LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

SNELLMANINKATU 10
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus 28.8.2018
EHDOTUS

SNELLMANINKATU 10, ASEMAKAAVAN MUUTOS

2 KESKUS, kortteli 13, tontti 3

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE ELOKUUN 28. PÄIVÄNÄ 2018 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANUMERO 2671

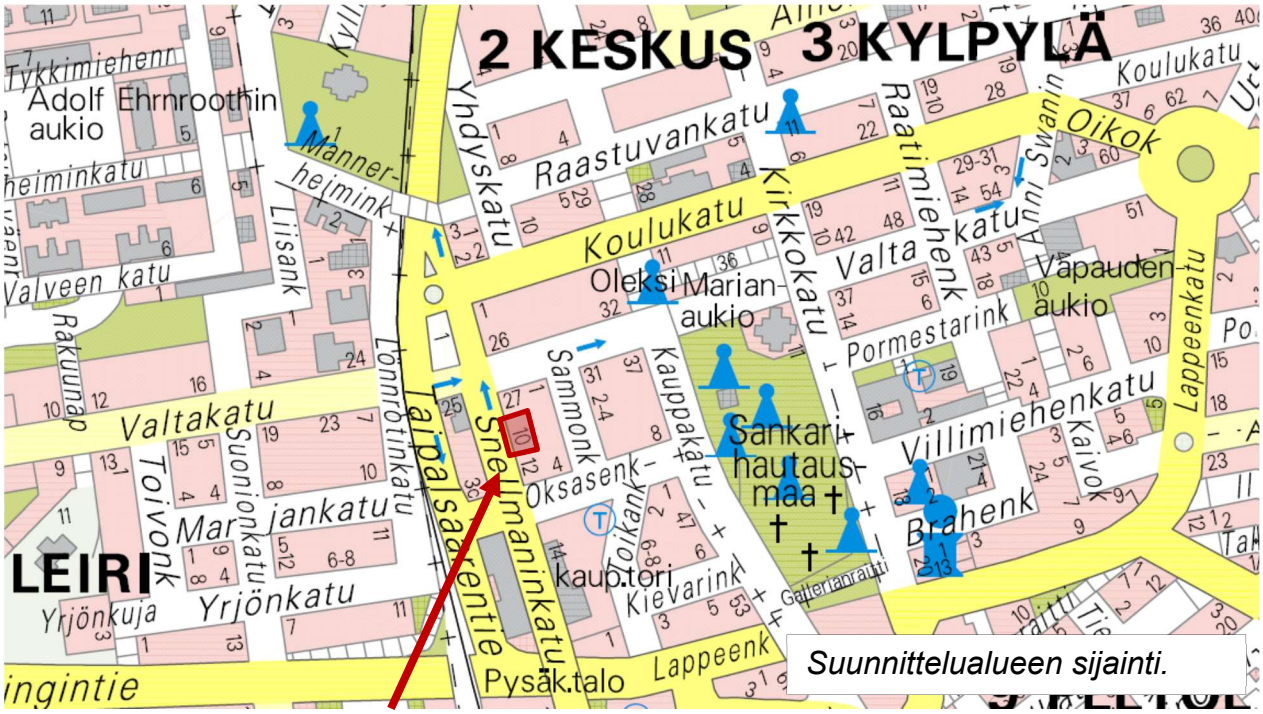
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	2 Keskus, kortteli 13, tontti 3, osa katualuetta
Kaavanlaatija	Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä 7. – 28.5.2018.
Hyväksytty	KV . .2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n tonttia ja osaa siihen rajoittuvasta katualueesta. Alue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Kauppatorin pohjoispuolella, Snellmanin- ja Valtakadun risteyksen läheisyydessä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,16 ha. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty alla olevalla kartalla.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi **Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10, asemakaavan muutos**

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa uudisrakennuksen rakentaminen tontille vuonna 2017 laaditun korttelisuunnitelman pohjalta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen alueelle. Suunnittelussa pyritään huomioimaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä huomioimaan erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot.

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ... 5

2 TIIVISTELMÄ ... 7

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 7

2.2 Asemakaava ... 7

2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 8

3 LÄHTÖKOHDAT ... 8

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 8

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 8

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema ... 9

3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 11

3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö ... 19

3.1.5 Väestö ja työpaikat ... 22

3.1.6 Ympäristökuormitus ... 22

3.1.7 Maanomistus ... 25

3.2 Suunnittelutilanne ... 25

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 30

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve ... 30

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 30

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 30

4.4 Suunnitteluvaiheet ... 31

4.5 Asemakaavan tavoitteet ... 31

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 33

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 35

5.1 Kaavan rakenne ... 35

5.2 Mitoitus ... 36

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 36

5.4 Aluevaraukset ... 37

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu ... 39

5.6 Ympäristön häiriötekijät ... 40

5.7 Kulttuuriympäristö ... 41

5.8 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset ... 41

5.9 Nimistö ... 43

5.10 Tonttijako ... 44

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET ... 44

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä ... 44

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön 44
6.3 Taloudelliset vaikutukset....45
6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset....45
6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin 46
6.4 Liikenteelliset vaikutukset....46
6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen 46
6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen....46
6.4.1 Vaikutukset pysäköintiin 47
6.4.2 Meluvaikutukset 47
6.5 Sosiaaliset vaikutukset....50
6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen 50
6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön....50
6.6 Kulttuuriset vaikutukset 51
6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 51
6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin 51
6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin 51
6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan 51
6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin 53
6.6.6 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen....53
6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen 54
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 55
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat....55
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus 55
7.3 Kaavan hyväksyminen....55

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavaa havainnollistavia suunnitelmia
   a. Asemakaavan havainnepiirros 24.4.2018
   b. 3D-Havainnekuva 24.4.2018 (Arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy)
3. MRA 30 §:n ja 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomiominen
   a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
   b. MRA 30 §:n kuulemisessa 7.5. – 28.5.2018 saadut lausunnot ja mielipiteet
   c. Lyhennelmät MRA 30 §:n kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet
   d. Kaavaluonnoskartta 24.4.2018
   e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastine *(lisätään MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Kaavamuutosaloite
6. Asemakaavakartta 28.8.2018

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Snellmanin korttelin korttelisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2017)
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)

- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2017-2018 kaavoitusohjelmaan (kohde 3, Kauppatorin ja ympäristökortteleiden kehittäminen, Snellmaninkadun kortteli). Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2017. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10. Asemakaavamuutoksen käynnistämisen lähtökohtana on tontin tehokkaampi rakentaminen vastaamaan korttelin kehittymistä osana Lappeenrannan ydinkeskustaa.

Asemakaavatyön yhteydessä on tarkastelu koko korttelia erityisesti kulkuyhteyksien, pysäköinnin ja kaupunkikuvallisten vaikutusten osalta. Lappeenrannan kaupunki on teettänyt Snellmanin korttelia koskevan korttelisuunnitelman, jonka laati Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy. Korttelisuunnitelma on ollut osittain asemakaavamuutoksen lähtökohtana.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 3.5.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä 7.5. – 28.5.2018 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 7.5.2018 alkaen koko kaavaprosessin ajan. Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 22.5.2018 Lappeenrannan kaupungintalon 1 kerroksen neuvottelutila Venlassa.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella laatimalla asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa. Kaupunkiorganisaatiosta työhön ovat osallistuneet Kaupunkisuunnittelun lisäksi mm. kadut ja ympäristö -vastuualue, maaomaisuuden hallinta sekä rakennusvalvonta. Asemakaavaa on laadittu yhteistyössä Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n, Rakennusliike Lujatalo Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Timo Vuoren kanssa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla on muutettu voimassa olevan asemakaavan *liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K) -kaavamerkintää tontin 3 osalta sekä lisätty tontin rakennusoikeutta keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaisesti. Asemakaavamuutoksessa alue on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL).* Merkintä mahdollistaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tilojen

rakentamisen. Lisäksi tontille voidaan sijoittaa yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettuja opiskelija- ja nuorisoasumisen tiloja.

Kaavan rakennusoikeus 4 400 krs-m^2 on 1670 m^2 enemmän kuin nykyisen asemakaavan rakennusoikeus (2730 krs-m^2). Rakennuksen kerrosluvut on osoitettu rakennusaloille siten, että vaihteleva rakennusmassoittelu voi toteutua. Tontille on mahdollista rakentaa rakennus, jonka kadun puoleiset kerrosluvut vaihtelevat viidestä seitsemään kerrokseen. Sisäpihan puolelle on mahdollista rakentaa yksikerroksinen osa, jonka päälle rakentuu asukkaiden ulko-oleskelun ja -toimintojen piha. Myös korttelin vaiheittainen rakentuminen on huomioitu.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. melunsuojauksesta, kaupunkikuvasta, rakennusten korkeustasoista ja pysäköinnistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

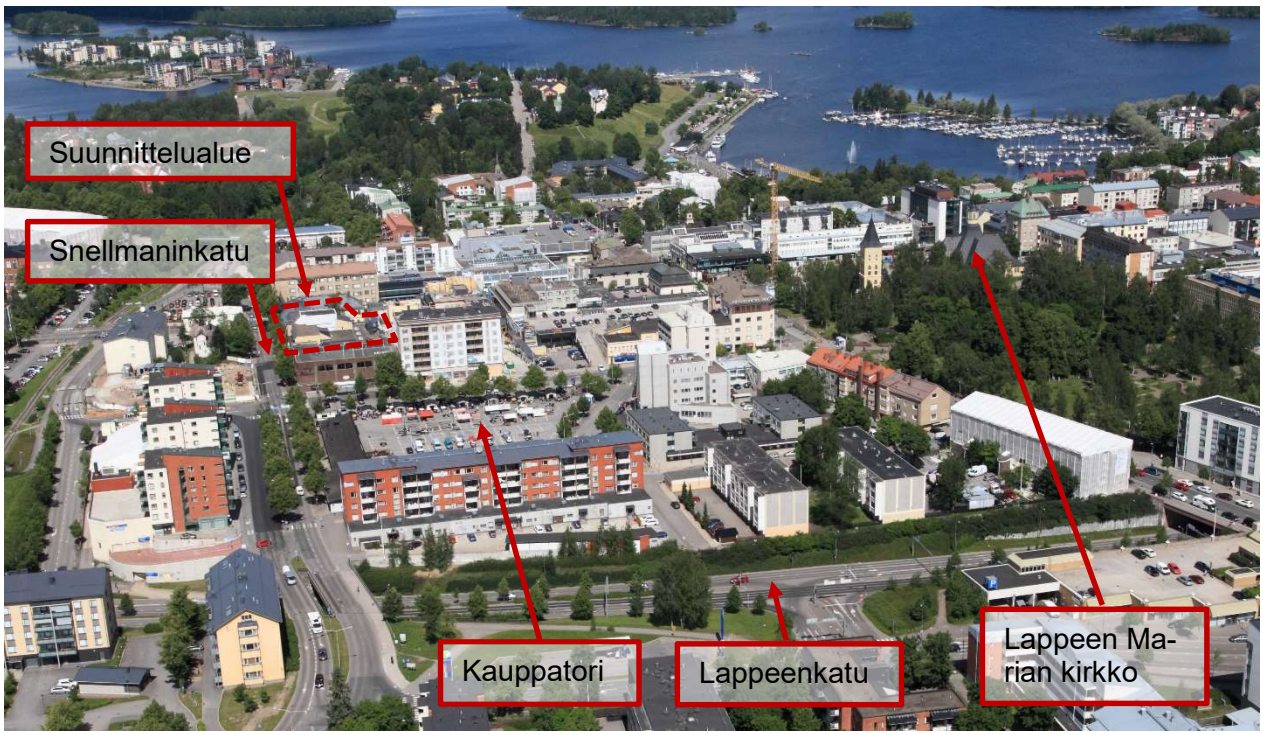
Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus.

Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutus on kiinteistön omistajien päätettävissä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa. (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa. Alue rajautuu lännessä Snellmaninkatuun, pohjoisessa, etelässä ja idässä saman korttelin naapuritontteihin, joissa on asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia. Oksasen- ja Snellmaninkaduilla on suunnittelualueen

kohdalla tärkeät kevyenliikenteen väylät. Kortteli on keskeinen Lappeenrannan keskustan elinvoimaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta.

Suunnittelualueella sijaitsee Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n liike- ja toimistotalo, joka on rakennettu vuosina 1990-1991. Rakennuksen katutason liiketilat ovat edelleen ravintoloiden käytössä, mutta toisen ja kolmannen kerroksen toimisto- ja kokoontumistilojen käyttöaste on vähentynyt viime vuosina. Kellarikerroksessa sijaitsevat pysäköinti- ja huoltotilat sekä yhteinen väestönsuoja Työväenyhdistyksen talon kanssa. Tontilla ei ole omaa katuliittymää ajoneuvoille ja ajoyhteys on rasitesopimuksella tontin 1 ajoluiskan kautta. Lisäksi tontin 3 kautta on järjestettävä 3,85 metriä korkea ajo- ja huoltoyhteys tontille 4.

Suunnittelun ulkopuolelle jäävällä korttelinosalla sijaitsee neljä eri typpistä rakennusta eri aikakausilta. Suunnittelualueen eteläpuolella on osittain kaksikerroksinen Lappeenrannan Työväenyhdistyksen (LTY) liike- ja toimistorakennus joka tunnetaan Työväenyhdistyksen talona. LTY:n tontille on laadittu asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 15.1.2018 ja saanut lainvoiman. Suunnittelualueen itäpuolelle valmistui vuonna 2016 osittain kuusikerroksinen ja osittain yksikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä Kinnusen jugendtalo. Korttelin Valtakatuun rajautuvalla osalla sijaitsee kaksikerroksinen Kekäle Oy:n omistama liike- ja toimistorakennus.

Korttelin eteläpuolella sijaitsee Lappeenrannan kauppatori. Lounaan puolella Snellmanin- ja Oksasenkadun kulmauksessa on osin kaksi-, osin kuusikerroksinen asuin-liikerakennus, joka on valmistunut 1996. Snellmaninkadun länsipuolella, niin kutsutussa Energian korttelissa valmistuivat vuoden 2017 aikana kuusikerroksinen palveluasumisen asuinrakennus sekä 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Energian korttelin säilytettävät rakennukset muodostavat rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden yhdessä Kinnusen jugend-talon kanssa.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kadut, kevyen liikenteen kulkureitit, piha- ja pysäköintialueet ovat asfaltoituja tai kivettyjä. Snellmanin- ja Osasenkadun varressa kasvaa katupuina lehmuksia. Varsinaisella kaavamuutosalueella ei ole luonnonympäristöön liittyviä arvoja.

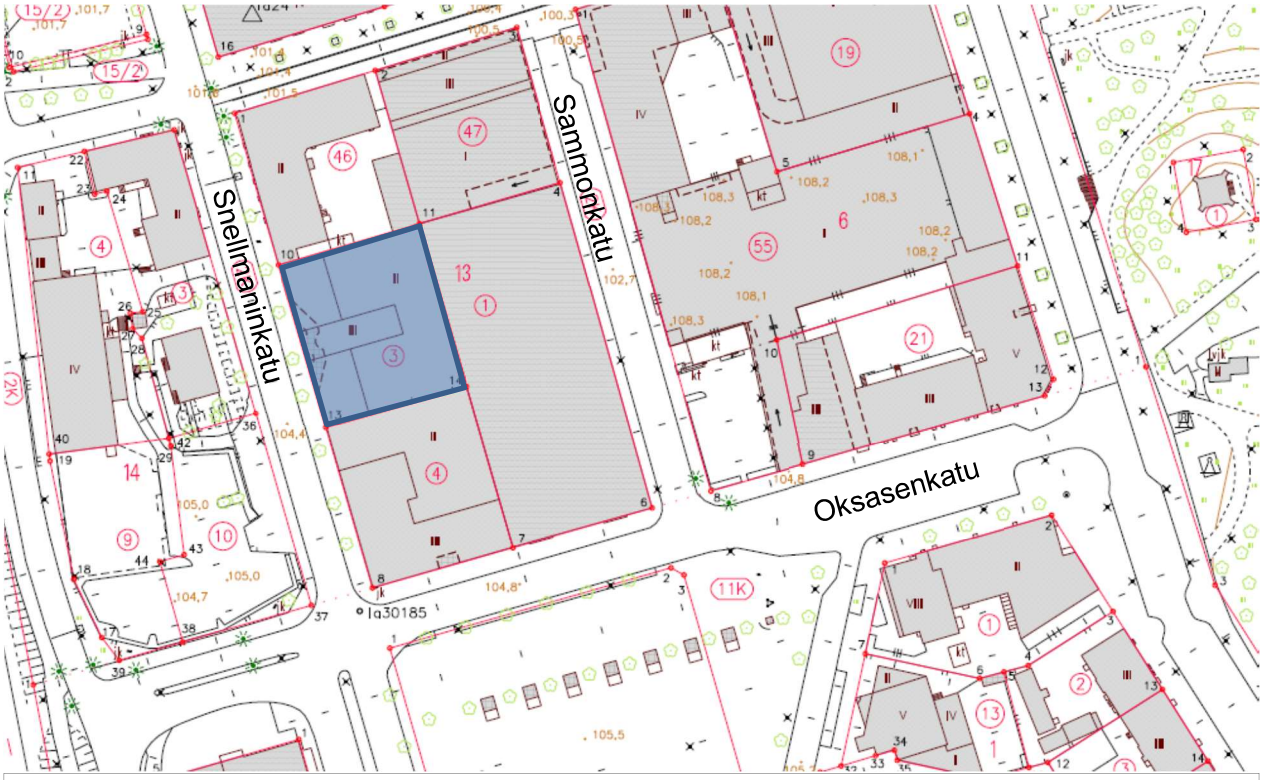
Lappeenrannan keskusta-alue lounaasta katsottuna. (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakitasanteella ja on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta. Alueen maaperä on hiekkamoreenia. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on korkeussuhteiltaan tasaista ja osin rakentamisen yhteydessä muokattua.

Korttelin 13 maasto laskee loivasti etelästä pohjoiseen. Korttelin matalin kohta, jonka korkeus on +100,5 metriä merenpinnasta, on sen koilliskulmassa ja korkein korttelin kaakkoiskulmassa, Oksasenkadun reunalla +104,8 metriä. Korkeusero korttelin koillis- ja lounaisosan välillä on siten noin 4 metriä. Pääosa korttelialueesta on rakennettua. Korttelin luoteisosassa Kinnusen tontilla on osin rakentamatonta piha-aluetta ja siellä maanpinnan korkeus on n. +101,5 metriä.

Snellmaninkatu nousee suunnittelualueen kohdalla pohjoisestä etelään. Suunnittelualueella tontin pohjoisrajan kohdalla Snellmaninkadun korko on +103,1 metriä ja etelärajan kohdalla +104,6 metriä.



Ote alueen kantakartasta. Alueen maasto nousee Snellmaninkadun kohdalla pohjoisesta etelään. Oksasenkadulla ei ole korkovaihtelua. Sammonkadun korot laskevat etelästä pohjoiseen. (Lappeenrannan kaupunki)

<u>Pohjavesi</u>

Suunnittelualue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen 0540510 Lappeenrannan keskusta –Lauritsala, joka on luokitukseltaan *muu pohjavesialue*.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa. Alueella sijaitsee Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n liike- ja toimistorakennus, joka on rakennettu vuosina 1990-1991. Rakennuksen on suunnitellut Insinööritoimisto Maa ja Vesi Oy, suunnittelijana arkkitehti Juha Pulkkinen. Rakennus edustaa aikakaudelleen tyypillistä, postmoderneja aiheita hillitysti soveltavaa arkkitehtuuria. Mittakaavaltaan rakennus on sovitettu hallitusti työväentalon ja osin myös Kinnusen talon räystäskorkoihin. Liiketilojen sisäänkäynti on liitetty luontevasti kaltevaan katutasoon ja sisään vedetty monimuotoinen lasiseinä elävöittää ensimmäisen kerroksen julkisivua. Toisen kerroksen julkisivussa on kellertävää rappausta ja kolmas kerros on vedetty sisään julkisivulinjasta. Rakennus ei sisälly rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiin eikä sitä ole inventoitu. Rakennuksessa ei ole todettu erityisiä suojeluarvoja.

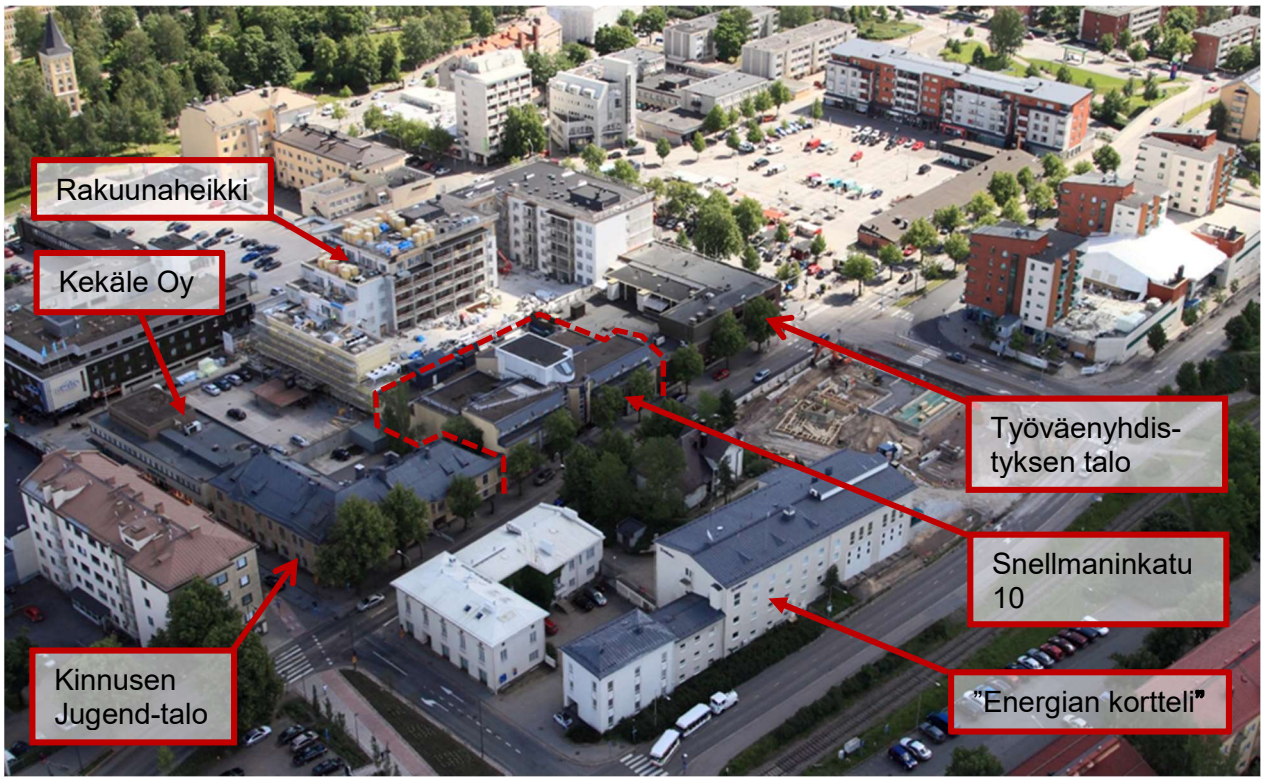
Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävällä korttelinosalla sijaitsee neljä erityppistä rakennusta eri aikakausilta. Suunnittelualueen eteläpuolella tontilla 4 on osittain kaksikerroksinen Lappeenrannan työväenyhdistyksen liike- ja toimistorakennus. Työväentalo on valmistunut vuonna 1982. Rakennuksen on suunnitellut AA-Suunnittelupalvelu Oy/ Jouni Ijäs ja se edustaa tyypillistä aikakaudella valinnutta, erkkerinomaisilla rakenteilla elävöitettyä

arkkitehtuuria. Katutason liiketiloja laajennettiin vuonna 1991 rakentamalla Oksasenkadulla ollut arkadi osaksi liiketiloja.

Suunnittelualueen itäpuolelle tontille 1 rakentui vuonna 2016 osittain yksi- ja osittain kuusikerroksinen asuin- ja liikerakennus Kiinteistö Oy Rakuunaheikki, arkkitehtina Petteri Nikki/ Edifica Oy. Rakennuksen julkisivu on pääosin vaalea rappausta ja julkisivutehosteet ovat tummaa julkisivulevyä. Uudisrakennus on antanut uuden kuusikerroksisen mittakaavan Lappeenrannan ydinkeskustan länsiosaan.

Korttelin Valtakatuun rajautuvalla osalla sijaitsevat kaksikerroksiset rakennukset. Luoteiskulmalla tontilla 46 sijaitsee Kinnusen jugend-talo vuodelta 1909, suunnittelijana rakennusmestari Pekka Roiha. Rakennuksen julkisivut ovat keltaiseksi rapattuja. Kulman torniaihe sekä julkisivut ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja edustavat Lappeenrannassa harvinaistunutta 1900-luvun alun jugend-arkkitehtuuria. Rakennus on Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaa varten tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas rakennus.

Korttelin koilliskulman Sampo-vakuutusyhtiön liike- ja toimistorakennus vuodelta 1981, arkkitehtina Veijo Kahra. Nykyisin Kekäle Oy:n omistama rakennus edustaa aikakaudelle tyypillistä klinkkeripinnoitettua elementtirakentamista. Autopaikat on sijoitettu rakennuksen yksikerroksisen osan katolle.



Suunnittelualueen ja -ympäristön kiinteistöt (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

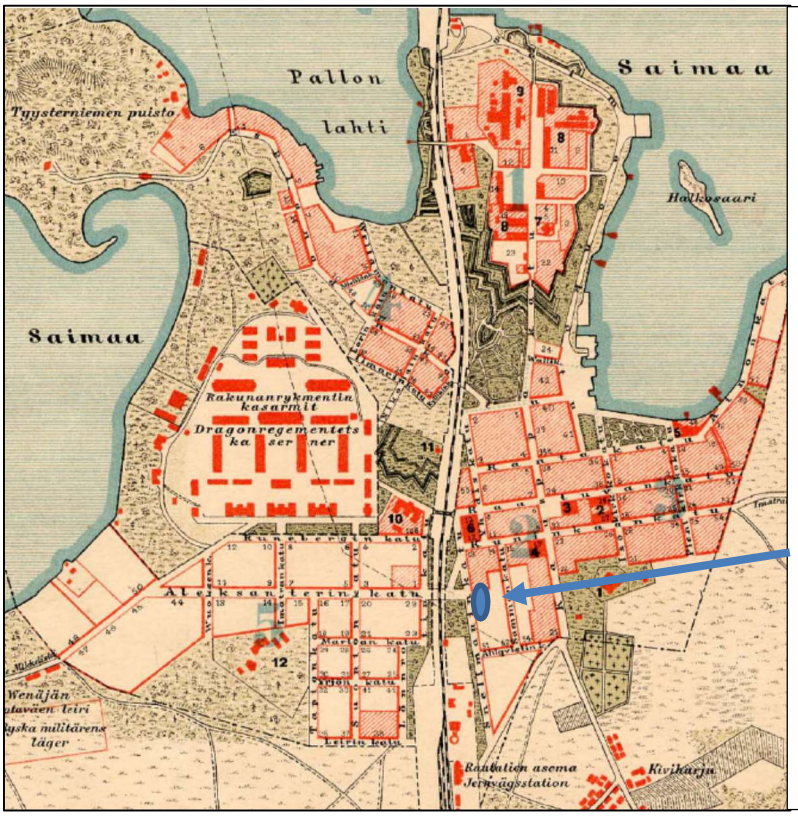
Korttelin eteläpuolella sijaitsee Lappeenrannan kauppatori, jonka länsireunalla on vuonna 1956 valmistunut yksikerroksinen Lappeenrannan kauppahalli. Lounaan puolella Snellmanin- ja Oksasenkadun kulmauksessa on osin kuusi- ja osin kaksikerroksinen asuinliikerakennus, valmistumisvuosi 1996. Lännen puolella Snellmaninkadun varressa on niin

kutsutussa Energian korttelissa rakenteilla kuusikerroksinen palveluasumisen asuinkerrostalo, joka valmistui vuonna 2017, sekä hieman myöhemmin valmistunut 8-kerroksinen asuinrakennus. Energian korttelin säilytettävät rakennukset muodostavat rakennushistorialisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden yhdessä Kinnusen jugendtalon kanssa.

Snellmanin korttelin asemakaavoituksen ja rakentumisen historiaa

Lappeenrannan siviiliasutus siirtyi 1700-luvun lopulla Linnoitusniemen ulkopuolelle ja se keskittyi Viipurin ja Savonlinnan teiden risteyksessä sijaitsevaan niin sanottuun Suureen esikaupunkiin. Esikaupunki käsitti aluksi kaksi pitkittäiskatua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista poikittaiskatua. 1800-luvun kuluessa entinen esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen.

Suunnittelualue on ollut osa Suuren esikaupungin kortteleita. Alue oli pitkään rakentumaton, sillä se sijaitsi Lappeen kunnan rajan läheisyydessä, sivussa Linnoituksesta ja kaupungin keskustasta. Vielä vuonna 1992 Albert Hannikaisen laatimassa Keisarinkaavassa ja vuonna 1894 piirretyssä kartassa alue on edelleen rakentumaton tontti rautatien ja rautatieaseman läheisyydessä.

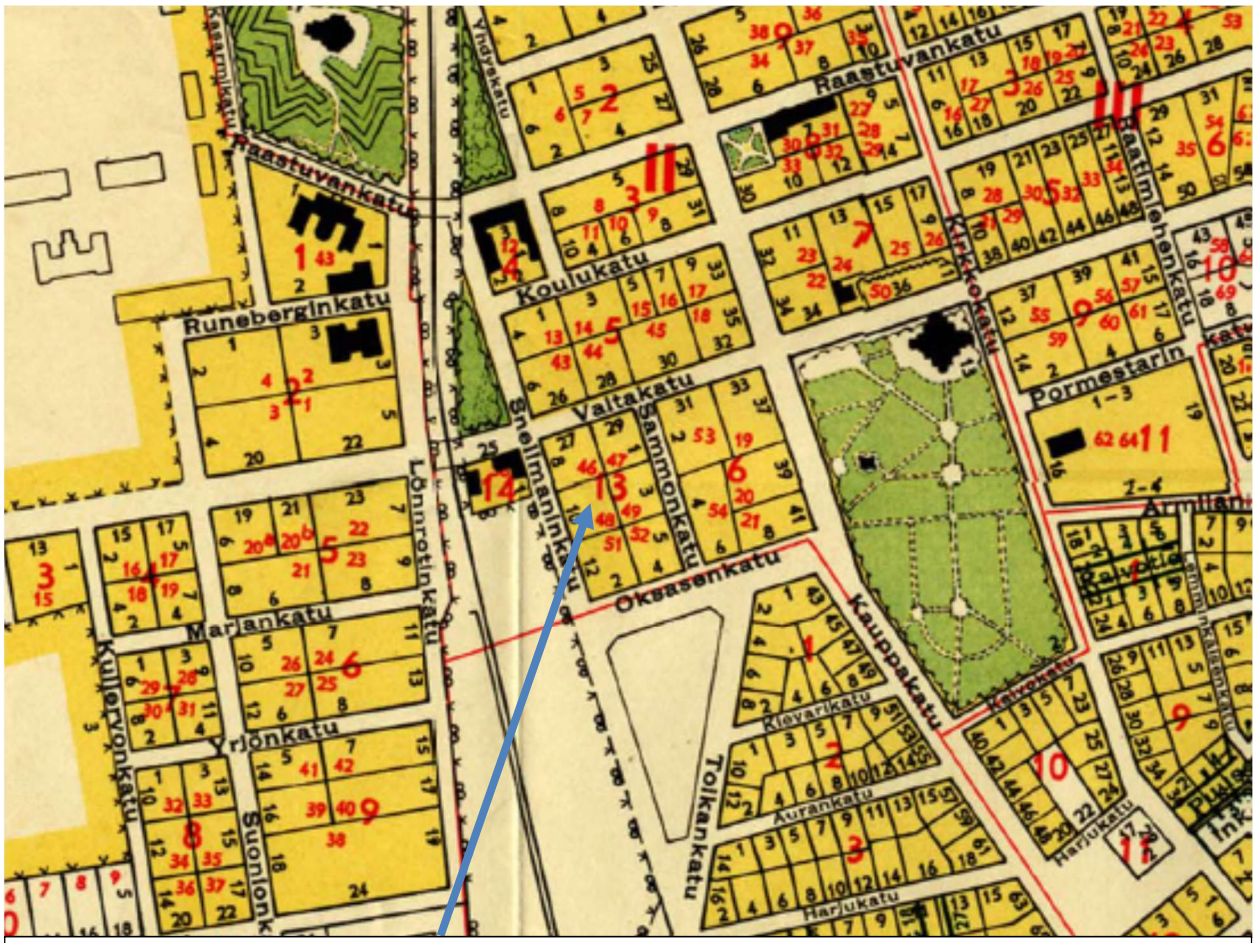


Vuonna 1992 Albert Hannikaisen laatimassa Keisarinkaavassa ja vuonna 1894 piirretyssä kartassa Työväenyhdistyksen talon tontti on rakentumaton. Korttelia etelästä rajaavan kadun nimi oli tuolloin Ahlqvistinkatu. Korttelia pohjoisesta rajaavaa Valtakatua ei vielä tuolloin merkitty karttoihin, kulkuyhteys on kuitenkin jo ollut polkuna kaupunkirakenteessa ja tunnettiin nimellä Albertsgatan sekä Pulsankatu. Vuonna 1892 katu nimettiin Aleksanterinkaduksi silloisen Venäjän keisarin Aleksanteri III:n kunniaksi.

Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Otto-Iivari Meurmanin laatima yleisasemakaava ja se käsitti vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt laajat esikaupunkialueet. Snellmaninkatu 10:n talon tontti sijaitsee II Keskus-alueen reunalla. Vuoden 1936 asemakaavassa kortteli sai nykyisen muotonsa, kun entinen Aleksanterinkatu merkittiin viralliseksi kaduksi ja vuonna 1935 valtuuston päätöksellä nimeksi oli vaihdettu Valtakatu, samoin Ahlqvistin katu oli nimetty Oksasenkaduksi.

Valtakadusta muodostui Lappeenrannan tärkein itä-länsisuuntainen kulkuväylä. Vilkkaan liikenteen ansiosta Valtakadun varrelle rakentui vuosien saatossa runsaasti liiketiloja.

Kauppatorin siirtyminen 1.10.1956 kaupunginlahden rannalta Oksasenkadun ja Toikankadun väliin jäävään kolmioon lisäsi edelleen alueen kaupallista merkitystä. Kauppatorin ympäristö on toiminut yhtenä kaupungin liiketilojen keskittymistä 2000-luvulle asti.

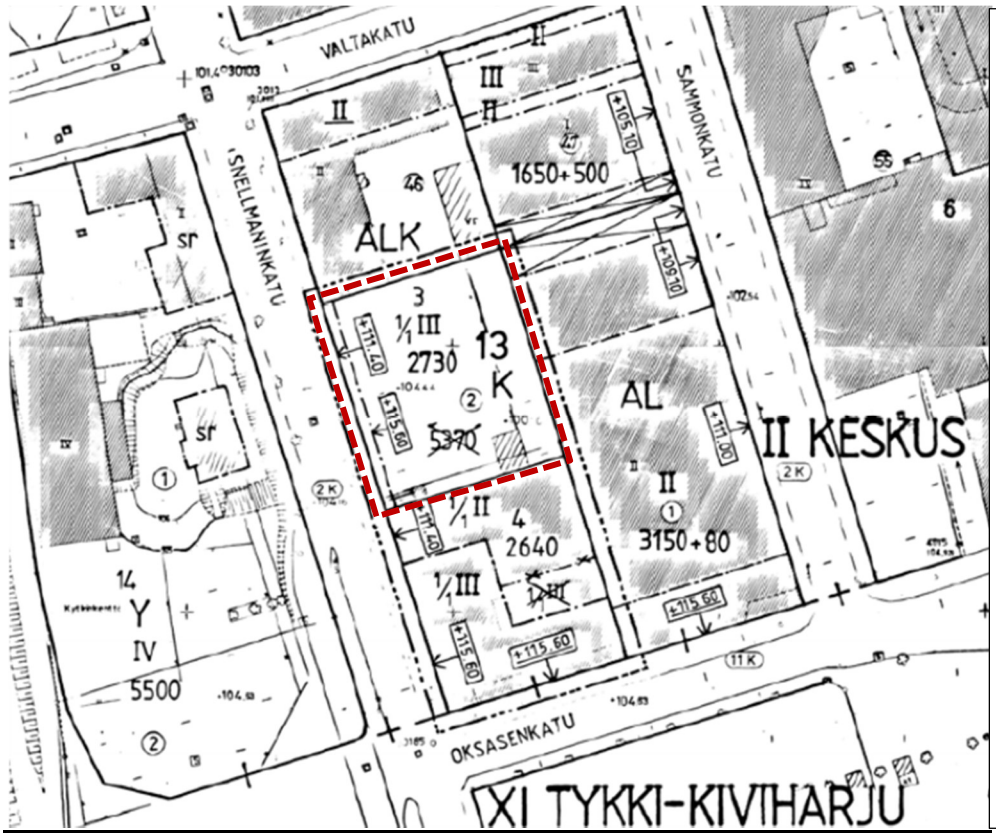


Vuonna 1936 valmistui Otto-Iivari Meurmanin laatima yleisasemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty tontiksi. Aluetta rajaavina katuina ovat Snellmaninkatu ja ympäröivät tontit. Tarkastelualueen katujärjestelyt ovat myöhemmin muuttuneet; Oksasenkatua on jatkettu liittyen junaradan itäpuolelle rakennettuun Taipalsaarentiehen. (Museoviraston digitaaliarkisto).

Ydinkeskustan asemakaavaa muutettiin 1970-luvun alussa laajalla alueella, muun muassa koko korttelissa 13. Erkki Juutilaisen laatima asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.1971 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 30.8.1972. Asemakaavan kunnianhimoinen piirre oli osoittaa yhtenäinen kerrosten lukumäärä myös jo rakennettujen rakennusten kohdalle. Monen kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen kohdalle on merkitty kerrosluvuksi III ja tämä edellyttäisi joidenkin jo rakennettujen rakennusten madaltamista. Samoin usean tontin rakennusoikeus on pienempi kuin tontille jo rakennettujen rakennusten kerrosala. Vuoden 1971 asemakaava on Snellmanin korttelissa edelleen voimassa Kinnusen talon tontilla.

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.11.1990. Asemakaavamerkintä on *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K), kerrosluku on 1/1 III ja Snellmaninkadun julkisivuun on annettu pääjulkisivulle räystäskorko +111.4 sekä sisäänvedetylle osalle +115.6. Rakennusoikeutta on 2730 m². Asemakaavan

muutoksella alkuperäinen tontti on jaettu kahteen osaan ja uuden tontin rakentumista ohjaavat määräykset on muutettu vastaamaan hieman aiemmin rakennettua Työväenyhdistyksen taloa ja jatkamaan yhtenäistä Snellmaninkadun kaupunkikuvaa.



Ote Erkki Juutilaisen vuonna 1971 laatimaan asemakaavaan tehdystä muutoksesta vuodelta 1990, jolloin suunnittelualueen tontti 3 sekä vireinen tontti 4 muodostettiin ja räystäiden korkeusmääräykset lisättiin.

<u>Snellmaninkadun korttelin rakennusten historiaa</u>

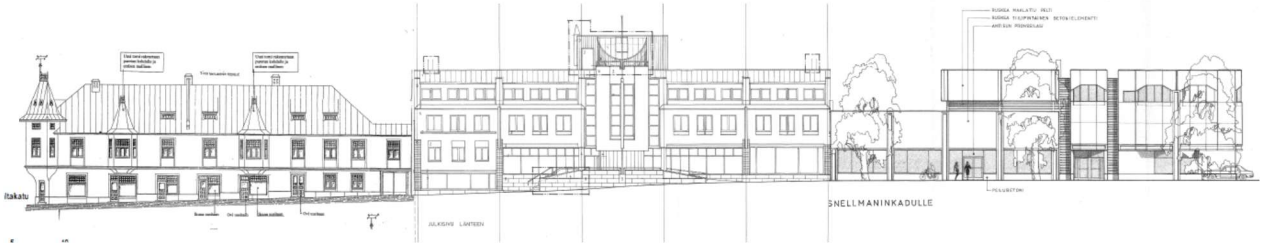
Snellmanin korttelissa on ollut Lappeenrannan Työväenyhdistyksen toimintaa vuodesta 1900 lähtien. Nykyinen rakennus on kolmas tällä paikalla eri aikakausina sijainneista rakennuksista. Näistä vanhin oli rakennettu 1800-luvun lopulla. Rakennusta laajennettiin vuonna 1906 vastaamaan laajentunutta yhdistystoimintaa. Rakennuksen juhlasalissa näytettiin elokuvia vuosina 1910-1912. Rakennus siirtyi 1918 työväenyhdistykseltä tykistörykmentin käyttöön miehistön majoitustilaksi ja rakennus tuhoutui tulipalossa myöhemmin samana vuonna. Kansalaissodan jälkeisenä aikana Työväenyhdistyksen toiminta oli vähäistä ja uutta rakennusta palaneen tilalle ei heti lähdetty rakentamaan. Työväenyhdistyksen toinen talo valmistui vuonna 1925. Rakennuksessa sai alkunsa lappeenrantalainen teatteritoiminta ja työväenteatteri muutettiin myöhemmin Lappeenrannan kaupunginteatteriksi. Rakennus purettiin vuonna 1981 ja tilalle rakennettiin nykyinen vuonna 1982 valmistunut Työväenyhdistyksen talo.

Korttelin ainoa säilynyt vanha rakennus on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Kinnusen jugend-talo vuodelta 1909. Suutarimestari Pekka Kinnunen rakennutti kulmatalon ja piharakennuksen rakennusmestari Pekka Roihan piirustusten mukaan. Kulmarakennuksen alin kerros on tiilirakenteinen ja toisen kerroksen runko on hirttä. Kulmaviistouksen ja kulmatornin lisäksi rakennuksen keltaiseksi rapattua julkisivua hallitsevat liiketilojen yläosaltaan pieniruutuiset näyteikkunat sekä asuinkerroksen erkkeriulokkeet. Rakennus on edelleen asuin- ja liikekäytössä.

Ilmakuva Snellmanin korttelista, kuvausvuosi on 1935. Kuvassa etualalla Työväentalo, seuraavana vasemmalla Snellmaninkatu 10 ja korttelissa viimeisenä Kinnusen jugend-talo. (Veljekset Karhumäki Oy 1935, Lappeenrannan Museot).

Kiinteistö Oy Snellmaninkatu 10:n rakennusten historiasta ei ole arkistoitua tietoa kaava-suunnittelun käytössä ennen vuotta 1990. Vanhojen kuvien perusteella Snellmaninkatu 10:n tontilla on ollut useita rakennuksia. Kadun puoleinen rakennus on ollut puolitoista-kerroksinen jugend-rakennus, jonka katujulkisivu on ollut ilmeikäs kolmen kadulle suun-natun katon harjapäädyn ansiosta. Rakennus on ollut julkisivultaan rapattu, mutta ainakin osa kadun puoleisesta seinästä oli todennäköisesti hirsirakenteinen.

Snellmaninkatu 10 1980-luvulla. (Lappeenrannan Museot).



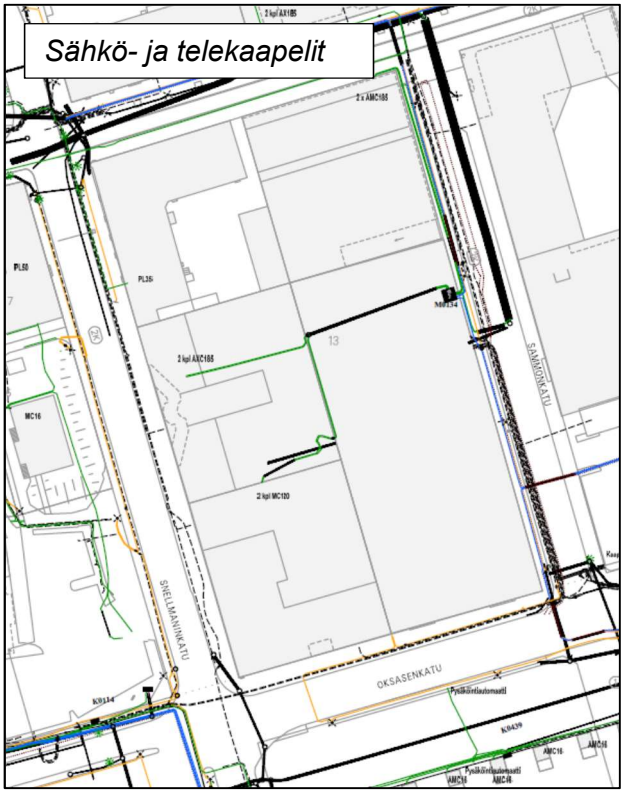
Korttelin julkisivuprojektio Snellmaninkadulle, vasemmalla Kinnusen jugend-talo, keskellä Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10 ja oikealla Työväentalo vuonna 2017. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu.)

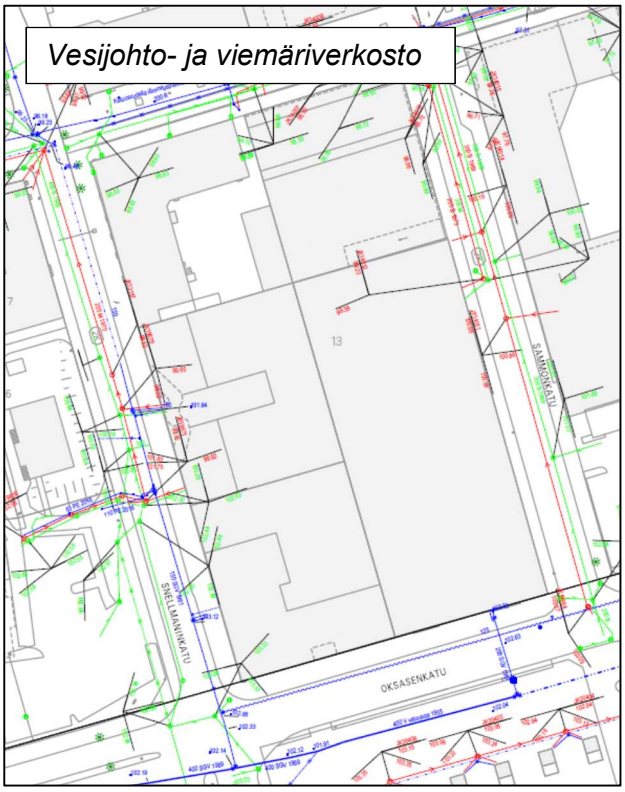
Tontilla nykyisin oleva toimisto- ja liiketalo rakennettiin vuosina 1990-91 ja rakennus edustaa laadukkaasti aikakaudelleen tyypillistä, postmoderneja aiheita hillitysti soveltavaa arkkitehtuuria, jossa julkisivua on elävöitetty erkkerinomaisilla rakenteilla. Mittakaavaltaan rakennus on sovitettu hallitusti työväentalon ja osin myös Kinnusen talon räystäskorkoihin. Liiketilojen sisäänkäynti on liitetty luontevasti kaltevaan katutasoon ja sisään vedetty monimuotoinen lasiseinä elävöittää ensimmäisen kerroksen julkisivua. Toisen kerroksen julkisivussa on kellertävää rappausta ja kolmas kerros on sisään vedetty pääjulkisivun linjasta. Julkisivujaottelu on symmetrinen ja keskellä sijaitseva porrashuone on korostettu. Ainoastaan kadun tasoeron aiheuttama porrastus rikkoo symmetriaa ja Kinnusen jugendtalon julkisivun korkoihin yhdistetyt vaaka-aiheet ovat rakennuksia yhdistävä elementti.

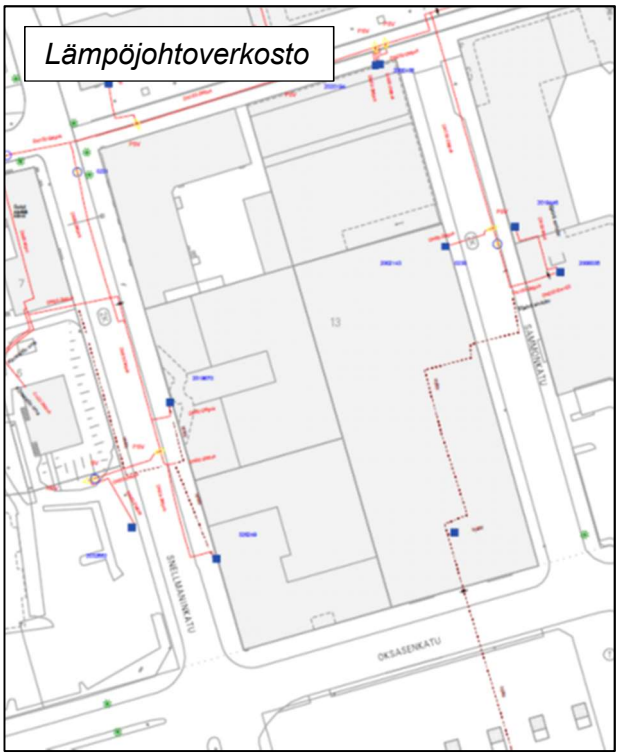
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10 julkisivu on sovitettu mittakaavaltaan naapurirakennuksiin. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu.)

Yhdyskuntatekniikka

Alla olevissa kartoissa on esitetty alueella olemassa olevat sähkökaapelit, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit, sekä kaukolämpöverkosto. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot kulkevat tonttiliittymiä lukuun ottamatta korttelia ympäröivillä katualueilla. Suunnittelualueen kautta kulkee rasitteena tontin 4 viemärijohto.







Jätevesi

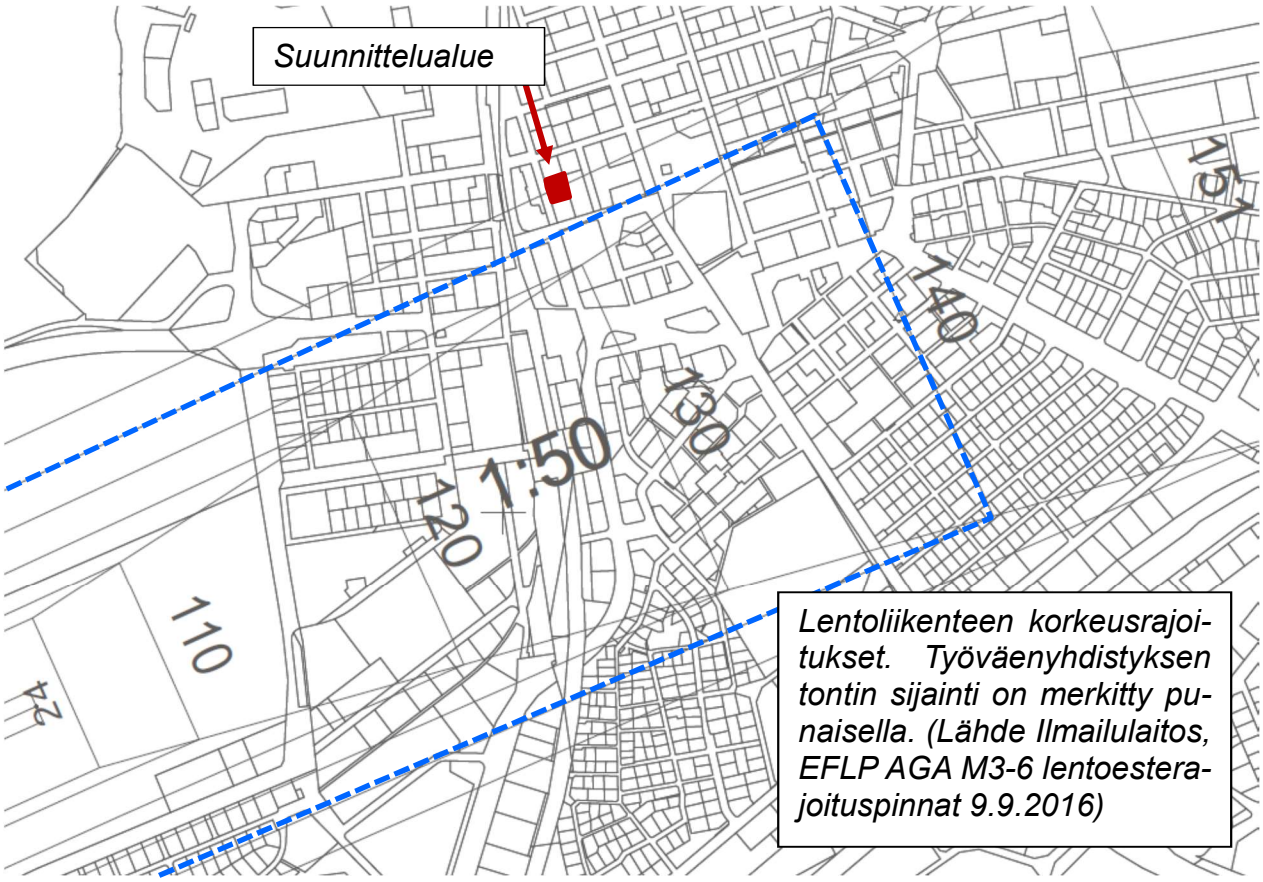
Hulevesi

Vesijohto

Yksityinen jätevesi

Lentoestepinnat

Suunnittelualue on alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on koko korttelin alueella +140 metriä.



Lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Työväenyhdistyksen tontin sijainti on merkitty punaisella. (Lähde Ilmailulaitos, EFLP AGA M3-6 lentoesterajoituspinnat 9.9.2016)

3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: http://kulttuuriymparisto.nba.fi).

- Valtakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva Lappeenrannan kirkko ja Lönnrotin koulurakennukset ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki*-aluerajausta. Myös suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Lappeen kirkko kirkkopuistoineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Nämä sijoittuvat kuitenkin kauemmas varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolelle.

- Maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähin maakunnallinen kohde on satamaradan länsipuolella sijaitseva Leirin alue.

RKY 2009, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt: Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki: Linnoitus ja Rakuunamäki.

- Paikalliset kohteet

Keskustaajaman osayleiskaavaan liittyvässä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) suunnittelualueen korttelista on mainittu Kinnusen jugend-talo. Rakennusmestari Pekka Roihan piirtämä jugendrakennus valmistui 1909 suutarimestari Pekka Kinnuselle. Kulmatorneineen ja julkisivujen koristeaiheineen rakennus antaa edustavan kuvan 1900-luvun alun lappeenrantalaisesta liikerakennusarkkitehtuurista. *Määritys: Paikallisesti merkittävä arkkitehtonisesti arvokas rakennus.*

Viereisestä Snellmaninkatuun rajautuvasta Lappeenrannan Energian korttelista on selvityksessä mainittu entinen asemapäällikön puutalo, joka on rakennettu 1906 arkkitehti Bruno Granholmin laatimien tyyppipiirustusten mukaan. Korttelin pohjoisosassa on Lappeenrannan sähkölaitoksen (nykyinen Lappeenrannan Energia) toimistotalo (ns. kulmatalo) ja muuntamorakennus vuodelta 1928. Kyseiset klassistiset rakennukset suunnitteli arkkitehti Martti Välikangas. Samalle tontille vuonna 1951 valmistunut päämuuntamorakennus on arkkitehti Per Björkvallin suunnittelema. Tontin vanhat rakennukset ovat suojeltu asemakaavalla ja ovat edelleen käytössä virasto-ja toimistorakennuksina. Määritys: *Paikallisesti merkittävä arkkitehtonisesti arvokas kokonaisuus.*

Oksasenkadun varrelta selvityksessä on mainittu Karjalan Kulma, joka on rakennettu sanomalehti Etelä-Savon toimitukseksi ja kirjapainoksi 1927 (arkkitehti Väinö Keinänen). Rakennusta laajennettiin 1936 ja korotettiin 1949. Määritys: *Paikallisesti merkittävä arkkitehtonisesti arvokas rakennus.*

Kauppatorin koilliskulmalla sijaitsee selvityksessä mainittu entinen Säästöpankin liiketalo. Lappeenrannan kauppatori siirrettiin 1950-luvun puolivälissä Kaupunginlahden rannalta nykyiselle paikalleen ja alueen kaupallinen merkitys kasvoi. Säästöpankin talosta vuonna 1955 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voitti Olli Kivinen, jonka suunnittelema 8-kerroksinen asuin- ja liikerakennus vuodelta 1956 hallitsee alueen kaupunkikuvaa. Määritys: *Kaupunkikuvallinen maamerkki 1950-luvulta.*

Asemakaavamuutosalueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Kaavamuutoksen kohteena olevaa tonttia ei ole luokiteltu arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueella sijaitsee Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10 liike- ja toimistotalo, joka täyttää tontin kokonaan. Rakennus on valmistunut vuonna 1991. Tontilla on sijainnut aiemmin puu- ja kivirakennuksia. Rakennus ei sisälly rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiin eikä sitä ole inventoitu. Rakennuksessa ei ole todettu erityisiä suojeluarvoja eikä sillä ei ole myöskään voimassa olevissa asema- ja yleiskaavoissa suojelumerkintöjä.

Historiallinen arvo

Snellmaninkatu 10:n tontin historia kietoutuu Lappeenrannan ydinkeskustan ja naapurissa sijainneen työväenyhdistyksen kulttuuritapahtumiin saapuneiden ihmisvirtojen tarjoamaan liiketoiminnan mahdollisuuteen. Kulttuurihistoriallisesti erityisesti viereinen työväentalon rakennuspaikka on kiinnostava sekä sosiaalihistorian että paikallisen elokuva- ja teatterihistorian kannalta ja sen merkitys kasvoi vuonna 1956, kun kauppatori muutti Kaupunginlahdelta nykyiselle paikalleen.

Lappeenrannan syysmarkkinat Kauppatorilla, syksy 1957. Vasemmalla on kauppahallin kattoa ja taustalla työväenyhdistyksen talo. (Pauli Väisänen)

Rakennushistoriallinen arvo

Kiinteistö Oy Snellmaninkatu 10:n liike- ja toimistotalon on suunnitellut Insinööritoimisto Maa ja Vesi Oy, suunnittelijana arkkitehti Juha Pulkkinen. Rakennus edustaa laadukkaasti aikakaudelleen tyypillistä, postmoderneja aiheita hillitysti soveltavaa arkkitehtuuria, jossa julkisivua on elävöitetty erkkerinomaisilla rakenteilla. Mittakaavaltaan rakennus on sovitettu työväentalon ja osin myös Kinnusen talon räystäskorkoihin. Liiketilojen sisäänkäynti on liitetty luontevasti kaltevaan katutasoon ja sisään vedetty monimuotoinen lasiseinä elävöittää ensimmäisen kerroksen julkisivua. Toisen kerroksen julkisivussa on kellertävää rappausta ja kolmas kerros on sisään vedetty pääjulkisivun linjasta. Julkisivujaottelu on symmetrinen ja keskellä sijaitseva porrashuone on korostettu. Ainoastaan kadun tasoeron aiheuttama porrastus rikkoo symmetriaa ja Kinnusen jugend-talon julkisivun korkoihin yhdistetyt vaaka-aiheet ovat rakennuksia yhdistävä elementti.

Kaupunkikuvallinen arvo

Rakennus sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Snellmaninkadun varrella ja kaupunkirakenteen keskellä. Rakennuksella ei itsessään ole erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupun-

kikuvallista merkitystä, mikä osaltaan johtuu tontin sijainnista katuosuuden keskellä. Kuitenkin rakennuksen kaupunkikuvallista merkitystä lisää sen rajoittuminen Kinnusen talon tonttiin, joka puolestaan muodostaa Valtakadun länsipäähän kaupunkikuvallisen porttiaiheen. Rakennuksen erkkeriaihe näkyy selvimmin vastapäisestä Energian korttelista, mutta katunäkymässä sen rooli ei ole merkittävä.

Rakennus on toistaiseksi sopeutunut mittakaavaltaan hyvin Oksasenkadun 2-3 kerroksiseen kaupunkikuvaan. Työväentalon tontille rakentuva 7-kerroksinen uudisrakennus saa Snellmaninkatu 10:n liike- ja toimistotalon näyttämään kuitenkin vaatimattomalta kaupunkiympäristössään.

3.1.5 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole vakinaisia asukkaita. Lähiympäristössä on runsaasti erilaisia liike- ja palveluyrityksiä, toimistotiloja ja asuntoja. Alueen eteläpuolella on Lappeenrannan kauppatori. Kaavamuutosalueella olemassa olevassa rakennuksessa on kymmeniä vakituisia työpaikkoja, painottuen ruoka- ja iltaravintolatoimintaan.

3.1.6 Ympäristökuormitus

Varsinaisella suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä tai tärinää. Alueella ei ole tiedossa myöskään pilaantuneita maa-aineksia eikä muuta ympäristökuormitusta.

<u>Liikenne</u>

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan länsireunalla vilkkaasti liikennöidyn kadun varrella. Tontin länsipuolella kulkee kohti pojoista yksisuuntainen Snellmaninkatu. Suunnittelualueen kohdalla kevyen liikenteen kehityssuunnitelmassa tontin editse kulkevat erilliset jalankulku- ja polkupyöräkaistat, liikenteen jakajana toimivat Lehmuspuiden rivistö.

Alueen länsipuolella kulkevat Taipalsaarentie ja Snellmaninkatu ovat yksisuuntaisia ja muodostavat yhdessä katuparin. Taipalsaarentien länsipuolella on teollisuusraide, jota käyttävät mm. Metsä Woodin Lappeenrannan saha ja Outotecin Lappeenrannan yksikkö.

Kuva 21. Vuorokausiliikenne 2015 (Trafix 2015).

Kuva 22. Liikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2035 (Trafix 2015).

Ajoneuvoliikenne aiheuttaa mm. pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä. Teollisuusraiteen liikenne on vähäistä, mutta raskaat kuljetukset voivat aiheuttaa hetkellistä tärinää.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on tehty Lappeenrannan liikenne-ennuste (Trafix 2015). Nykytilaennusteen mukaan Oksasenkadulla, suunnittelualueen kohdalla kulkee nykyisin 1610 ajoneuvoa itään ja 1920 ajoneuvoa länteen vuorokaudessa, Snellmaninkadulla 8260 pohjoiseen (yksisuuntainen), Valtakadulla 1190 itään, 350 ajoneuvoa länteen ja Taipalsaarentiellä 8210 ajoneuvoa vuorokaudessa etelään (yksisuuntainen).

Liikenne-ennusteen mukaan liikenne lisääntyy kaikilla suunnittelualuetta ympäröivillä kaduilla vuoteen 2035 mennessä. Oksasenkadun jatkeella liikenne länteen lisääntyy 910 ajoneuvosta 1420 ajoneuvoon vuorokaudessa, kuten myös Valtakadulla 1190 ajoneuvosta 1610 ajoneuvoon (yksisuuntainen itään) ja Taipalsaarentiellä 8210 ajoneuvosta 11850 ajoneuvoon vuorokaudessa (yksisuuntainen etelään).

Melu

Ramboll Finland Oy:n on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen vuonna 2015 (raportti 19.3.2015). Lappeenrannan keskustaajaman meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

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

Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. *LAeq=melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).*
1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.
Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.

Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

Seudullisen meluselvityksen mukaan Snellmaninkadun ajoneuvoliikenteen melutaso ylittää päivällä 65 dB(A) ja yöllä 60 dB(A). Siten sekä päivämelun että yömelun ohjearvot ylittyvät.

Kauppatorin ympäristön päiväajan keskiäänitasot vuonna 2014 (Ramboll 2014).

Kaavamuutosalueeseen rajautuvalle LTY:n tontille on laadittu asemakaavoituksen tueksi erillinen meluselvitys, joka pohjautuu Trafix Oy:n vuonna 2015 laatimiin liikenne-ennusteisiin. Selvityksessä on huomioitu sekä ajoneuvoliikenteen että raideliikenteen aiheuttama melu. Selvityksessä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2035 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä. Selvityksen tuloksia on sovellettu myös tämän asemakaavamuutoksen vaikutusarviointiin ja niitä selostettu tarkemmin tämän selostuksen vaikutusosassa.

Varsinaisella suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat valtioneuvoston päivä- ja yömelun ohjearvot ylittäviä melutasoja.

<u>Lentoliikenteen melu</u>

Alue sijoittuu noin 1,8 kilometrin päähän Lappeenrannan lentoaseman kiitotien itäpäästä. Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella. Alue ei ole myöskään maakuntakaavan melualueella.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Lappeenrannan Työväenyhdistys Ry. Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella/harmaalla merkityt yksityiset maanomistajat tai muut toimijat.

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.

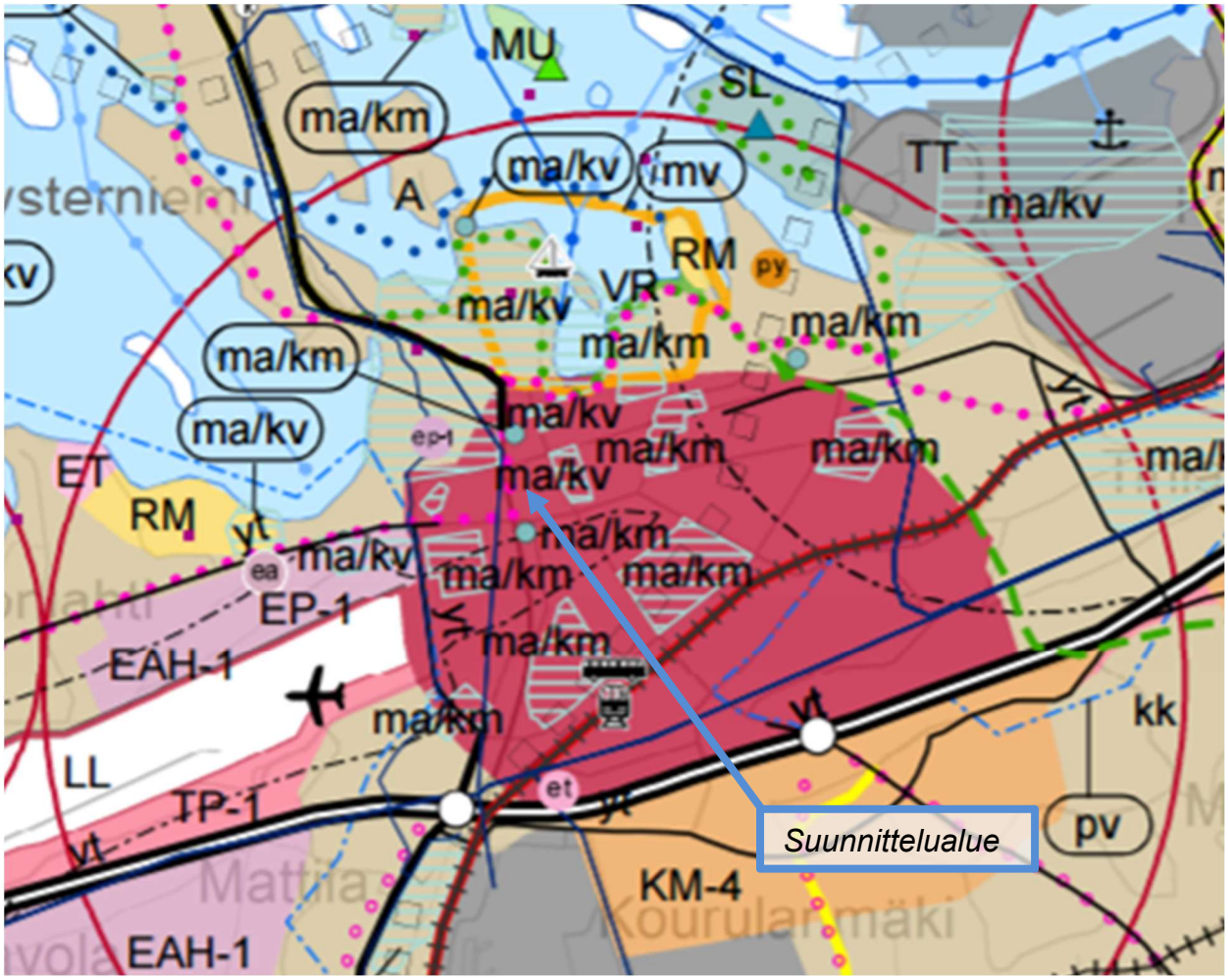
Maakuntakaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta* (C). Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen. Määräys on kokonaisuudessaan kerrottu 1. vaihemaakuntakaavan määräysten yhteydessä.

Suunnittelualue kuuluu *kasvukeskusalueen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (lk). 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.

Alue kuuluu myös *kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen* (kk). Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hy-

vät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole maakuntakaavassa suojelumerkintöjä.



Kuva 26. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. (Etelä-Karjalan liitto)

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu *keskustatoimintojen alueena* (C).

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Suunnittelumääräyksenä on että, *alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunki kuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laa-*

dukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

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

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

- Yleiskaava

Alueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030** (keskustan osa-alue). Yleiskaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 24.4.2017 ja saanut lainvoiman. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue) korvasi kaupunginvaltuuston 28.5.2007 hyväksymän Ydinkeskustan osayleiskaava 2020:n.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kokonaan keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-1). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä e=2,0 ja e=4,0.

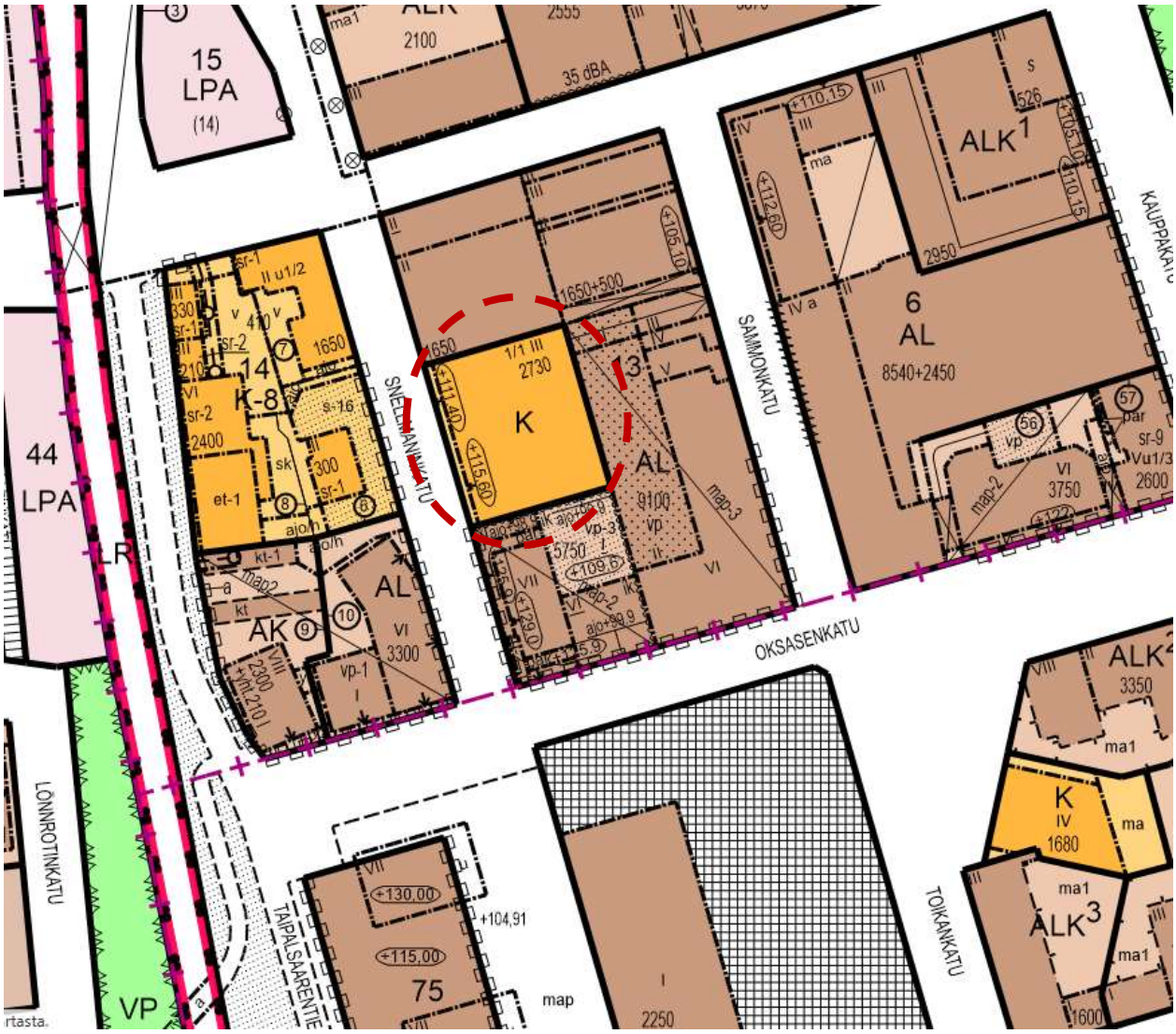
Osayleiskaavassa korttelissa sijaitseva Kinnusen jugendrakennus vuodelta 1909 sekä viereisen korttelin asemapäällikön talo vuodelta 1906 ja Lappeenrannan Energian toimistotalot 1920-luvulta on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1). Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. MRL 41 §:n nojalla määrätään että rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai

historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Lappeenrannan Energian 1950-luvun toimistorakennus on osayleiskaavassa merkitty rakennuksena tai rakennusryhmänä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä (srT).

Snellmaninkatu ja Valtakatu on osoitettu pyöräilyn laatukäytävinä (violetti palloviiva). Oksasenkadulle on merkitty kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva). Suunnittelualueen itäpuolella oleva Valtakatu on osoitettu kävelypainotteisena katuna kehitettävänä alueena. Korttelin länsipuolinen Taipalsaarentie on merkitty pääkatuna (pk). Tien länsipuolella kulkeva Metsä Woodin Lappeenrannan sahalle johtava teollisuusrata on osoitettu yhdysratana/ sivuratana/ kaupunkiratana.

- Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 5.11.1990 kaupunginhallituksessa. Samaan asemakaavaan kuului myös suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva tontti 4 (Snellmaninkatu 12).



Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K).

Asemakaavamerkintä on *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K), rakennusoikeus on 2730 k-m². Kerrosluku on koko tontilla ¹/₁ III. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Rakennusala ulottuu koko korttelialueelle. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on korkeammassa osassa +115,60 ja matalammassa osassa + 111,40 metriä.

Tontteja varten tulee autopaikkoja varata seuraavasti:

- *Liike- ja toimistotilat 1 autopaikka/ 60 krs-m²*
- *Asunnot 1 autopaikka / asuinhuoneisto.*
- *Ravintola- ja kokoontumistilat 1 autopaikka/ 90 kerrosala m².*

Suunnittelualueen itäpuolella Sammonkadun varrella sijaitsevalla tontilla on kaupunginvaltuuston 9.12.2013 hyväksymä asemakaava, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Kerroslukuna on pääosin kuusi (VI) porrastuen pohjoisosasta kerroslukuun kolme (III), rakennusoikeutta on osoitettu 9100 m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=3,2.

Suunnittelualueen länsipuolella oleva korttelialue kuuluu pääosin 29.3.2016 hyväksyttyyn asemakaavaan, jossa on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Itäisen tontin kerrosluku on kuusi (VI) ja yksi (I), rakennusoikeutta on 3300 m² ja tonttitehokkuus on e= 2,5. Läntisen tontin kerrosluku on kahdeksan (VIII), rakennusoikeus on 2300+yht 210 ja tonttitehokkuus on e=2,1.

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

- Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennettua kulttuuriympäristöä on käsitelty myös mm. seuraavissa selvityksissä: Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006). Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaan liittyen on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.12.2013).

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä koko keskustan alueelle on tehty liikenne-ennuste vuodelle 2035 sekä nykytilaennuste (Trafix Oy 10.3.2015).

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll 19.3.2015). Lisäksi tässä työssä on hyödynnetty soveltuvin osin viereiselle Työväenyhdistyksen tontille asemakaavamuutoksen yhteydessä laadittua meluselvitystä (Ramboll Finland Oy 2.6.2017)

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan – Lauritsalan pohjavesialueeseen (alue 0540510), joka on luokitukseltaan muu pohjavesialue. Pohjavesialueen pinta-ala on

12,88 km^2, muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km^2 ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m^3/d.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n/ Ilpo Niemen aloitteesta. Omistajan mukaan nykyisen liike- ja toimistotalon tilat eivät vastaa kaupunkirakenteen kehitystä ja vähentyvää tarvetta liiketiloille, varsinkin liikekeskustan reuna-alueella. Tontin voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1990 ja on vanhentunut sekä sisältönsä että esitystapansa osalta.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontin uudistuminen ja kehittäminen lisäämällä rakennusoikeutta ja mahdollistamalla nykyistä suuremman uudisrakennuksen rakentaminen tontille vuonna 2017 laaditun korttelisuunnitelman mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lappeenrannan kaupunki käynnisti syksyllä 2016 korttelisuunnitelman laatimisen Kauppatorin pohjoispuoliseen kortteliin eli niin sanottuun Snellmanin kortteliin. Tavoitteena oli saada aikaan korttelin maankäytön kokonaissuunnitelma, jolla alue voidaan toteuttaa tiiviisti, kustannustehokkaasti ja laadultaan korkeatasoisesti. Korttelisuunnitelman laati LPV Jyväskylä Oy ja se valmistui keväällä 2017.

Osana Snellmanin korttelin suunnittelua Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10 on jättänyt Lappeenrannan kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamisesta 2.11.2017.

Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen kiinteistön tontille. Snellmaninkatu 10:n tontin asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2018-19 kaavoitusohjelmaan osana Snellmaninkadun korttelia. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

4.3 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. OAS on kaavaselostuksen liitteenä 1.

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisella kirjeellä asemakaavan luonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 7.5. – 28.5.2018 välisen ajan.

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.4 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2017. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Kaavan vireilletulosta sekä asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta on kuulutettu lehtikuulutuksella 3.5.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 7.5.2018 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitelmaa havainnollistavia kuvia pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 7.5 – 28.5.2018. Nähtävillä oloaikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

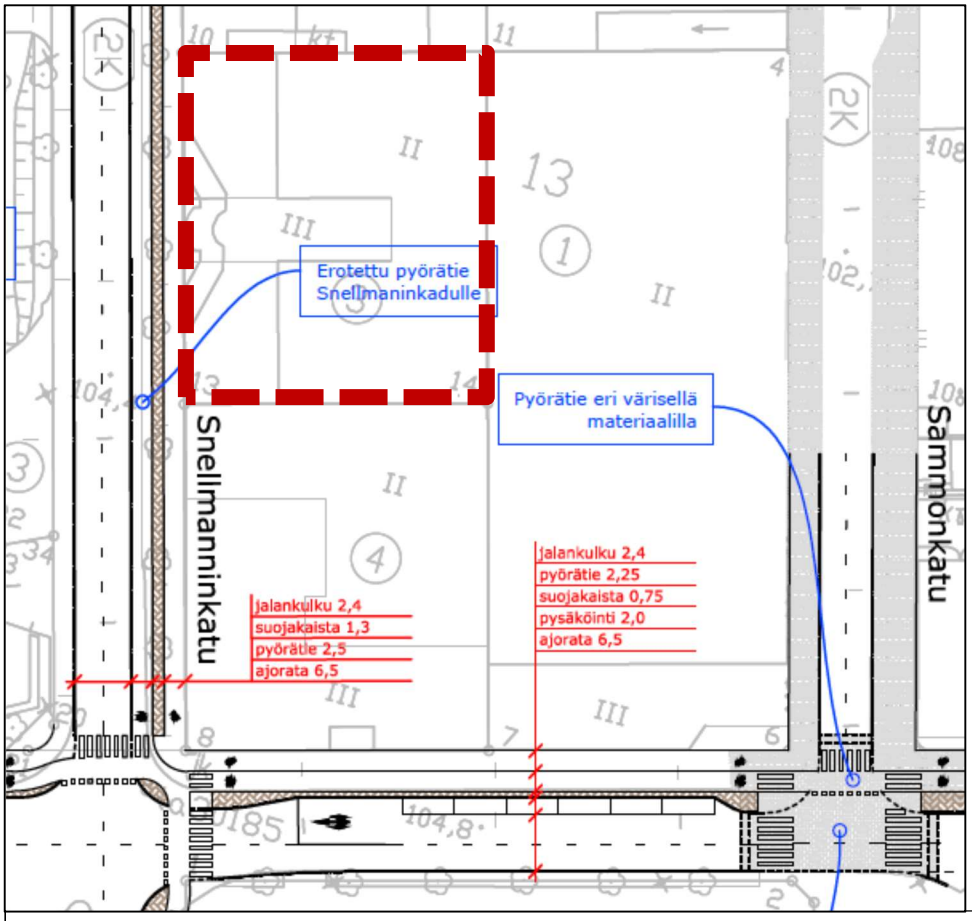
4.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liiketilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen tontille. Suunnittelussa huomioidaan alueen keskeinen sijainti ja kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustassa.

Lappeenrannan kaupungin yleisenä tavoitteena on kehittää Kauppatorin aluetta osana ydinkeskustaa. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaisuutta ja kehittää liike- ja yritystoiminnan edellytyksiä keskusta-alueella. Lisäksi tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tarjota mahdollisuuksia keskusta-asumiseen hyvien kevyenliikenteen yhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

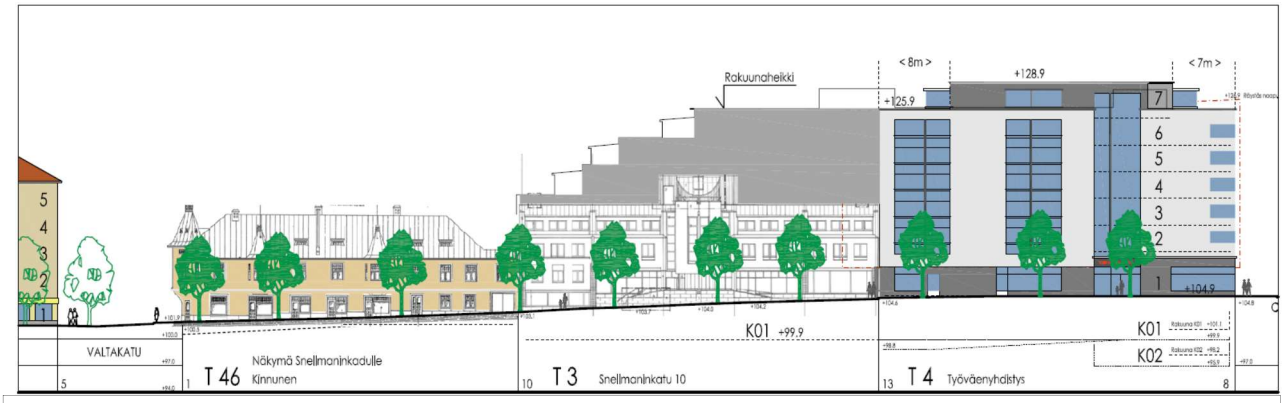
Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelia kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on kehittää alueesta lähiympäristöineen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus. Korttelin keskeinen sijainti antaa tähän hyvät lähtökohdat.

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteena on mm. keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen, uusien kauppakeskusten ja vapaa-ajan keskusten sijoittaminen keskustoihin ja joukkoliikenteellä saavutettavaksi. Lisäksi tavoitteena on kevyenliikenteen väylien parantaminen ja keskustan kehittäminen kävelypainotteiseen liikkumiseen sekä palveluiden lisääminen.



Ote Lappeenrannan keskustan pyöräilysuunnitelmasta, Liikennesuunnittelu, Oksasenkatu vaihe 2. Snellmaninkatu 10:n kohdalla ajorata kaventuu, pysäköintipaikat poistuvat ja polkupyöräilijöille rakennetaan oma erillinen väylä. (27.5.2015 Trafix Oy)

Lappeenrannan keskustan pyöräilysuunnitelma, liite 5b. (Trafix Oy 27.5.2015)



Projektionäkymä korttelin rakennuksista Snellmaninkadulle; vasemmalla vuonna 1909 valmistunut Kinnusen jugend-talo, keskellä vuonna 1990 valmistunut Kiinteistö Oy Snellmaninkatu 10 ja oikealla Työväentalon tontille laaditun asemakaavamuutoksen mahdollistama rakennus. Yleiskaavassa suojeltu Kinnusen Jugend-talo asettaa haasteita eheän kaupunkikuvan saavuttamiseksi. (Kaupunkisuunnittelu)

Osallisten tavoitteet. Alueen asukkaiden näkökulmasta tavoitteena on kehittää Lappeenrannan ydinkeskustan palveluita, viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa. Asukkaiden kannalta tärkeitä ovat myös alueen sijainti joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä sujuvat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Seudulliset tavoitteet. Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. 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.

Maakuntakaavassa keskusta-alue on osoitettu kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunkirakennetta.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasuunnittelun pohjaksi laaditussa korttelisuunnitelmassa tutkittiin erilaisia ratkaisuja korttelin toteuttamiseksi. Korttelisuunnitelmassa tutkittiin vaihtoehtoja rakennusmassojen korkeuksille ja massoittelulle sekä kellareiden ajoyhteyksille. Vaihtoehtoja vertailtiin erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Kyseisellä kortteliosalla todettiin olevan hyvät lähtökohdat muodostaa uutta tiiviimpää ja korkeampaa kaupunkikeskustaa. Uusi rakennus tarjoaa mielenkiintoisia näkymiä Snellmaninkadulta katsottaessa. Kaukomaisemassa enintään seitsemänkerroksiset rakennusmassat sopeutuvat vallitsevaan kaupunkiympäristöön. Korttelista on mahdollista kehittää persoonallinen ja mielenkiintoinen alue aivan kaupungin keskustassa.

Korttelisuunnitelman julkisivuprojektio Snellmaninkadulle. Snellmaninkatu 10:n tontille on ehdotettu osittain 6-kerroksinen rakennus ja Työväenyhdistyksen tontille osittain 7-kerroksinen rakennus. Rakennukset yhdistäisi yhtenäinen räystäslinja. (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy)

Tavoitteena on ollut sijoittaa ensimmäiseen eli Snellmaninkadun katutasokerrokseen pääosin liiketiloja. Asuin- ja toimistokerrokset sijoittuvat katutasokerroksesta ylöspäin. Suunnittelussa on pyritty siihen, että tonttialueen uudet tulevat rakennushankkeet muodostaisivat yhtenäisen korttelikokonaisuuden julkisivujen ja kellareiden liikenneyhteyksien osalta. Snellmaninkadulla maasto nousee pohjoisesta etelään kohti Kauppatoria ja tämä edellyttää huolellista kaupunkikuvallista tarkastelua. Korttelisuunnitelmassa kadun kaltevuus on otettu aiheeksi vesikaton kaltevuudelle ja samassa tasossa kallistuva katto on rakennuksia yhdistävä tekijä.

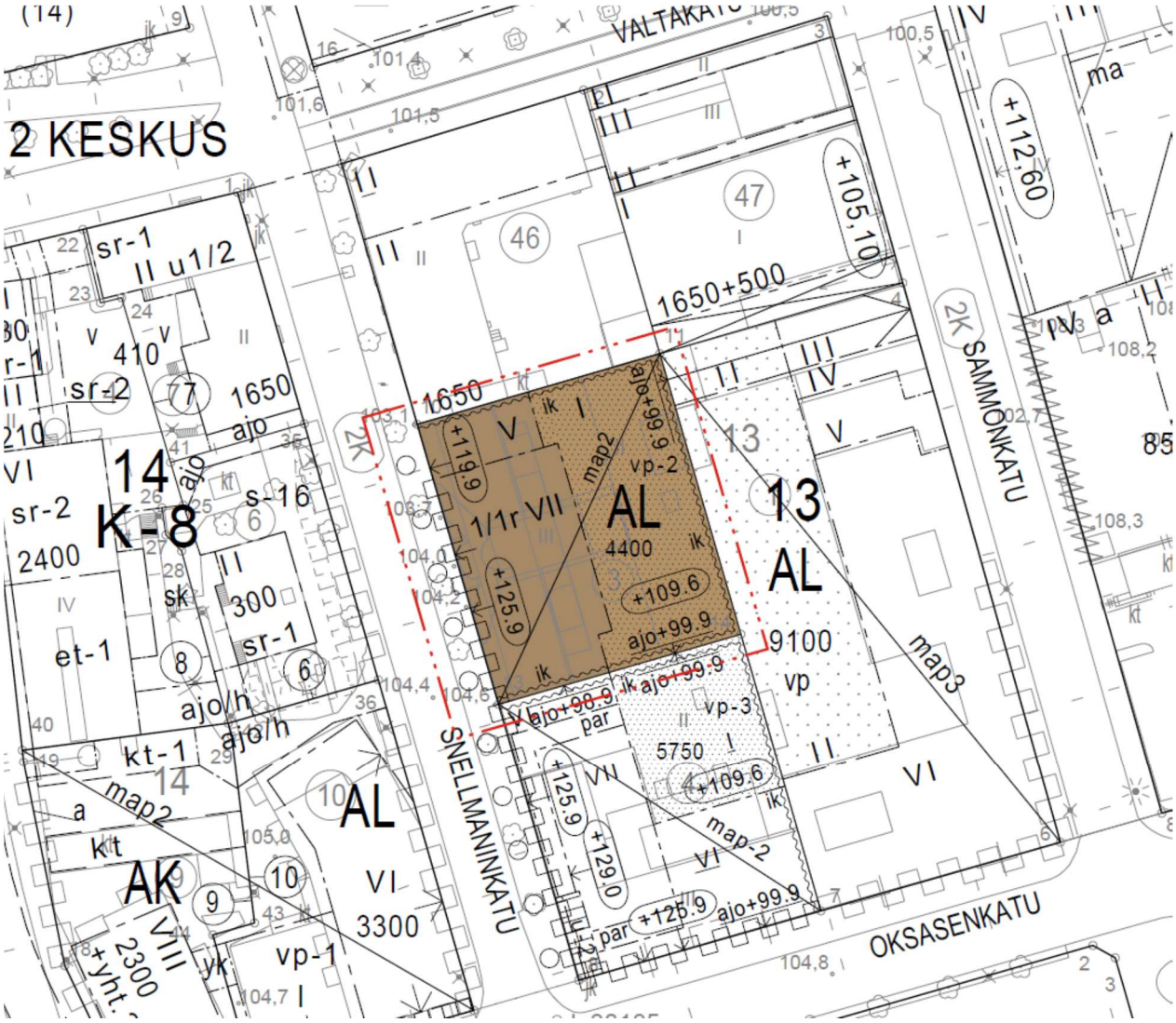
Korttelisuunnitelmassa tutkittiin kolmea eri vaihtoehtoa korttelin rakentumisesta. Suunnitelmien kantava idea on rakennusten yhtenäisessä linjassa kallistuva vesikatto alkaen Oksasenkadulta 6. kerroksen korkeudella päätyen Valtakadulla 5 kerrokseen, lisäksi räystäslinjan kaatoa lisää kohti pohjoista laskeva maasto. Suunnitelmassa VE0+ tontille 46 (Kinnusen talo) tulisi uudisrakentamista vain kellaritilaan ajoyhteyden muodostamiseksi tonttien 3, 46 ja 47 välille. Suunnitelman VE1 lisäsi tontin 46 sisäpihalle viisikerroksisen uudisrakennuksen. VE3 korvaisi tontin 46 jugend-rakennuksen uudisrakennuksella, joka olisi katujulkisivujen osalta kopio vanhasta rakennuksesta korotettuna kolmella lisäkerroksella. Kulkuyhteydet tonteille ja maanalaisiin pysäköintitiloihin on järjestetty tontin 1 tierasitteena olevan ajoyhteyden kautta. Suunnitelmien vaihtoehdoilla ei ole merkittäviä eroavaisuuksia nyt käsiteltävänä olevan Kiinteistö Oy Snellmaninkatu 10:n osalta.

Korttelisuunnitelman VE0+ mukainen havainnekuva luoteesta katsottuna. Kuvassa on esitetty harmaina rakennusmassoina myös Energian kortteliin rakentuneet kerrostalot. (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostetaan Keskuksen kaupunginosan kortteliin 13 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Kaava-alueeseen kuuluu yksi sitova tontti numero 3, jonka rajat pysyvät ennallaan. Tontti rajoittuu lännessä Snellmaninkatuun, mutta sisältää osan sen katualueesta. Tontille on mahdollista rakentaa 5-7-kerroksinen uudisrakennus. Tontin itäosaan on mahdollista rakentaa yksikerroksinen osa, jonka katolle on toteuttava viherpiha. Yleisten määräysten mukaan AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Snellmaninkadun suuntaan avautuvien asuintilojen alin mahdollinen korkotaso on +106.0.



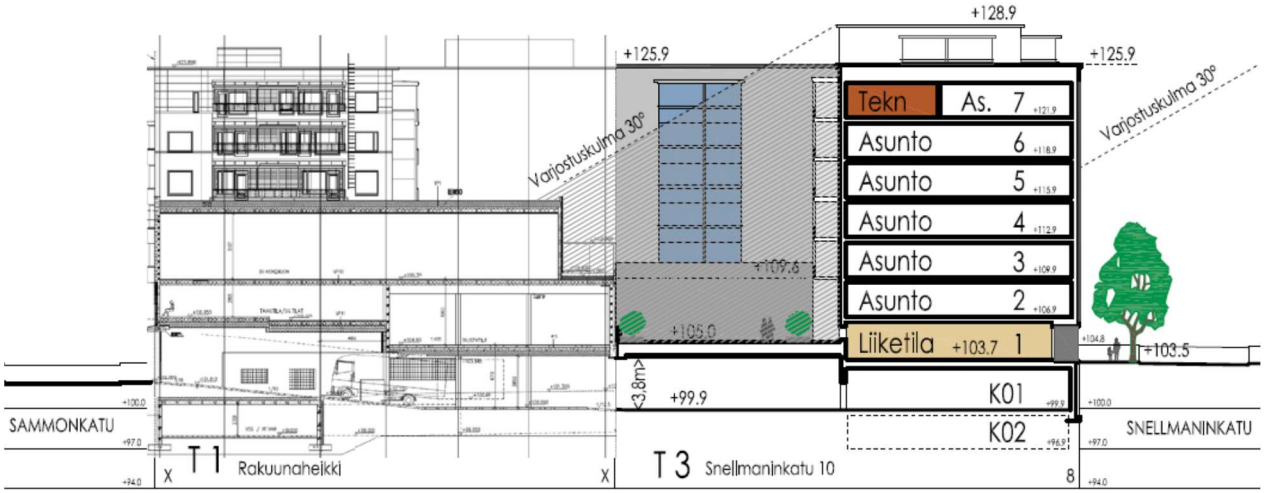
Ote 28.8.2018 päivätystä asemakaavaehdotuksesta.

- Snellmaninkatu 10:n tontin liittyminen korttelin 13 muihin tontteihin

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun toimesta laadittu myös koko korttelin 13 käsittävä yleissuunnitelmaluonnos. Suunnitelmassa on tutkittu lisärakentamismahdollisuuksia tonteilla 3, 4, 46 ja 47 sekä korttelin läpi johtavia kulkuyhteyksiä. Yleissuunnitelmaluonnoksessa tonttien 3, 4 ja 47 paikalle on sijoitettu uudet

liike-, toimisto- ja asuinrakennukset. Lisäksi tontille 46 on tutkittu täydennysrakentamista suojeltavaan jugendtyyliseen kauppiastaloon liittyen siten, että kaupunkikuvallinen suojelutavoite täyttyy ja kulkuyhteydet tonttien välillä on mahdollista toteuttaa. Huoltoliikenneyhteydet Snellmaninkatu 10:n tontille on sovittu rasitesopimuksilla Sammonkadulta tontin 1 ajoluiskan kautta. Korttelisuunnitelmasta on laadittu havainnepiirroksia, josta on otteita asemakaavaselostuksessa.

Asemakaavassa on määrätty myös naapuritonttiin rajoittuvien liittymien likimääräiset korkeudet. Tontin 3 itäinen ajoneuvoliittymä sijoitetaan tontin 1 puoleiselle sivulle likimääräiseen korkoon +99,9 ja tältä tasolta tulee johtaa myös ajoyhteys tontille 4. Tontin 4 tasolta +98,9 on jätetty varaus ajoyhteydelle tontin 3 alempaan kellaritilaan.



Asemakaavaluonnoksen leikkaus kellariin johtavasta 3,8 metriä korkeasta ajoyhteydestä tontin 1 kautta. (Kaupunkisuunnittelu).

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 1585 m^2, josta AL-korttelialuetta on 1403 m^2. Kokonaisrakennusoikeus on 4400 krs-m^2. Nykyiseen asemakaavaan nähden rakennusoikeus 2730 krs-m^2 kasvaa 1670 krs-m^2:lla. Toteutuneen tilanteen kerrosala 2737 krs-m^2 lisääntyy 1663 krs-m^2:lla. Alueelle tulee uusia asuntoja noin 60 kpl ja arvioitu asukasluvun lisäys on noin 90 henkeä. Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontille on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta tiivistävä ja kaupunkikuvaa eheyttävä ratkaisu. Ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle on kaavan mukaan rakennettava pääosin liike- ja palvelutiloja ja muihin kerroksiin asuntoja tai toimistotilaa. Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti nykyiseen liike- ja toimistotaloon ei sisälly erityisiä suojeluarvoja. Tontille sijoittuva uudisrakennus on pyritty sovittamaan mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan viereisten tonttien nykyiseen rakennuskantaan.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Tontilla 3 on pääosin seitsenkerroksisen uudisrakennuksen rakennusala. Ensimmäinen kerroksen lattia on ¾ maanpinnan alapuolella ja koko kerros lasketaan kerrosalaan. Seitsemänkerroksinen osa sijoittuu Snellmaninkadun puolelle siten, että räystäslinja muodostuu yhtenäiseksi tontin 4 rakennuksen räystään tasoon. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeustaso on +125,9. Tontin pohjoisosassa on viisikerroksinen rakennusala, jossa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeustaso on +119,9. Tontin rakennusalaan kuuluu myös yksikerroksinen rakennusosa sisäpihan puolella.

Tontille saa rakentaa maanalaisen tilan, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Pysäköintitilaan johtaa ajoluiska tontin 1 kautta, kulku- ja huoltoyhteyttä varten on rasitesopimukset tonttien 1 ja 3 välillä. Autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös yleiseen pysäköintilaitokseen. Tontin pohjoisosasta on osoitettu toisen ajoneuvoliittymän mahdollisuus Snellmaninkadulta, mutta muuten kadun puoleisessa tontinosalla on ajoneuvoliittymäkielto.

Asemakaavan mukaisen rakennuksen julkisivukaavio Snellmaninkadulle. Tontin 3 julkisivun ja katon räystään korko tontin 46 rajasta 8 metrin etäisyydellä on määrätty tasoon +119.9 ja loppuosa tontin 4 rajalle asti on määrätty tasoon +125.9. Korkojen avulla muodostetaan yhtenäistä kaupunkikuvaa ja madalletaan rakennusta kohti Kinnusen jugendtaloa. (Kaupunkisuunnittelu).

Tontin itäosassa on rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan, joka sijoittuu toisen kerroksen tasolle korkoon +109.6 metriä. Uudisrakennuksille on varattava rakennettua tai istutettavaa oleskelualuetta vähintään 300 m² ja 5 m^2 asuinhuoneistoa kohden. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.

Tontille 3 on kulkuyhteys rasitteena tontin 1 kautta.

Uudisrakennuksen julkisivujen osalta on määrätty, että kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa parveketilaan 15 dB:n ääneneristys. Lasitettuja parvekkeita

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

Valokuvasovite Snellmaninkadulta katsottuna. Kuvan vasemmassa reunassa on Kinnusen talo, suunnittelualueelle on mallinnettu Snellmaninkatu 10:n tontin rakennus ja toinen mallinnettu rakennus on Työväenyhdistyksen tontille mahdollisesti tuleva uudisrakennus, oikeassa reunassa on Energia-korttelin rakennuksia. (Arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy)

Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaalitehostein. Snellmaninkadun julkisivun tulee pääosin olla sävyltään vaalea. Viisikerroksisen osan räystään linjaa tulee jatkaa osalle seitsemänkerroksista rakennusosaa julkisivuvärin vaihdoksella. Snellmaninkadun julkisivussa tulee olla rakennuksen mittainen vaakasuuntainen julkisivuaihe, joka jatkaa likimain tontin 46 (Kinnusen talon) katon räystäslinjaa.

- Paikoitus

Autopaikkoja tulee asuintilojen osalta toteuttaa vähintään 1 autopaikka/ 75 kerros-m^2. Autopaikkamäärää ei ole sidottu asuntojen lukumäärään. Liike- ja toimistotilojen osalta autopaikkoja on tehtävä 1 ap/60 kerros-m^2. Hotellitoiminnan osalta autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap/ 150 kerros-m^2 ja ravintolatilojen osalta 1 ap/ 90 kerros-m^2. Palveluasumisen sekä yleishyödylliseen toimintaan tarkoitetun opiskelija- ja nuorisoasumisen osalta autopaikkoja on tehtävä 1 ap/ 180 kerros-m^2.

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30 % kuitenkin niin että laskentatapaa ei

käytetä aiemmin rasitesopimuksissa määriteltyihin autopaikkoihin. Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 krs-m^2 ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta. Tilaa polkupyörien ja tukikulkuneuvojen säilytykseen tulee järjestää vähintään 1,5 m^2 /asunto esteettömästi saavutettaviin tiloihin.

- Liikennemelun huomioiminen

Kaavassa on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Meluselvityksen perusteella on lisäksi määrätty että parvekelasituksen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla 15 dB, jolloin melutason ohjearvo 55 dB ei parvekkeilla ylity.

Sisämelun ohjearvojen täyttämiseksi on määrätty, että rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Sisä- ja ulkomelun ohjearvot perustuvat valtioneuvoston päätökseen 993/92.

Tontin 3 sisäpihalle muodostuu rakennusmassojen liikennemelulta suojaama alue. Tarvetta rakenteelliseen melusuojaukseen kuitenkin aiheuttavat korttelin rakennusten ilmanvaihtolaitteistot ja rakenteiden ääneneristävyyden tarve tulee selvittää melutasomittauksin.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan – Lauritsalan pohjavesialueeseen, joka on luokitukseltaan muu pohjavesialue (III luokka). Yleismääräysten mukaan maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin.

Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Kaavan mukainen rakentaminen voidaan liittää suoraan nykyiseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. AL -korttelialueelle tulee siten rakentaa pinta-alan edellyttämät väestösuojatilat. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Normaalioloissa suojaa voidaan käyttää esimerkiksi varastona edellyttäen että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

Suunnittelualue on saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta kuuden minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi).

Kaikissa asuin- ja työtiloissa lähtökohtana on tulipalotilanteessa omatoiminen pelastautuminen varateiden (asuntojen toinen uloskäytävä) osalta. Omatoiminen pelastautuminen voi tapahtua kerrostalojen kaikista kerroksista esimerkiksi seuraavasti:

- Luukku parvekkeelta toiselle (avattavissa yläkautta) ja parvekkeiden välinen tikas.
- Parvekekohtainen tikaspoistuminen, asukkaalla on mahdollisuus laskeutua maantasolle selkäsuojattua tikasta pitkin.
- Sisäpihalta tulee olla osastoitu poistumistie katutasolle.
- Porrashuoneiden yhdistäminen toisiinsa käytävällä.
- Toisen porrashuoneen rakentaminen.
- Parvekkeiden yhdistäminen toisiinsa sivusuunnassa ja sitä kautta tapahtuva yhteys poistumistieportaikkoon. Tällöin on huomioitava parvekkeiden osastointivaatimus.

Edellä mainitut pelastautumistavat toteutuvat rakennussuunnittelun kautta. Omatoimista pelastautumista voidaan lisäksi helpottaa seuraavilla teknisillä ratkaisuilla:

- Automaattinen huoneistokohtainen sammutuslaitteisto
- Porrashuoneen automaattinen savunpoistojärjestelmä ja ovipumput
- Paloilmoittimet
- Asuinhuoneistojen sprinklaus

Omatoimisen pelastautumisen rinnalla on mahdollista pelastuslaitoksen suorittama pelastaminen. Nostolava-autolla tapahtuva pelastaminen edellyttää, että autolla voidaan ajaa asunnon viereen. Tämä on mahdollista kaikkien Snellmaninkatuun rajoittuvien asuntojen osalta, mikäli pelastusviranomaiset reitin hyväksyvät.

Pelastuslaitoksen suorittama pelastaminen on mahdollista ratkaista rakennuslupavaiheessa siten, että kaikki asunnot avautuvat kadun puolelle tai ne ratkaistaan läpitalon huoneistoina. Mikäli rakennuksissa on asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan sisäpihalle eikä sisäpihalle ole pääsyä nostolava-autolla, on riittävä turvallisuustaso saavutettavissa suojaamalla koko rakennus automaattisella sammutuslaitteistolla.

Asemakaavassa ei ole määrätty, miten omatoiminen pelastautuminen teknisesti ratkaistaan. Omatoimiseen pelastautumiseen ja pelastuslaitoksen suorittamaan pelastamiseen liittyvät järjestelyt ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastustien järjestäminen sisäpihalle.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen sisälle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, tärinä, pölyvaikutus). Lappeenrannan keskustaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu yleismääräys ”Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.”

Suunnittelualue sijaitsee Snellmaninkadun liikennemelualueella. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kulttuuriympäristö

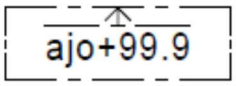
Kaava mahdollistaa vuonna 1990-91 rakennetun Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10 rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella.

Rakennuksen massoittelu ja julkisivut edustavat hyvää perustasoista kaupunkiarkkitehtuuria, mutta rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava. Rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen sen purkamista.

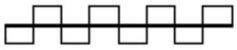
Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistoaineistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

5.8 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset

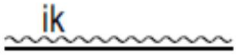
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
2	Kaupunginosan numero.
KES	Kaupunginosan nimi.
13	Korttelin numero.
4400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/1r VII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
+109.6	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.
+119.9	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
map2	Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla.



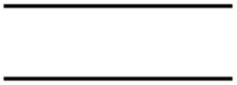
Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän likimääräinen korko ja sijainti.



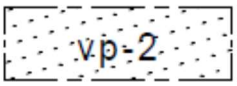
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tontin rajan osa, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.



Katu.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua maantasoon, mutta myös toisen kerroksen tasolle.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja.

Katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Snellmaninkadun suuntaan avautuvien asuintilojen lattian alin mahdollinen korkotaso on +106.0.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualuetta 300 m² tai vähintään 5 m²/asunto. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa Snellmaninkadun puoleisiin parveketiloihin 15 dB:n ääneneristys.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun umpiosien tulee olla kivilaattaa tai julkisivulasia, lisäksi pintaa tulee elävöittää materiaalien ja tasoerojen vaihtelulla. Katutason sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä julkisivupinnasta sisään vedetyillä syvennyksillä.

Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaalitehostein. Snellmaninkadun julkisivun tulee pääosin olla sävyltään vaalea. Viisikerroksisen osan räystään linjaa tulee jatkaa osalle seitsemänkerroksista rakennusosaa julkisivuvärin vaihdoksella. Snellmaninkadun julkisivussa tulee olla rakennuksen mittainen vaakasuuntainen julkisivuaihe, joka jatkaa likimain tontin 46 (Kinnusen talon) katon räystäslinjaa.

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

AUTOPAIKAT:

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

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m^2 ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1,5 m² /asunto esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Muiden käyttötarkoitusten osalta tulee säilytystilaa varata 1 paikka / 50 kerros-m².

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista kadun tasolle.

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

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen vesikattopinnan yläpuolelle. Asuntojen ilmanvaihdon korvausilmaa ei saa kerätä Snellmaninkadun puoleiselta julkisivulta.

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

Tonttiliittymä sijoitetaan tontin 1 puoleiselle sivulle likimääräiseen korkoon +99.9 ja tasolta tulee järjestää tontille 4 kulkurasitteen mukainen ajoyhteys tasolle +99.9 jossa vapaa ajokorkeus on vähintään 3,8 metriä.

Korttelin 13 tontin 3 rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

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

Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmasta.

5.9 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

5.10 Tonttijako

Kaavamuutosalueen tonttijako on sitova.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä asemakaavaselostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä. Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat:

- LTY:n tontti, Lappeenranta. Asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.6.2017)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava. (Trafix Oy 2015)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

- Ekologiset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Liikenteelliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
- Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkikuvalliset vaikutukset)
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen vaatii maaperän kaivamista uudisrakennuksen ja siihen liittyvän maanalaisen paikoitustilan vuoksi. Tontti on kuitenkin rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo vuosisatojen ajan. Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia.

- Maisema

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa eikä alueella tai sen lähiympäristössä ole maisemallisesti arvokkaita alueita. Rakennuksen maisemallinen asema korostuu kaupunkimaisemassa lähinnä Linnoituksen ja Rakuunamäen suunnista katsottuna. Rakennuksen yläosa nousee jonkin verran Salpausselän pohjoisrinteeseen sijoittuvan rakennuskannan yli, mutta ei kuitenkaan muuta merkittävästi kaupunkikeskustan kokonaissiluettia.

- Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Asemakaavassa on velvoitettu säilyttämään kaavamuutosalueeseen kuuluvat Snellmaninkadun itäreunan puistolehmukset.

- Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510) (OIVA-palvelu 2015). Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km^2, muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km^2 ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m^3/d. Kaavassa on määrätty, että maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäänny nykyisestä eikä rakentaminen siten vähennä sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakenneohjelman tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kaupunkikeskustan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää erityisesti keskustaasumisen määrää. Toisaalta liike- ja toimistotilojen määrä vähentyy minkä vuoksi liikeyritysten toiminta ja keskustan työpaikkamäärä supistuvat.

Asemakaavan mahdollistama liiketilojen tarjonnan väheneminen on seurausta ydinkeskustassa viime vuosina tapahtuneista kaupan rakenteen muutoksista. Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan reunalla vilkkaasti liikennöidyn kadun varrella, mikä vähentää alueen mahdollisuuksia tarjota asiakkaita kiinnostavia liiketiloja. Ydinkeskustan kaupallinen painopiste on siirtynyt Ison Kristiinan kauppakeskukseen vähentäen asiakasvirtoja keskustan reunoilla. Liiketilojen tarvetta sekä kautta ydinkeskustan elinvoimaisuutta vähentää

myös asiakkaiden ostosten siirtyminen verkkokauppaan. Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutuksia aluetalouteen voi lisääntyvien asukkaiden ansiosta pitää kuitenkin positiivisina.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tonttialueita palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualuetta ympäröivillä alueilla. Mahdollisten uusien tonttiliittymien kustannuksista vastaa tontin omistaja. Rakennusoikeuden lisääminen tontilla tehostaa olemassa olevan infran, pysäköintitilojen ja katuverkon hyödyntämistä.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa eli se on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Alueella ei ole erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia alueen katuverkkoon eikä kevyen liikenteen yhteyksiin. Tonttia palvelevana pääasiallisena ajoneuvoliikenteen katuna toimii jatkossakin vahvistusalueen ulkopuolelle jäävä Sammonkatu. Tontille on kuitenkin osoitettu tonttiliittymän mahdollisuus myös Snellmaninkadulle.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä paikallisliikenteen järjestelyihin.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkuvyöhykkeeseen, joka ulottuu 1–2 km:n säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkuvyöhykkeen sisällä etäisyydet ovat lyhyitä ja suuri osa matkoista tehdään kävellen. Myös joukkoliikenteen osuus on suunnittelualueella lappeenrantalaisittain korkea.

Asumisen matkatuotosluku per asukas on Lappeenrannan keskustassa 1,92 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää), joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,88 matkaa. Suunnittelualueen tulevaksi asukasmääräksi voidaan arvioida noin 90 asukasta. Asumisen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 80 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää), joka on lisäystä nykytilanteeseen koska rakennuksessa ei tällä hetkellä ole asuntoja. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008).

Liike- ja toimistotilojen kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan. Koska katutasojen liiketilojen määrä ei kaavamuutoksessa kasva, ei liike- ja toimistotilojen liikennetuotos mitä todennäköisimmin merkittävästi muutu nykyisestä.

Suunnittelualue sijaitsee neljän kadun välisellä alueella. Korttelin pohjoispuolella on Valtakatu, itäpuolella Sammonkatu, eteläpuolella Oksasenkatu ja länsipuolella Snellmaninkatu. Valtakadun liikenne on muutettu yksisuuntaiseksi, jotta alueen kevyen liikenteen yhteyksiä voidaan parantaa. Myös Snellmaninkatu on yksisuuntainen Oksasenkadusta pohjoiseen. Oksasenkatu on kaksisuuntainen.

Lappeenrannan keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun liikenne-ennusteen mukaan (Trafix Oy 2015) liikenne suunnittelualuetta ympäröivillä kaduilla lisääntyy vuoteen 2035 mennessä. Ajoneuvoliikenne Oksasenkadulla länteen lisääntyy 1920 ajoneuvosta 2960 ajoneuvoon vuorokaudessa ja itään 1610 ajoneuvosta 2300 ajoneuvoon. Snellmaninkadulla lisäystä pohjoiseen on 8260 ajoneuvosta 10 480 ajoneuvoon vuorokaudessa ja Oksasenkadusta etelään 5710 ajoneuvosta 9390 ajoneuvoon. Liikenteen kasvu on pääosin seurausta muun kuin suunnittelualueen maankäytöstä.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi Sammonkadun ja muiden lähikatujen liikennemäärää lisäävästi eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Lähiympäristön liittymät toimivat jatkossakin nykyisen kaltaisina avoimina liittyminä. Kaavaratkaisulla ei ole oleellista vaikutusta liikenneturvallisuuteen.

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla noin +140 metriä. Uudisrakennuksen korkein räystäskorkeus Snellmaninkadun puolella on noin +126 metriä.

6.4.1 Vaikutukset pysäköintiin

Suunnittelualueella on tällä hetkellä autopaikkoja yhteensä 24 kpl ja näistä 2 kpl on rasitteena tontin 4 käytössä. Tontilla 3 on rasiteoikeutena 24 autopaikkaa Snellmaninkadun pysäköintilaitoksessa. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää noin 40 lisäautopaikan rakentamista, kun rakennusoikeus on 4400 k-m^2. Tontille laaditun viitesuunnitelman mukaan uudisrakennukseen sijoittuvaan pysäköintihalliin on mahdollista sijoittaa 43 autopaikkaa.

Mikäli autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheisyydessä sijaitsevaan yleiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30 %.

6.4.2 Meluvaikutukset

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yö-ajan ohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melun yöajan ohjearvo on kuitenkin 45 dB. Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7-22) ja 30 dB yöllä (klo 22-7).

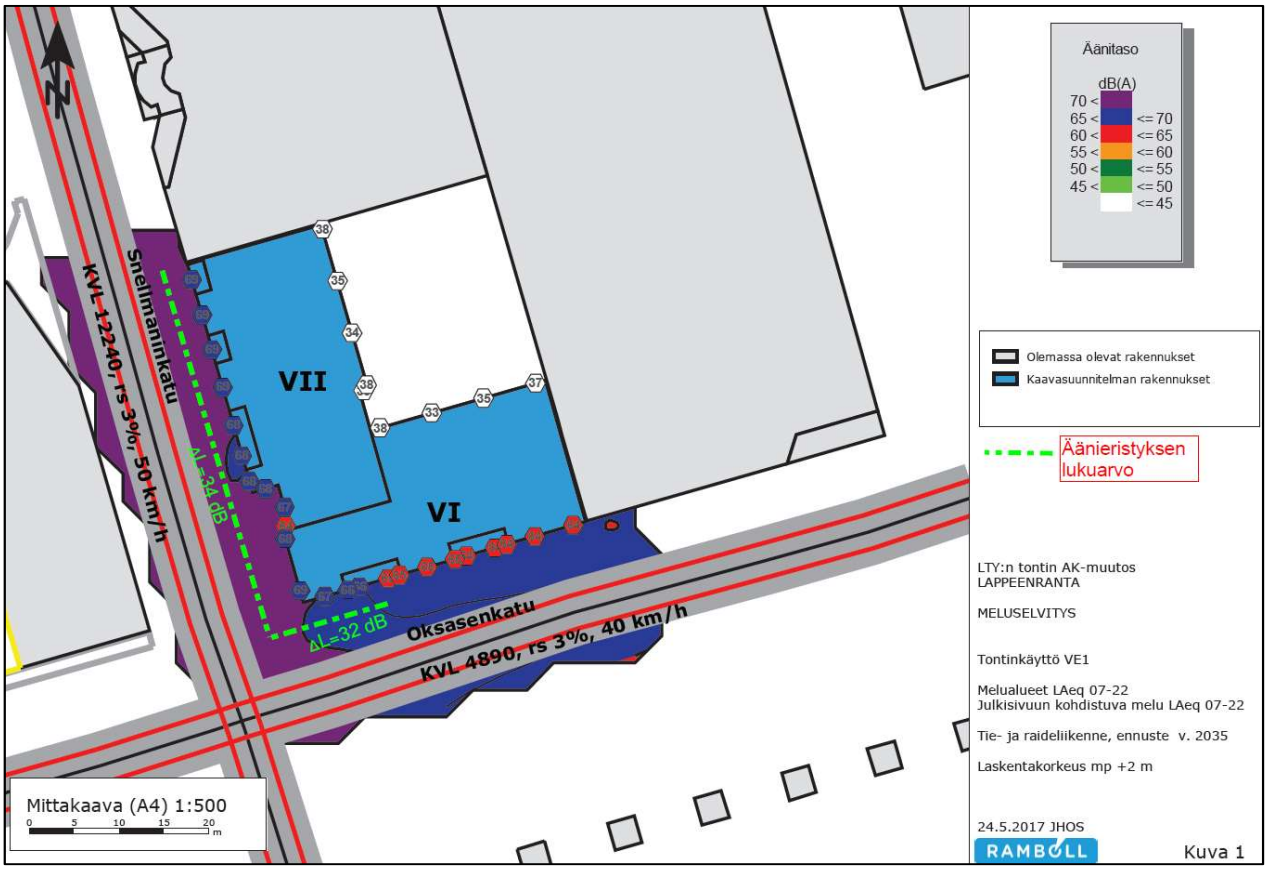
Naapuritontilla sijaitsevan Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontin asemakaavatyön yhteydessä laadittiin meluselvitys, jonka tarkoituksena oli selvittää liikenteen aiheuttama

äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot Oksasenkadun ja Snellmaninkadun vuoden 2035 ennusteliikenteellä suunnitellulla maankäytöllä. Meluselvityksen tietoja on käytetty myös tämän kaavaselostuksen laadintaan.

Melualuelaskennat on tehty 3 x 3 m laskentapisteverkkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vakiintuneen tavan mukaan maanpinta + 2 m korkeustasoa. Lisäksi suunniteltujen asuinrakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista keskiäänitasoista kerroksittain.

Meluselvityksen mukaan alla olevan kuvan mukainen rakennusmassoittelu suojaa sisäpihan aluetta niin, että sisäpihan melutaso päivällä on alle 55 dB. Naapurirakennusten ilmanvaihtolaitteet aiheuttavat kuitenkin melua ja tarve rakenteelliseen meluntorjuntaan sisäpihan puolella tulee selvittää melumittauksin.

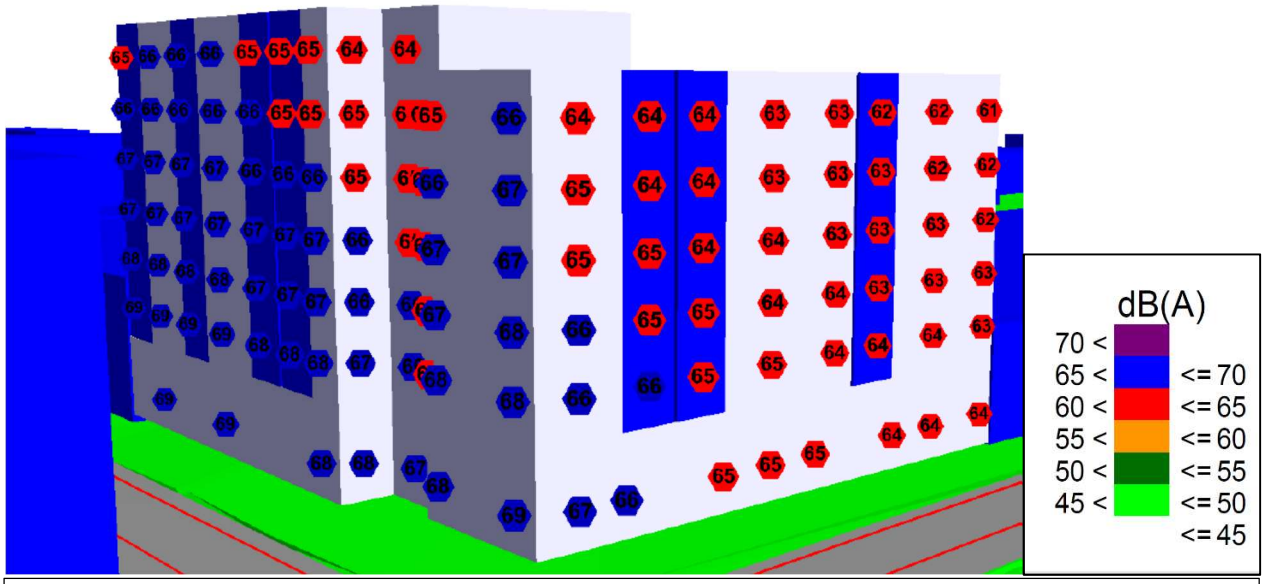
Rakennuksen julkisivuun kohdistuu Snellmaninkadun puolella enimmillään 69 dB:n melutaso. Julkisivujen ääneneristävyyden kaavamääräykseksi selvityksessä suositellaan 34 dB/32 dB. Koska asemakaavassa on määrätty että *rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokojeiden melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA*, täyttyy sisämelun ohjearvo sekä päivä- että yömelun osalta.



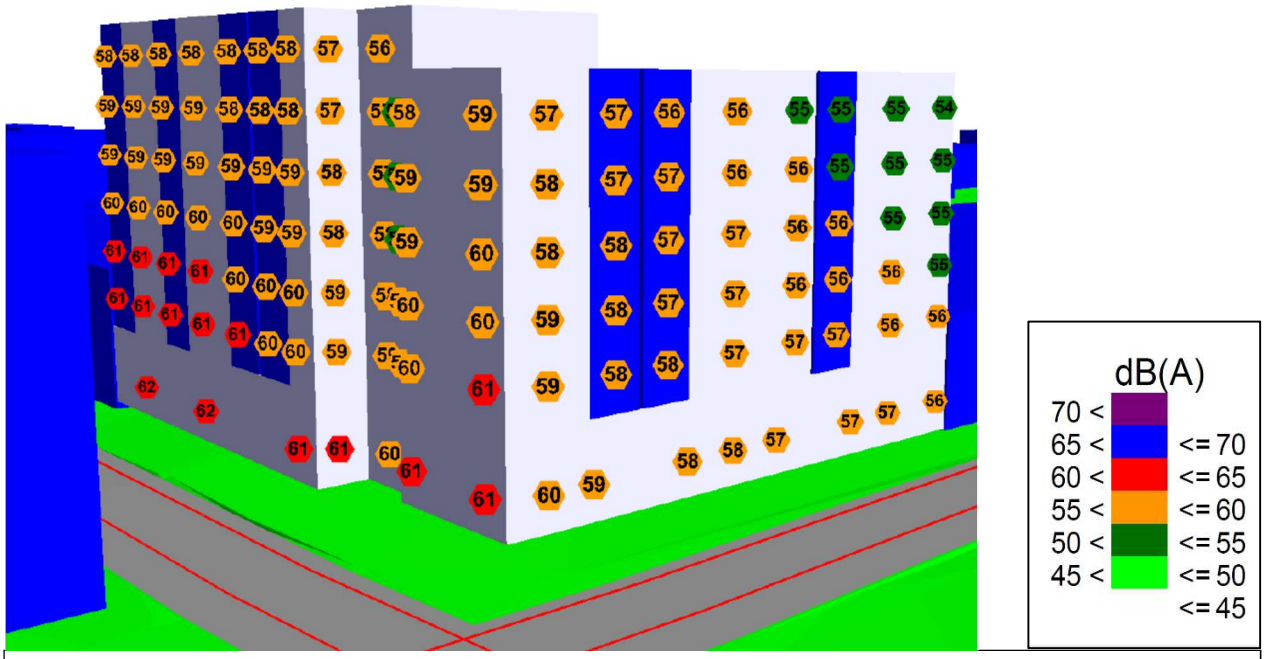
Julkisivuun kohdistuva päivämelutaso ennustetilanteessa (Ramboll 24.5.2017)

Seuraavassa kuvassa on esitetty 3D-näkymänä melutaso julkisivuilla rakennuksen eri kerroksissa. Sen mukaan päivämelutaso nousee korkeimmillaan 69 dB:iin ja yömelutaso

asuinkerroksissa 62 dB:iin. Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa Snellmaninkadun puolella parveketilaan 15 dB:n ääneneristys. Koska kaavamääräyksen mukaisella parvekelasituksella saavutetaan 15 dB:n äänitasoero liikennemelua vastaan, eivät valtioneuvoston asettamat melutason päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö) ylity. Myöskään asemakaavamääräyksissä edellytetty 45 dB:n yömelutaso ei pääsääntöisesti ylity, mikäli parvekkeita ei sijoiteta alimpiin kerroksiin. Kaavassa edellytetty melusuojaus on toteuttavissa eritysrakenteisilla parvekelasiratkaisulla.



Päiväajan keskiäänitasot L_{Aeq}7-22 ennustetilanne v. 2035 (Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontti, meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.6.2017).



Yöajan keskiäänitasot L_{Aeq}22-7 ennustetilanne v. 2035 (Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontti, meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.6.2017).

Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontille laaditun meluselvityksen tulokset ovat Snellmaninkadun osalta sovellettavissa hyvin myös tähän asemakaavamuutokseen. Tulokset osoittavat, että kaavamääräysten mukaisesti toteutettuna ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden melutasot alittavat todennäköisesti valtioneuvoston ohjearvot sekä sisä- että ulkomelun osalta. Kaavassa on määrätty, että uudisrakennusten parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Lisäksi on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq7\text{-}22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq\ 22\text{-}7}$ 45 dB kello 22-7 välillä.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavamuutos tukee ydinkeskustan kaupallista kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista mahdollistaessaan uusien liike- ja toimistotilojen rakentamisen, vaikka liiketilojen kokonaismäärä väheneekin. Korttelin liiketilat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin jalkaisin, polkupyörällä, autolla kuin julkisella liikenteelläkin. Asemakaavan mukainen rakentaminen parantaa myös lähialueen asukkaiden palveluiden saatavuutta ja lisää palvelujen monipuolisuutta.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tontin uudisrakentaminen kaavan mukaisesti luo edellytykset laadukkaalle kaupunkiympäristölle ja keskusta-asumiselle. Myös oleskelualueen varaaminen tontin sisäpihalle ja autopaikoituksen sijoittaminen maan alle tarjoavat hyvät lähtökohdat kaupunkimaisen asuinmiljöön muodostamiseen.

Uudisrakennuksen rakentamisella sekä vanhan rakennuksen purku- ja korjaustöillä on rakentamisaikaisia vaikutuksia kuten melua, pölyä ja liikenteen lisääntymistä. Rakentaminen voi vähentää myös laajemman alueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Vaikutukset kohdistuvat lähiympäristön asukkaisiin.

Asemakaavan myötä asuntojen yhteyteen muodostuu oleskelupihat tai parvekkeet, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät saa ylittyä. Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekkeiden melutaso ei tehtyjen selvitysten perusteella ylitä VnP 993/92 melutason ohjearvoja, kun parvekerakenteet toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti. Lisäksi on annettu sisämelua silmällä pitäen määräys rakennuksen ulkorakenteiden ääneneristävyydestä.

Asemakaavan mukainen uudis- ja korjausrakentaminen luo yleisiä edellytyksiä liikkumisesteettömyydelle ja turvallisuudelle. Pääosa esteettömyyden tavoitteista toteutuu kuitenkin vasta rakennussuunnittelun kautta, kuten portaaton sisäänkäynti, portaaton pääsy asuntoihin ja yhteisiin tiloihin, hissillisyyden vaatimus.

Kokonaisuutena kaavamuutoksesta ei aiheudu nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää asukkaiden viihtyvyyttä. Kaavaratkaisu ei vaikuta lähialueen asukkaiden asuinoloihin eikä virkistysalueiden käyttömahdollisuuksiin.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta lisäämällä tontin rakentamistehokkuutta nykyisestä n. 1,9:stä noin 3,1:een. Tonttitehokkuus on lähes sama, kuin itäisellä naapuritontilla Rakuuna-kiinteistöllä, jolla se on e=3,23. Tehokkuus on sen sijaan alhaisempi, kuin viereisellä LTY:n tontilla, jolla se on 4,1.

Tehokkuus noudattaa voimassa olevassa yleiskaavassa C-1-alueille merkittyä tavoiteltavaa tehokkuuslukua, joka vaihtelee välillä e=2,0…4,0. Yleiskaavassa esitetty tonttitehokkuusluku on tavoitteellinen, ei tiukasti asemakaavoitusta ohjaava.

Tehokkuuden nostaminen on perusteltua ydinkeskustan toiminnallisen kehittämisen näkökulmasta ja noudattaa yleiskaavaa. Koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset ovat myönteisiä: asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen mahdollistava tontti sijaitsee keskustassa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Kaavahankkeella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tehostetaan valmiin infraverkon hyödyntämistä. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, vaan vastaa tämän tavoitteita. Kohteesta on laadittu kolmiulotteisia valokuvasovitteita, joissa on tutkittu uudisrakennuksen suhdetta ympäristöönsä. Uudisrakennus ei poikkea tiiviydeltään Lappeenrannan ydinkeskustan uudistumassa olevista kortteleista ja se jatkaa uusiutuvien kortteleiden mittakaavaa sekä viereisten tonttien räystäskorkeuksia.

Kaavahankkeella ei hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vaan sillä tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja samalla hyödynnetään olemassa olevaa infraverkkoa tehokkaammin. Alueelle on mahdollista sijoittua noin 100 asukasta.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan, pääosin kolmikerroksisen rakennuksen purkamisen ja sen korvaamisen 4400 kerros-m^2:n laajuisella uudisrakennuksella.

6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Uudelle tontille osoitetaan tarvittavat tonttiliittymät infraverkkoon.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Snellmaninkadun rakenteisiin, mutta viemärin liittäminen viemäriverkostoon edellyttää kaivantoja kadulla.

6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut uudisrakennuksen sovittaminen lähimpiin olemassa oleviin ja suunniteltuihin rakennuksiin. Kaupunkikuvalliset vaikutukset kohdistuvat Snellmaninkadulle, jossa tontin toisella puolella on Kinnusen jugend-talo ja toisella puolella suunniteltu Oksasen- ja Snellmaninkadun kulmatalo (LTY).

Erityisesti tontin rajautuminen Kinnusen taloon tekee sen sijainnista kaupunkikuvallisesti merkittävän. Räystäskorkeutta koskevan kaavamääräyksen ansiosta korttelin länsirajalle muodostuu Oksasenkadun kulmasta pohjoiseen yhtenäinen räystäslinja tasolle +125,9 metriä. Koska maasto laskee pohjoiseen, ja koska tontin pohjoisena naapurina on matalampi Kinnusen talo, on rakennusmassaa madallettu tontin pohjoisosassa kahdella kerroksella siten, että räystäskorkeus on +119,9 metriä (viisikerroksinen osa). Lisäksi on määrätty että Snellmaninkadun julkisivussa tulee julkisivuvärin vaihdoksella jatkaa viisikerroksisen osan räystään linjaa osalle seitsemänkerroksista rakennusosaa. Näin rakennuksen julkisivuun muodostaa asteittain laskeva massoittelu kohti Valtakatua. Lisäksi julkisivussa tulee olla rakennuksen mittainen vaakasuuntainen julkisivuaihe, joka jatkaa likimain tontin 46 (Kinnusen talon) katon räystäslinjaa.

Rakennus asettuu yhtenäiseen räystäslinjaan myös lännessä, jonne on valmistunut vuonna 2017 uusi 6-kerroksinen rakennus. Uusi rakennus rajaa aikaisempaa selvemmin katutilaa Snellmaninkadun puolella ja tekee siitä julkisivultaan vertikaalisemman.

Kokonaisuutena uudisrakennus sulautuu massoittelultaan suhteellisen hyvin korttelin eteläosan ja Energiakorttelin rakennuskantaan.

Rakennuksen julkisivujen suunnittelua on kaavamääräyksillä ohjattu siten, että asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaalitehostein. Lisäksi on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista. Julkisivujen käsittely jatkaa suomalaisen kaupunkirakentamisen selkeään aukotukseen ja suhteelliseen pidättyviin sisäänvetoihin perustuvaa perinnettä. Lisäksi Snellmaninkadun julkisivun tulee pääosin olla sävyltään vaalea.

Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus lähiympäristön kaupunkikuvaan.

Kinnusen talon ja Snellmaninkatu 10:n uudisrakennuksen välillä on rajapinta kaupunkirakenteen mittakaavassa, jossa rakennusten yhteen sovittaminen edellyttää huolellista rakennussuunnittelua. (Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu)

6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Asemakaavamuutos mahdollistaa vuonna 1990 rakennetun liike- ja toimistotalon purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Rakennuksella ei ole voimassa olevissa kaavoissa suojelumerkintöjä. Se ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Sitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/ kohteen merkintää. Rakennusta ei ole luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) eikä se sisälly muihinkaan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiin tai inventointeihin.

Suhteellisen nuoren ikänsä vuoksi rakennukselle ei ole myöskään muodostunut erityistä historiallista merkityssisältöä. Rakennuksessa on kuitenkin historiansa aikana toiminut useita ravintoloita, jotka ovat lisänneet sen tunnettuutta.

Rakennushistoriallisesti talo edustaa aikakautensa liike- ja toimistotaloarkkitehtuuria, mutta on massoittelultaan keskivertoa rikkaampi ja monimuotoisempi. Rakennuksen massoittelussa on huomioitu liittyminen Kinnusen ja LTY:n taloihin erityisesti räystäskorkojen osalta. Ylimmän kerroksen sisäänveto pienentää rakennusta visuaalisesti ja sovittaa sitä osaltaan naapurirakennuksiin.

Rakennuksella itsellään ei ole erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä. Viime aikoina lähitonteille rakentuneet 6-kerroksiset rakennukset sekä LTY:n tontille tuleva 6-7-kerroksinen rakennus saavat Snellmaninkatu 10:n talon näyttämään päinvastoin vaatimattomalta ympäristössään. Lisäksi LTY:n tontin uudisrakennuksen valmistuttua olemassa olevan rakennuksen räystäslinja menettää kaupunkikuvallisen perustelunsa.

Kokonaisuutena rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava. Asemakaavan mahdollistama rakennuksen purkaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Sen sijaan uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan asuin- ja liiketalokokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkikuva ja –rakenne eheytyvät. Lisäksi asemakaavassa on annettu suhteellisen tarkkoja määräyksiä uudisrakentamisen arkkitehtuuriin liittyen.

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten suunnitelmalla ei ole niiden osalta vaikutuksia.

6.6.6 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvoston päätti valtakunnallisista alueidenkäytöntavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>

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

Kaavaratkaisu tukee Lappeenrannan keskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustan palvelujen äärellä. Kaavaratkaisu luo osaltaan edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan ydinkeskustan olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia. Kaavaratkaisun mahdollistama lisääntyvä rakentamistehokkuus vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri

väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

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

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa niin julkisella liikenteellä kuin kävellen ja pyöräillenkin.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu turvaa valtioneuvoston ohjearvot alittavien päivä- ja yömelutasojen toteutumisen sekä ulko- että sisätiloissa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Uudisrakentamisen massoittelussa ja korkeussuhteissa on huomioitu naapuritonttien rakennuskorkeudet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen lopputulokseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostuksen liitteenä on tontille laadittuja kaksi- ja kolmiulotteisia havainnekuvia. Kuvat ovat osin viitteellisiä ja niissä esitetty rakennusten ulkoasu ja arkkitehtuuri voivat muuttua hankkeen arkkitehtisuunnittelun edetessä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutus on kiinteistön omistajien päätettävissä.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 28.8.2018

Kimmo Hautamaa Kaavoitusarkkitehti	Matti Veijovuori Asemakaava-arkkitehti	Maarit Pimiä Kaupunginarkkitehti