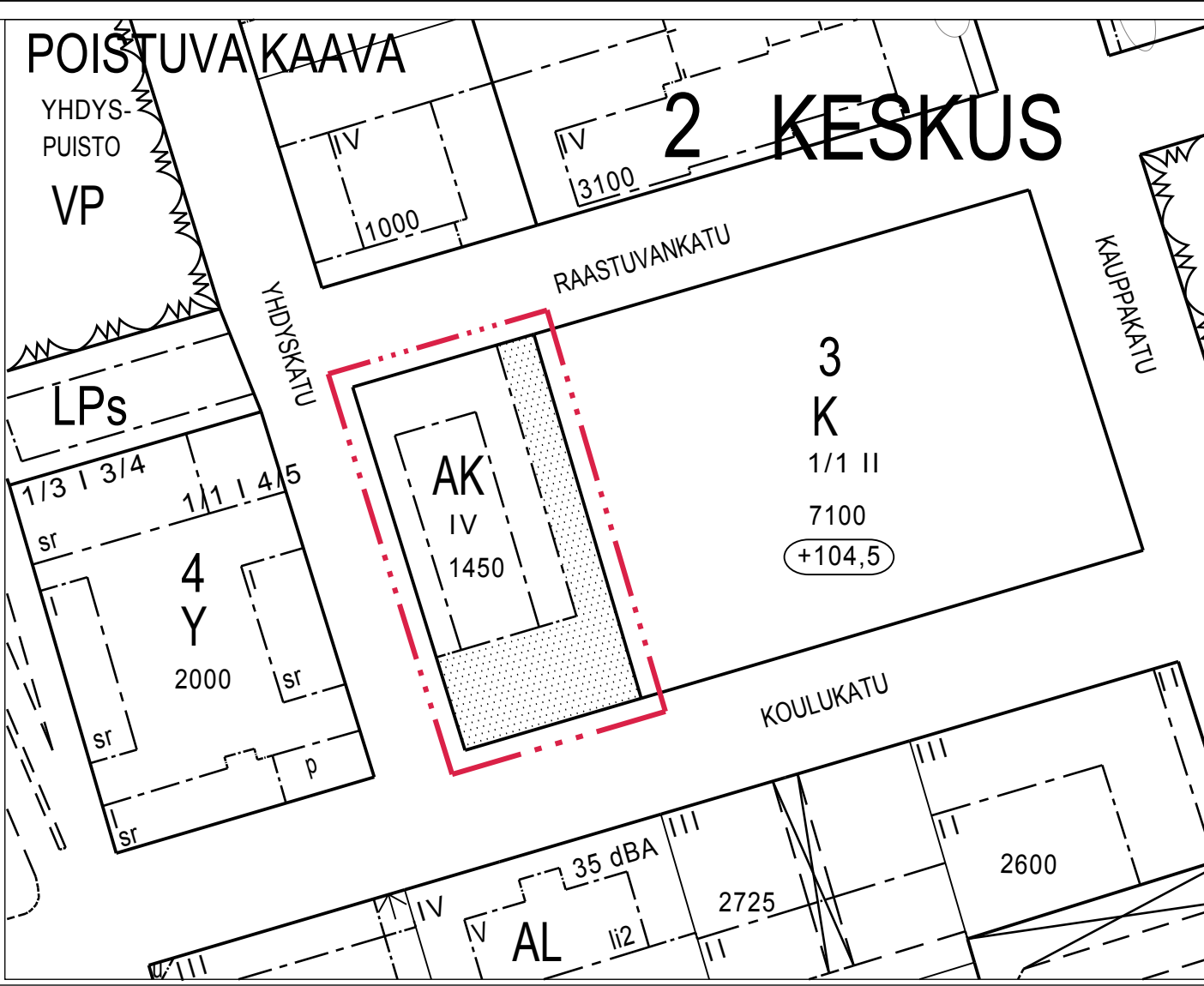
Kaupunginosan numero.

KES

Kaupunginosan nimi.

4

Korttelin numero.



KOULUKATU

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

2150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

+123.00

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+119.00

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala.

M

Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.

Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa.

s-16

Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleiset määräykset:

Asuinrakennusten Koulukadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

AK-korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Uusien julkisivun osien ja vesikattojen tulee noudattaa rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria ja tyyliä. Julkisivupäädyissä tulee olla yhtenäinen punatiilimuuraus, johon saa tehdä aukotuksia alkuperäisen järjestelmän mukaan.

Hissi- tai ilmanvaihtokonehuoneita ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa puin ja pensain.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerrosneliometriä ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon.

Leikki- ja oleskelutilaa tulee varata vähintään 10 neliometriä asuntoa kohti.

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

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

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 75 kerros-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa.

Tämän asemakaavan alueelle laadittu tonttijako on sitova.

LIITE 3 d.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

TEKNINEN TOIMI

Kaavoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2 KESKUS, kortteli 3, tontti 2.

MUODOSTUU:

2 KESKUS, kortteli 3, tontti 2.

Lappeenrannassa . . . 20

Erkki Jouhki, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 07.04.2014

Riitta Puurtinen, vt. kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
01.12.2014

Tekla

KH

Nähtävillä

KV

Valmistelija SKK

Piirtänyt SKK

Mittakaava 1:1000

Työ nro 2530

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		27.1.2015		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		2 Keskus, kortteli 3, tontti 2 ja osa katualuetta.				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2530		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		06.12.2014		
Kaava-alueen pinta-ala	0,28	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		0,28		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenvedo aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar.						
yhteensä	0,2794	100,0	2150	0,77		+700
A yhteensä	0,1683	60,2	2150	1,28		+700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1111	39,8				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenvedo maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm± k-m ² ±	
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot			
Asemakaavan nimi 2 Keskus, kortteli 3, tontti 2 ja osa katualuetta.			
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus	405K2530
Hyväksymispvm	405		

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	0,2794	100,0	2 150	0,77		+700
A yhteensä	0,1683	60,2	2 150	1,28		+700
AK	0,1683	100,0	2 150	1,28		700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1111	39,8				
Kadut	0,1111	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
tekninen toimiLappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kaavoitus
PL 38
53101 Lappeenranta

05. 04. 2013

173/10020300/2013

KAAVAMUUTOSPYYNTÖ

Pyydämme asunto-osakeyhtiömme As Oy Lappeenrannan Yhdyskatu 10 tontille (kaupunginosa 2 Keskus, kortteli 3, tontti 2) kaavamuutosta, joka mahdollistaa oheisen viitesuunnitelman mukaisen asuinkerrostalon korottamisen.

Lisäkerrosala tullaan myymään korotuksen toteuttavalle rakennusliikkeelle. Myynnistä saadut tulot käytetään rakennuksen julkisivun kunnostukseen ja rakennuksen muuhun parantamiseen.

Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy on valmistellut rakennuksen korotussuunnitelman (*liitteenä*) ja neuvotellut asiasta Lappeenrannan Rakennusvalvonnassa 4.1.2013 (Päivi Salminen ja Mikko Heikkilä).

Rakennussuunnitelma

- rakennusta korotetaan kahdella kerroksella
- kerroksiin tulee 2-kerroksisia asuntoja
- porrashuonetta ja hissiä ei tarvitse ulottaa ylempään asuinkerrokseen
- kerrosalan lisäys on 630 k-m²
- alustavahuoneistoalan lisäys 525 h-m²
- rakennuksen nykyinen kerrosala on 1450 k-m², lisäys kerrosalaan on n. 43,5%

Asemakaavan muutostarve

- Suunniteltu korotus ylittää tämän hetkisen asemakaavan rakennusoikeuden, eli rakennuslupaa ei voida myöntää nykyisen kaavan perusteella.
- Jos rakennusoikeutta ylitetään max 5 % tai max 100 k-m², rakennuslautakunta voi myöntää luvan ilman kaavamuutosta.
- Jos rakennusoikeuden ylitys on 5 - 20 %, tarvitaan poikkeuslupa, jonka myöntää ELY-keskus, asian valmistelee kaavoittaja.
- Jos rakennusoikeuden ylitys on yli 20%, tarvitaan normaali kaavamuutos.
- Edellisen perusteella ja koska rakennusoikeuden suunniteltu ylitys on yli 40%, edellyttää korotus asemakaavan muutosta.

Laajennuksen aiheuttamat velvoitteet

Autopaikat

- Tontin voimassa oleva asemakaava edellyttää autopaikkoja toteutettavaksi tontille 1 ap / 75 km²
- Tontille täytyy toteuttaa uusia autopaikkoja lisäkerrosalan edellyttämä määrä, eli $630 / 75 = 9$ autopaikkaa.
- Autopaikat on toteutettavissa tontille, ja ne on syötettävissä tontille joko Yhdyskadulta tai Raastuvankadulta.

Väestönsuoja

- Rakennuksen kerrosala mitoittaa väestönsuojan koon. Rakennusvalvonnan laintulkinnan mukaan (Pelastuslaki) väestönsuojaa ei tarvitse laajentaa rakennusta laajennettaessa, jos alkuperäisen luvan mukaisesta lopputarkastuksesta on yli 5 vuotta, ja jos laajennus on vähemmän kuin 1200 k-m²
- Edellisen perusteella suunniteltu rakennuksen korotus ei edellytä olemassa olevan väestönsuojan laajentamista.

Lappeenrannassa 3, 4, 2013

Asunto-osakeyhtiö Lappeenrannan Yhdyskatu 10:n hallituksen puheenjohtaja:


Veli-Matti Taimisto

- Liitteet:
- Alustava rakennussuunnitelma
 - nykyinen asemakaava
 - asemapiirros
 - ullakkokerroksen asuntopohjakaavio 1. Ja 2. kerros
 - kaksi periaateleikkausta ullakkokerroksesta
 - havainnekuvapari: nykytilanne ja suunniteltu tilanne

4051279

2 KESKUS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK

Asuinkeuhastajien korttelialue.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ei asemakaavamääräysten alaisen alueen välinen raja.

3

Korttelin numero.

1450

Asuinalueen luku osoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrostalon.

—

Rakennusala.

—

Isutettava tontinosa.

-Rakennusten tulee ulottua rakennusalan kadunpuoleisiin rajoihin ja mikäli ei tontin rakennusalat yltäisi tontin rajalle, tähän rajaan.

-Julkisivu tai pääty, joka ulottuu naapuritontin rajalle, on käsiteltävä julkisivuna.

-Mikäli rakennuksen varsinaisten kerrosten koku on kolme tai neljä, tulee asuinhuoneistojen osalta noudattaa seuraavia rakennusten välisiä etäisyyksiä:
-Olohuoneen pääkkunan edessä on oltava vähintään 20 m, huoneen pääkkunan edessä vähintään 15 m sekä vaalea-tylly- tai vastaavan huoneiston ikkunan edessä vähintään 8 m rakentamaton tilaa, kuitenkin siten, että rakennuksen jomalla kummalla puolella sivulla on rakentamaton tilaa vähintään 25 m.

-Asuinkeuhastajien pohjahuoneeseen on oltava sisääntulo myös pihapuolelta.

-Rakennuksen ei saa varsinaisten kerrosten lisäksi rakentaa säilytystilaa ulkokeuhastukseen.

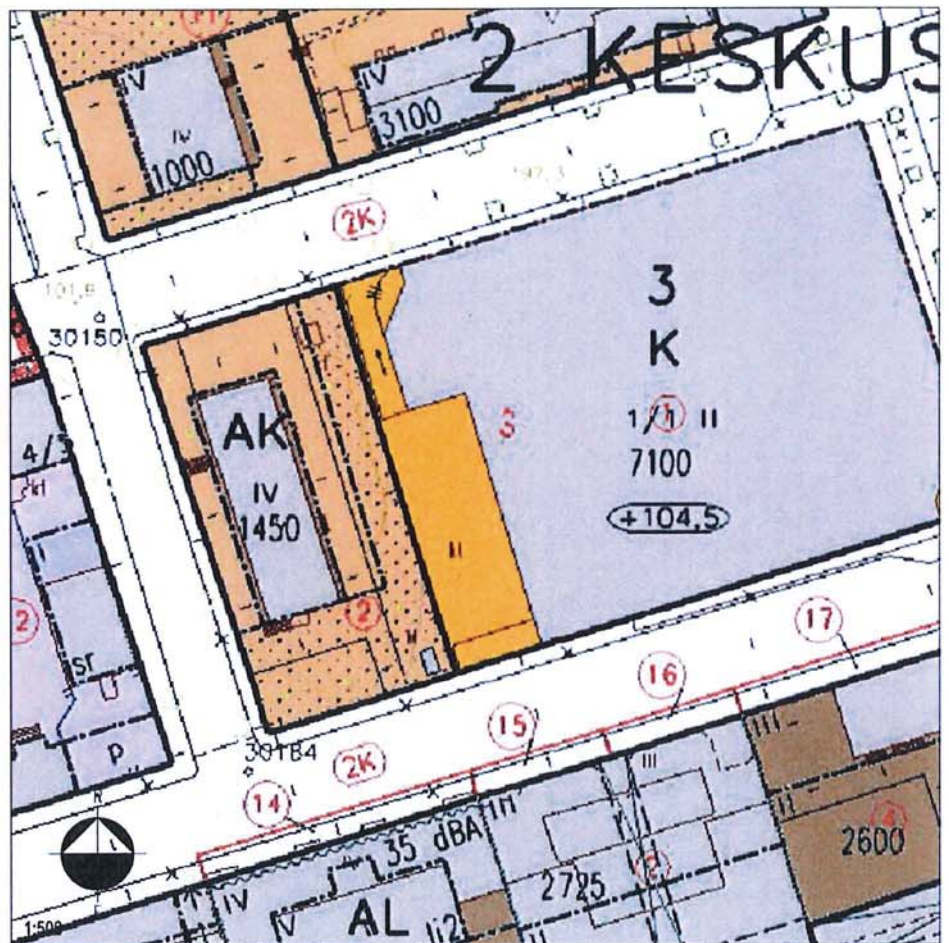
-Tontilla on varattava vähintään 15 m² järjestettyä vapaa-ajetta asuinhuonekseen kohdalla.

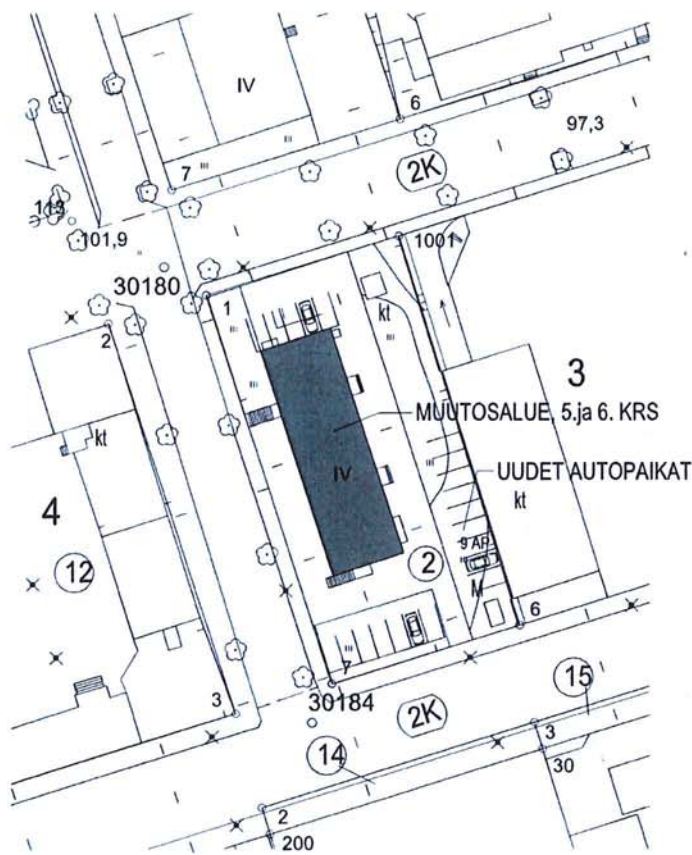
-Tontilla ei saa kaataa puustoa ilman maistaan lupaa. Isutettaville korttelinosille tulee istuttaa lehdipuita vähintään 1 kpl/150 m².

-Tonttien välille ei saa tehdä 0,5 m korkeampaa altaa mikäli maistaan ei eriytyisi syytä myönnä poikkeusta.

Tontteja varten tulee varata autojen pysäköintipaikkoja seuraavasti:

-Asunnot 1 autopaikka/75 m² kerrosalaa.





Muutos

Ullakkokerroksen muuttaminen asuintiloiksi.

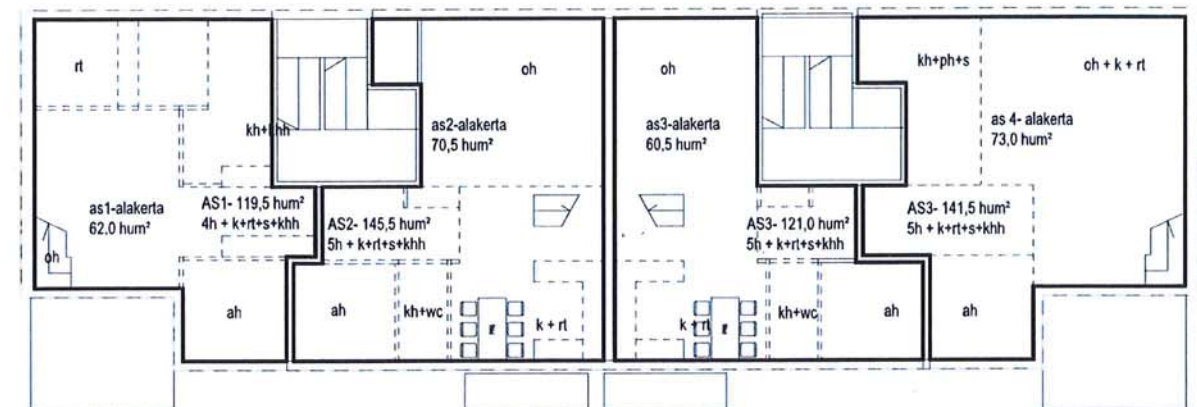
Laajuustiedot

Kerrosalan lisäystä yhteensä 630,0 m².

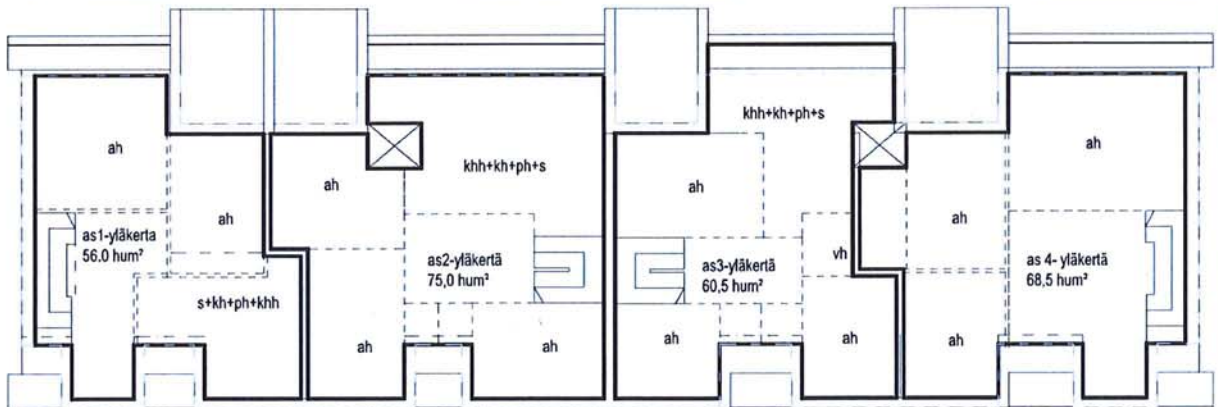
Huoneistoalan lisäystä yhteensä 527,5 m².

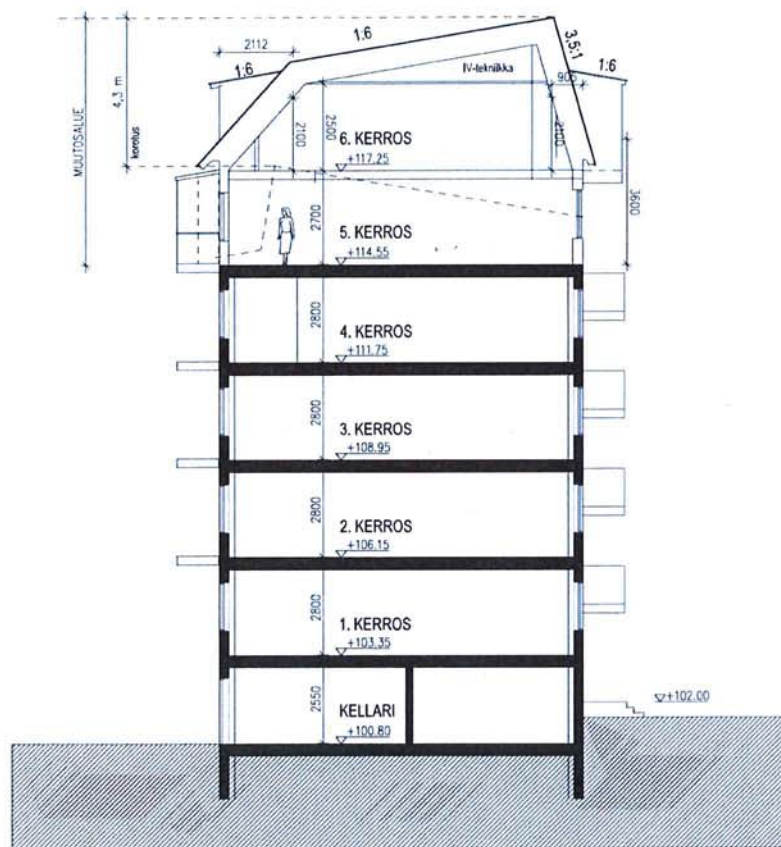
Autopaikkavaatimus tontilla on 1 autopaikka alkavaa 75 kerrosneliötä kohden, lisättäviä tulee yhteensä 9 autopaikkaa.

5 krs.kerrosala
- 334 kem2

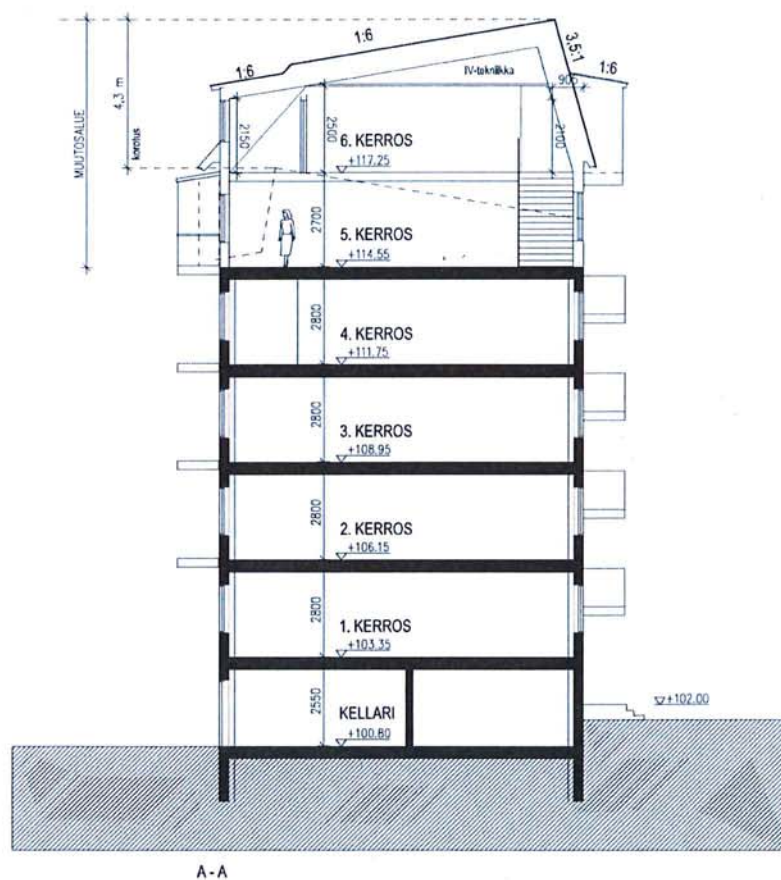


6krs. kerrosala
295,0 kem2





A - A







AS Oy Yhdyskatu 10 - havainnekuva

Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy 28.12.2012