

**KAAVANLAATIJAN VASTINEET 31.7.2018**

Dnro 1162/10.02.03.00/2017

**KIINTEISTÖ OY SNELLMANINKATU 10 TONTTI, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KESKUS (2), kortteli 13, tontti 3****KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin  
Kaavaluonnos 24.4.2018 on pidetty nähtävillä 7.5. – 28.5.2018.****LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

- a. Kaavaselostuksessa on erinomaisesti kuvattu kaupungin rakentumisen vaiheet ja nykytilanne.
- b. Kaavamuutos toteuttaa tavoitetta yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä olemassa olevassa kaupunkirakenteessa ja on lähtökohdiltaan MRL:n ja VAT:n sekä yleiskaavan tavoitteiden mukaista alueidenkäyttöä.
- c. Rakennusmassan porrastuksesta huolimatta esitetyn uudisrakentamisen kaupunkikuvallinen sopeutuminen Kinnusen taloon näyttää kaavan havainnekuvan perusteella nykytilannetta heikommalta, miltä osin kaavamuutoksen vaikutusta kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön esitetään vielä täsmennettäväksi.
- d. Jatkosuunnittelussa esitetään vielä harkittavaksi, millaisin hienovaraisin arkkitehtonisin keinoin korttelin täydennysrakentamisen liittymistä Kinnusen taloon voitaisiin parantaa siten, että rakennusten kaupunkikuvallinen vuoropuhelu myös katutasossa toteutuisi esitettyä paremmin.

**Vastineet:**

- a. OK.
- b. OK.
- c. Kaavamuutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön on täsmennetty kaavaselostukseen.
- d. Rakennusten kerrosluvun lisääntyminen aiheuttaa kaupunkikuvallisia epäjatkuvuuskohtia rakennusten räystääslinjoihin uuden ja vanhan rakennuskannan rajapinnoissa. Rakennusten mittakaavaeroa on pyritty vähentämään porrastamalla uudisrakennuksen pohjoispäätä Kinnusen talon puoleisella osalla kahdella kerroksella madaltuen kohti vanhaa kaupunkirakennetta sekä kaventamalla samassa kohdassa rakennusala.

Lisäksi asemakaavaehdotukseen on mittakaavojen yhteensovittamiseksi lisätty vaatimus uudisrakennuksen vaakasuuntaisesta julkisivuaiheesta, joka jatkaa likimain Kinnusen jugend-talon räystääslinjaa uuden rakennuksen julkisivussa ja on samalla rakennuksia yhdistävä kaupunkikuvallinen elementti.

## 2. Museovirasto

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.

**Vastine:** OK.

## 3. Etelä-Karjalan museo

- a. Kaavamuutos toteuttaa tavoitetta yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä olemassa olevassa kaupunkirakenteessa. Snellmaninkatu 10 tontti sijoittuu suojeluarvoja sisältävän Kinnusen talon ja Työväentalon tontin väliin, johon on kaavamuutoksen myötä tulossa korkea rakennusmassa.
- b. Suunnittelualueen korkean rakennusmassan rakentamisen vaarana on kuitenkin kuilumainen katu, jossa historialliset kerrostumat eivät pääse esiin kaupunkikuvassa.
- c. Suunnitelmissa esitetyn uudisrakennuksen massaa on porrastettu kohti Kinnusen taloa, mutta runkosyvyys ja korkeus rakennusten välillä eivät ole sopuinnussa.
- d. Uudisrakentamisen leveysuuntainen massoittelu, materiaalivalinnat, massan porrastaminen sekä muut kaupunkikuvaa ja ympäröivää kulttuurihistoriaa korostavat arkkitehtoniset yksityiskohdat ovat jatkosuunnittelussa avainasemassa rakennetun ympäristön kauneus- ja kulttuuriarvojen osalta.
- e. Etelä-Karjalan museo toteaa, että Snellmaninkatu 10:n tontin kaupunkikuvallisiin sekä suunnittelualueetta ympäröiviin kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin on kiinnitettävä jatkosuunnittelussa erityistä huomiota.

**Vastineet:**

- a. OK.
- b. Korttelin uudisrakennusten räystääslinjat noudattavat tontin 1 (ns. Rakuuna-kiinteistön) asemakaavamuutoksessa päätettyä korkeustasoa. Rakuuna-kiinteistön toteutunut räystäskorkeus on korkein sallittu kadun puoleinen räystäskorkeus myös tällä suunnittelualueella. Suunnittelualueen kohdalle ei kuitenkaan muodostu kuilumaista katutilaa, sillä Snellmaninkadun vastakkaisella puolella ei ole korkeaa rakennusmassaa, vaan suojeltu jugend-tyylinen kaksikerroksinen entinen Asemapäällikön talo.

Rakennusten mittakaavaeroa on pyritty vähentämään porrastamalla uudisrakennuksen pohjoispäätä Kinnusen talon puoleisella osalla kahdella kerroksella madaltuen kohti vanhaa kaupunkirakennetta sekä kaventamalla samassa kohdassa rakennusala. Lisäksi asemakaavaehdotukseen on mittakaavojen yhteensovittamiseksi lisätty vaatimus uudisrakennuksen vaakasuuntaisesta julkisivuaiheesta, joka jatkaa likimain Kinnusen jugend-talon räystääslinjaa uuden rakennuksen julkisivussa ja on samalla rakennuksia yhdistävä kaupunkikuvallinen elementti.

- c. ja d. Asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty, että rakennusluvan yhteydessä on pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

#### **4. Etelä-Karjalan liitto**

- a. Selostuksessa todetaan, että vaikka rakennus sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Snellmaninkadun varrella ja kaupunkirakenteen keskellä, sillä ei ole erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä. Kuitenkin todetaan, että tulevan uuden rakennuksen vieressä sijaitseva yleiskaavassa suojeltu Kinnusen Jugend-talo asettaa haasteita eheään kaupunkikuvan luomiseksi.
- b. Kaavaselostuksessa ei ole mainintaa siitä, kuinka rakennus ja sen väriytysoveltuu suojeltuun Kinnusen Jugend talon väriytykseen. Etelä-Karjalan liitto pitää tärkeänä, että uuden rakennuksen värivaihtoehtoja tarkastellaan vielä asemakaavan jatkosuunnittelussa.

#### **Vastineet:**

- a. Snellmaninkatu 10:llä ei itsessään ole erityisen dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä, vaan kaavahankkeen kaupunkikuvalliset haasteet kohdistuvat nimenomaan Kinnusen talon ja uudisrakennuksen yhteen liittämiseen. Asemakaavaselostusta on tarkennettu tältä osin. Lisäksi asemakaavaehdotukseen on mittakaavojen yhteensovittamiseksi lisätty vaatimus uudisrakennuksen vaakasuuntaisesta julkisivuaiheesta, joka jatkaa likimain Kinnusen jugend-talon räystääslinjaa uuden rakennuksen julkisivussa ja on samalla rakennuksia yhdistävä kaupunkikuvallinen elementti.
- b. Asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty, että pääjulkisivun tulee olla väriiltään vaalea, jolloin se on sovitettavissa yhteen Kinnusen jugend-talon keltaisen sävyn kanssa.

#### **5. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Ympäristötoimi**

- a. Snellmaninkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu melutaso, joka ylittää 60 dB. Huoneistojen tulisi avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa Vnp 993/1992 mukaiset melun ohjearvot täyttyvät.
- b. Asuinnossa tulee olla tuulettamismahdollisuus siten, että tuuletusikkunan kohdalla saavutetaan eo. melutason ohjearvot.
- c. Raitisilmanotto tulee toteuttaa siten, että liikenteen päästöt eivät huononna

sisäilman laatua.

**Vastine:**

- a. ja b Asemakaavaratkaisu ei johda valtioneuvoston asettamien päivä- ja yömelun ohjearvojen ylittymiseen sisätiloissa eikä ulko-oleskelutiloissa (mahdollisilla kadun puoleisilla parvekkeilla). Ohjearvot ylittyvät vain pidettäessä ikkunoita tai parvekelasituksia auki. Tältä osin meluntorjuntaa voidaan edistää varustamalla asunnot viilennyksellä, jolloin tarvetta ikkunoiden aukeutamiseen ei ole. Osa asunnoista tulee todennäköisesti avautumaan ainoastaan Snellmaninkadun suuntaan, joten melutason ohjearvon täyttävä tuuletusmahdollisuus ei näiden asuntojen osalta toteudu. Rakennuksen asuntokäyttöä, joka vaikuttaa myös asuntojen suuntautumiseen, ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista määrätä asemakaavassa.
- c. Asuntojen puhtaan raitisilman varmistamiseksi asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty: "Asuntojen ilmanvaihdon korvausilmaa ei saa kerätä Snellmaninkadun puoleiselta julkisivulta".

**6. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Rakennusvalvonta**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** OK.

**7. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Kadut ja ympäristö**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** OK.

**8. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Maaomaisuuden hallinta**

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksilla tontin omistajan kanssa käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden korottamisen vaikutuksista sekä maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

**Vastine:** OK.

## 9. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan Energiaverkot Oy tarvitsee kyseisen tontin kiinteistön ja sen ympäristön sähkönjakelua varten paikan jakelumuuntamolle. Järkevin paikka jakelumuuntamolle on kiinteistömuuntamo rakennuksessa Snellmaninkadun puoleisella sivulla. Muuta huomautettavaa ei Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ole kyseisestä asemakaavan muutoksesta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi. Kaava mahdollistaa kiinteistökohtaisen muuntamon rakentamisen. Kaavamääräysten mukaan muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle, mutta sen paikkaa ei ole tarkemmin määrätty.

## 10. Elisa Oyj

Elisa Oyj ilmoittaa lausuntanaan, että Elisa Oyj:n omistamia kaapeleita ja suojaputkia sijaitsee hankealueella. Nämä kaapelit ja suojaputket, niiden siirrot ja siirrosta aiheutuvat kustannukset tulee huomioida rakennustöitä suunniteltaessa ja toteuttaessa. Mahdollisista laitesirroista tulee ilmoittaa minimissään 3 kuukautta etukäteen.

**Vastine:** OK.

### Lausunto pyydettiin myös:

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

## **MIELIPITEET**

### 1. Työväenyhdistys ry, tontti 4/ Päivi Kukkonen

Lappeenrannan Työväenyhdistys ry:n johtokunta on kokouksessaan 24.5.2018 todennut, että yhdistyksellämme ei ole lausuttavaa Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n tontin asemakaavan muutokseen.

**Vastine:** OK.

### 2. Mieli pide Jaana Kinnunen

- a. Esitetty muutos vahingoittaisi, kiinteistöyhtymä Valtakatu 27:n eli "Kinnusen talon" asemaa. Suojeltavaksi esitetty Kinnusen talo ei saa jäädä kaupunkikuvassa "varjoiseen loukkoon".
- b. Kinnusen talon elinehtona on alakerran liikehuoneistojen säilyminen elinkelpoisina. Tämän vuoksi tulisi asemakaavamuutoksessa edellyttää liiketiloja myös naapurikiinteistön alakertaan. Ihmiset eivät löydä Kinnusen talon yrittäjiä, jos välissä on liiketoiminnasta tyhjä kadun pätkä.

- c. Esitetty rakennuksen korkeus ei saisi ylittää 4 kerrosta, jotta se olisi linjassa naapuritalojen (Snellmaninkatu 16, Lounaksen talo) korkeuden kanssa. 2-kerroksisen Kinnusen talon kannalta seinänaapurin seinän tulisi olla mahdollisimman matala tai seinien välissä voisi olla rako tai seinä olisi portaittain nouseva "sisäänvedetty". Nyt esityksessä on 5 kerrosta, jossa on yksi kerros liikaa.

**Vastineet:**

- a. Rakennusten kerrosluvun lisääntyminen aiheuttaa kaupunkikuvallisia epäjatkuvuuskohtia rakennusten räystääslinjoihin uuden ja vanhan rakennuskannan rajapinnoissa. Rakennusten mittakaavaeroa on pyritty vähentämään porrastamalla uudisrakennuksen pohjoispäätä Kinnusen talon puoleisella osalla kahdella kerroksella madaltuen kohti vanhaa kaupunkirakennetta sekä kaventamalla samassa kohdassa rakennusala. Lisäksi asemakaavaehdotukseen on mittakaavojen yhteensovittamiseksi lisätty vaatimus uudisrakennuksen vaakasuuntaisesta julkisivuaiheesta, joka jatkaa likimain Kinnusen jugend-talon räystääslinjaa uuden rakennuksen julkisivussa ja on samalla rakennuksia yhdistävä kaupunkikuvallinen elementti.
- b. Kaupan rakenteen muutos on johtanut vähentyvään liiketilojen tarpeeseen, minkä lisäksi Lappeenrannan keskustan kaupallinen painopiste on siirtynyt kauppakeskus IsoKristiinan suuntaan. Tästä syystä Snellmaninkadun varrella ei ole tarkoituksenmukaista edellyttää katutason toteuttamista kokonaan liiketiloina. Asemakaava kuitenkin mahdollistaa myös Snellmaninkadulla koko katukerroksen toteuttamisen liiketiloina. Snellmaninkadusta poiketen Valtakatu on kävelypainotteinen, jalankulkijoiden liikennevirtaan tukeutuva katu, jonka varrelle laadittaviin asemakaavoihin tullaan asettamaan liiketilojen rakentamisvelvoite koko katutasokerroksen osalta.
- c. Lounaksen talon viisi kerrosta osoitteessa Snellmaninkatu 6 on ollut lähtökohta Snellmaninkatu 10:n räystääskorkeuden määrittelyssä tontin pohjoisosalla, Kinnusen jugend-talon tontin rajalla. Lisäksi asemakaavaehdotukseen on mittakaavojen yhteensovittamiseksi lisätty vaatimus uudisrakennuksen vaakasuuntaisesta julkisivuaiheesta, joka jatkaa likimain Kinnusen jugend-talon räystääslinjaa uuden rakennuksen julkisivussa ja on samalla rakennuksia yhdistävä kaupunkikuvallinen elementti.