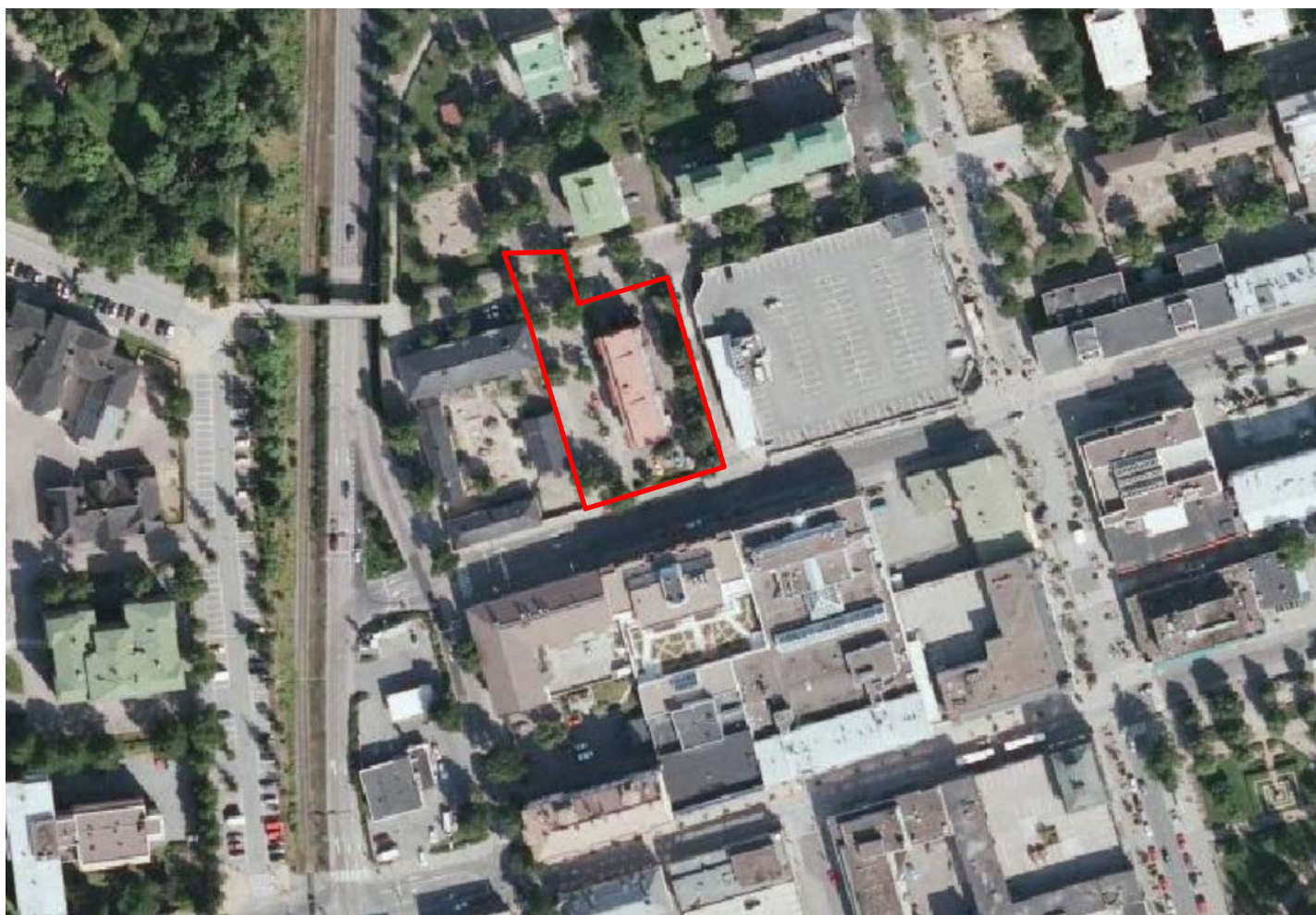




ASEMAKAAVAN MUUTOS

YHDYSKATU 10

4.2.2015



**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
YHDYSKATU 10, ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 4. HELMIKUUTA 2015 PÄIVÄTTYÄ
ASEMAKAAVAKARTTAA**

KAAVANUMERO K2530

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos 2 Keskus, kortteli 3, tontti 2 ja osa katualuetta

Kaavanlaatija Kaavoitusarkkitehti Sanna Kokko
puh. 040 664 6490
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

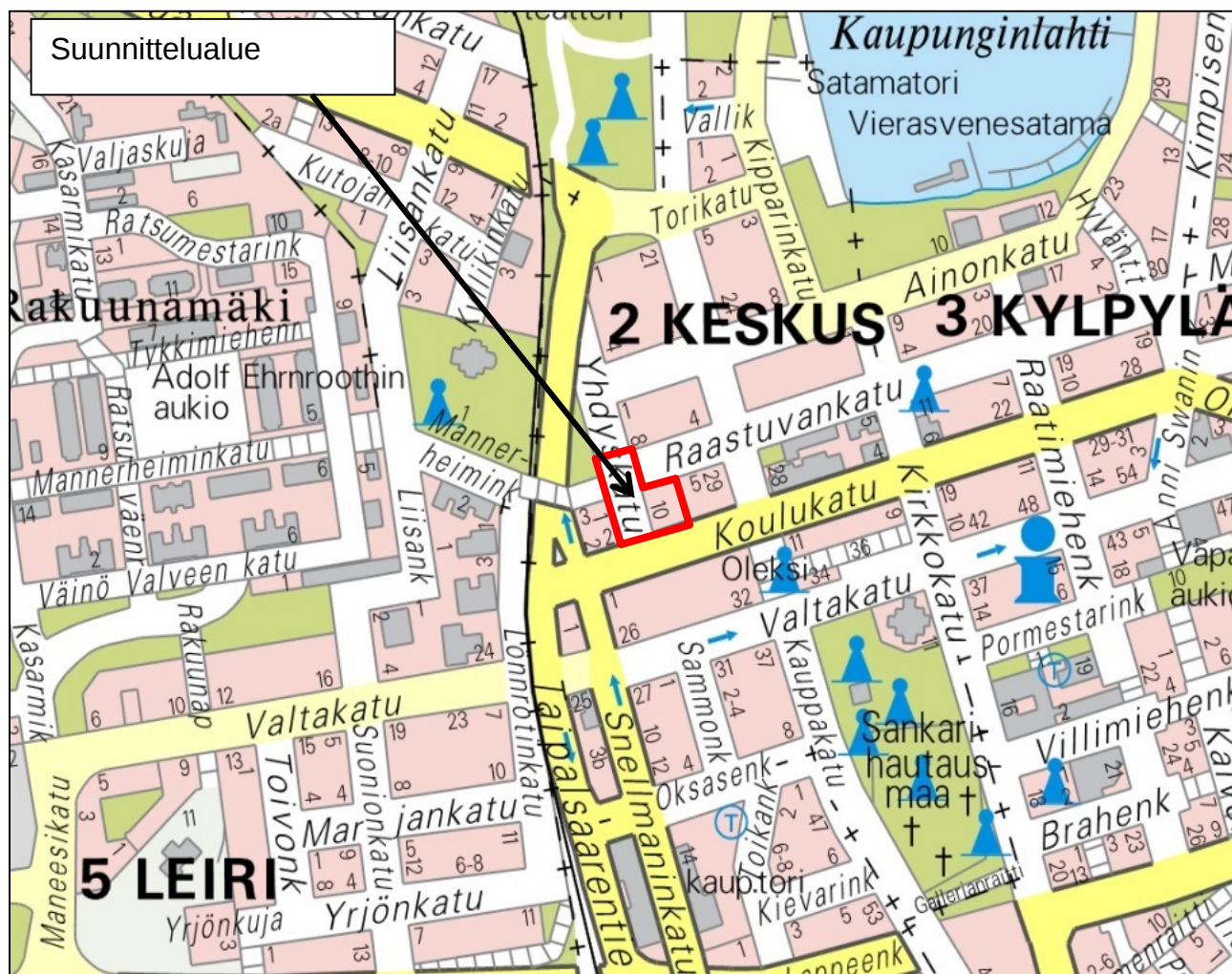
Asemakaava-arkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla asemakaavaluonnoksen ja OAS:n nähtävillä olosta lehti-kuulutuksella 6.12.2014 sekä alueen maanomistajille lähetetyillä kirjeillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 8.12.2014–7.1.2015.

Hyväksytty KV __.__.2015

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Yhdyskadulla. Alue rajoittuu pohjoisessa Raastuvankatuun, lännessä Yhdyskaduun ja Snellmanin päiväkodin historialliseen kortteliin (kortteli 3, tontti 12) sekä idässä kauppakeskus Armadan tonttiin (kortteli 3, tontti 1). Etelässä rajana on Koulukatu. Suunnittelualan koko on noin 0,25 hehtaaria. Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualan sijainti ja aluerajaus.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella. Alue käsittää korttelista 3 tontin 2, joka sijoittuu Koulukadun, Yhdyskadun ja Raastuvankadun rajaamalle alueelle. Lisäksi alueeseen kuuluu osa Yhdyskadun katualueesta. (Webmap)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Yhdyskatu 10, asemakaavan muutos

Asunto Oy Yhdyskatu 10 on hakenut asemakaavamuutosta, jolla 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 myös Yhdyskadun historiallista katualuetta, puustoa ja vanha valaisinpylväs.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	12
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Väestö ja työpaikat	18
3.1.5	Ympäristökuormitus	18
3.1.6	Maanomistus	18
3.2	Suunnittelutilanne	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Suunnittelun tausta ja tavoitteet	25
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3	Suunnitteluvaiheet	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne	27
5.1.1	Mitoitus	27
5.1.2	Palvelut	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Aluevaraukset	28
5.3.1	Korttelialueet	28
5.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	30
5.4	Ympäristön häiriötekijät	30
5.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset	31
5.6	Nimistö	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	32
6.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
6.2	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	33
6.3	Liikenteelliset vaikutukset	33
6.4	Sosiaaliset vaikutukset	33
6.5	Kulttuuriset vaikutukset	34
6.6	Ympäristön häiriötekijät	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	37
6.8	Seudullisten suunnitelmien toteutuminen	40
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	41
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	41
7.3	Kaavan hyväksyminen	41

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnepiirrokset:
	2 a. Kaavan havainnekuva 04.02.2014
	2 b. Kolmiulotteinen valokuvasekvenssi: Suunnittelukohta nähtynä Koulukadulta korotuksen jälkeen. (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä SITO Oy)
	2 c. Valokuvasekvenssi sataman suunnasta. (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä SITO Oy)
	2 d. Luonnos korotuksen leikkauspiirustukseksi. (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä SITO Oy)
LIITE 3	MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet.
	3 a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjitse.
	3 b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot.
	3 c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.
	3 d. Kaavaluonnoskartta 1.12.2014.
	3 e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastine (<i>lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen</i>).
LIITE 4	Asemakaavan seurantalomakkeet.
LIITE 5	Kaavamuutoshakemus.
LIITE 6	Asemakaavakartta 4.2.2015.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kesällä 2014. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tutkittu eri vaihtoehtoja asemakaavaluonnokseksi.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 6.12.2014 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 8.12.2014 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Nähtävilläolon aikana asemakaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja on laadittu asemakaavaehdotus. Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alue laajennettiin Etelä-Karjalan museon toiveesta käsittämään osan Yhdyskadun katualueesta. Lisäksi muuntamon aluevarausta suurennettiin Lappeenrannan Energiaverkkojen esitysten mukaisesti. Piha-alueen melumääräystä täsmennettiin Lappeenrannan seudun ympäristötoimen lausunnon mukaiseksi ja pohjavesialuetta koskeva määräys poistettiin tarpeettomana Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnon mukaan. Lausuntojen ja Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3:n mielipiteiden jälkeen myös havainnekuvaa ja kaavaselostusta päivitettiin.

Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään teknisessä lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueen tonttialue on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Alueella on rakennusoikeutta 1450 kerros-m² ja kerroslukuna on IV (neljä). Yhdyskadun katualue on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan AK -korttelialueella sijaitsevan nykyisen rakennuksen korottaminen. Kaavamuutoksessa tontti säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena (AK).

Yhdyskadun katualueen historialliset erityispiirteet, kuten puurivit ja mukulakiveys suojellaan kaavalla. Samoin suojellaan Yhdyskadun ja Raastuvankadun risteyksessä sijaitseva 1900-luvun alun valaisinpylväs.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

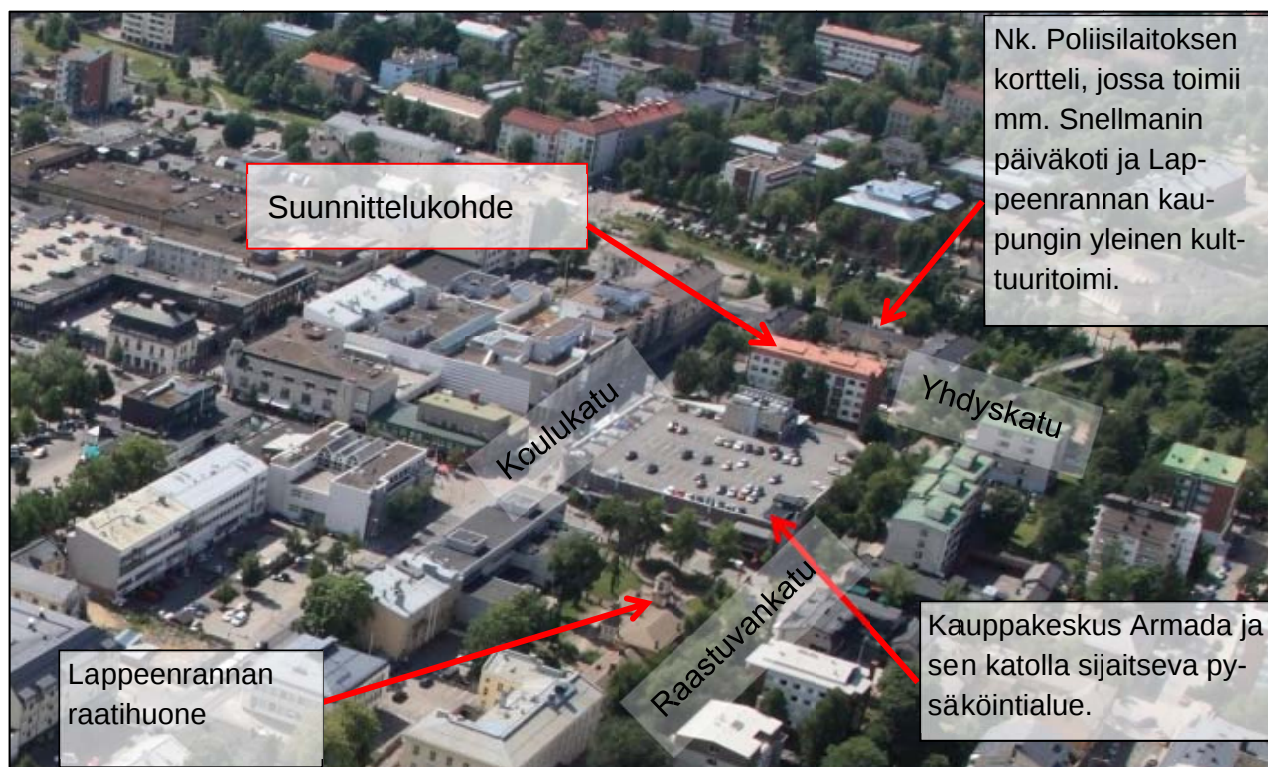
Asemakaavan muuttamisesta tehdään maankäyttösopimus asunto-osakeyhtiön kanssa ennen asemakaavan hyväksymistä.

Rakentaminen korttelialueella voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 2. Ote viistoilmakuvasta vuodelta 2013. Suunnittelun kohteena oleva Asunto Oy Yhdyskatu 10:n tontti sijoittuu Lappeenrannan ydinkeskustan alueelle.

Suunnittelualueen korttelialueella 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.

Alueen rakennuskanta on peräisin eri aikakausilta. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu kauppakeskus Armada ajoramppeineen ja länsipuolella historiallisesti arvokas Snellmanin päiväkodin kortteli.

Yhdyskadun katualue on pääosin mukulakivetty. Katualuetta reunustavat molemmin puolin iäkkäät lehmukset ja kevyenliikenteenväylät. Yhdyskadun katualue on vanhalle keskusta-alueelle harvinainen mukulakivikatu. Raastuvankadun ja Yhdyskadun risteyksessä on säilynyt 1900-luvun alusta oleva valaisinpylväs. Katualue historiallisen korttelin vieressä mukulakiveyksineen, lehmuksineen ja valopylväineen on Etelä-Karjalan museon mukaan kaupunkihistoriallisesti erityinen (Kuva).

Päiväkodin historiallisessa korttelissa on toiminut mm. Lappeenrannan seurahuone sekä poliisi- ja palolaitos. Seurahuoneen rakennus valmistui vuonna 1850 ja sitä laajennettiin vuonna 1887 Oskar Schultzin suunnitelmien mukaan länsipäädystä. Nykyiset fasadikoristelut ovat 1900-luvun alusta. Snellmaninkadun puoleinen piharakennus muutettiin vuonna 1923 Juhani Viistein suunnitelmien mukaan klassististyylliseksi poliisiasemaksi samalla kun sitä laajennettiin. Viiste suunnitteli myös Yhdyskadulle palolaitoksen vaunuvajan.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee mm. 2000-luvulla rakennettuja asuin-liikerakennuksia, joista yksi on kauppakeskus Opri. Suunnittelualueen pohjoispuolella on asuinkerrostaloja 1950- ja 1960-luvuilta. Asunto Oy Yhdyskatu 10 sijaitsee Yhdyskadun korkeimmalla kohdalla ja on näin kadun korkeimmalle nouseva rakennus, vaikka viereisessä Asunto Oy Yhdyspuistossa on saman verran kerroksia.

Lähimmät palvelut (päiväkoti, koulu ja ruokakauppa) sijaitsevat kaikki suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä.



Kuva 3. Kuvia Koulukadun länsipäästä. Vasemmanpuoleisessa kuvassa nk. Poliisilaitoksen korttelin yksikerroksisen puurakennuksen takaa näkyy Asunto Oy Yhdyskatu 10:n punatiilinen päätyseinä ja punainen katto. Koulukadun eteläpuolella on uudempaa asuin- ja liikerakentamista. Yhdyskadulla kasvaa kookkaita katupuita.



Kuva 4. Kuva otettu suunnittelualueen länsipuolelta Lönnrotinkadun ja Mannerheiminkadun kulmasta. Etualalla nk. Huokausten silta, joka on kevyenliikenteen yhteys Taipalsaarentien yli keskustasta länteen.



Kuva 5. Asunto Oy Yhdyskatu 10 nähtynä Koulukadulta. Suunnittelualueen itäpuolella on kauppakeskus Armada. Kauppakeskuksen huoltoajo tapahtuu rampeja pitkin kellarikerrokseen sekä Koulukadulta että Raatihuoneenkadulta. Kauppakeskuksen katolla sijaitsevalle pysäköintitasolle ajetaan Koulukadun puolelta. Suunnittelualueella Koulukadun varressa sijaitsee Lappeenrannan Energian muuntamo.



Kuva 6. Suunnittelualue nähtynä Raastuvankadun puolelta. Korttelin itäpuolelle sijoittuu kauppakeskus Armadan 1970-luvulla rakennettu, 2000-luvulla peruskorjattu liikerakennus, jonka huoltoajon ajoluiskat sijoittuvat kaavamuutosalueen rajalle. Tonttien välisen tukimuurin päälle on rakennettu vuonna 2003 me-luseinä. AK -korttelialueen länsipuolella on historiallinen Poliisilaitoksen kortteli mukulakivikatuineen.



Kuva 7. Suunnittelualueella 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 vanha valopylväs, joka on kuvassa keskellä.



Kuva 8. Yhdyskatu on suunnittelualueella pääosin vanhaa mukulakiveystä, kevyenliikenteenväylät ja ylikäynnit on tehty uudemmalla pinnoitteella. Kadun varressa on katupuina kookkaita lehmuksia. Kuvassa vasemmalla on historiallinen poliisilaitoksen kortteli, oikealla Asunto Oy Yhdyskatu 10.



Kuva 9. Kuva Raastuvankadulta lännestä itään. Oikealla nk. Poliisilaitoksen kortteliä, vasemmalla Reino Ahjopalon suunnittelema roiskerapattu asuinkerrostalo. Punatiilinen pääty oikealla on Yhdyskatu 10:n pääty, samoin punainen harjakattoinen jätekatos sijoittuu suunnittelualueelle. Raastuvankatu on länsipäädystään mukulakivetty, samoin kuin Yhdyskatu suunnittelualueen kohdalla.

Kaavamuutosalue sijaitsee III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue) *Lappeenrannan keskusta - Lauritsala* (05 405 10).

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai rakennuskulttuuri-kohteita. Lähin kiinteä muinaisjäännösrekisterin kohde on alueen pohjoispuolelle sijoittuva *Lappeenrannan Linnoitus ja vanha asemakaava-alue*.

Suunnittelualueen lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on alueen koillispuolella sijaitseva Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva nk. Poliisilaitoksen kortteli on luokiteltu mm. Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Arkkitehdit Oy 2013) maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, joka on keskustan ainoa ehjä puutalokortteli. Korttelin rakennukset on suojeltu asemakaavalla.



Kuva 10. Suunnittelualue sijoittuu Yhdyskadun korkeimmalle kohdalle, aivan ydinkeskustaan. Lähistöllä sijaitsee useita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, kuten nk. Poliisilaitoksen kortteli, jossa on sijainnut myös Lappeenrannan Seurahuone. Lisäksi lähietäisyydellä ovat Lappeenrannan punatiilinen kirkko ja Nikolain vallit, Lönnrotin koulukeskus, Wolkoffin ja Tashinin talot sekä Lappeenrannan raatihuone. (Viistoilmakuva vuodelta 2014)

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta, jossa piha-alueella ja katualueen reunoilla on istutettua kasvillisuutta. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole erityisiä luonto-arvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva asuinkerrostalo on valmistunut vuonna 1962. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Per Björkvall, joka on suunnitellut Lappeenrantaan useita merkittäviä rakennuksia, kuten mm. elokuvateatteri Nuijamiehen (vuonna 1953) sekä useita asuinrakennuksia. Saman arkkitehdin vuonna 1957 suunnittelema asuinkerrostalo on samalla kadulla Yhdyskadun ja Ainonkadun kulmauksessa sijaitseva Asunto Oy Yhdyskatu 6, jossa on käytetty julkisivuissa myös punaista tiiltä ja julkisivulevyä. Myös kattomuoto on samankaltainen Yhdyskatu 10:n kanssa.

Suunnittelualue sijoittuu rinteeseen siten, että maasto laskee asuinkerrostalon tontilla sekä itään että etelään. Asunto Oy Yhdyskatu 10:n asuinkerrostalo sijoittuu Yhdyskadun korkeimmalle kohdalle. Rakennus on rakennettu loivasti rinteeseen siten, että siinä on osin maanpäällinen kellarikerros, jossa on autotallit. Kellaritiloissa on myös taloyhtiön yhteistilat sekä mm. vanhan lämmitysjärjestelmän jäljiltä polttoainevarasto ja kattilahuone. Autotalleihin on ajo pihaa pitkin Yhdyskadun puolelta. Yhdyskadun vastainen raja autotallien edestä on asfalttipintainen ja liittyy suoraan katutilaan, jossa on betonilaatoin päällystetty Yhdyskadun kevyenliikenteenväylä. Ajo talleihin tapahtuu kuitenkin oman tontin kautta, ei suoraan kadulta.

Väriykseltään Asunto Oy Yhdyskatu 10:n rakennus on punavalkoinen ja julkisivumateriaaleina on käytetty pääasiassa punatiiltä sekä valkoista että punaista julkisivulevyä. Rakennuksessa on taitteinen pulpettikatto, joka on materiaaliltaan peltiä. Katossa on Yhdyskadun puolella lähes pystysuora osuus, jossa on valoaukkoja. Katon korkein harjakohta on korossa +117,77. Vesikaton ja julkisivun leikkauspiste on pihan puolella korossa +116,31 ja Yhdyskadun puolella +114,92.



Kuva 11. Ortoilmakuva vuodelta 1939, jolloin tontilla on sijainnut useita pienimittakaavaisia rakennuksia. Länsipuolinen kortteli on säilynyt suurelta osin ennallaan, mutta muutoin naapurikortteleissa on tapahtunut huomattavia muutoksia pienimittakaavaisesta puukaupungista kaupungin ydinkeskustaksi. Suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella. Alue on ollut rakennettua kaupunkialuetta 1800-luvulta.

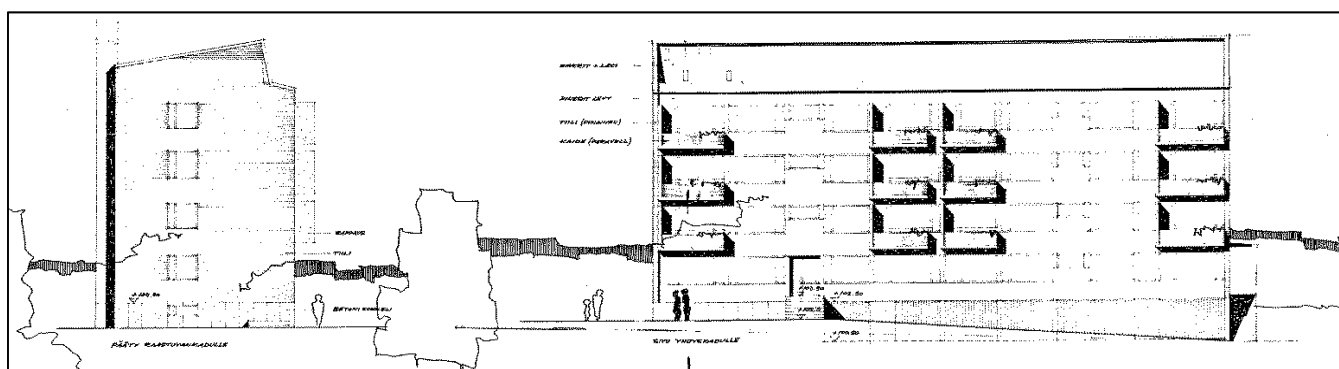
Pääosa asuinkerrostalon piha-alueesta on asfaltoitu. Tontin etelärajalla on kapea kaista puuistutuksia, pensaita ja nurmikkoa sekä pieni istutettu alue Yhdyskadun ja Raastuvankadun kulmauksessa, Yhdyskadun sisäänkäynnin pohjoispuolella. Tontin ja kauppakeskuksen välissä on leveämpi istutettu alue, jossa on useita eri-ikäisiä ja erilajisia puita, pensaita ja nurmea.

Tontti on aidattu puuaidalla Koulunkadun puolelta, Koulukadun ja Yhdyskadun kulmalla, Yhdyskadun ja Raastuvankadun kulmalla sekä jätekatoksen kohdalla Raastuvankadun puolella. Kauppakeskuksen ja suunnittelualueen välillä on betoninen tukimuuri, joka on nostettu myöhemmin Siporex -rakentein korkeammaksi ja toimii sekä aitana että meluseinänä. Tontti laskee rajan tuntumassa kohti tukimuuria.

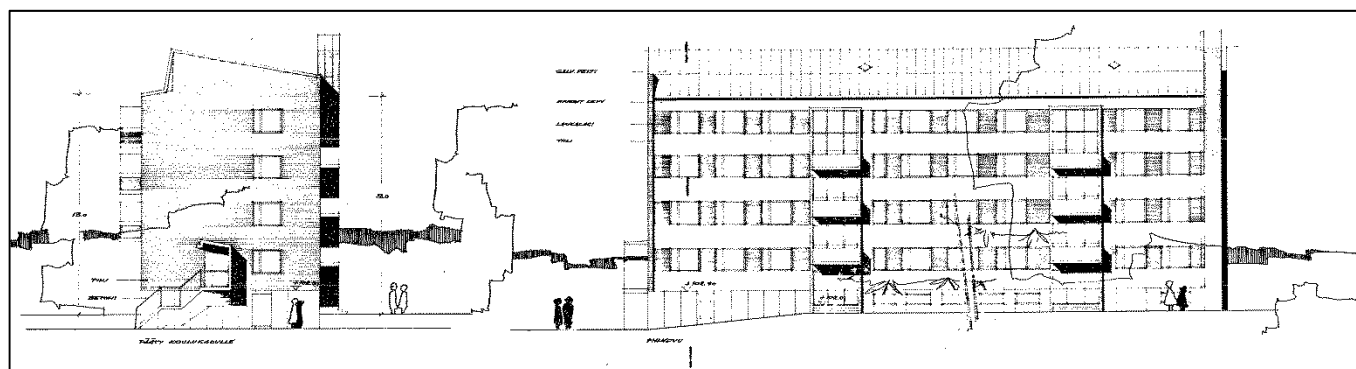
Tontin koilliskulmassa on puurakenteinen harjakattoinen jätekatos ja tontin kaakkoiskulmassa on Lappeenrannan Energian muuntamorakennus.



Kuva 12. Yhdyskadun puolella on historiallinen katumiljö, johon liittyy nk. Poliisilaitoksen kortteli, lehmukset, vanha valaisinpylväs sekä Poliisilaitoksen korttelia ympäröivä mukulakiveys. Yhdyskatu 10:n rakennus on edustava oman aikakautensa moderni rakennus nauhaikkunoineen ja tiilipäätyineen. Rakennuksen julkisivuissa ja massoittelussa sekä sijoittumisessa tontille on 1960-luvulle tyypillisiä piirteitä.



Kuva 13. Julkisivut vuodelta 1961. Vasemmalla pääty Raastuvankadulle ja oikealla julkisivu Yhdyskadulle, jossa näkyy mm. maaston muotoilu ja autotallit sekä asuntoparvekkeita, jotka sijoittuvan lännen puolelle



Kuva 14. Julkisivukuvat Yhdyskatu 10:stä vuodelta 1961. Vasemmalla pääty Koulukadulle ja oikealla julkisivu pihalle, jossa sijaitsevat tuuletusparvekkeet. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Per Björkvall. (Rakennusvalvonta)



Kuva 15. Asunto Oy Yhdyskatu 10:n piha-alueen maastonmuodot ovat vaihtelevat ja kellarikerros on osin maanpinnan yläpuolella, osin maanpinnan alapuolella. Rakennuksen kellarikerros on lautamuotein puhtaaksi-valettua betonia, joka on maalattu.

Autopaikat sijoittuvat talon kellarissa olevien autotallien lisäksi rakennuksen molempiin pätyihin. Rakennuksen päädyt ovat punatiilestä. Koulukadun puoleisessa päädyssä on vanha porras, joka ei ole enää käytössä.



Kuva 16. Pihalla kasvaa useita puulajeja. Pihan suurimmat puut ovat koivuja. Asuintontin ja kauppakeskuksen välillä on tukimuuri ja aita, jota kohti tontti aivan rajan tuntumassa laskee. Tontin tällä osalla on muutamia kookkaita koivuja ja muuta kasvillisuutta. Puurakenteinen jätekatos sijoittuu Raastuvankadun puolelle. Istutetulla alueella on kuivausteline sekä mattoteline. Varsinaista oleskelupihaa ei tällä hetkellä ole.



Kuva 17. Asuintontin kaakkoiskulmassa sijaitsee Lappeenrannan Energiaverkkojen muuntamo.

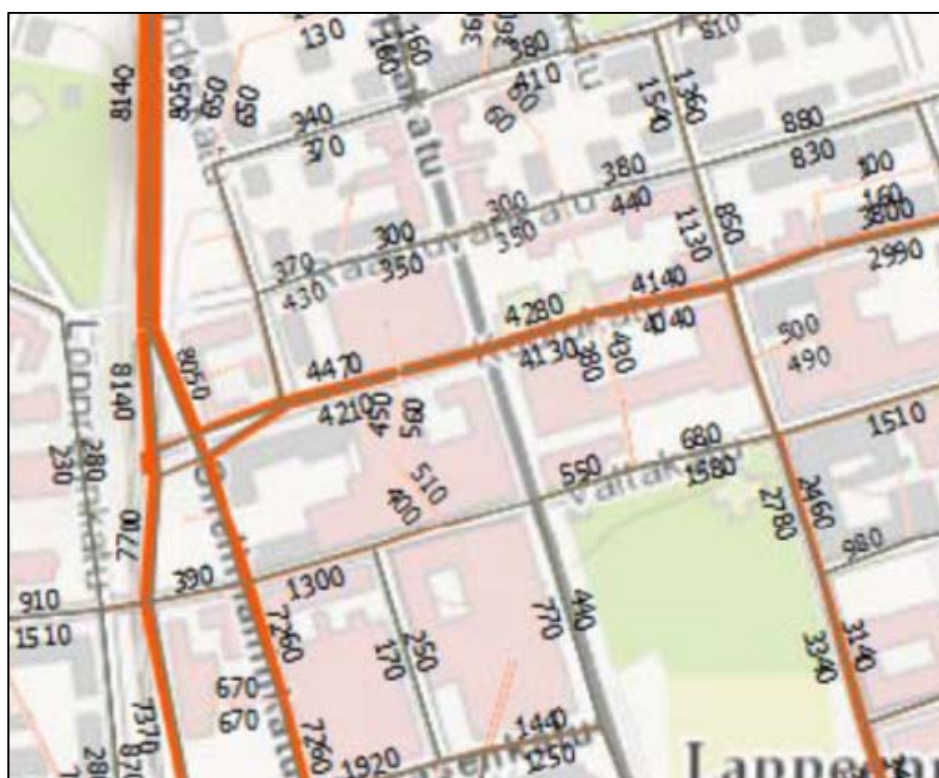
Yhdyskadun katualue on pääosin mukulakivetty. Katualueen molemmin puolin on iäkkäät lehmusrivit ja kevyenliikenteenväylät. Yhdyskadun katualue on vanhalle keskusta-alueelle harvinainen mukulakivikatu. Raastuvankadun ja Yhdyskadun risteyksessä on säilynyt ainutlaatuinen 1900-luvun alusta oleva valaisinpylväs. Samanlaisia valaisinpylväitä ei ole säilynyt muualla kaupungissa. Muita vanhoja valaisinpylväitä löytyy Lappeenrannasta ainakin Raati-huoneen eduspuistosta ja Linnoituksesta. Katualue historiallisen korttelin vieressä mukulakiveyksineen, lehmuksineen ja valopylväineen on kaupunkihistoriallisesti arvokas.

3.1.3.1 Liikenne

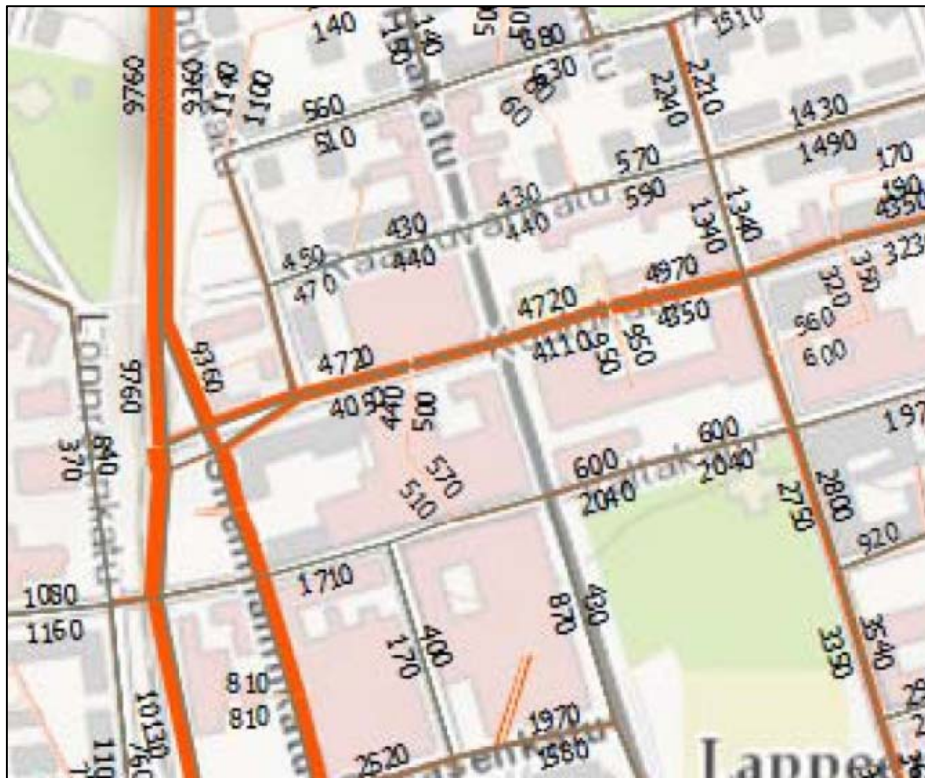
Suunnittelualuetta ympäröivät etelässä Koulukatu, lännessä Yhdyskatu ja pohjoisessa Raatimiehenkatu. Lisäksi suunnittelualueen länsipuolella, lähimmillään noin 50 metrin päässä, kulkee Taipalsaarentie (seututie 408). Suunnittelualueen tontille on tonttiliittymät sekä Raastuvankadun että Yhdyskadun puolelta.

Koko keskustan alueelle on Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavatyöhön liittyen tehty liikenne-ennuste vuodelle 2035 sekä nykytilaennuste. Näiden mukaan vuorokausiliikenne tällä hetkellä (vuonna 2014) Koulukadulla on yhteensä noin 8700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Raastuvankadulla 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yhdyskadun liikennemääristä ei ole arvioita (Trafix 2014). Vuorokausiliikenne-ennusteessa vuodelle 2035 Koulukadulla tulisi kulkemaan noin 8800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Raastuvankadulla noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Suunnittelualuetta ympäröivien katujen nykytilaennusteen mukaisia liikennemääriä ja ennustettuja liikennemääriä on esitetty seuraavissa kuvissa.



Kuva 18. Vuorokausiliikenne 2014 (ajoneuvoa/vrk). Tällä hetkellä Koulukadulla on yhteensä noin 8700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Raastuvankadulla 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yhdyskadun liikennemääristä ei ole arvioita. (Trafix 2014)



Kuva 19. Vuorokausiliikenne-ennuste vuodelle 2035 (ajoneuvovrk). Ennusteen mukaan Koulukadulla tulisi kulkemaan noin 8800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Raastuvankadulla noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. (Trafix 2014)

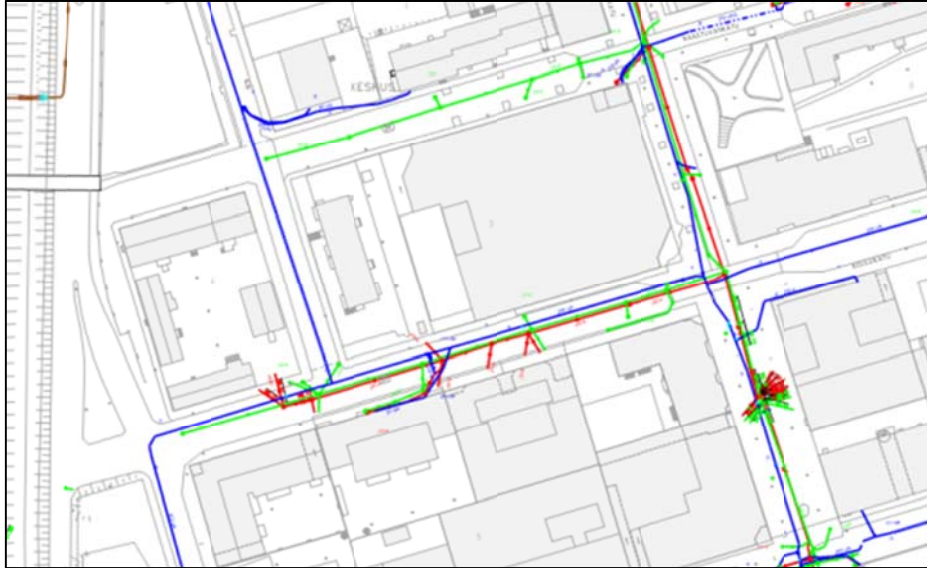


Kuva 20. Vuosien 2035 ja 2014 erotus (ajoneuvovrk). Laadittujen ennusteiden mukaan ajoneuvoliikenne Koulukadulla itään laskee 150 ajoneuvolla vuorokaudessa ja länteen päin kasvaa 250 ajoneuvolla. Kokonaisliikennemäärän muutos nykyiseen on hyvin pieni. Raastuvankadun ajoneuvoliikenne kasvaa hiukan molempiin suuntiin. (Trafix 2014)

3.1.3.2 Yhdyskuntatekniikka

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot kulkevat ympäröivillä katualueilla. Lappeenrannan Energiaverkkojen muuntamo sijaitsee korttelin kaakkoiskulmassa ja sinne kulkee katualueelta runsaasti johtoja.

Tontin kaukolämpöliittymä sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle.



Kuva 21. Vesijohtoverkosto. Vihreällä on esitetty hulevedet, sinisellä vesijohtoverkko ja punaisella jätevesiverkko. (WebMap)



Kuva 22. Kaukolämpö- ja kaasuverkosto. Punaisella kaukolämmön verkosto ja sinisellä kaasuverkko. Kaukolämpöverkko kulkee ympäröivillä katualueilla. Yhdyskatu 10:n rakennus on liitetty kaukolämpöverkkoon. (WebMap)



Kuva 23. Lappeenrannan Energiaverkkojen sähköverkko. Vihreä ja musta katkoviiva: pienjänniteverkon kaapeli, keltainen viiva: ulkovaloverkon kaapelit ja sininen viiva: keskijänniteverkon kaapeli. Verkosto sijoittuu ympäröiville katualueille ja liittyy osin tontilla sijaitsevaan Lappeenrannan Energiaverkkojen muuntamoon. (WebMap)

3.1.4 Väestö ja työpaikat

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole työpaikkoja. Kaikki ydinkeskustan kaupalliset palvelut löytyvät lähietäisyydeltä, samoin koulut ja päiväkoti.

Suunnittelualueella sijaitsee asuinkerrostalo, jossa on kaksi porrashuonetta ja asuntoja neljässä kerroksessa. Asuntoja taloyhtiössä on tällä hetkellä 22.

3.1.5 Ympäristökuormitus

Lappeenrannan meluselvityksen ja meluntorjuntaohjelman yhteydessä on mallinnettu keskusta-alueen liikenteen aiheuttamaa melua (Ramboll Finland 2014, luonnos). Selvityksen mukaan suunnittelualueen eteläreunaan kohdistuu päivällä Koulukadun ja Taipalsaarentien liikennemelua. Liikennemelu ylittää tehdyn meluennusteen perusteella tontin eteläosassa valtioneuvoston ohjearvot.



Kuva 24. Alueen meluennustetilanne vuoteen 2035, päivääajan keskiäänentason LAeq. Aivan tontin eteläosassa melun ohjearvot ylittyvät, mutta piha-alue alittaa pääosin melun ohjearvot. Suunnittelualue on esitetty karttaan keltaisella. (Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma, Ramboll Finland 2014, luonnos)

Tontilla on Lappeenrannan ympäristötoimen toimesta tehty melumittauksia, joissa on mitattu viereisen, korttelin itäpuolella sijaitsevan kauppakeskus Armadan ilmanvaihtokoneiden aiheuttamaa melua. Vuonna 2013 tehdyssä melumittauksessa on todettu seuraavaa: IV-laitteiston melutaso piha-alueella ilman taustamelua oli kesäkuussa 2013 55 – 56 dB (Laeq). Lauhduttimien aiheuttama melu lisää piha-alueen keskiäänitasoa 2 dB n. 59 dB:stä 61 dB:iin (Laeq7-22). Jo alueen taustamelu 59 dB (Laeq7-22) ylittää valtioneuvoston 993/1992 päätöksen mukaisen asuinalueiden piha-alueen ulkomelun ohjearvon 55 dB (Laeq7-22). Nykyisin lauhduttimien käyttöaikoja on rajoitettu eikä taloyhtiö näe sen aiheuttamaa melua niin suurena ongelmana kuin kauppakeskuksen lastauslaiturin kolahdusäänät lastaus- ja purkutilanteissa. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen terveystalvonnassa ja kaupungin rakennusvalvonnassa on käsiteltyssä alueen meluvalitusasia koskien Kauppakeskus Armadan lauhduttimien aiheuttamaa melua.

Piha-alueelle saattaa aiheutua lisäksi melua kauppakeskuksen katolla sijaitsevalle pysäköintitasolle suuntautuvasta ajoneuvoliikenteestä. Tästä melusta ei ole erillisiä mittauksia.

Tonttien rajalla on betonirakenteinen tukimuuri, joka mahdollistaa viereisen kauppakeskus Armadan lastauslaiturien sijoittumisen kellarin tasoon. Tukimuuria on korotettu meluseinäksi Siporex -elementein vuonna 2003.

Oheisessa taulukossa on esitetty, mitä ohjearvoja asumisessa sovelletaan:

VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS MELUTASON OHJEARVOISTA	Melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22)	Yöohjearvo (klo 22-7)
ASUMINEN sisällä	PÄIVÄ 35 dB	YÖ 30 dB
ASUMINEN ulkona	PÄIVÄ 55 dB	YÖ 50 dB

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 lähi-kauppojen säilymiseen. Lappeenrannan keskustan kehittäminen vt 6:n eteläpuolella tulee suunnitella siten, ettei palvelujen saatavuus merkittävästi heikenny nykyisellä pohjoispuolella keskusta-alueella. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

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

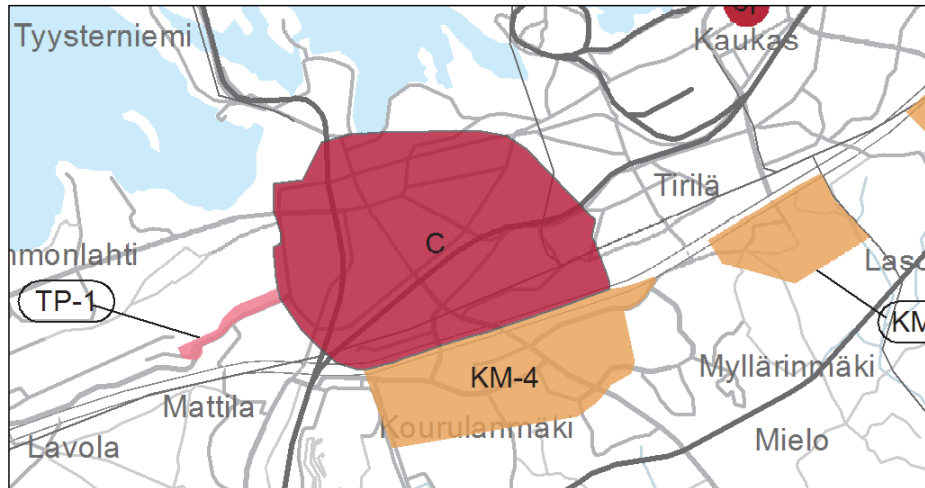
Alueen länsipuolella oleva **ma/km** -kohdemerkintä osoittaa *maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön / kohteen* (nk. Poliisilaitoksen kortteli Yhdyskadun länsipuolella). *Merkinnöillä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti 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 maankäyttölliset 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 suunnitella 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 suunnittelu 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 27. Ote 1. vaihemaakuntakaavasta. (Etelä-Karjalan liitto)

Vaihekaavassa suunnitteluala on esitetty *keskustatoimintojen alueena (C)*. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viherialueet 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 riittäväan ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen.*

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

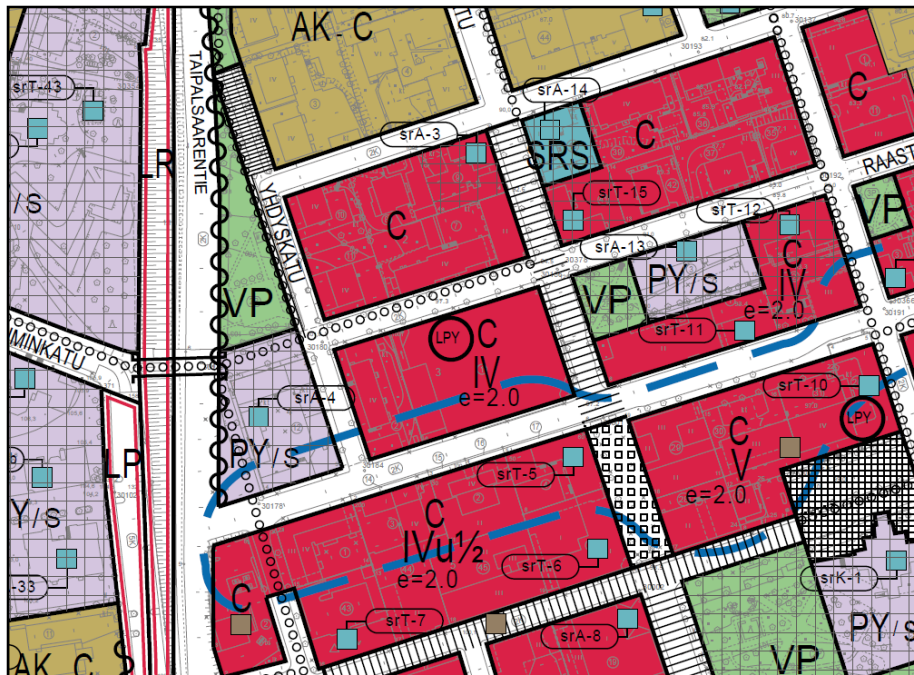
Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoittettava ja niiden toteutus ajoitettava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

Lappeenrannan keskustaa ei enimmäksimitoiteta 1. vaihemaakuntakaavalla.

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

▪ Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Ydinkeskustan osayleiskaava 2020**. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 28.5.2007. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Kuva 28. Ote ajantasayleiskaavasta.

Suunnittelualue on yleiskaavassa *keskustatoimintojen aluetta (C)*. Alue varataan Lappeenrannan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Korttelin rakennusoikeus on osoitettu likimääräisenä aluete-hokkuuslukuna $e=2,0$, eli kerrosalan suhteena pinta-alaan. Suunnittelualueen eteläosaan on merkitty sininen katkoviiva, joka osoittaa keskustatoimintojen alueen kaupunkikuvan eheyttämistarvetta / alueen tiivistämistarpeen. Kortteliin on merkitty myös yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos (**LPY**). Kerroslukuna korttelissa on IV.

Alueen pohjoispuolitse on merkitty *kevyen liikenteen reitti* (palloviiva). Länsipuolen naapuri-kortteli on merkitty *julkisten palveluiden ja hallinnon alueena, jolla ympäristö säilytetään (PY/s)*. Sinne on merkitty myös kohdemerkintänä *asemakaavalla suojeltu/ suojeltava rakennus/rakennuskokonaisuus*. Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteessä olevaan luetteloon (sininen neliö +**srA-4**).

Yleiskaavassa on annettu asemakaavamuutosten laatimista ohjaavia erityismääräyksiä:

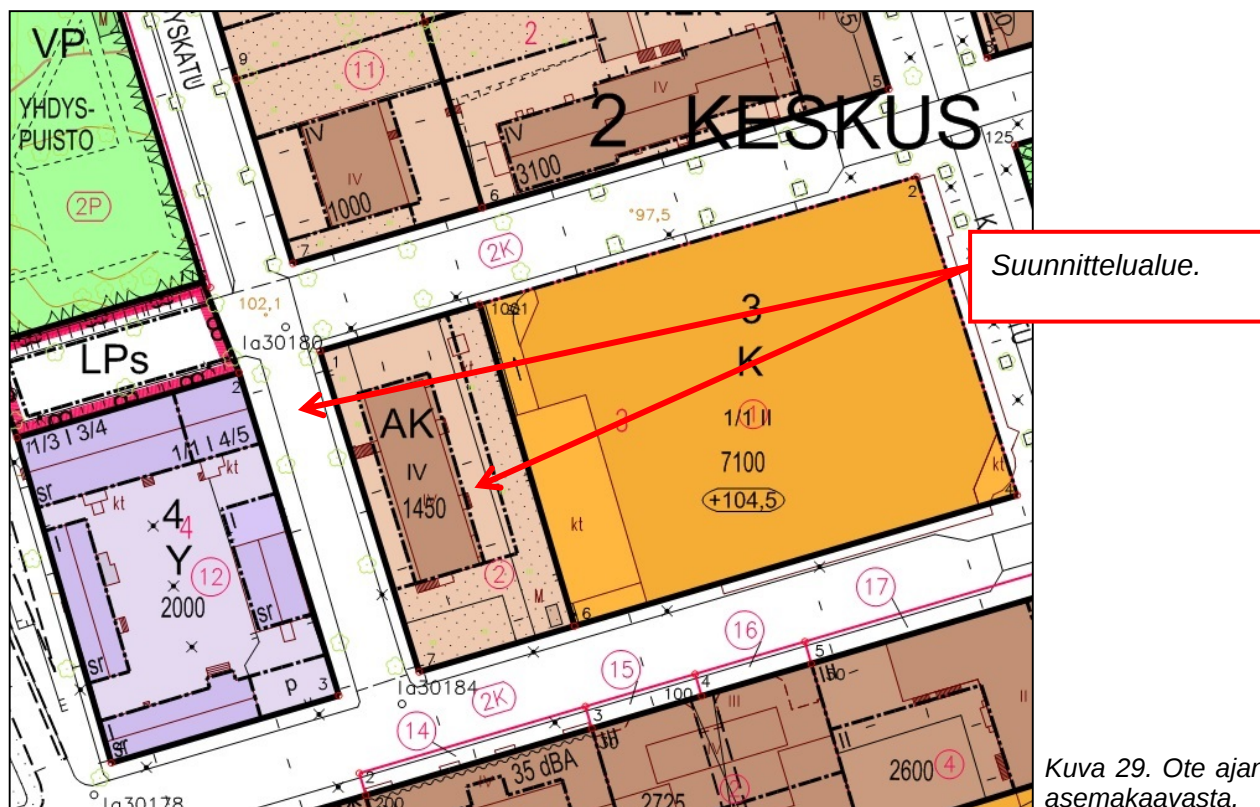
- Rakennusoikeus määritellään kullekin korttelialueelle erikseen pitäen lähtökohtana toiminnan edellyttämiä tarpeita, rakennusoikeuden sopeutumista koko keskustan kokonaistarpeeseen sekä kauniin kaupunkikuvan luomista. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä voidaan asemakaavoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyjä korkeampia korttelitehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus 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

Suunnittelualueella on voimassa sisäministeriön 18.2.1975 vahvistama asemakaava.

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



Kuva 29. Ote ajantasa-
asemakaavasta.

Asemakaavassa on annettua seuraavia yleismääräyksiä:

- Rakennusten tulee ulottua rakennusalan kadunpuoleisiin rajoihin ja mikäli eri tonttien rakennusalat yhtyvät tontin rajalla, tähän rajaan.
- Julkisivu tai pääty, joka ulottuu naapuritontin rajalle, on käsiteltävä julkisivuna.
- Mikäli rakennuksen varsinaisten kerrosten luku on kolme tai neljä, tulee asuinhuoneistojen osalta noudattaa seuraavia rakennusten välisiä etäisyyksiä:
 - Olohuoneen pääikkunan edessä on oltava vähintään 20 m, huoneen pääikkunan edessä vähintään 15 m sekä vaate-, kylpy- tai vastaavien huoneiden ikkunan edessä vähintään 8 m rakentamatonta tilaa, kuitenkin siten, että rakennuksen jommallakummalla pitkällä sivulla on rakentamatonta tilaa vähintään 25 metriä.
- Asuinkerrostalojen porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti myös pihanpuolelta.
- Rakennuksiin ei saa varsinaisten kerrosten lisäksi rakentaa säilytystilaa ullakkokerrokseen.
- Tontilla on varattava vähintään 15 m² järjestettyä vapaa-aluetta asuinhuoneistoa kohti.

- Tontilla ei saa kaataa puustoa ilman maistraatin lupaa. Istutettaville korttelinosille tulee istuttaa lehtipuita vähintään 1 kpl / 150 m².
- Tonttien välille ei saa tehdä 0,5 m korkeampaa aitaa mikäli maistraatti ei erityisistä syistä myönnä poikkeusta.

Yhdyskadun katualue suunnittelualueella kuuluu asemakaavaan, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 8.9.1989. Yhdyskadun pohjoispää kuuluu asemakaavaan, jonka kaupungin hallitus on vahvistanut 8.3.1993.

Suunnittelualueen itäpuoleisen kauppakeskus Armadan korttelialueella on voimassa vuonna 1987 hyväksytty asemakaava, jossa korttelialue on osoitettu *liikerakennusten korttelialueena (K)*.

Suunnittelualueen länsipuoleisessa Snellmanin päiväkodin korttelissa on voimassa vuonna 1989 hyväksytty asemakaava, jossa korttelialue on merkitty *yleisten rakennusten korttelialueena (Y)*. Olemassa olevalle arvokkaalle rakennuskannalle on merkitty suojelumerkinnät (sr). Nk. Poliisilaitoksen korttelialueen pohjoispuolinen Raastuvankadun katualue on vuonna 1993 vahvistetussa kaavassa osoitettu *yleisenä pysäköintialueena, jolla vanha kiveys säilytetään (LPs)*. Raastuvankadun katualue kuuluu muutoin vuonna 1971 hyväksyttyyn 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 hyväksyttyjä asemakaavoja, joissa alue on merkitty *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL)*.

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

- Muut suunnitelmat

Suunnittelualueelle on alustavaa luonnossuunnittelua asuinkerrostalon korottamisesta 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 terveysvalvonnassa ja kaupungin rakennusvalvonnassa on käsittelyssä Kauppakeskus Armadan lauhduttimen aiheuttama meluasiasia.

Liikennemelun osalta on vuonna 2014 laadittu Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjunta-ohjelma (Ramboll Finland), jonka kartta-aineistoja on hyödynnetty kaavan laatimisen yhteydessä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Lappeenrannan kaupunki on päättänyt laatia asemakaavan muutoksen Asunto Oy Yhdyskatu 10 aloitteesta. Yhdyskatu 10 asemakaavamuutos on ollut mukana Lappeenrannan kaavoituskatsauksessa vuosille 2014 - 2015. Kaavoitusohjelma on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 27.11.2013 ja kaupunginhallituksessa 2.12.2014.

Tavoitteena on 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 myös historiallista Yhdyskadun katualuetta, puustoa ja vanha valaisinpylväs. Asemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu kesällä 2014. Kaava-aluea laajennettiin valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tammikuussa 2015 käsittämään Yhdyskadun katualue.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on myös lueteltu kaavatyössä osallisena olevat tärkeimmät maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot (liite 1).

Kaavoituksen vireilletulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. 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. Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 8.12.2014–7.1.2015 välisen ajan.

Viranomaisyhteistyö: Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Asemakaava-aineisto on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukseen.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kesällä 2014. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tutkittu eri vaihtoehtoja asemakaavaluonnokseksi.

Kaavaluonnos on laadittu yhteistyössä Asunto Oy Yhdyskatu 10 hallituksen kanssa. Taloyhtiön asukkaille ja osakkaille on järjestetty kaavaluonnoksen esittelytilaisuus 1.12.2014.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 6.12.2014 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS on pidetty MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 8.12.2014 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.12.2014–7.1.2015. Nähtävilläolon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 8 lausuntoa ja yksi mielipide. **Yhteenvedo**

lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet ovat selostuksen liitteenä 3C.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja on laadittu kaavaehdotus. Luonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaava-alueetta laajennettiin käsittämään mukulakivinen osa Yhdyskadun katualueesta ja katualueella oleva vanha valopylväs. Lisäksi muuntamon rakennusala suurennettiin. Samassa yhteydessä kaavan pohjakarttaa täydennettiin mm. valaisinpylväiden osalta. Piha-alueen melumääräystä täsmennettiin Lappeenrannan seudun ympäristötoimen lausunnon mukaiseksi. Kaavamuutosalue sijaitsee III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue) *Lappeenrannan keskusta - Lauritsala* (05 405 10). Pohjavesialuetta koskeva määräys poistettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnon perusteella tarpeettomana, koska kaavalla ei osoiteta suoraan muutoksia tai lisärakentamista maanalaisiin tiloihin. Lausuntojen ja Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 3:n mielipiteiden jälkeen myös havainnekuvaa ja kaavaselistusta päivitettiin.

Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään teknisessä lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella sijaitsevan asuinkerrostalon korottaminen ja suojella historiallista kaupunkiympäristöä Yhdyskadun katualueella.

Hakijan tavoitteet: Asunto Oy Yhdyskatu 10:n tavoitteena on 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.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on eheyttää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta säilyttäen ja parantaen kaupunkikuvaa. Lisäksi tavoitteena on tarjota laadukkaita asuinpaikkoja, jotka sijaitsevat palveluiden lähellä sekä pitää keskusta-alue elinvoimaisena. Historialliset Yhdyskadun katualueen piirteet säilytetään kaavamuutoksen yhteydessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyön aikana on laadittu erilaisia vaihtoehtoisia suunnitelmia, joissa on pohdittu mm. korotuksen kaupunkikuvallisuutta ja suunnittelualueen pihajärjestelyjä.

Lähtökohtana on pidetty sitä, että nykyiset autopaikat, jotka ovat toteutusajankohdan mukaan olleet riittävät, sijoittuvat tontille ja näiden lisäksi on tontille tai sen lähiympäristöön sijoitettava asemakaavan mukaisen lisärakennusoikeuden vaatimat uudet autopaikat.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos koskee AK-korttelialuetta ja osaa Yhdyskadun katualueesta. AK-korttelialueen muodostaa yksi tontti. Asemakaavamuutoksessa korttelialue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueen pinta-ala on 0,17 hehtaaria. Tontin rakennusoikeus on 2150 kerros-m² ja kerrosluku VI (kuusi).

Kaavaan on merkitty nykyisen muuntamon kohdalle rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon (M).

Yhdyskadun katualue on merkitty katuna, jonka alkuperäinen luonne, mukulakiveys ja kadun korkeusasema on säilytettävä (s2). Lisäksi katualueen molemmille reunoille on merkitty säilytettävät/ istutettavat puurivit. Katualueelle sijoittuva 1900-luvun alusta oleva valaisinpylväs on merkitty suojeltavana alueen osana (s-va). Alueella sijaitseva vanha valaisinpylväs tulee säilyttää.

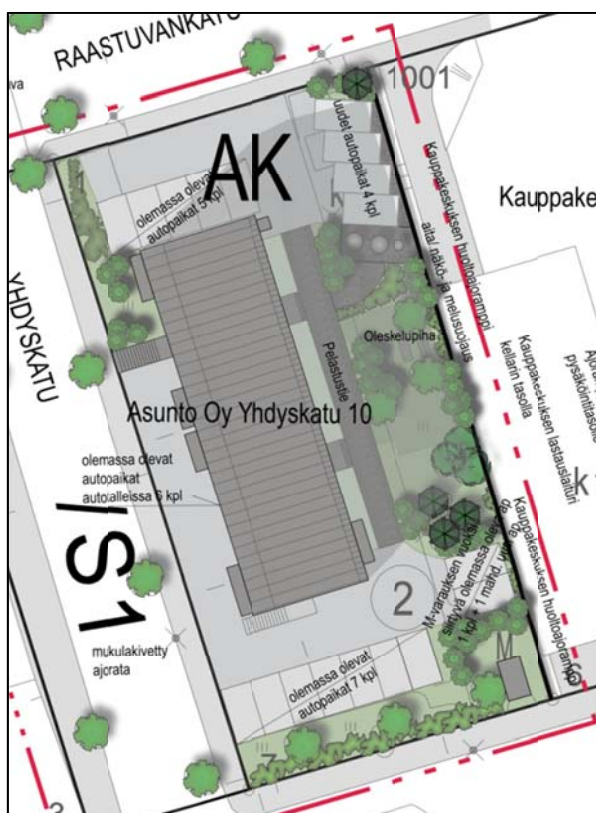
Yleisissä määräyksissä on määrätty mm. meluntorjunnasta, räystään ja harjan korkeimman kohdan koroista, tontin käsittelystä, radonista ja autopaikkavaatimuksista.

Asemakaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on 2794 m² ja alue käsittää yhden korttelialueen ja osan Yhdyskadun katualueesta. Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) käsittää yhden tontin, jonka pinta-ala on 1683 m². Korttelialueelle on merkitty rakennusoikeutta 2150 kerros-m² ja kerrosluku on VI (kuusi). Tontilla sijaitsevan rakennuksen alin kerros on kellarikerros eikä sinne sijoitu rakennusoikeuteen laskettavia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asemakaavan muutoksella korttelialueen rakennusoikeutta on nostettu 700 kerros-m²:llä ja kerrosluku on nostettu neljästä kuuteen kerrokseen.



Katualueen pinta-ala on 1111 m². Katualueelle ei ole merkitty rakennusoikeutta.

Asemakaavan tilastolomake on selostuksen liitteenä 4.

Autopaikkojen mitoitus

Asemakaavassa autopaikkoja on vaadittu toteutettavaksi 1 autopaikka / 75 kerros-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto. Lisäksi kaavassa on määrätty, että polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa.

Kaavan havainnekuvassa on osoitettu sekä olemassa olevat autopaikat että uudet autopaikat. Kaavan laadinnan yhteydessä on tarkastettu, että suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan vaatimat autopaikat. Autopaikkavaade on ollut 1 ap/75 m² kerrosalaa. Ra-

Kuva 30. Ote kaavan havainnekuvasta, johon on esitetty yksi mahdollinen toteutustapa pihan ja autopaikoituksen järjestämisestä.

kennuksen käytetty kerrosala on 1428 k-m², joten autopaikkoja on tarvittu 19 kappaletta. Olemassa olevista autopaikoista kuuden on katsottu sijoittuvan autotalleihin, kahdeksan tontin eteläpäätyyn ja viiden tontin pohjoispäätyyn. Rakennuksen asemapiirustuksessa vuodelta 1961 on esitetty, että autotalleissa olisi 9 autopaikkaa, mutta kaikkien näiden käyttäminen ei ole mahdollista ja näin ollen kaavallisessa tarkastelussa on lähtökohtana käytetty sitä, että autopaikkoja talleissa on yhtä monta, kuin on autotallien ovia, joka tarkoittaa kuutta tallipaikkaa. Uusille autopaikoille ja uusille jätejärjestelyille voidaan saada tilat esimerkiksi tontin pohjoisosasta. Myös muuntamon pohjoispuolelle on mahdollista sijoittaa autopaikkoja.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava ei vaikuta alueen palveluihin suorasti. Se ei tuo alueelle uusia palveluita, mutta toteutuessaan se lisää vähäisessä määrin palveluiden käyttäjiä, joka osaltaan auttaa alueen houkuttelevuuden säilymiseen ja ydinkeskustan elinvoimaisuuden ylläpitämiseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella eheytetään ja tiivistetään yhdyskuntarakennetta säilyttäen ja parantaen kaupunkikuvaa. Lisäksi kaavan toteutuessa tarjotaan uusia laadukkaita asuinpaikkoja, jotka sijaitsevat palveluiden lähellä. Keskusta-alueen elinvoimaisuuteen kaava vaikuttaa toteutuessaan lisäämällä pienessä määrin alueen asukasmäärää.

Ympäristö pysyy edelleen laadukkaana ydinkeskustan alueena, jossa on sekä historiaa että kerroksellisia elementtejä. Alueen yleisilme voi myös parantua, jos kaava toteutuu, kun taloyhtiö voi osoittaa rahoitusta yhtiön perusrakennuksiin ja piha-alueiden viihtyisyyden parantamiseen. Myös kaupunkikuvan kerroksellisuus ja historia on kaavassa huomioitu suojelumerkinnöin Yhdyskadun osalla. Myös tällä on positiivisia vaikutuksia elinympäristön laatuun.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennuksen korkeuden, julkisivujen materiaalin ja arkkitehtuurin sekä ympäristön osalta. Asemakaavassa annetuilla kaavamääräyksillä on vaikutusta ympäristön ja suunnittelualueen viihtyvyyteen, laatuun, kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin.

5.3 Aluevaraukset

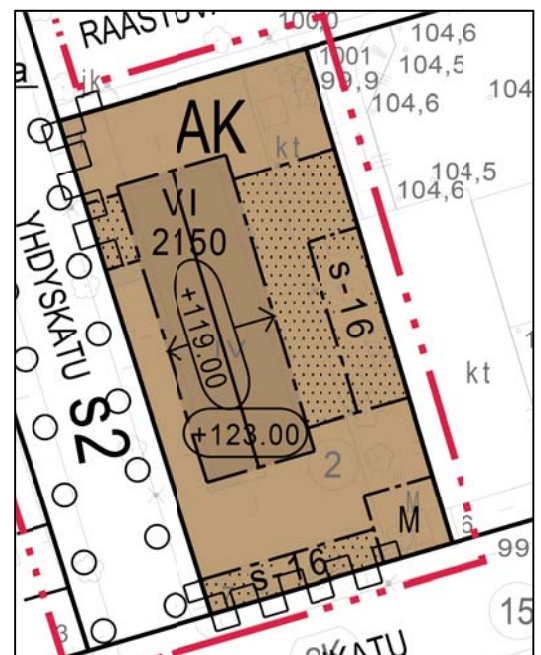
5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamuutoksella alueen korttelirakenne ja korttelialueen käyttötarkoitus säilyvät ennallaan.

Suunnittelualueen itäosa on merkitty kaavassa asuin-kerrostalojen korttelialueena (AK). Korttelialueen pinta-ala on 1683 m². Korttelialueelle on merkitty rakennusoikeutta 2150 kerros-m² ja kerrosluvuksi VI (kuusi). Tämä mahdollistaa nykyisen rakennuksen korottamisen kahdella täydellä kerroksella tai vaihtoehtoisesti korottamisen yhdellä kerroksella ja sijoittamaan kellarikerrokseen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jolloin se tulkittaisiin ainakin osin kerrokseksi.

Tontilla sijaitsevan rakennuksen alin kerros on kellarikerros eikä sinne tällä hetkellä sijoitu rakennusoikeuteen laskettavia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Varsinainen rakennusala käsittää nykyisen olemassa olevan asuin-kerrostalon. Lisäksi korttelialueen kaak-



koisosaan, nykyisen muuntamon kohdalle, on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Istutettavina alueen osina on merkitty varsinainen piha-alue rakennuksen itäpuolella sekä Yhdyskadun sisäänkäyntiportaiden pohjoispuolella oleva alue.

Alueen kaupunkikuvan ja asukkaiden viihtyvyyden vuoksi tontin eteläpäätyyn on merkitty istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava. Alueella kasvaa tällä hetkellä lähinnä nuoria puita, jotka rajaavat tonttialuetta katutilasta. Samasta syystä on sama määräys annettu piha-alueen itäosaan, kauppakeskuksen vastaiselle rajalle, jossa kasvaa tällä hetkellä suurempia pihapuita. Istutettavana alueen osana on merkitty varsinainen piha-alue rakennuksen itäpuolella, johon oleskelualueet voisivat luontevasti sijoittua. Istutettavana alueen osana on merkitty myös Yhdyskadun puolella sisäänkäyntiportaiden vieressä oleva alue, joka on nykyisinkin istutettua aluetta. Lisäksi yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa puin ja pensain.

Kaavassa on haluttu rauhoittaa erillinen piha-alue suojatuimmalle tontin osalle, nykyisen rakennuksen itäpuolelle, jonne on mahdollista rakentaa vehreämpi oleskelualue ja kulkureitit. Alue on merkitty istutettavana alueen osana, osin säilyttävällä merkinnällä, ja sinne voidaan järjestää tarvittavat kulkuväylät porraskäytävälle sekä pelastustiet.

Tontille on merkitty Koulukadulle, Koulukadun ja Yhdyskadun risteykseen sekä Yhdyskadun ja Raastuvankadun risteykseen katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueen eteläosaan on arvioitu ennusteliikenteen osalta koituvan meluhaittaa ja tämän vuoksi kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että asuinrakennusten Koulukadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Lisäksi on määrätty, että AK-korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB.

Rakennus on edustava esimerkki 1960-luvun arkkitehtuuria ja tämän vuoksi kaavassa on määrätty, että uusien julkisivun osien ja vesikattojen tulee noudattaa rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria ja tyyliä. Julkisivupäädyissä tulee olla yhtenäinen punatiilimuuraus, johon saa tehdä aukotuksia alkuperäisen järjestelmän mukaan. Kattomaiseman yksikertaisuuden säilyttämiseksi on määrätty, että hissi- tai ilmanvaihtokonehuoneita ei saa sijoittaa vesikatopinnan yläpuolelle. Lisäksi rakennuksen harjasuunta on määrätty Yhdyskadun suuntaiseksi.

Kaupunkikuvallisista ja arkkitehtonisista syistä rakennukselle on määritetty sekä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema että julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Samoista syistä myös rakennuksen harjasuunta on määrätty kaavassa. Suunnittelualueella sijaitsevaan asuinkerrostaloon voidaan rakentaa kaksi uutta kerrosta, joista ylempi kerros sijoittuu kattopinnan alle, jolloin kaupunkikuvallisena muutoksena rakennus vaikuttaa korotetun yhdellä kerroksella.

Kun rakennukseen rakennetaan uusia asuintiloja yläkerroksiin, voidaan asuntojakauman vuoksi joutua tekemään porrashuoneessa normaalista poikkeavia järjestelyjä, jonka vuoksi kaavassa on määrätty, että autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerrosneliömetriä ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon. Tällä määräyksellä voi olla suotuisia vaikutuksia myös porrashuoneiden yleisilmeeseen ja väljyyteen.

Pihatilojen osalta on määrätty, että leikki- ja oleskelutilaa tulee varata vähintään 10 neliömetriä asuntoa kohti.

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

Autopaikkoja on kaavan mukaan varattava vähintään 1 autopaikka / 75 kerros-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Lisäksi polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa.

Asemakaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

5.3.2 Muut alueet

Yhdyskadun katualue muodostaa kaava-alueen länsiosan. Katualueen pinta-ala on 2794 m². Katualue on historiallisesti merkittävä ja sen miljöö suojelun arvoinen. Katualue on merkitty arvojensa vuoksi katuna, jonka alkuperäinen luonne, mukulakiveys ja kadun korkeusasema on säilytettävä (s2). Katualueen molemmille reunoille on nykyisten vanhojen lehmusten kohdalle merkitty säilytettävät / istutettavat puurivit. Raastuvankadun ja Yhdyskadun risteyksessä sijaitseva 1900-luvun alusta peräisin oleva valaisinpylväs on ainutlaatuinen ja se on suojeltu merkinnällä s-va: Suojeltava alueen osa. Alueella sijaitseva vanha valaisinpylväs tulee säilyttää.

Liikenneturvallisuuden vuoksi katualueen ja asuinkerrostalojen korttelialueen välillä on sekä Raastuvankadun ja Yhdyskadun risteyksessä että Yhdyskadun ja Koulukadun risteyksessä merkittyinä risteykseen katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Korttelialueen kaakkoisosaan, olemassa olevan muuntamon kohdalle, on merkitty rakennus-ala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Rakennuksessa on olemassa oleva väestönsuoja, jonka mitoitus ja mahdollinen täydentämisvelvoite on tarkistettava lisärakentamiseen vaadittavan rakennusluvan yhteydessä.

Tontilla on huolehdittava riittävistä pelastusteistä.

Tarkemmat suunnitelmat alueen väestönsuojelusta tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan toteuttaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä, sillä esimerkiksi lisäys alueen liikenteeseen ja asukasmäärään on vähäinen. Kaavassa ei ole esitetty alueelle erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja.

Alueen eteläosaan on arvioitu ennusteliikenteen osalta koituvan meluhaittaa ja tämän vuoksi kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että asuinrakennusten Koulukadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Lisäksi on määrätty, että AK-korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB.

Rakentamisaikana syntyvä häiriö ympäristölle on väliaikainen.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

- Asuinkerrostalojen korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
- Rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
- Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
- Istutettava alueen osa.
- Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaihteittain uusittava.
- Säilytettävä / istutettava puurivi.
- Katu.
- Katu, jonka alkuperäinen luonne, mukulakiveys ja kadun korkeusasema on säilytettävä.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Suojeltava alueen osa. Alueella sijaitseva vanha valaisinpylväs tulee säilyttää.

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 päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB.
- 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.
- 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.
- Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerrosneliometriä ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon.
- Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 75 kerros-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.
- Polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa.
- Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

5.6 Nimistö

Yhdyskadun nimi säilyy ennallaan. Alueelle ei osoiteta kaavassa uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla asemakaavaluonnosta alueella voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Lisäksi vaikutuksia on verrattu tilanteeseen, ettei alueella tapahtuisi mitään muutoksia nykytilanteeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (54§ 4 mom) mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39§).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu asemakaavamuutosta laadittaessa. Kaavamuu-
toksen vaikutuksia arvioidaan myös yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden.

6.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuu-
tosalue on rakennettua ympäristöä. Tontilla on olemassa olevaa istutettua piha-
kasvillisuutta ja osin myös iäkkäitä koivuja. Yhdyskadun katualueen molemmin puolin on iäk-
kää lehtimäisiä.

Asemakaavassa on määrätty, että alueen olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää sekä uu-
sia. Lisäksi kaavassa on osoitettu istutettavia piha-alueita. Vanhojen lehmusrivien kohdalle
Yhdyskadun katualueelle on merkitty säilytettävät / istutettavat puurivit.

Kaavalla ei ole vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, maa- ja kallioperään, luonnon
monimuotoisuuteen tai viheryhteyksiin.

Kaava-alue sijoittuu III-luokan pohjavesialueelle (muu pohjavesialue) *Lappeenrannan kes-
kusta - Lauritsala* (05 405 10). Asemakaavassa ei esitetä sellaista uutta rakentamista, joka
saattaisi vaarantaa pohjavesialuetta.

6.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaava liittyy olemassa olevaan katuverkostoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaavassa on osoitettu olemassa olevan muuntamon kohdalle rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Asemakaavan mukaisen ratkaisun toteuttaminen tehostaa olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkoston hyödyntämistä.

Kaavalla ei ole negatiivisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen ja liikenteen toimivuuteen. Asuinkerrostalon korottamisen toteutusvaiheessa rakentamisaikainen liikenne ja rakentaminen voivat hetkellisesti vaikuttaa alueen liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen, mutta toteutusvaiheen ja sen jälkeiset vaikutukset ovat vähäiset.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin. Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa noin 4-8 uuden asunnon rakentamisen tontille. Kaavan autopaikkamitoituksen mukaan alueelle tulee varata autopaikkoja 1 autopaikka 75 kerros-m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikkaa asuntoa kohti.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kevyenliikenteen- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella ja kävelymatkan päässä kaikista merkittävistä kaupallisista palveluista. Myös päiväkotia ja koulu ovat lähietäisyydellä.

Kaavassa tontin Koulukadun puoleiselle sivulle sekä Koulukadun ja Yhdyskadun sekä Yhdyskadun ja Raastuvankadun risteysalueille on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Tämä rajaa tonttiliittymien määrää ja sijoittaa ne liikenneturvallisuuden ja toimivuuden kannalta parhaimpiin kohtiin. Tällä pyritään parantamaan alueen liikenneturvallisuutta ja liikenteen joustavuutta verrattuna poistuvaan kaavaan.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

Palvelut

Asemakaava ei vaikuta alueen palveluihin suorasti. Se ei tuo alueelle uusia palveluita, mutta toteutuessaan se lisää vähäisessä määrin palveluiden käyttäjiä, joka osaltaan auttaa alueen houkuttelevuuden säilymiseen ja ydinkeskustan elinvoimaisuuden ylläpitämiseen.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaava mahdollistaa alueelle uusien keskusta-asuntojen rakentamisen.

Asemakaavamuutos voi toteutuessaan vaikuttaa positiivisesti alueen viihtyisyyteen ja alueen esteettisyyteen, esteettömyyteen ja asukkaiden elinoloihin.

Asemakaavamuutoksessa on annettu yleisiä määräyksiä rakentamiseen liittyen, jotta rakennuksen korotus istuisi mahdollisimman hyvin alueelle. Suunnittelualueen kerrostalo on edustava esimerkki 1960-luvun rakennuksesta ja asemakaavalla halutaan säilyttää rakennuksen ominaispiirteet.

Yhdyskadun historiallinen katualue on suojeltu erityispiirteineen ja näin säilytetään kaupunkihistoriallisia kerrostumia sekä kaupungin kulttuurikerroksia. Näillä on positiivisia vaikutuksia kaupunkiympäristöön ja myös ihmisten elinympäristöön. Suoranaista vaikutusta suojelulla ei ole, sillä kadun rakennettu ympäristö säilyy samanlaisena kuin se tällä hetkellä on.

Asemakaavamuutos ei lisää ympäristön häiriötekijöitä. Alueelle saa sijoittaa kaavan mukaisesti asumista ja katualue säilyy katualueena.

Suunnittelualueen eteläosaan lähelle Koulukadun rajaa leviää liikennemelua, joka on yli valtioneuvoston ohjearvojen (kohta 3.1.5 Ympäristökuormitus). Kaavassa on määrätty, että Koulukadun puoleisella sivulla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Lisäksi on määrätty, että AK -korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB.

Kauppakeskuksen aiheuttamaan meluun kaavalla ei ole vaikutuksia. Melun aiheuttaneita ongelmia on jo osin pystytty hillitsemään ajastamalla lauhduttimen käyttöä ja ohjeistamalla lastauslaiturin käyttäjiä. Mikäli kauppakeskus aiheuttaa meluhaittoja ympäristön kiinteistöille, tulee melun aiheuttajan itse vastata niiden poistamisesta ja siitä aiheutuvista kuluista. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen terveystarkkailussa ja kaupungin rakennusvalvonnassa on käsitelty meluvalitusasia koskien Kauppakeskus Armadan lauhduttimien aiheuttamaa melua.

Kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia, joilla korttelin oleskelualueita voidaan myös suojata ympäristön melulta ja pölyltä.

Kaavassa on annettu määräys, että kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylitää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Kaavalla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ympäröivän alueen elinoloihin.

Ulkoilureitistöt ja virkistysalueet

Kaavalla ei ole suoraan vaikutusta alueen ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan

Tällä hetkellä kaava-alueella sijaitsevalla tontilla on yksi asuinrakennus. Tontti rajautuu kolmelta sivultaan katualueisiin ja yhdeltä sivulta liikerakennusten korttelialueeseen. Suunnittelualueen maisema tai rakennettu ympäristö ei muutu merkittävästi asemakaavamuutoksen myötä. Asemakaavan toteutuminen mahdollistaa nykyisen asuinkerrostalon korottamisen tai uuden rakennuksen rakentamisen. Asemakaava tehostaa nykyistä maankäyttöä ja takaa osaltaan ydinkeskustan elävyyttä lisäten houkuttelevien asuntojen tarjontaa. Kaavassa ei ole esitetty rakennukselle suojelumerkintöjä. Kaavalla suojellaan Yhdyskadun historiallisesti arvokasta katumiljöötä ja vanha valaisinpylväs. Lisäksi vahojen lehmusrivien kohdalle on merkitty säilytettävä / istutettava puurivi, joka osaltaan takaa ympäristön laatua ja historiallisten, maisemallisten sekä kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

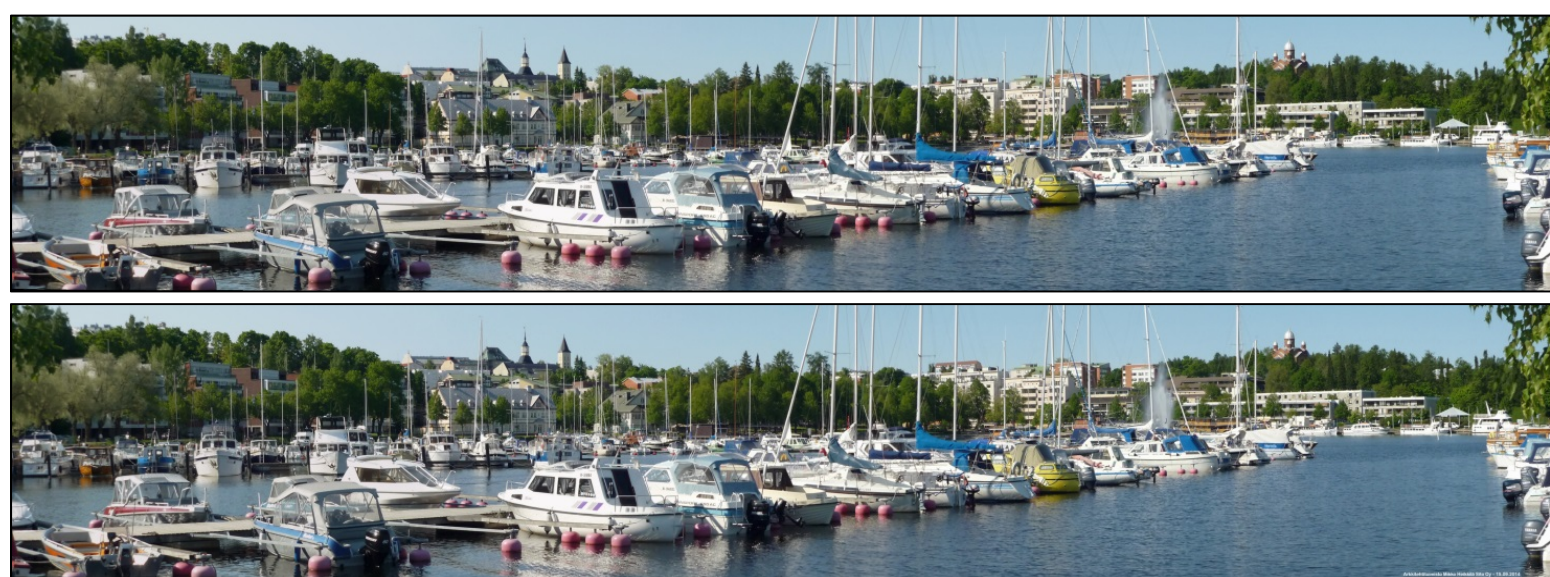
Nykyiselle Lappeenrannan Energiaverkkojen omistamalle muuntamolle on esitetty rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Tällä turvataan alueen sähköverkko.

Rakennuksen alkuperäiseen 1960-luvun arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan liittyen yleisissä määräyksissä on määrätty, että uusien julkisivun osien ja vesikattojen tulee noudattaa rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria ja tyyliä. Julkisivupäädyissä tulee olla yhtenäinen punatiilimuuraus, johon saa tehdä aukotuksia alkuperäisen järjestelmän mukaan. Lisäksi kattomaiseman säilyttämiseksi yksinkertaisena on määrätty, että hissi- ja ilmanvaihtokonehuoneita ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Lisäksi rakennuksen harjasuunta on määrätty Yh-

dyskadun suuntaiseksi, jolla turvataan nykyiselle rakennukselle tyypillinen selkeä kattomuoto eikä sallita poikittaisia harjamuotoja.

Asemakaavassa annetuilla määräyksillä on haluttu ohjata korotuksen ulkoasua ja kaupunkikuvallisuutta huomioiden rakennuksen nykyinen ilme, arkkitehtuuri ja historiallinen luonne.

Kaupunkikuvallisista, maisemallisista ja arkkitehtonisista syistä rakennukselle on kaavassa määritetty sekä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema että julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Nämä siksi, että ylin kerros näyttäisi kaupunkikuvassa olevan ullakonomainen ja jäisi kattopinnan peittoon, vaikka onkin kerroksen- ja kerrosalatulkinnan mukaan mahdollista rakentaa täytenä kerroksena. Tällöin rakennus näyttää visuaalisesti korottuvan yhdellä kerroksella. Yhdyskadun katualueen suojelulla, säilytettävillä / istutettavilla puuriveillä ja historiallisen valaisinpylvään suojelulla on sekä kaupunkikuvallisia että maisemallisia arvoja, jotka turvataan asemakaavalla. Rakennus tulee korotuksen jälkeen näkymään kauemmas kaukomaisemassa. Maisemallinen muutos ei kuitenkaan ole merkittävä ja sen voidaan katsoa liittyvän kaukomaisemassa mm. materiaaleiltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaupunkikuvan tarkastelun kannalta on laadittu kaksi erilaista 3d-valokuvasovitetta, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä.



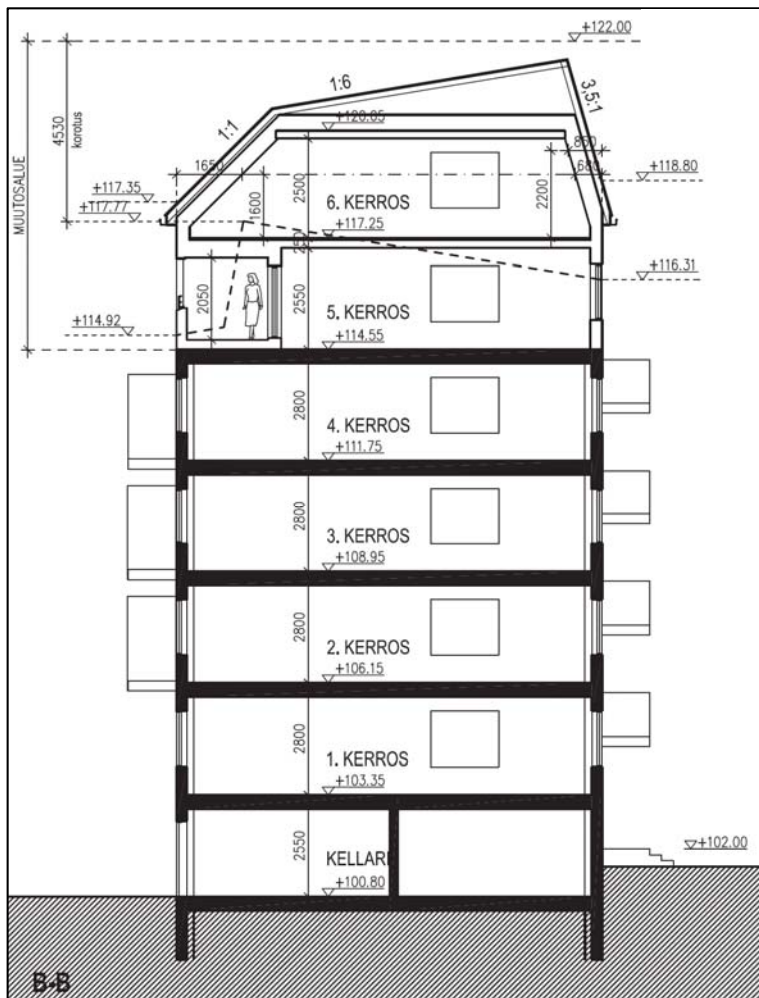
Kuva 31. Panoramakuvat Lappeenrannan Kaupunginlahden itärannalta nähtynä. Ylemmässä kuvassa kaupungin siluetti kesällä 2014 ja alemmassa kuvassa mahdollisen Asunto Oy Yhdyskatu 10:n korotuksen jälkeen. Kuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä. (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy)



AS Oy Yhdyskatu 10 - havainnekuva

Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy 28.12.2012

Kuva 32. 3D-valokuvaverte Yhdyskatu 10:stä Koulukadun puolelta. Kuva esittää yhden mahdollisen tavan rakennuksen korottamiseksi. Rakennuksen kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisia arvoja on kaavassa määrätty yleisten määräysten avulla sekä antamalla mm. määräykset katon koroista ja harjasuunnasta. (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy)



Kaavassa on määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus-asemaksiksi +123,00 mmpy. Nykyinen harjan korkein kohta on korossa +117,77, joten harja voi nousta 5,23 metriä, joka mahdollistaa erilaisia toteutusvaihtoehtoja kahden lisäkerroksen rakentamiseen ja harjan aseointiin. Kaavassa määrätty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +119,00. Tällä hetkellä rakennuksen Yhdyskadun puoleinen räystään ja julkisivun leikkauspisteen korko on +114,92 ja pihan puolella +116,31. Tätä korkoa määräämällä on pyritty siihen, että korotuksen ylin kerros jää kattopinnan alle ja vaikuttaa ullakko-

Kuva 33. Leikkauspiirustuksessa on esitetty yksi mahdollinen toteutusvaihtoehto rakennuksen korottamiseksi kahdella kerroksella. Katkoviivalla on esitetty nykyisen rakennuksen kattomuoto. Kaavassa määrättyt korot mahdollistavat erilaisia toteutusmahdollisuuksia, mutta ohjaavat sijoittamaan ylimmän kerroksen kattopinnan alle. (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy)

kerrokselta, vaikka onkin todellisuudessa mahdollista toteuttaa kerroksena. Tällä on pyritty minimoimaan vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Kaupunkikuvallisista ja viihtyisyyttä lisäävistä syistä tontin eteläpäätyyn on merkitty istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava. Alueella kasvaa tällä hetkellä lähinnä nuoria puita. Sama määräys on annettu piha-alueen itäosaan, kauppakeskuksen vastaiselle rajalle, jossa kasvaa tällä hetkellä suurempia pihapuita. Istutettavana alueen osana on merkitty varsinainen piha-alue rakennuksen itäpuolella, johon oleskelualueet voisivat luontevasti sijoittua. Istutettavana alueen osana on merkitty myös Yhdyskadun puolelle sisäänkäyntiportaiden vieressä oleva alue, jolla on vaikutuksia niin katualueen viihtyisyyteen, kaupunkikuvaan kuin alueen yleisilmeeseenkin.

Näillä määräyksillä on pyritty minimoimaan rakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Nykyiselle Lappeenrannan Energiaverkkojen omistamalle muuntamolle on esitetty rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Tällä turvataan alueen sähköverkon toimivuus. Yhdyskadun katualueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa yhdyskuntatekniikan vaatimia asennuksia, kunhan alueen historiallisia arvoja ei heikennetä. Kaavalla ei muutoin ole vaikutuksia yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisien toiminnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa.

- Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestäväää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Asemakaavamuutoksella eheytetään yhdyskunnan rakennetta täydentämällä olemassa olevaa keskusta-alueita. Samalla tähdätään keskustan elinvoimaisuuden turvaamiseen ja houkuttelevien asuinpaikkojen luomiseen. Toteutuessaan kaava voi parantaa elinympäristön laatua.

Kaavalla myös edistetään elinympäristön laadun parantamista mm. suojelu- ja suunnittelumääräyksiin sekä kaavan toteutuessa myös asuinkekkosten ympäristön parannuksilla. Alueen kehittäminen ja kaavassa annetut suojelu- sekä suunnittelumääräykset perustuvat alueen omiin vahvuuksiin ja sen identiteetin säilyttämiseen.

- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä si-

ten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Korttelialueen kehittäminen eheyttää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Asemakaavaratkaisu edistää olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden: rakennusten, kunnallistekniikan ja katuverkon hyödyntämistä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös olemassa olevan korttelin ja sen ympäristön laadun ja toimivuuden parantamisen. Lähialueen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Suunnittelualue sijaitsee aivan ydinkeskustassa, hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Alue on myös hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa. Asemakaavassa on pyritty huomioimaan alueen liikenneturvallisuus mm. rajoittamalla liittymien määrää ja ohjaamalla liittymät pois pääkadulta.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Asemakaavaratkaisu tukee Lappeenrannan ydinkeskustan kehittämistä erityisesti asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajanvietto-kohteena.

Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle.

Kaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäiseminen ja olemassa olevien haittojen poistaminen. Kaavamuutos koskee olemassa olevan keskustan korttelialueen yhden tontin kehittämistä ja suojeltavaa katualuetta.

Kaavaratkaisu on Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman mukainen. Kaavaratkaisussa tiivistetään keskustaa ja tukeudutaan alueen olemassa olevaan joukkoliikenteeseen.

Eritavoitteet. *Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.*

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevaan korttelirakenteeseen ja sen rakennuskannan hyödyntämiseen ja kehittämiseen. Kaavamuutoksen taajamakuvalliset vaikutukset ovat vähäisiä ja vaikutuksia on pyritty minimoimaan antamalla määräyksiä mm. kattokorkeuksista ja alkuperäisen arkkitehtuurin vaalimisesta. Suojelemalla historiallista katumiljöötä luodaan osaltaan perustaa hyvälle taajamakuvalle. Asemakaava voi toteutuessaan parantaa taajamakuva-asuinkerrostalon piha-alueen uudistuessa.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta viheralueisiin eikä kevyen liikenteen kulkuyhteyksiin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Asemakaavassa alueelle osoitettu käyttö ei sisällä sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat keskusta-alueen normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia. Asuinrakennus sijaitsee Lappeenrannan keskusta-alueen pääväylän, Koulukadun, varrella. Alueella esiintyy liikenteen aiheuttamaa melua, tärinää ja ilman epäpuhtauksia. Alueen täydennysrakentaminen ei lisää merkittävästi liikennettä verrattaessa nykyiseen tilanteeseen.

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennusten julkisivujen toteuttamista ja julkisivujen materiaalien ääneneristävyydestä. Kaavassa on määrätty, että *"Rakennusten Koulukadun puoleisilla sivuilla rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA."* Lisäksi on annettu määräys *"AK-korttelialueella tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen päiväaikaista melun ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB"*. Määräyksellä turvataan viihtyisän oleskelupihan muodostaminen.

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.

Eritavoitteet. *Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.*

Varsinaisella asemakaavamuutosalueella ei ole kansallisen kulttuuriympäristön tai rakennusperinnön kohteita eikä myöskään arvokkaita luontokohteita.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva nk. Poliisilaitoksen kortteli on luokiteltu mm. Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Arkkitehdit Oy 2013) maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, joka on keskustan ainoa ehjä puutalokortteli. Korttelin rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Asemakaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia viereisen korttelin rakennetun ympäristön arvojen säilymiseen. Asemakaavalla suojellaan kuitenkin korttelialueeseen kiinteästi kuuluva historiallisesti arvokas katumiljö, siihen liittyvät puut ja vanha valaisinpylväs.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan asuinrakennuksen korottaminen. Muutosten ei katsota kuitenkaan olevan merkittäviä huomioiden olevan rakennuksen korkeus, sijainti ja muoto. Asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin huomioimisesta ja sen sovittamisesta ympäristöönsä ja maisemaan.

- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Eritavasta huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen. Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Asemakaavassa on pyritty turvaamaan Lappeenrannan keskusta-alueen läpikulkevan ja liikenteellisesti tärkeän väylän, Koulukadun turvallisuus ja liikenteellisesti sujuva kulkuyhteys sekä kadun asema joukkoliikennekatuna. Asemakaavassa on rajoitettu liittymistä Koulukadulta korttelialueelle merkitsemällä Koulukadun puoleinen osa korttelialueesta liittymäkiellolla.

Suunnittelualue sijoittuu Lappeenrannan ydinkeskustaan ja se on hyvin kevyen liikenteen ja joukkoliikenteellä saavutettavissa. Asemakaavalla ei muuteta alueella jo olemassa olevia kevyen liikenteen yhteyksiä.

Alueidenkäytössä turvataan energiahuollon valtakunnalliset tarpeet ja edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.

Alue sijoittuu olemassa olevien katu- ja kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta energiahuollon päälinjoihin. Kaavassa on osoitettu nykyisen Lappeenrannan Energiaverkkojen muuntamon kohdalle rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävänä aluekokonaisuuksina. Samalla varmistetaan, että asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät.

Vuoksen vesistöalueella ohjataan matkailua, vesistöjen virkistyskäyttöä ja vesiliikennettä sekä rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että järviluonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteet säilyvät.

Suunnittelualue kuuluu Vuoksen vesistöalueeseen. Kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa eikä sillä ole vaikutusta Vuoksen vesistöalueen erityisiin arvoihin.

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen luonnon- ja kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksiin.

6.7 Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Maakuntakaavan määräyksissä sanotaan muun muassa, että aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja kustapalvelujen tarjontaan.

Asemakaava mahdollistaa keskusta-alueelle uusien asuntojen rakentamisen ja samalla tuo alueelle lisää palveluiden käyttäjiä ja osaltaan täydentää yhdyskuntarakennetta.

Lisäksi maakuntakaavassa sanotaan, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Lisäksi määrätään, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Asemakaavassa on suojelumerkintöjä historiallisen Yhdyskadun katu ympäristön ja valaisinpylvään säilyttämiseksi. Nämä liittyvät oleellisesti kaupungin historiaan ja viereiseen maakunnallisesti arvokkaaseen Poliisilaitoksen kortteliin (maakuntakaavan **ma/km** -kohdemerkintä osoittaa *maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön / kohteen*). Asemakaava ottaa määräyksillä kantaa myös alueen ominaispiirteiden ja rakennushistorian säilyttämiseen sekä maisemallisiin seikkoihin.

Asemakaava ei estä seudullisten suunnitelmien toteutusta. Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan linjauksia.

Asemakaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja kaupungin maankäyttöstrategian mukaisesti tarjotaan laadukas asuinpaikka, joka on palveluiden ja hyvien kulkuyhteyksien äärellä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen liitteenä on alueen havainnepiirroksia sekä 3D-valokuvasoitteita. 3D kuvasovitteissa on esitetty yksi mahdollinen ratkaisumalli rakennuksen korottamiseksi. Asemakaava mahdollistaa myös muunlaisen ratkaisun toteuttamisen.

Kaavan havainnepiirroksessa on esitetty yksi mahdollinen toteutusvaihtoehto korottamisen toteuttamiseksi sekä pihajärjestelyille ja autopaikkojen sijoittamiselle. Luonnokset perustuvat toteutusvaihtoehtoon, jossa uudet korotusosaan sijoittuvat asunnot olisivat kaksikerroksisia ja niitä olisi yhteensä neljä kappaletta. Asemakaava mahdollistaa myös muunlaisen ratkaisun toteuttamisen.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muuttamisesta tehdään maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kaavaa toteutettaessa tulee huomioida, että kaavaa laadittaessa olemassa olevan rakennuksen autopaikat on määritetty siten, että olemassa oleviksi autopaikoiksi on laskettu autotalleissa sijaitsevat kuusi paikkaa, tontin eteläosassa kahdeksan ja tontin pohjoisosassa viisi paikkaa. Uudet tarvittavat autopaikat tulee sijoittaa tontille tai osoittaa ne lähietäisyydeltä. Mikäli olemassa oleville autopaikoille ei tehdä muutoksia, saavat ne säilyä ennallaan. Mikäli pihajärjestelyissä olemassa olevia autopaikkoja muutetaan huomattavasti, on niiden mitoituksessa huomioitava nykyiset ohjeistukset autopaikkojen mitoituksesta.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 4.2.2015



Sanna Kokko
Kaavoitusarkkitehti



Erkki Jouhki
Kaupunginarkkitehti