

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA
25.1.2021**Dnro
LPR/1462/10.02.03.00/2020**6 TAIKINAMÄKI KORTTELI 15 TONTIT 8-10 (Keskustan opiskelija-asunnot)
ASEMAKAAVAN MUUTOS****ALOITE**

Asemakaavamuutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavan muuttamisesta tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan itäosassa Oikokadun, Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmauksessa. Kaavamuutosalueelta on purettu kaupunginteatterin rakennukset vuonna 2017 ja alueelle on rakennettu kaksi uutta kerrostaloa vuosina 2018 ja 2019. Korttelin lounaiskulma on vielä rakentamaton. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3000 m². Alueen sijainti ja rajausta on esitetty oheisessa kartassa punaisella. Alueen rajausta voi muuttua suunnittelun edetessä.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta opaskartalla.

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen muuten toteutuneen korttelin länsiosaan. Samalla päivitetään tarvittavin osin kahden jo rakentuneen tontin kaavamerkintöjä. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustassa.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa ja alueen uudet kerrostalot. Viistoilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2020.

KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö ja luontokohteet
- Pinta- ja pohjavesi

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
 - Yritysvaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko ja kevyenliikenteen yhteydet
- Joukkoliikenne
- Pysäköinti
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Ulkoilureitistöt ja viheralueet

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

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

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalveluiden toimiala (kulttuuritoimi)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
 - Ympäristönsuojelu
 - Ympäristöterveydenhuolto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään koronavirustilanteen vuoksi poikkeuksellisesti nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalon asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi/fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Nähtävillä olevat kaavat.

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

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

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

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville 1. – 22.1.2021. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Sähköinen asukastilaisuus 9.2.2021.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtiklutuksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.

Arvioitu aikataulu

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville maaliskuussa 2021.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Kaupunkikehityslautakunnan käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavas suunnittelija Hanna-Maija Martinen puh. 040 809 8657

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

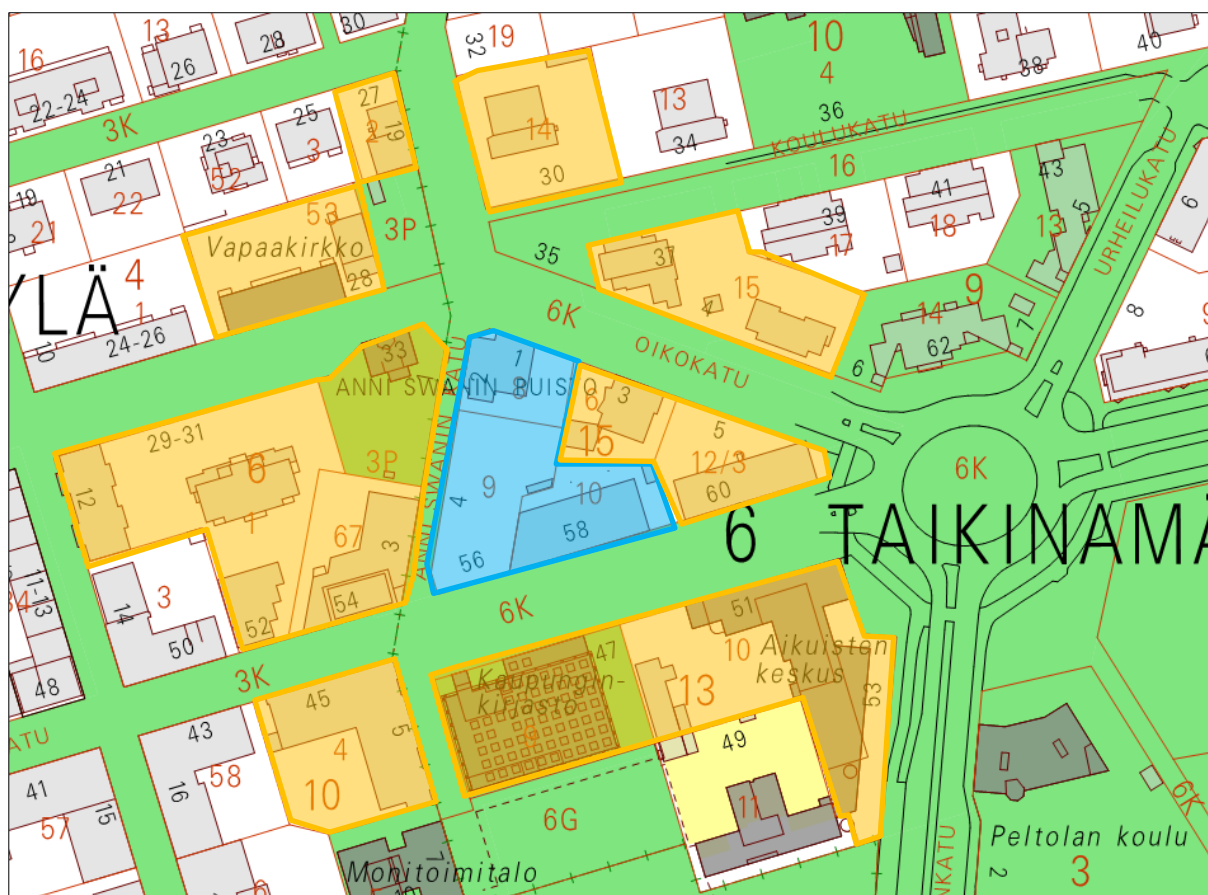
OAS:ia voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

**KESKUSTAN OPISELIJA-ASUNNOT ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse:



Asemakaava-alue



Kaupungin maanomistus



Naapurikiinteistöt

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan museo

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala

- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö
- Rakennusvalvonta

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut

- Kulttuuritoimi

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

- Ympäristöterveys
- Ympäristönsuojelu

Alue- ja asukasneuvosto

Vammaisneuvosto

Vanhusneuvosto

Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Telia Sonera Finland Oy

Elisa Oy

From: Mustonen Tuija (ELY)
Sent: Mon, 22 Feb 2021 10:38:51 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Cc: Perttola Pertti (ELY);Pimiä Maarit;Veijovuori Matti;Gherghel Noora;'Etelä-Karjalan liitto'
Subject: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto, Valtakatu 56 Asemakaavan muutos(Keskustan opiskelija-asunnot)

Viite: Lausuntopyyntönnö 29.1.2021 (Dnro LPR/1462/10.02.03.00/2020)

Asia: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto, Valtakatu 56 Asemakaavan muutos(Keskustan opiskelija-asunnot)

Lappeenrannan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto valmistelemastaan asemakaavamuutoksesta Taikinamäen kaupunginosan korttelin 15 tonteille 8-10. Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan itäosassa Oikokadun, Anni Swanin kadun ja Valtakadun rajaamalla alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen korttelin rakentamattomaan osaan. Asemakaavamuutos toteuttaa alueelle laaditun tontinluovutuskilpailun kaupunkikuvallista ideaa.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia. Keskustan täydennysrakentaminen tukee ilmastonmuutoksen hillintää. Opiskelija-asumisen sijoittaminen keskusta tukee alueen elinvoimaisuutta ja lisää keskustan elävyyttä. Kaavan valmisteluaineisto antaa riittävän monipuolisen pohjan kaavaehdotuksen laadintaa varten.

Tuija Mustonen

Arkkitehti

tuija.mustonen@ely-keskus.fi

0295 029 201 vaihde 0295 029 000

Ympäristö ja luonnonvarat

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Salpausselänkatu 22, PL 1041, 45101 KOUVOLA

kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi

www.ely-keskus.fi/kaakkois-suomi | [Kaakkois-Suomen ELY-keskus Twitterissä](#) |

[ELY-keskus Facebookissa](#)

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

15.2.2021

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Valtakadun 56 asemakaavan muutoksesta (keskustan opiskelija-asunnot)

Asemakaavan muutos noudattaa Etelä-Karjalan kokonaismaakunta-kaavan keskusta-alueen suunnittelumääräystä, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen, sekä varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan.

Alueen suunnitteluun liittyvän suunnittelukilpailun voittajien työ on omaleimainen edustaen uutta suunnittelukulttuuria keskusta-asumisessa ja -palveluissa.

Opiskelija-asuntotalon onnistunut sijoittuminen rakennettuun, julkiseen keskustaympäristöön sekä sen innovatiiviset vihreät arvot ovat myös HINKU-maakunnan tavoitteiden mukaisia. Lisäksi uudet opiskelija-asunnot keskustassa tuovat sinne uutta virtaa ja elinvoimaa.

Tämäntapaiselle suunnittelulle olisi jatkossakin tarvetta kaupunkiympäristöjen elävöittämiseksi ja viihtyisyyden lisäämiseksi.



Satu Sikanen
maakuntajohtaja



Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja



18.2.2021

LPR/1462/10.02.03.00/2020

Lapteenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 29.1.2021

LAUSUNTO VALTAKATU 56 ASEMAKAAVAN MUUTOS (KESKUSTAN OPISKELIJA-ASUNNOT)

Lapteenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Taikinamäen kaupunginosan korttelin 15 tonteille 8-10. Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan itäosassa Oikokadun, AnniSwanin kadun ja Valtakadun rajaamalla alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen korttelin rakentamattomaan osaan.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) LAeq ei saa ylittää asuin-, hoito- ja oppilaitosalueilla ulkona päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB (uusilla alueilla 45 dB). Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulkomelua koskevia ohjearvoja. Asemakaava-alueelle on laadittu meluselvitys aikaisemman asemakaavatyön yhteydessä (Kaupunginteatterin tontti, Lapteenranta, asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 6.2.2017). Suurin melu on Oikokadun varrella, sillä Valtakadun ja Anni Swanin kadun ja osin Oikokadunkin puolelta piha-alueen suojana ovat rakennukset. Meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2035 suunnittelualueelle aiheutuva melu on yöllä osin yli 55 dB(A) ja enemmän, mutta osin myös vähemmän. Rakennusten suojassa on alue, jossa ennusteen mukainen melu yöaikaan on alle 50 dB(A). Kaava-alueelle vuonna 2017 laaditun meluselvityksen perusteella suunnitellut rakennusmassat suojaavat piha-alueita Valtakadun puolelta, mutta Oikokadun puolella voi melu aiheuttaa ongelmia, mikäli rakennusmassa ei ulotu tontin rajalle yhtenäisenä.

Selvityksen mukaan korttelialueelle on mahdollista sijoittaa melulta suojattua piha-alueita joko siten, että rakennusmassoittelulla ja meluaidalla suojataan ulko-oleskelualueita liikennemelulta (vähintään 2 m korkea aita) tai vaihtoehtoisesti katolle sijoitettavia ulko-oleskelualueita suojataan kaiderakennelmin. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on sijoitettava kohtiin, joissa melutaso alittaa ohjearvot. Muussa tapauksessa esitettyjä melusuojauksia on korotettava ja vaikutukset esitettävä rakennuslupavaiheessa. Tämän vuoksi Oikokadun puolelle on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty

Lapteenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lapteenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 |
ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

rakennettavaksi melusuojaus määräyksellä ”Rakennusalan raja, jolle on rakennettava melulta suojaava rakennusmassa tai vähintään 2 metriä korkea meluaita (mel-1).

Oikokadun puolella myös rakennuksen julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää ohjearvot maantasokerroksessa ja sitä seuraavassa kerroksessa.

Meluselvityksen mukaan 65 dB ja sitä suurempien melutasojen kohdalla on asetettava ääneneristystä koskeva määräys. Oikokadun puolella olevaan julkisivuun kohdistuu 66 dB:n melutaso, joka edellyttää 31 dB äänieristävyyttä. Ääneneristävyyden kaavamääräykseksi suositellaan 32 dB. Jos parvekkeita sijoitetaan yli 55 dB:n päiväajan melutason alueelle, tulee parvekkeet varustaa suljettavin lasituksin.

Kaavassa melusta on lisäksi määrätty, että ”Rakennusten kadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Oikokadun puolella toisen kerroksen parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että äänieristävyys on vähintään 15 dB.”

Lausunto:

Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomainen on tarkastanut asemakaavamuutosluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Rakennukseen kohdistuu meluohjearvot ylittävää melua sekä piha-alueelle että julkisivuihin. Melun torjuntaan on annettu kaavamääräyksiä meluntorjunnasta rakennusmassoin sekä julkisivujen ääneneristävyydelle ja parvekkeiden lasitusveloitteena.

Jos rakennuksen meluisten julkisivujen puolelle suunnitellaan asuntoja ilman parvekkeita tai asunnosta ei ole yhteyttä meluttomalle puolelle, vaikeutuu asunnon tuuletus ja lämmönsäätely.

Asemakaavamääräyksiä tulee täydentää seuraavasti: Oikokadun ja Valtakadun korkea melutaso vaikeuttaa asuntojen tuulettamista ja jäähdyttämistä sekä erityisesti yöaikaista lepoa. Jos kiinteistössä ei ole mahdollista saada asuntoihin ulkomelun ohjearvot alittavaan suuntaan tuuletusmahdollisuutta, tulee kaavassa edellyttää koneellista jäähdytystä.

Viite: Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus: Melun ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa 2013.

Sara Piutunen

ympäristönsuojelupäällikkö

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.



16.2.2021

LPR/1462/10.02.03.00/2020

Lapteenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 1.2.2021

ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Keskustan opiskelija-asunnot, TAIKINAMÄKI (6), Kortteli 15, tontit 8-10

Lapteenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Taikinamäen kaupunginosaan. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen muuten toteutuneen korttelin länsiosaan huomioiden alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lapteenrannan kaupunkikeskustassa.

Suunnittelualue sijaitsee Lapteenrannan ydinkeskustan itäosassa Oikokadun, Anni Svanin kadun ja Valtakadun rajaamalla alueella. Kaavamuutosalueelta on purettu kaupunginteatteri vuonna 2017 ja alueelle on rakennettu kaksi uutta kerrostaloa vuosina 2018 ja 2019. Korttelin lounaiskulma on toistaiseksi rakentamaton. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3000 m².

Asemakaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Korttelialueen rakennusoikeudet on osoitettu tontikohtaisesti. Yleismääräyksistä on poistettu määräys, jossa rajoitetaan opiskelija- ja nuorisoasumisen tilojen osuus 30 %:iin kokonaisrakennusoikeudesta. Asemakaavamuutos mahdollistaa tontin 9 toteuttamisen kokonaisuudessaan opiskelija-asuntoina. Tonttien 8 ja 10 osalta kaava on nykytilanteen toteava. Asemakaavaratkaisu noudattaa rakennusten massoittelemisen osalta voimassa olevaa asemakaavaa ja siinä määriteltyjä räystäslinjoja.

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasalueesta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu meluselvitys (Ramboll Finland Oy 21.1.2021), jossa on selvitetty katuliikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoitettu ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla.

Lapteenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lapteenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 4530 146

ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö Lappeenrannan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Kaavamuutosalueelle on suunniteltu liiketiloja, asuntoja ja muita palvelutoimintaan sopivia tiloja. Säteilylaissa on säädökset myös työpaikkojen ja muiden oleskelutilojen radonpitoisuuden mittaamisesta. Siksi kaavamääräyksen tekstiä olisi syytä muuttaa niin, että radonkaasun purkautuminen on huomioitava myös työpaikkojen sisäilmassa. Esitys kaavamääräyksen tekstiksi: Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen sekä työpaikkojen sisäilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.



Lausunto

17.2.2021

Dnro

LPR/1462/10.02.03.00/2020

Kaupunkisuunnittelu

Keskustan opiskelija-asunnot asemakaavan muutos

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

Anni Swaninkadun ja Valtakadun liittymäkieltomääräykset tulee säilyttää luonnoksen mukaisissa kohdissa.

Kaavamääräys ”Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla. Ajoliittymissä tulee seinärakenteiden sijoittumisessa huomioida henkilöautojen kuljettajan paikalta 45 asteen näkemäalueet jalkakäytävän reunaan.” tulee myös säilyttää kokonaisuudessaan esitetyssä muodossa.

Lisäksi kaavamääräykseen *”Katutason liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä. Liike- ja palvelutiloille tulee tehdä sisäänkäynnit kadun puolelle.”*, tulee sisällyttää, että kadun puoleiset sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

Muilta osin ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen liittyen.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.



Päiväys

Dnro

LPR/1462/10.02.03.00/2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 29.1.2021

VALTAKATU 56 ASEMAKAAVAN MUUTOS (KESKUSTAN OPISKELIJA-ASUNNOT)

Taikinamäen kaupunginosan korttelin 15 tonteille 8-10

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Taikinamäen kaupunginosan korttelin 15 tonteille 8-10 asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla on huomautettavaa seuraavasti:

Kaavassa ullakkotasolle sallittavasta 60 m² kattoterassista, jonka rakenteet tulee olla räystäslinjan ja kattopinnan alapuolella. Terassin ns. kattokaukalon osalta rakennuksen rakenteiden suojaaminen sääolosuhderasituksilta olisi huomattavasti parempaa, jos terassikaukalon saisi kattaa rakennuksen keskiosassa kattopinnan yläpuolella osittain tai kokonaan läpinäkyvällä ohutrunkoisella katteella, lasilla tai vastaavalla.

Lappeenrannassa 15.2.2021

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



Päiväys
11.2.2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1462/10.02.03.00/2020
Lausuntopyyntö 29.1.2021

LPR/1462/10.02.03.00/2020 Keskustan opiskelija-asunnot asemakaavan muutos (6 Taikinmäen kaupunginosan korttelin 15 tonteille 8-10, Valtakatu 56)

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen korttelin rakentamattomaan osaan.

Asemakaava-alue on yksityisen maanomistuksessa.

Kortteliin on osoitettu lisää rakennusoikeutta 1350 ka-m2.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee korttelin omistajan kanssa yhdyskuntatekniikan kustannuksiin osallistumisesta ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 11.2.2021

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.



8.2.2021

Dnro

LPR/1462/10.02.03.00/2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL11
531010 Lappeenranta

Viite

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialan lausunto keskustan opiskelija-asunnot asemakaavan muutoksesta (6Taikinamäen kaupunginosa)

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Taikinamäen kaupunginosan korttelin 15 tonteille 8-10. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen Oikokadun, Anni Swanin kadun ja Valtakadun rajaamalle alueelle.

Suunniteltu opiskelija-asuntotalo tulee valmistumaan vastapäätä kaupungin pääkirjastoa. Opiskelijoiden asumisella pääkirjaston välittömässä läheisyydessä, vain muutaman askeleen päässä, voi hyvinkin olla positiivista merkitystä sekä kirjastolle että opiskelijoille. Pääkirjaston peruskorjauksen suunnittelu on käynnistynyt ja tilat sekä toimintaa tullaan uudistamaan vuosien 2022-2023 aikana. Uudistettu kirjasto tulee houkuttelemaan opiskelijoita monin eri tavoin: hyödyntämään työskentelytiloja, osallistumaan tapahtumiin ja ehkä järjestämään niitä, noutamaan kirjastoaineistoa, viihtymään kirjastokahvilaan jne.

Opiskelija-asuntokerrostalon sijoittuminen Valtakadun varteen tulee lisäämään opiskelijoiden näkyvyyttä kaupungin ydinkeskustassa. Myös kulttuuripalvelut ja -tapahtumat tullevat hyötymään siitä, että opiskelijoita asuu kävelymatkan etäisyydellä tapahtumapaikoista. Kaupungin keskustaan sijoittuvat liikuntapaikat ovat myös helposti opiskelijoiden saavutettavissa.

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut

Tuija Willberg
Toimialajohtaja

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut

53100 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. 05 6161

kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi



17.2.2021

Dnro

LPR/1462/10.02.03.00/2020

Kaupunkisuunnittelu
PL 11
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 1.2.2021

KESKUSTAN OPISELIJIA-ASUNNOT, ASEMAKAAVAMUUTOS, ENNAKKOLAUSUNTO

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon ennakolausuntoa asemakaavamuutoksesta keskustan alueella. Alueellinen vastuumuseo on osallinen hankkeessa rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntijana.

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan itäosassa Oikokadun, Anni Svanin kadun ja Valtakadun kulmauksessa. Kaavamuutosalueelta on purettu kaupunginteatteri vuonna 2017 ja alueelle on rakennettu kaksi uutta kerrostaloa vuosina 2018 ja 2019. Kaupunginkirjastoa vastapäätä sijaitseva korttelin lounaiskulma on vielä rakentamaton. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3000 m². Alueen rajausta voi muuttaa suunnittelun edetessä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen muuten toteutuneen korttelin länsiosaan. Samalla päivitetään tarvittavin osin kahden jo rakentuneen tontin kaavamerkintöjä. Ajantasa-asemakaava on vuodelta 2017. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustassa.

Kulttuuriympäristö ja muut kaavatasot

Suunnittelualan ympäristön kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja alueet on huomioitu kattavasti kaavaselosteessa.

Suunnittelualan alueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman lainvoimainen osayleiskaava 2030, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017. Osayleiskaavassa suunnitteluala on keskustatoimintojen aluetta, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-2). Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä ehdyttämään kaupunkikuvaa, ja kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa.

Yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kävelypainotteiseen ydinkeskusta-alueeseen. Kävelypainotteisen alueen katujen ja aukoiden pintamateriaalien, kalusteiden ja valaistuksen laadun tulee olla korkeatasoisempia kuin normaalissa katuymäristössä ja soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan kaupunginkirjasto vastapäätä. Kirjasto on valmistunut vuonna 1974 ja se on arvioitu kansallisesti merkittäväksi esimerkiksi aikansa suomalaisesta kirjastoarkkitehtuurista (Lappeenrannan pääkirjaston ja monitoimitalon rakennushistoriaselvitys, SitoWise Oy 11.12.2017). Yleiskaavassa kirjasto on osoitettu merkinnällä sk: kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee suojeltava rakennus, Platanin talo, kaavamääräys sr-1.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu kaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (ma/km): Taikinamäen alue ja Kimpisen asuinalue.

Kaavaluonnos

Alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Yleismääräyksistä on poistettu määräys, jossa rajoitetaan opiskelija- ja nuorisoasumisen tilojen osuus 30 %:iin kokonaisrakennusoikeudesta. Asemakaavamuutos mahdollistaa tontin 9 toteuttamisen kokonaisuudessaan opiskelija-asuntoina. Tonttien 8 ja 10 osalta kaava on nykytilanteen toteava. Asemakaavaratkaisu noudattaa rakennusten massoittelem osalta voimassa olevaa asemakaavaa ja siinä määritellyjä räystäslinjoja.

Asemakaavamuutostyön pohjana on käytetty Arkkitehdit Soini & Horto Oy:n suunnitelmaa, jonka tausta ulottuu vuonna 2014 järjestettyyn tontinluovutuskilpailuun. Suunnitelma sisältää piirteitä ja yksityiskohtia, joilla pyritään mielenkiintoisen kaupunkikuvan luomiseen. Mm. korttelin kulmiin Anni Swanin kadun puolella on toteutettava ulokkeet, joissa ensimmäinen kerros jätetään rakentamatta.

Kaavaluonnoksen määräykset noudattavat pääosin voimassa olevaa asemakaavaa pienin tarkennuksin. Lisäksi tontilla 9 kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaavakartalle merkittyjen kerrosten yläpuolelle asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja kokoontumis- ja saunatiloja enintään 155 kerros-m² ja niihin liittyvän

enintään 60 m²:n kattoterassin. Kattoterassin rakenteiden tulee sijoittua räystäslinjan ja kattopinnan alapuolelle.

Museon lausunto

Museo katsoo, että voimassa olevaan asemakaavaan verraten kaavamuutos ei tuo merkittävää muutosta kulttuuriympäristön näkökulmasta. Korttelin kehittämisprosessin ja mm. edellisen asemakaavamuutoksen aikana museon huolena on ollut kasvava kerrokorkeus, johon vireillä oleva kaavamuutos ei enää vaikuta.

Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti amanuenssi Noora Gherghel ja intendentti Leena Rätty.

Tiedoksi:

Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Pertti Perttola, Tuija Mustonen

17.2.2021

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Kirjaamo

17 -02- 2021

LPR/1462/10.02.03.00/2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 29.1.2021

LAUSUNTO VALTAKATU 56 ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA (KESKUSTAN OPISKELIJA-ASUNNOT)

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

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY


Jouni Horppu
Rakennuttajapäällikkö

Dnro: LPR/1462/10.02.03.00/2020

1.2.2021

Lappeenranta
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala

1.2.2021

VALTAKATU 56 ASEMAKAAVAN MUUTOS (KESKUSTAN OPISELIJA-ASUNNOT)

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

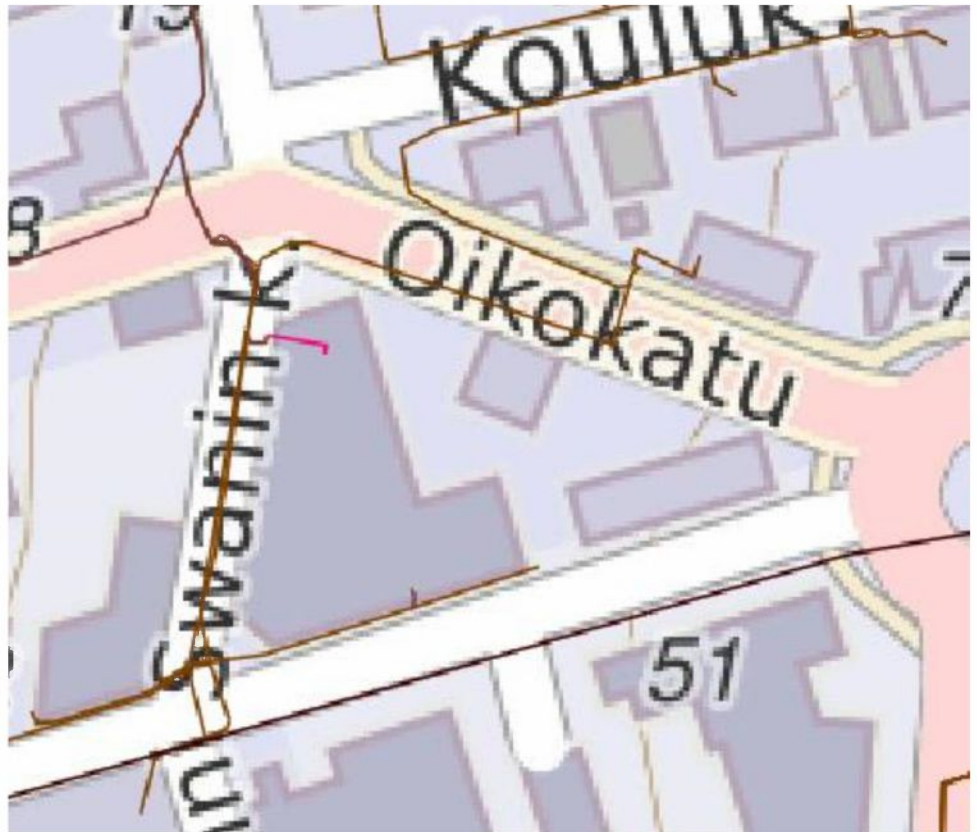
Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

Ystävällisin terveisin
Elisa Oyj
Coverage and Availability Services

Mika Björkqvist
Project manager





From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Mon, 1 Feb 2021 12:41:28 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: FW: Ennakkolausuntopyyntö asemakaavaluonnoksesta Keskustan opiskelija-asunnot asemakaavan muutos

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

Terveisin,
Henrik Myller
Production Desk
Telia Company
p. 020 1332710
www.telia.fi/televerkko

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: maanantai 1. helmikuuta 2021 12.42
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Ennakkolausuntopyyntö asemakaavaluonnoksesta Keskustan opiskelija-asunnot asemakaavan muutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Taikinämäen kaupunginosan korttelin 15 tonteille 8-10. Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan itäosassa Oikokadun, Anni Swanin kadun ja Valtakadun rajaamalla alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen korttelin rakentamattomaan osaan.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: <https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Keskustan-opiskelija-asunnot-asemakaavan-muutos>

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
sihteeri
Konsernihallinto/assistenttitiimi
puh. 040 164 9611

YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettäjä: Skog Susanna
Lähetetty: torstai 4. helmikuuta 2021 13.22
Vastaanottaja: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Lausuntopyyntö: Keskustan opiskelija-asunnot asemakaavan muutos

Hei,

Vanhusneuvosto hyväksyy asemakaavan, eli ei ole lausuttavaa ko. asiaan.

Ystävällisin terveisin
Susanna

Susanna Skog
osastosihteeri
Vanhusneuvoston sihteeri
susanna.skog@lappeenranta.fi
tel. +358 40 6835 509
Snellmaninkatu 2, 53100 Lappeenranta

Asia

MRL 62 ja MRA 30 §:n mukainen Naapureiden kuuleminen

Taikinamäen kaupunginosan korttelin 15 tonteille 8-10 (Valtakatu 56) suunnitteilla oleva asemakaavamuutos

lausunto

_____ hallitus on koonnut asukkaiden näkemyksiä ja kommentteja Taikinamäen kaupunginosan korttelin 15 tonteille 8-10 (Valtakatu 56) suunnitteilla olevaan asemakaavamuutokseen, joka mahdollistaisi opiskelija-asuntokerrostalon rakentamisen korttelin rakentamattomaan osaan.

Suunnitelman muutos vaikuttaa huomattavasti asunto-osakeyhtiö _____ asukkaiden asumiseen ja muihin oloihin. _____ hallituksen ja asukkaiden edustajat ovat tutustuneet valmisteluaineistoon ja osallistuneet avoimeen asukastilaisuuteen. Hallitus on koonnut alla olevan lausunnon asukkailta saamansa aineiston ja asukkaiden esittämien kysymysten perusteella.

LOAS-taloon liittyvät kommentit

Rakennus on liian massiivinen suhteessa korttelissa vapaana olevaan tilaan verrattuna. Kortteli tulee liian täyteen. Korttelin rakennukset eivät ole mittakaavaltaan harmonisia. Muutos kaupunkikuvaan on liian suuri ja negatiivinen, myös muihin keskustan kortteleihin verrattuna.

Havainnekuvien perusteella kattokorkeus ylittää korttelin muiden rakennusten kattokorkeuden, vaikka kerrosmäärä pysyykin samana. Esimerkiksi Helsingin keskustassa rakennusten räystäskorot ovat yleensä olleet keskenään harmonisia, jolloin syntyy eheämpää kaupunkitilaa.

Rakennus ei ole Arkkitehtikilpailun mukainen. Suunniteltu värimaailma on liian tumma ja ympäristöön sopimaton. Alkuperäisessä suunnitelmassa vaaleat pinnat kevensivät rakennusta.

Asunnot ovat pieniä yksiöitä. Onko asuntojen käyttötarkoitus (esim. esteettömyys) muutettavissa, jos opiskelija-asuntojen tarve keskustassa vähenee vuosien kuluessa.

Rakennusvaiheen työmaajärjestelyt tulevat olemaan vaativia ja väistämättä häiritsevät merkittävästi korttelin muiden kiinteistöjen asukkaita.

Tämän hankkeen hyöty kohdistuu pääsääntöisesti vain rakentajalle ja LOAS:lle. Siksi ihmetystä on herättänyt LOAS:n toiminnanjohtajan kaksoisrooli, koska hän toimii myös Lappeenrannan kaupungin Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana.

Pysäköintipaikat ja Anni Swanin kadun liikenne

Opiskelijataloon tulee reilusti yli 100 asukasta, joista suuri osa käyttänee omaa autoa. Autojen pysäköintipaikkoja ei ole alueella riittävästi. Viereinen maksullinen parkkihalli ei ratkaise tilannetta, koska siinä ei ole tälläkään hetkellä vapaita paikkoja vuokrattavaksi. Kadunvarsipaikkoja ei alueella ole, joten on riski, että autoilijat ja vierailijat pysäköivät autonsa luvattomille paikoille, jolloin kulkuväylät tukkeutuvat luvattomasta pysäköinnistä.

160 polkupyörän parkkeeraaminen ahtaalle tontille on mahdotonta ilman merkittävää haittaa muille rakennuksille ja niiden asukkaille. Piha-alue muuttuu läpikulkupaikaksi.

Viereisen asunto-osakeyhtiö _____ pysäköintitilat eivät ratkaise ongelmaa. Talossa on 24 asuinhuoneistoa ja yksi liikehuoneisto. Kun otetaan huomioon _____ talon asuin- ja liikehuoneistojen määrä ja koko suhteessa autopaikkoihin, kaikki 29 autopaikkaa (15 autohallipaikkaa, 11 pihapaikkaa ja 3 autotallipaikkaa) tarvitaan talossa asuville/toimiville.

Opiskelijatalon tarve keskustaan

Miten LOAS on selvittänyt kaupungin keskustassa sijaitsevien opiskelija-asuntojen kysynnän ja opiskelijoiden halukkuuden asua keskustassa, jossa asumiskustannusten lisäksi useimmille opiskelijoille tulee merkittäviä matkakustannuksia?

Esillä on ollut myös opiskelijatalon käyttö kesähotellina oppilaitosten kesälomien aikana. Tätä toimintaa koskevat kaikki edellä mainitut ongelmat.

Huoli rauhattomuuden lisääntymisestä alueella

Tässä lausunnossa esitetyistä perusteluista johtuen naapuruston asukkailla on perusteltu huoli myös rauhattomuuden lisääntymisestä alueella.

Jo olemassa olevien ja lähialueella olevien rakentamattomien/saneeraamattomien kiinteistöjen arvo voi laskea.

Lappeenrannassa 18.2.2021



From: [REDACTED]
Sent: Thu, 18 Feb 2021 14:45:58 +0200
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Suunnitteilla oleva asemakaavamuutos Valtakatu 56 (keskustan opiskelija-asunnot)

Kannanotto ja mielipiteet asemakaavamuutoksesta.

- mikä on opiskelija-asuntojen tarve tulevaisuudessa etenkin Lappeenrannan ydinkeskustassa? Ikäluokat pienenevät ja etäopiskelu lisääntyy.
- jääkö opiskelija-asunnot vajaakäytölle tulevaisuudessa?
- tulisiko opiskelija-asunnon sijoituspaikka olla lähempänä yliopistoa? Asumiskustannukset saataisiin opiskelijoille edullisemmaksi ja koulun / asunnon väliset matkakulut saataisiin nollaan. Jos opiskelija-asunto toteutuu, niin onko varauduttu liikenteen suureen lisääntymiseen keskustan ja yliopiston välillä?
- kuinka paljon opiskelija-asunto aiheuttaa alueelle häiriötekijöitä? (rauhattomuus ja meluhaitat?, pihapiirissä liikennehaitat?, sisäpihalle tulo ja sisäpiha ahdas?, autopaikat, pyörävarasto?). Miten haittoja minimoidaan ja hallitaan?
- onko opiskelija-asunnon paikka oikea, kun vieressä on vanhuksille tarkoitettu Wilmakoti ja toisella puolella Näyttämö osakehuoneisto talo?
- onko tulevan opiskelija-asunnon käyttötarkoitus muutettavissa tulevaisuudessa? Esim. vanhusten käyttöön soveltuvaksi huomioiden liikuntaesteet ja asuinhuoneistojen koko.
- olisiko kyseiselle paikalle parempi vaihtoehto suunnitella esim. vanhuksille suunnattu asuinhuoneisto talo? Palvelut olisivat lähellä ja vanhusten sijoitus tulisi keskitettyä samalle korttelille "synergiaetu", vanhusten määrä lisääntyy...
- aiempaan suunnitelmaan nähden nyt suunnitteilla oleva opiskelija-asunto näyttää raskaalta ja liian massiiviselta ympäristöön nähden, tumma väritys lisää vaikutelmaa. Lukemattomat pienet ikkunat tekevät levottoman vaikutelman. Ero suunnitelmien välillä on huomattava, olemme todella pettyneitä.

Vastustamme Taikinamäen kaupunginosan korttelin 15 tontille 8-10 suunnitteilla olevaa kaavamuutosta opiskelija-asuntolan käyttöön.

Tämä Lappeenrannan parhaimmiston kuuluva tontti tulisi hyödyntää tavanomaiseen keskustan asuin- ja liikehuoneisto käyttöön, johon toteutettaisiin käyttötarkoitukseltaan ja arkkitehtuurisesti kohteeseen soveltuvalla ratkaisulla (esim. aiempi suunnitelma). Toiveenamme on saada korttelista toimiva, viihtyisä ja rauhallinen asuinmiljö.



Ei viruksia. www.avast.com

lausunto keskustan alueen opiskelija-asuntolasuunnitelmasta

ASEMAKAAVAN MUUTOS 6 TAIKINAMÄKI KORTTELI 15 TONTIT 8–10

korosti jo lausunnossaan vuoden 2017 asemakaavaan, että uudisrakentamisen suunnittelussa on otettava laajasti huomioon sekä suunniteltavaa rakennusta ympäröivä lähimaisema että sen vaikutus suurmaisemaan ja kaupungin siluettiin.

Nykyisenkin asemakaavan mukainen rakennus hallitsee ja siten muuttaa voimakkaasti Valtakadun näkymää. Vuoden 2014 tontinluovutuskilpailun perusteella määriteltiin erityisellä huolella rakennuksen Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaan tuleva kerrosluku ja räystäskorko.

Esitetty asemakaavamuutos nostaisi vielä rakentamattoman osan kerrosluvun seitsemästä kahdeksaan. Tällöin menetettäisiin alun perin suunniteltu rakennuskokonaisuuden tasapainoisuus, joka on kokonsa puolesta näin erottuvan rakennusmassan kohdalla ensiarvoisen tärkeä. Lännen suunnasta, esim. City-korttelin kohdalta katsottuna nyt suunniteltu korkeampi kulma nousisi liikaa esiin Valtakadun katumaisemasta katsottuna.

Asukkaiden ja kaupunkilaisten on voitava luottaa kaavoituksen ennustettavuuteen. Neljä vuotta vanhaa kaavaa ei ole perusteltua laittaa uusiksi, etenkin kun se on silloin valmisteltu huolella ja taustatyötä on tehty myös tontinluovutuskilpailun puitteissa.

Vuonna 2018 hyväksytyn lainvoimaisen osayleiskaavan mukaan ”suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa”. Tämä asemakaavaesitys ei eheytä kaupunkikuvaa vaan päinvastoin rikkoo sitä lisää.

Rakennuksen julkisivut ja kattomuoto tulee ehdottomasti toteuttaa aiemman tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksen mukaisesti.

Lähetäjä:

[REDACTED]

[YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki](#)

[REDACTED]

Keskustan opiskelija-asunnot asemakaavan muutos

[REDACTED]

tiistai 23. helmikuuta 2021 0.01.29

Mielipide,

Keskustan opiskelija-asunnot asemakaavan muutos

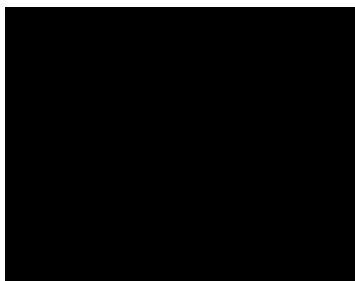
Teatterin tontti on piikkipaikalla Valtakadun korkeimmalla kohdalla. Kulma dominoi koko Valtakadun rakennettua maisemaa. Korttelissa järjestettiin vuonna 2014 tontinluovutuskilpailu. Raadin mukaan voittajaehdotuksen rohkea arkkitehtoninen kokonaisote ja toimintakonsepti erottuivat edukseen. Myös suhde ympäristöön oli huomioitu hyvin.

Kilpailun pohjalta tontinluovutuksessa sovittiin rakentamisen periaatteista.

Esitely luonnosvaiheen muutoskaava tinkii tontinluovutuskilpailun perusteella sovitusta. Keskustassa sijaitseva kortteli ansaitsee arvoisensa rakennuksen. Näissä kortteleissa tulee vaatia tasoa ja laatua, näkemyksellistä ja aikaa kestävää arkkitehtuuria ja toteutusta. Paikalla ei ole varaa kompromisseihin.

Asemakaavamuutoksen havainnekuviissa esitetyt pitkät yhtenäiset muurit eroavat merkittävästi alkuperäisen kaavan hengestä. Leveiden yhtenäisten julkisivujen sijasta asuinkerrosten pinnat vaatisivat voimakkaat jakavat murrokset tontinluovutuskilpailun hengessä. Paikalle sopii odottaa moniulotteista laadukkaista ratkaisuihin ja materiaaleista koostettua, ympäristöönsä sopeutuvaa kokonaisuutta. Keskustan rakennusmassat ja julkisivut ovat mitä suuremmassa määrin kaikkien kaupunkilaisten asia.

Kaavan jatkokäsittelyssä tontinluovutuksessa sovitusta on syytä pitää kiinni ja tarkentaa detaljeihin menen. Yhtälöä, jossa kaavan rakennusoikeutta lisätään 15 %, ja toteutukselle annettuja laadullisia kriteerejä reivataan alaspäin ei ole asiallinen.





25.2.2021

Dnro:
LPR/1462//10.02.03.00/2020**ASEMAKAAVAN MUUTOS 6 TAIKINAMÄKI KORTTELI 15 TONTIT 8-10 (KESKUSTAN
OPISKELIJA-ASUNNOT)**

**LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELI-
PITEISTÄ SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN**
Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 1. – 22.2.2021

LAUSUNNOT:**1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (22.2.2021)**

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia. Keskustan täydennysrakentaminen tukee ilmastomuutoksen hillintää. Opiskelija-asumisen sijoittaminen keskustaan tukee alueen elinvoimaisuutta ja lisää keskustan elävyyttä. Kaavan valmisteluaineisto antaa riittävän monipuolisen pohjan kaavaehdotuksen laadintaa varten.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Karjalan liitto (15.2.2021)

Opiskelija-asuntotalon onnistunut sijoittuminen rakennettuun, julkiseen keskustaympäristöön sekä sen innovatiiviset vihreät arvot ovat myös HINKU-maakunnan tavoitteiden mukaisia. Lisäksi uudet opiskelija-asunnot keskustassa tuovat sinne uutta virtaa ja elinvoimaa. Tämäntapaiselle suunnittelulle olisi jatkossakin tarvetta kaupunkiympäristöjen elävöittämiseksi ja viihtyisyyden lisäämiseksi.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristönsuojelu (18.2.2021)

Rakennukseen kohdistuu meluohjearvot ylittävää melua sekä piha-alueelle että julkisivuihin. Melun torjuntaan on annettu kaavamääräyksiä meluntorjunnasta rakennusmassoin sekä julkisivujen ääneneristävyydelle ja parvekkeiden lasitusvelvoitteena.

Jos rakennuksen meluisten julkisivujen puolelle suunnitellaan asuntoja ilman parvekkeita tai asunnosta ei ole yhteyttä meluttomalle puolelle, vaikeutuu asunnon tuuletus ja lämmönsäätely. Asemakaavamääräyksiä tulee täydentää seuraavasti: *Oikokadun ja Valtakadun melutaso vaikeuttaa asuntojen tuulettamista ja jäähdyttämistä sekä erityisesti yöaikaista lepoa. Jos kiinteistössä ei ole mahdollista saada asuntoihin ulkomelun ohjearvot alittavaan suuntaa tuuletusmahdollisuutta, tulee kaavassa edellyttää koneellista jäähdytystä.*

Vastine: Edellisen asemakaavatyön yhteydessä laaditun meluselvityksen mukaan Oikokadun puolella rakennuksen julkisivuun kohdistuva melutaso voi aiheuttaa ohjearvot ylittäviä sisämelutasoja maantasokerroksessa ja sitä seuraavassa kerroksessa. Uusimman suunnittelualueelle laaditun meluselvityksen mukaan Valtakadun puolella julkisivuun kohdistuvat päivämelutasot vaihtelevat kuitenkin välillä 54-55 dB ja Anni Swanin kadun puolella välillä 51-56 dB. Näin ollen kummankaan kadun varrella sisätilojen meluohjearvot eivät ylity.

Anni Swanin kadun ja Valtakadun puoleisille asunnoille ei ole tarpeen antaa määräystä koneellisesta jäähdytyksestä. Sen sijaan kaavakarttaan on lisätty määräys: *Sijoitettaessa uudisrakennukseen ainoastaan Oikokadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee nämä varustaa koneellisella jäähdytyksellä.* Korttelin Oikokadun puoleinen rakennus on toteutettu vuonna 2018 voimassa olleiden kaavamääräysten mukaan, joten lisätty määräys toteutuu vasta seuraavassa uudisrakennusvaiheessa.

4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristöterveys (16.2.2021)

Kaavamääräystä radonkaasun huomioon ottamisesta tulisi muuttaa seuraavaksi: *Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen sekä työpaikkojen sisäilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.*

Vastine: Kaavamääräys on muutettu esitetyn mukaiseksi.

5. Kadut ja ympäristö (17.2.2021)

- a) Liittymäkielto merkinnät tulee säilyttää kaavaluonnoksen mukaisina. Kaavamääräys "Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksissä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla. Ajoliittymissä tulee seinärakenteiden sijoittumisessa huomioida henkilöautojen kuljettajan paikalta 45 asteen näkemäalueet jalkakäytävän reunaan." tulee myös säilyttää kokonaisuudessaan esitetyssä muodossa.
- b) Lisäksi kaavamääräykseen " Katutason liiketilojen kerrokorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä. Liike- ja palvelutiloille tulee tehdä sisäänkäynnit kadun puolelle.", tulee sisällyttää, että kadun puoleiset sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

Vastine:

- a) OK.
- b) Kaavakartan määräys "Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä..." sisältää myös liike- ja palvelutilojen sisäänkäynnit. Kaavamääräys " Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee...jne." on sijoitettu kaavakarttaehdotuksessa "Katutason liiketilojen kerrokorkeuden tulee..."-määräyksen jälkeen, mikä korostaa, että määräys koskee myös liike- ja palvelutiloja.

6. Rakennusvalvonta (15.2.2021)

Kaavassa ullakkotasolle sallittavasta 60 m² kattoterassista, jonka rakenteet tulee olla räystäslinjan ja kattopinnan alapuolella. Terrassin ns. kattokaukalon osalta rakennuksen rakenteiden suojaaminen sääolosuhterasituksilta olisi huomattavasti parempaa, jos terrassikaukalon saisi kattaa rakennuksen keskiosassa kattopinnan yläpuolella osittain tai kokonaan läpinäkyvällä ohutrunkoisella katteella, lasilla tai vastaavalla.

Vastine: Kaavakartalle on lisätty: "Kattoterassille saa sijoittaa kevytrakenteisen läpinäkyvän katoksen." Lause "Kattoterassin rakenteiden tulee sijoittua räystäslinjan ja kattopinnan alapuolelle" on poistettu.

7. Maaomaisuuden hallinta (11.2.2021)

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee korttelin omistajan kanssa yhdyskuntatekniikan kustannuksiin osallistumisesta ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille

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

Vastine: Merkitään tiedoksi.

8. Hyvinvointi ja sivistyspalvelut (8.2.2021)

Suunniteltu opiskelija-asuntotalo tulee valmistumaan vastapäätä kaupungin pääkirjastoa. Opiskelijoiden asumisella pääkirjaston välittömässä läheisyydessä, vain muutama askeleen päässä, voi hyvinkin olla positiivista merkitystä sekä kirjastolle että opiskelijoille. Pääkirjaston peruskorjauksen suunnittelu on käynnistynyt ja tilat sekä toimintaa tullaan uudistamaan vuosien 2022-2023 aikana. Uudistettu kirjasto tulee houkuttelevaan opiskelijoita monin eri tavoin: hyödyntämään työskentelytiloja, osallistumaan tapahtumiin ja ehkä järjestämään niitä, noutamaan kirjastoaineistoa, viihtymään kirjastokahvilaan jne.

Opiskelija-asuntokerrostalon sijoittuminen Valtakadun varteen tulee lisäämään opiskelijoiden näkyvyyttä kaupungin ydinkeskustassa. Myös kulttuuripalvelut ja -tapahtumat tullevat hyötymään siitä, että opiskelijoita asuu kävelymatkan etäisyydellä tapahtumapaikoista. Kaupungin keskusta sijoittuvat liikuntapaikat ovat myös helposti opiskelijoiden saavutettavissa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

9. Etelä-Karjalan museo (17.2.2021)

Suunnittelualueen ympäristön kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja alueet on huomioitu kattavasti kaavaselosteessa.

Voimassa olevaan asemakaavaan verraten kaavamuutos ei tuo merkittävää muutosta kulttuuriympäristön näkökulmasta. Korttelin kehittämisprosessin ja mm. edellisen asemakaavamuutoksen aikana museon huolena on ollut kasvava kerroskorkeus, johon viireillä oleva kaavamuutos ei enää vaikuta.

Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

10. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (17.2.2021)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

11. Elisa Oyj (1.2.2021)

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen. Alueella on Elisan tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine: Merkitään tiedoksi.

12. Telia Finland Oyj (1.2.2021)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

13. Vanhusneuvosto (4.2.2021)

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lausunto pyydettiin myös:

- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto

MIELIPITEET:

1. Mielipide 1 (18.2.2021)

a) Rakennukseen liittyvät kommentit:

- Rakennus on liian massiivinen suhteessa korttelissa vapaana olevaan tilaan verrattuna. Kortteli tulee liian täyteen ja korttelin rakennukset eivät ole mittakaavaltaan harmonisia. Muutos kaupunkikuvaan on liian suuri ja negatiivinen. Kattokorkeus ylittää korttelin muiden rakennusten kattokorkeuden. Rakennus ei ole arkkitehtikilpailun mukainen ja suunniteltu värimaailma on liian tumma ja ympäristöön sopimaton.
- Asunnot ovat pieniä yksiöitä. Onko asuntojen käyttötarkoitus (esim. esteettömyys) muutettavissa, jos opiskelija-asuntojen tarve keskustassa vähenee vuosien kuluessa.
- Rakennusvaiheen työmaajärjestelyt tulevat olemaan vaativia ja väistämättä häiritsevät merkittävästi korttelin muiden kiinteistöjen asukkaita.

b) Pysäköintiin liittyvät kommentit:

- Pysäköintipaikkoja ei ole alueella riittävästi. Viereinen maksullinen parkkihalli ei ratkaise tilannetta, koska siellä ei ole vapaita paikkoja vuokrattavaksi. Myöskään kadunvarsi paikkoja ei alueella ole, joten on riski, että autoilijat ja vierailijat pysäköivät luvattomille paikoille, jolloin kulkuväylät tukkeutuvat.
- 160 polkupyörän parkkeeraaminen ahtaalle tontille on mahdotonta ilman merkittävää haittaa muille rakennuksille ja niiden asukkaille. Piha-alue muuttuu läpikulkupaikaksi.

c) Ihmetyttää LOAS:n toiminnanjohtajan kaksoisrooli myös kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana.

d) Miten LOAS on selvittänyt keskustassa sijaitsevien opiskelija-asuntojen kysynnän ja opiskelijoiden halukkuuden asua keskustassa, jossa asumiskustannusten lisäksi useimmille opiskelijoille tulee merkittäviä matkakustannuksia?

e) Naapuruston asukkailla on huoli rauhattomuuden lisääntymisestä alueella.

Vastine:

a) Rakennukseen liittyvät vastineet

- Kaavaratkaisun mahdollistama rakennus noudattaa voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman rakennusmassan ääriviivoja ja kattomuotoa. Uuden rakennuksen räystääslinja jatkaa molempien katujen puolilla naapurirakennusten loivasti kohoavia räystääslinjoja saavuttaen lakipisteensä kadunkulmassa, kuten tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksessa oli. Rakennus kohoaa laivankeulamuo-

toineen ydinkeskustan itäosan maanmerkiksi ja muodostaa näkyvän kaupunkikuvallisen elementin, kuten myös tontinluovutuskilpailun yhtenä tavoitteena oli. Yhdessä jo rakennettujen seitsenkerroksisen asunto-osaketalon ja kuusikerroksisen palvelutalorakennuksen kanssa korttelinosan uudisrakentaminen erottuu muusta rakennuskannasta korkeampana massana muodostaen mielenkiintoista ja vaihtelevaa katutilaa ja kaupunkimaisemaa.

- Kaavaratkaisussa ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan rakennuksen massoittelua ohjaavia (rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema) määräyksiä. Suunnittelualueen valmiit kuusi- ja seitsenkerroksiset talot sekä suunniteltu kerrostalo poikkeavat mittakaavaltaan pääosin kolmikerroksisesta rakennusrivistöstä, mutta tämä ratkaisu on ollut niin tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksessa kuin myös edellisessä asemakaavamuutoksessa.
- Olemassa olevat rakennukset Oikokadun puolella ovat värimaailmaltaan vaaleita ja Valtakadun puoleiset 2000-luvun rakennukset hieman värikkäämpiä. Tavoitteena on luoda Valtakadun puolelle värien käytöllä vaihtelevaa ja ilmeikästä kokonaisuutta, josta osana on jo toteutunut ruosteenpunainen ja oliivinvihreä palvelutalo Wilmankoti sekä okrankeltainen Kiinteistö Oy Rutinkulma. Väritetyillä julkisivuinnoilla noudatetaan osaltaan tontinluovutuskilpailun ideaa luoda mielenkiintoista ja vaihtelevaa katutilaa.
- Asemakaavaselostuksessa olevien julkisivukuvien väritys on viitteellinen jo kuvausteknisistäkin syistä, eikä välttämättä lopullinen uuden rakennuksen julkisivuväritys. Lopullisesta värityksestä päätetään rakennuslupavaiheessa. Asemakaavassa annetaan julkisivuja ja rakennustapaa koskevia yleismääräyksiä. Lisäksi määrätään, että alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydetävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto, jossa väritykseen voidaan ottaa vielä kantaa. Kaavakartan julkisivujen rytmittelyä koskevaan määräykseen on luonnosvaiheen jälkeen lisätty vaatimus seinäpinnan syvyysvaihteluista: *Julkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisena muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- ja materiaali- vaihteluilla sekä seinäpinnan syvyysvaihtelulla.*
- Asemakaavassa ei määrätä asuntojen kokoa. Asuntojen muunneltavuudella voidaan rakennusta mukauttaa asukkaiden ja yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin paremmin. Vaikka onkin suositeltavaa, että uusien rakennusten asunnot ja yhteistilat suunnitellaan monikäyttöisiksi, edellyttävät tilamuutokset usein rakenteellisia muutoksia. Rakenteellisia muutoksia taas rajoittavat rakennusten kantavat rakenteet ja talotekniikka. Rakentamiseen liittyvä tekniikka tosin kehittyy jatkuvasti, joten asuntojen muuntojoustavuus todennäköisesti paranee tulevaisuudessa. Asuntojen, kuten myös opiskelija-asuntojen esteettömyydestä säädetään vuonna 2018 voimaan astuneessa esteettömyysasetuksessa (Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 4.5.2017/241 §). Asiaa ei ratkaista asemakaavalla.
- Rakentamattoman tontin rakentaminen vähentää väliaikaisesti alueen viihtyisyyttä kuten myös on tehnyt jo alueelle rakennettujen rakennusten rakentaminen naapuritonttien ja ympäristön asukkaille. Nämä vaikutukset kuitenkin loppuvat rakentamisen päätyttyä ja yleisesti on toivottavaa, että rakentamaton tontti ylipäättään rakentuu.

b) Pysäköintiin liittyvät vastineet

- Vaikka tulevat opiskelija-asunnot sijaitsevat hyvien joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteyksien lähellä, on osalla asukkaista oletettavasti auto. Suunnitelmien mukaan tontin kellarikerroksen autohalliin voidaan osoittaa 14 autopaikkaa ja pihakannelle 5 autopaikkaa, mitkä riittävät täyttämään ja osin jopa ylittämään asemakaavamuutoksen autopaikkamääräyksen velvoittamat paikat.

- Kaavamuutosalueen ympäristössä kadun varren autopaikat ovat maksullisia tai aikarajoitteisia (kiekollisia). Kaikki autonomistajat eivät halua lunastaa maksullista autopaikkaa, mikä on oletuksena myös muiden kuin opiskelijoiden keskuudessa. Kunta suorittaa pysäköinninvalvontaa katualueillaan. Periaatteessa taloyhtiöt voivat osoittaa pysäköintikiellon tieliikennelain (729/2018), mukaan, kun ovat saaneet tähän kunnan suostumuksen. Jos lupa merkkiin on saatu, on kunnallisella pysäköinninvalvojalla toimivalta valvoa pysäköintiä resurssiensa puitteissa. Toinen vaihtoehto on yksityinen pysäköinninvalvonta. Luvatonta pysäköintiä ei voida estää asemakaavalla.
 - Kaikki asemakaavan polkupyöräpaikkamääräyksen velvoittamat polkupyöräpaikat eivät rakennuslupasuunnitelmien mukaan sijoitu piha-alueelle, vaan niitä tulee myös rakennuksen yhteyteen rakennettavaan syvennykseen. Periaatteesta yhteisestä tonttiliittymästä pihakannelle tonttien 8 ja 9 kesken on sovittu alueen aikaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa.
- c) LOAS:in toiminnanjohtaja on esteellinen hallintolain 28.1 § 4 kohdassa tarkoitetun palvelusuhde- ja toimeksiantosuhdejääviyden perusteella tämän asemakaavamuutoksen päätöskäsittelyssä, joten hän ei tule osallistumaan asian esittelyyn, päätöksentekoon ja päätöksen täytäntöönpanoon.
- d) Kevään 2020 yhteishaussa LUT-yliopistoon sai opiskelupaikan 610 uutta opiskelijaa ja hakijoiden määrä on kasvanut joka vuosi. Lisäksi LUT Highway paikkoja oli lukuvuodelle 2020-2021 yhteensä 99 paikkaa ja opiskelijaksi voi pyrkiä myös suorittamalla avoimen yliopiston kursseja. (Lähde: www.epressi.com)

LAB-ammattikorkeakoulun Lahden ja Lappeenrannan kampuksilla oli keväällä haettavana 1385 opiskelijapaikkaa 50 koulutuksessa. Hakijoita oli yli 13 000. (Lähde: www.lab.fi)

Lappeenrannan opiskelija-asuntosäätiön pelkästään keskustan kohteisiin on jatkuvasti noin 300 hakijan jonot. Syksyisin uusien opiskelijoiden aloittaessa hakijoita on keskustan kohteisiin jopa 400.

Ympäristöministeriön raportin 20/2018 (Asuntoja opiskelijoille? Selvitys opiskelija-asumisen nykytilasta ja opiskelija-asuntojen tuotantotarpeesta) mukaan opiskelija-asuntojen kysyntä kohdistuu erityisesti yksiöihin keskusta-alueella tai oppilaitosten läheisyydessä. Raportin perusteella ei ole myöskään esitettävissä tekijöitä, jotka vähentäisivät Lappeenrannassa opiskelija-asuntojen kysyntää lähivuosina.

Lappeenrannan kaupungin strategian erillisohjelman ”Sykettä ja säpinää” osion yhtenä tavoitteena on saada opiskelijat osaksi kaupunkia. Opiskelijoiden viihtyminen ja kiinnittyminen kaupunkiin koetaan tärkeäksi. Haalarit katukuvassa on merkki paitsi vireästä opiskelijatoiminnasta, myös elinvoimaisuudesta ja kaupungin kiinnostavuudesta.

- e) Kerrostalossa asuminen vaatii yhteisiä pelisääntöjä ja suvaitsevaisuutta. Opiskelijat ovat moninainen joukko kuten muutkin ihmiset. Opiskelijoita koskee yleinen järjestyslaki (27.6.2003/612) kuten muitakin kaupungin asukkaita. Lisäksi LOAS:n asiakkaat noudattavat LOAS:n omia järjestyssääntöjä, joihin voi tutustua osoitteessa www.loas.fi/jarjestyssaannot.

Asumisviihtyvyyttä heikentäviä tekijöitä ovat mm. liikenne, rauhattomuus, epäsiisteys ja luonnonympäristön puute. Rauhattomuuden ja turvattomuuden tunnetta voidaan ehkäistä mm. valaistuksella, liikenneturvallisuudella sekä edistämällä yhteisöllisyyttä ja naapurien kohtaamista. Kaavaratkaisuissa, joissa sijoitetaan eri asumismuotoja rinnakkain, lisätään erilaisten ja eri-ikäisten ihmisten kohtaamismahdollisuuksia. Fyysisen ympäristön yhteisöllisyyttä lisäävät myös liikkumisen helppous ja houkuttelevuus sekä esteettömyys. Yhteisöllisyyden ja naapurikontaktien lisääntyessä kasvaa vas-

tuuntunto yhteisestä omaisuudesta ja naapureista. Kun naapurit tuntevat toisensa hyvin, heidän välilleen syntyy luonnostaa epävirallista sosiaalista kontrollia, mikä ehkäisee häiriökäyttäytymistä.

2. Mielipide 2 (18.2.2021)

- a) Mikä on opiskelija-asuntojen tarve tulevaisuudessa etenkin Lappeenrannan ydinkeskustassa? Ikäluokat pienenevät ja etäopiskelu lisääntyy? Jääkö opiskelija-asunnot vajaa käytölle tulevaisuudessa? Tulisiko opiskelija-asunnot sijaita lähempänä yliopistoa?
- b) Onko varauduttu liikenteen suureen lisääntymiseen keskustan ja yliopiston välillä?
- c) Kuinka paljon opiskelija-asunnot aiheuttavat alueelle häiriötekijöitä; rauhattomuutta ja meluhaittoja, pihapiirissä liikennehaittoja, autopaikat ja polkupyöräpaikat.
- d) Onko opiskelija-asunnon paikka oikea, kun vieressä on vanhuksille tarkoitettu Wilman-koti ja toisella puolella asunto-osakeyhtiön talo. Olisiko kyseiselle paikalle parempi vaihtoehto esim. vanhuksille suunnattu asuinhuoneisto talo? Palvelut olisivat lähellä ja vanhusten sijoitus olisi keskitetty samalle korttelille.
- e) Onko tulevan opiskelija-asunnon käyttötarkoitus muutettavissa tulevaisuudessa esim. vanhusten käyttöön soveltuvaksi huomioiden liikuntaesteet ja asuinhuoneistojen koko?
- f) Aiempaan suunnitelmaan nähden nyt suunnitteilla oleva opiskelija-asunto näyttää rasakaalta ja liian massiiviselta ympäristöön nähden, tumma väritys lisää vaikutelmaa. Lukemattomat pienet ikkunat tekevät levottoman vaikutelman. Ero suunnitelmien välillä on huomattava.

Vastine:

- a) Kevään 2020 yhteishaussa LUT-yliopistoon sai opiskelupaikan 610 uutta opiskelijaa ja hakijoiden määrä on kasvanut joka vuosi. Lisäksi LUT Highway paikkoja oli lukuvuodelle 2020-2021 yhteensä 99 paikkaa ja opiskelijaksi voi pyrkiä myös suorittamalla avoimen yliopiston kursseja. (Lähde: www.epressi.com)

LAB-ammattikorkeakoulun Lahden ja Lappeenrannan kampuksilla oli keväällä haettavaa 1385 opiskelijapaikkaa 50 koulutuksessa. Hakijoita oli yli 13 000. (Lähde: www.lab.fi)

Lappeenrannan opiskelija-asuntosäätiön pelkästään keskustan kohteisiin on koko ajan noin 300 hakijan jonot. Syksyisin uusien opiskelijoiden aloittaessa keskustan kohteisiin hakijoita on jopa 400.

Ympäristöministeriön raportin 20/2018 (Asuntoja opiskelijoille? Selvitys opiskelija-asumisen nykytilasta ja opiskelija-asuntojen tuotantotarpeesta) mukaan opiskelija-asuntojen kysyntä kohdistuu erityisesti yksiöihin keskusta-alueella tai oppilaitosten läheisyydessä. Raportin mukaan ei ole myöskään esitettävissä sellaisia tekijöitä mitkä Lappeenrannassa vähentäisivät opiskelija-asuntojen kysyntää lähivuosina.

Lappeenrannan kaupungin strategian erillisohjelman ”Sykettä ja säpinää” osion yhtenä tavoitteena on saada opiskelijat osaksi kaupunkia. Opiskelijoiden viihtyminen ja kiinnittyminen kaupunkiin koetaan tärkeäksi. Haalarit katukuvassa on merkki paitsi vireästä opiskelijatoiminnasta, myös elinvoimaisuudesta ja kaupungin kiinnostavuudesta.

- b) Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon, eikä kaavan toteutuminen edellytä uusien katuyhteyksien rakentamista. Myös suunnittelualueen lähiympäristön jalankulku- ja pyöräilyväylät säilyvät ennallaan.

Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa kilpailutasoisen joukko liikenteen äärellä. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen

linjoihin eikä muihin järjestelyihin. Tulevat opiskelija-asukkaat ovat mahdollisia joukkoliikenteen käyttäjiä. Joukkoliikenteen kapasiteetti on riittävä uusille asiakkaille.

- c) Kerrostalossa asuminen vaatii yhteisiä pelisääntöjä ja suvaitsevaisuutta. Opiskelijat ovat moninainen joukko kuten muutkin ihmiset. Opiskelijoita koskee yleinen järjestyslaki (27.6.2003/612) kuten kaupungin muitakin asukkaita. Lisäksi LOAS:n asiakkaat noudattavat LOAS:n omia järjestyssääntöjä, joihin voi tutustua osoitteessa www.loas.fi/jarjestyssaannot.
- d) Opiskelija-asuntojen sijoittuminen kaava-alueelle on mahdollista jo voimassa olevan asemakaavankin mukaan. Kaavaratkaisu vain nostaa opiskelija-asumisen maksimimäärää kaavamuuotosalueen sisällä.

Segregaatio eli eriytyminen on nähty yleisesti epätoivottavana kehityksenä ja myös kaupunkisuunnittelun lähtökohtana on vähentää eriytymistä ja sen tuomia sosiaalisia ongelmia. Kaavoituksen keinon eriytymistä voidaan vähentää sijoittamalla eri väestöryhmiä samalle alueelle, jolloin saadaan monipuolinen asukasrakenne. Aivan ydinkeskustassa sijaitsevat opiskelija-asunnot monipuolistavat alueen asuntorakennetta ja asukkaiden ikärakennetta. Myös opiskelija-asukkaat hyötyvät lähellä sijaitsevista palveluista. Asemakaavamuutos myös mahdollistaa uusien liike- ja palvelutilojen rakentamisen katutasoon, mikä tukee osaltaan ydinkeskustan kaupallista kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista.

- e) Asemakaavassa ei määritellä asuntohuoneistojen kokoa eikä asuntotyyppiä. Asuntojen muunneltavuudella rakennusta voidaan mukauttaa asukkaiden ja yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin paremmin. Vaikka onkin suositeltavaa, että uusien rakennusten asunnot ja yhteistilat suunnitellaan monikäyttöisiksi, edellyttävät tilamuutokset usein rakenteellisia muutoksia. Rakenteellisia muutoksia taas rajoittavat rakennusten kantavat rakenteet ja talotekniikka. Rakentamiseen liittyvä tekniikka tosin kehittyy jatkuvasti, joten asuntojen muuntojoustavuus todennäköisesti paranee tulevaisuudessa.

Asuntojen kuten myös opiskelija-asuntojen esteettömyydestä säädetään vuonna 2018 voimaan astuneessa esteettömyysasetuksessa (Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 4.5.2017/241 §). Asiaa ei ratkaista asemakaavalla.

- f) Kaavaratkaisu perustuu, kuten voimassa oleva asemakaavakin, massoittelemisen ja katto-
muodon osalta alueella käydyn tontinluovutuskilpailun voittajaehdotukseen. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavamuuotos sisältää rakennusmassan ääriviivojen sisällä tapahtuvia muutoksia, mutta kaupungin siluettiin kohdistuva muutos on sama, kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavaratkaisussa kaupunkikuvallista vaikutelmaa on kevennetty sallimalla rakennuksen itäosaan Valtakadun puolelle sisäänvedetyn parveketerassin rakentaminen. Parveketerassi lisää julkisivun vaihtelevuutta ja ilmeikkyyttä. Kaavaratkaisu sallii myös opiskelija-asuntojen yleisten tilojen rakentamisen kattokerrokseen, mikä muuttaa rakennuksen ylimmän kerroksen julkisivuja hieman.

Edellisen asemakaavamuutoksen aineistossa on ollut havainnekuvina kuvia tontinluovutuskilpailun voittajasta, jossa kulmatontin yhtenä toteutusvaihtoehtona oli silloin hotelli. Kuvat kilpailun voittajasta ovat vain suuntaa antavia, koska hankkeen lopullinen toteuttaja ei ollut vielä tiedossa ja toteutussuunnittelu ei vielä ollut käynnissä.

Asemakaavaselostuksessa olevien julkisivukuvien värit on viitteellinen jo kuvausteknisistäkin syistä, eikä välttämättä lopullinen uuden rakennuksen julkisivujen värit. Lopullisesta väriykestä päätetään rakennuslupavaiheessa. Asemakaavassa annetaan julkisivuihin ja rakennustapaan liittyviä määräyksiä. Yleismääräyksissä määrätään myös, että alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydetävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto, jossa väriykeen voidaan ottaa vielä kantaa. Kaavakartan julkisivujen rytmittelyä koskevaan määräykseen on luonnosvaiheen jälkeen

lisätty vaatimus seinäpinnan syvyysvaihteluista: *Julkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisena muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- ja materiaalivaihteluilla sekä seinäpinnan syvyysvaihtelulla.*

3. Mielipide 3 (22.2.2021)

- a) Uudisrakentamisen suunnittelussa on otettava laajasti huomioon sekä suunniteltavaa rakennusta ympäröivä lähimaisema että sen vaikutus suurmaisemaan ja kaupungin siluettiin.
- b) Nykyisenkin asemakaavan mukainen rakennus hallitsee ja siten muuttaa voimakkaasti Valtakadun näkymää. Vuoden 2014 tontinluovutuskilpailun perusteella määriteltiin erityisellä huolella Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaan tulevan rakennuksen kerrosluku ja räystäskorko. Esitetty asemakaavamuutos nostaisi vielä rakentamattoman osan kerrosluvun seitsemästä kahdeksaan. Korkeampi kulma nousisi liikaa esiin Valtakadun katumaisemasta katsottuna.
- c) Asemakaavaesitys ei eheyttä kaupunkikuvaa vuonna 2018 hyväksytyn lainvoimaisen osayleiskaavan mukaisesti.
- d) Rakennuksen julkisivut ja kattomuoto tulee ehdottomasti toteuttaa aiemman tontinluovutuskilpailu voittajaehdotuksen mukaisesti.

Vastine:

- a) Kaavaratkaisu perustuu, kuten voimassa oleva asemakaavakin, massoittelemalla ja katto-
muodon osalta alueella käydyn tontinluovutuskilpailun voittajaehdotukseen. Voimassa
olevaan asemakaavaan nähden kaavamuutos sisältää rakennusmassan ääriviivojen
sisällä tapahtuvia muutoksia, mutta kaupungin siluettiin kohdistuva muutos on sama,
kuin voimassa olevassa asemakaavassa.
- b) Alueelle järjestetyn tontinluovutuskilpailun tavoitteena on ollut löytää alueelle ehdotus
tontin käytöstä sekä tontille ostajaa ja hankkeen toteuttajaa. Lisäksi toivottiin innovatiivista
otetta alueen toteuttamiseksi. Kilpailun voitti ehdotus "Villman", jota arviointiryhmä
kehui rohkeasta arkkitehtonisesta kokonaisuudesta sekä raikkaasta ja värikästä
arkkitehtuurista. Vuoden 2017 asemakaavamuutoksessa kilpailun voittajaideaa
kehitettiin edelleen voittaneen ehdotuksen tekijöiden kanssa toteuttavaan muotoon.
Kaavatyössä tutkittiin vaihtoehtoja mm. rakennusmassojen korkeuksille ja kulkuyhteyksille
sekä massoittelemalle ja tuloksena todettiin korttelinosan muodostavan uutta tiiviimpää
ja korkeampaa kaupunkikeskustaa. Vaikka kerrosluvut muuttuivat, kilpailun voittajan
idea vaihtelevasta rakennusmaasoittelemasta yhden kattolapteen alla säilyi.

Asemakaavamuutoksen jälkeen tontti on vaihtanut omistajaa, mutta edelleen suunnittelutyötä jatkaa sama arkkitehtitoimisto, joka kilpailun voitti. Näin kilpailutyötä on voitu edelleen jalostaa korkeatasoisesti ja jatkosuunnitella toteutuvaan hankkeeseen.

Kaavaratkaisun mahdollistama rakennus noudattaa ääriviivoiltaan voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa rakennusmassaa. Kaavaratkaisussa ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan rakennuksen massoittelemalla ohjaavia (rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema) merkintöjä. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen yhteistilojen sijoittamisen asuinkerrosten yläpuolelle kattokerrokseen sekä usean kerroksen korkuisen terassin rakentamisen Valtakadun puolelle, mitkä muuttavat rakennuksen julkisivuja hieman. Kaavaratkaisun mahdollistama rakennus noudattaa silti ääriviivoiltaan voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa rakennusmassaa ja mitään voimassa olevasta asemakaavasta korkeampaa kulmaa Valtakadun ja Anni Swanin kadun kulmaan ei muodostu.

- c) Yleiskaava on ohjeena asemakaavan laatimiselle ja asemakaavassa yleiskaavan tavoitteet muotoillaan tarkemmin ja yksityiskohtaisemmin. Kaupunkikuvan eheyttämisellä tarkoitetaan paikalle sopivaa täydennysrakentamista sekä kaupunkirakenteen täydentämistä ja tiivistämistä. Kaavaratkaisu mahdollistaa vielä rakentamattomalle tontille opiskelija-asuntokerrostalon rakentamisen ja siten kaupunkirakenteen täydentymisen, mikä vastaa myös alueen yleiskaavan tavoitteita keskusta-alueen tiivistämisestä.

Kaavamuutoksen mahdollistamat muutokset kaupunkikuvaan ovat hienovaraisia, joten asemakaavamuutos eheyttää kaupunkikuvaa ja vastaa siten myös yleiskaavan kaupunkikuvallisia tavoitteita.

- d) Kaavaratkaisu perustuu, kuten voimassa oleva asemakaavakin, massoittelemalla ja katto-
muodon osalta alueella käydyn tontinluovutuskilpailun voittajaehdotukseen. Edellisen asemakaavamuutoksen aineistossa on ollut havainnekuvina kuvia tontinluovutuskilpailun voittajasta, jossa kulmatontin yhtenä toteutusvaihtoehtona oli silloin hotelli. Kuvat kilpailun voittajasta ovat siten vain suuntaa antavia. Edellisen asemakaavamuutoksen jälkeen tontti on vaihtanut omistajaa mutta edelleen suunnittelutyötä jatkaa sama arkkitehtitoimisto, joka kilpailun voitti. Näin kilpailutyötä on voitu edelleen jalostaa korkeatasoisesti ja jatkosuunnitella toteutuvaan hankkeeseen. Kuten voimassa oleva asemakaavakin, kaavamuutos mahdollistaa kaupunkikuvallisesti yksilöllisen ja näkyvän rakennuksen toteuttamisen.

4. Mielipide 4 (23.2.2021)

- a) Esitelly luonnosvaiheen muutoskaava tinkii tontinluovutuskilpailun perusteella sovittusta. Keskustassa sijaitseva kortteli ansaitsee arvoisensa rakennuksen. Näissä kortteleissa tulee vaatia tasoa ja laatua, näkemyksellistä ja aikaa kestävää arkkitehtuuria ja toteutusta.
- b) Asemakaavamuutoksen havainnekuviissa esitetyt pitkät yhtenäiset muurit eroavat merkittävästi alkuperäisen kaavan hengestä. Leveiden yhtenäisten julkisivujen sijasta asuinkerrosten pinnat vaatisivat voimakkaat jakavat murrokset tontinluovutuskilpailun hengessä. Paikalle sopii odottaa moniulotteista laadukkaista ratkaisuksista ja materiaaleista koostettua, ympäristöönsä sopeutuvaa kokonaisuutta.
- c) Kaavan jatkokäsittelyssä tontinluovutuksessa sovittu on syytä pitää kiinni ja tarkentaa detaljeihin mennessä. Yhtälöä, jossa kaavan rakennusoikeutta lisätään 15 %, ja toteutukselle annettuja laadullisia kriteerejä reivataan alaspäin ei ole asiallinen.

Vastine:

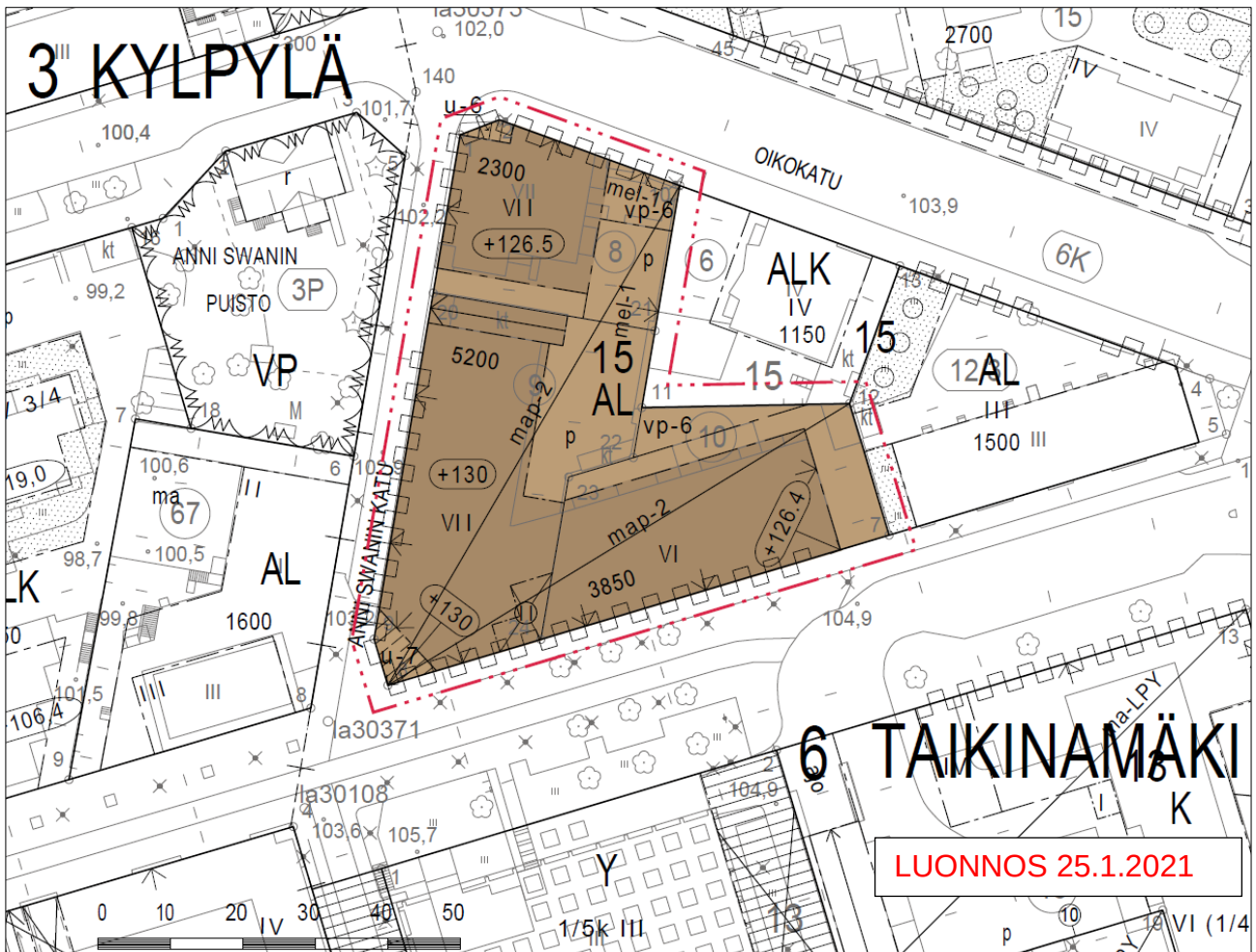
- a) Kaavaratkaisu perustuu, kuten voimassa oleva asemakaavakin, massoittelemalla ja katto-
muodon osalta alueella käydyn tontinluovutuskilpailun voittajaehdotukseen. Kaavaratkaisussa ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan rakennuksen massoittelemalla ohjaavia (rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema) merkintöjä. Edellisen asemakaavamuutoksen jälkeen tontti on vaihtanut omistajaa, mutta edelleen suunnittelutyötä jatkaa sama arkkitehtitoimisto, joka kilpailun voitti. Näin kilpailutyötä on voitu edelleen jalostaa korkeatasoisesti ja jatkosuunnitella toteutuvaan hankkeeseen. Kuten voimassa oleva asemakaavakin, kaavamuutos mahdollistaa kaupunkikuvallisesti yksilöllisen ja näkyvän rakennuksen toteuttamisen.
- b) Asemakaavan havainnekuvat ovat viitteellisiä ja rakennuksen julkisivujen materiaalit ja väriytyvät tarkentuvat suunnittelutyön edetessä. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen katujulkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa

ja umpiosat kivilaattaa. Katutason elävöittämiseksi katutason julkisivuja on jäsennettävä esimerkiksi aukotuksin eikä pitkiä umpinaisia seinäosia sallita. Lisäksi määrätään, että korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisellä kattorakenteella julkisivuaiheilla. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisena muurimaisena pintana, jota on rytmitetty erivärisillä värialueilla. Kaavakartan julkisivujen rytmittelyä koskevaan määräykseen on luonnosvaiheen jälkeen lisätty vaatimus seinäpinnan syvyysvaihteluista: *Julkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisena muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- ja materiaalivaihteluilla sekä seinäpinnan syvyysvaihtelulla.*

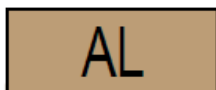
Koska suunnittelualue on kaupungin ydinkeskustassa, määrätään lisäksi, että asema-kaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydetty lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

- c) Katso kohdat a ja b. Kaavamuutoksessa rakennusoikeudet on osoitettu tonttikohtaisesti. Tontille nro 8 on rakennusvalvonnan rekisterin mukaan toteutettu 2254 kerros-m² asuinkerrostaloa ja tontille nro 10 3828 kerros-m²:n palvelutalo. Kaavamuutoksessa tonttien 8 ja 10 rakennusoikeus on merkitty toteutuneen tilanteen mukaisesti tasalukuun pyöristäen tontille nro 8 2300 kerros-m² ja tontille nro 10 3850 kerros-m².

Vielä rakentamattoman tontin nro 9 rakennusoikeudeksi on osoitettu 5200 kerros-m². Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 1350 kerros-m² voimassa olevaan asema-kaavaan nähden ja tehokkuusluku 3,32:sta 3,77:iin, mikä ei ole keskusta-alueella merkittävä. Korttelialueen avautuminen kolmen eri kadun varteen ja siitä seuraava U-muoto on antanut osaltaan mahdollisuuden tehokkaalle kaupunkimaiselle ratkaisulle. Rakennusoikeuden kasvamisesta huolimatta rakennusten ääriviivat pysyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

6
TAI
15

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

3600

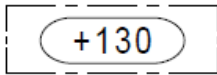
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

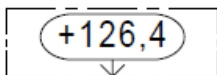
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



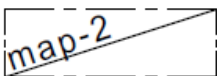
Rakennusala.



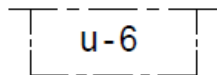
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



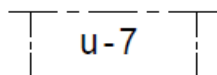
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema.



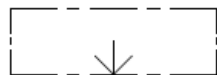
Maanalainen tila, jolle saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.



Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulkokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.



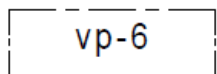
Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulkokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,1 metriä.



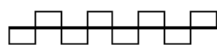
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



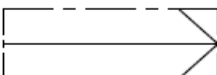
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



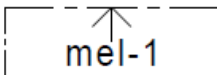
Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.



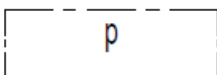
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



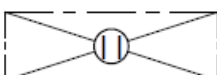
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Rakennusalan raja, jolle on rakennettava melulta suojaava rakennusmassa tai vähintään 2 metriä korkea meluaita. Meluaidan tulee muodostaa rakennuksen kanssa yhdessä melulta suojaava kokonaisuus siten, että ne suojaavat piha-aluetta kadun liikennemelulta. Mahdolliset meluaidat on käsiteltävä julkisivunomaisesti sekä toteutettava laadukkaasti ja muuhun korttelikokonaisuuteen soveltuin. Korttelialueen tarkempi melunsuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Melunsuojaus tulee toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.



Pysäköimisalue.



Rakennukseen jätettävä aukko. Roomalainen numero osoittaa aukon vähimmäiskorkeuden kerroksina. Aukon alapuolella on oltava vähintään kaksi kerrosta. Vesikaton on jatkuttava aukon yli.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Korttelin katutasokerrokseen Valtakadun ja Oikokadun puolelle tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Korttelialueen Valtakadun, Oikokadun ja Anni Swanin kadun puolelle alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Katutason liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä. Liike- ja palvelutiloille tulee tehdä sisäänkäynnit kadun puolelle.

Korttelin 15 tontilla 9 kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaavakartalle merkittyjen kerrosten yläpuolelle asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja kokoontumis- ja saunatiloja enintään 155 kerros-m² ja niihin liittyvän enintään 60 m²:n kattoterassin. Kattoterassin rakenteiden tulee sijoittua räystäslinjan ja kattopinnan alapuolelle.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen katujulkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutason elävöittämiseksi katutason julkisivuja on jäsennettävä esimerkiksi aukotuksin eikä pitkiä umpinaisia seinäosia sallita.

Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisellä kattorakenteella ja julkisivuaiheilla. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisena muurimaisena pintana, jota on rytmitetty erivärisillä värialueilla.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Rakennusten Valtakadun ja Anni Swanin kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee muodostaa näillä julkisivuilla yhtenäinen seinäpinta muun julkisivun kanssa. Anni Swanin kadun ja Oikokadun kulmauksessa parvekkeet saavat ulottua ulokkeena kevyenliikenteenväylän päälle, noin 1,5 metriä tonttialueen ulkopuolelle. Valtakadun puoleisten parvekkeiden tulee sijoittua kokonaan tontin puolelle.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueutta vähintään 300 m². Mikäli leikki- ja ulko-oleskelutila jaetaan useaan erilliseen alueeseen, on yhtenäistä leikki- ja ulko-oleskelutilaa oltava käytössä vähintään 150 m² / asuinrakennus. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle tai kattoterassille. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä Laeq 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Korttelialueen tarkempi melunsuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

Rakennusten kadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Oikokadun puolella toisen kerroksen parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että äänieristävyys on vähintään 15 dB.

Anni Swanin kadulle saa sijoittaa enintään kaksi korttelialueelle johtavaa tonttiliittymää. Vierekkäisten tonttiliittymien yhteenlaskettu avoin rakentamaton osuus saa olla enintään 12 metriä.

Kaava-alue sijaitsee nykyisin III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue). Maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtaassa rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoja.

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

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

Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla. Ajoliittymissä tulee seinärakenteiden sijoittumisessa huomioida henkilöautojen kuljettajan paikalta 45 asteen näkemäalueet jalkakäytävän reunaan.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja tulee järjestää vähintään:

- Liike- ja toimistotilat 1 ap/90 kerros-m².
- Ravintolatilat 1 ap/ 90 kerros-m².
- Asunnot 1 ap/ 100 kerros-m².
- Palveluasuminen 1ap/180 kerros-m².
- Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen 1ap/180 kerros-m².
- Hotellitoiminta 1 ap/250 kerros-m². Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä. Palveluasumisen ja yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettujen opiskelija- ja nuorisoasumisen osalta yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 50 % kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

Korttelialueelle ei saa rakentaa maanpäällistä pysäköintihallia. Autotalleja saa sijoittaa rakennusten yhteyteen pihan puolelle. Lisäksi piha-alueelle saa sijoittaa autokatoksia enintään 10 autolle.

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYS:

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros - m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää 1,2 polkupyörän säilytyspaikka / asunto.

From: Mustonen Tuija (ELY)
Sent: Mon, 26 Apr 2021 05:40:57 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Cc: Perttola Pertti (ELY);Pimiä Maarit;Veijovuori Matti;Gherghel Noora;'Etelä-Karjalan liitto';Skippari Sirpa (ELY)
Subject: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, Valtakatu 56 Asemakaavan muutos(Keskustan opiskelija-asunnot)

Viite: Lausuntopyyntönne 23.3.2021 (Dnro LPR/1462/10.02.03.00/2020)

Asia: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, Valtakatu 56 Asemakaavan muutos(Keskustan opiskelija-asunnot)

Lappeenrannan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto valmistelemastaan asemakaavamuutoksesta Taikinamäen kaupunginosan korttelin 15 tonteille 8-10. Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan itäosassa Oikokadun, Anni Swanin kadun ja Valtakadun rajaamalla alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen korttelin rakentamattomaan osaan. Asemakaavamuutos toteuttaa alueelle laaditun tontinluovutuskilpailun kaupunkikuvallista ideaa.

Asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Asemakaavamuutoksella päivitetään vuoden 2017 asemakaavaa vastaamaan rakentamisen tarvetta. Opiskelija-asumisen sijoittaminen keskusta tukee keskusta-alueen elinvoimaisuutta ja lisää elävyyttä. Täydennysrakentaminen keskustan jalankulkuvyöhykkeelle tukee ilmastonmuutoksen hillintää.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia.

t:

Tuija Mustonen

Arkkitehti

tuija.mustonen@ely-keskus.fi

0295 029 201 vaihde 0295 029 000

Ympäristö ja luonnonvarat

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Salpausselänkatu 22, PL 1041, 45101 KOUVOLA

kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi

www.ely-keskus.fi/kaakkois-suomi | [Kaakkois-Suomen ELY-keskus Twitterissä](#) |

[ELY-keskus Facebookissa](#)

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

LOAS Teatteri -opiskelija asunto / [REDACTED] hallituksen kannanotto**Yhteinen pieni sisäpiha-alue:**

- nykyiselle piha-alueelle suunniteltu Loas Teatteri rakennuksen jätehuone, pyörävarasto, autopaikat ja oleskelutila
- kaikki liikenne osittaista jalankulkua lukuun ottamatta kulkee [REDACTED] rakennuksen pihan kautta
 - o huoltoliikenne
 - o autoliikenne (huolto + opiskelijatkin käyttää autoja, missä parkkipaikat?)
 - o hälytysajoneuvot
 - o polkupyöräliikenne (160 polkupyörää)
 - o jalankulkuliikenne Kimpisenkadun, Koulukadun ja Oikokadun suuntaan
- jäte-autot eivät mahdu piha-alueelle, parkkeeraavat Anni Swanin kadulle. Jäteastioiden kuljetusmatka käsin on pitkä ja lisäksi nousuluiskat piha-alueelta jätehuoneeseen.
- Loas Teatteri rakennuksen asukasmäärä tulee olemaan noin nelinkertainen [REDACTED] rakennukseen verrattuna, joten sisäpihan liikenteen määrät (autot, pyöräilijät, jalankulkijat, jätehuolto ym.) tulevat kasvamaan huomattavasti
- piha-alueen oleskelutilasta todennäköisesti muodostuu tupakka- ja ajanviettopaikka, häiriöt lisääntyvät
- piha-alueelle tulo on ahdas, vaaratilanteet piha-alueella lisääntyvät
- rasitesopimus ei voi tarkoittaa sitä, että [REDACTED] pihaa voi vapaasti käyttää mihin tahansa Loas Teatterin liikennöintiin

Korjausehdotus piha-alueelle:

- Koska kaikilla naapuritaloilla on oma sisäänkäynti omalle piha-alueelle, niin Loas Teatteri rakennukselle tulisi myös suunnitella oma sisäntulo piha-alueelle Valtakadulta Wilmakodin puoleisesta päästä katutasolta tai Anni Swanin kadun puolelta. Tällä ratkaisulla jätehuolto helpottuisi huomattavasti. Myös pyörävarastosta käynti olisi helpompaa ja turvallisempaa Valtakadulle. Nykyinen yhteinen piha-alue tulisi rajata selkeästi kiinteällä seinällä autohallin portaiden kulmasta Loas Teatteri rakennuksen autopaikkojen vasempaan reunaan. Vain Loas Teatteri rakennuksen kolmelle autopaikalle käynti jäisi [REDACTED] pihan kautta Anni Swanin kadulle. Näillä ratkaisulla saataisiin Loas Teatteri rakennuksen toimintoja selkeämmäksi ja molempien rakennusten piha-alueet rauhallisemmaksi ja turvallisemmaksi.

Vesikattoliittymä Näyttämörakennukseen:

- Loas Teatteri rakennuksen katon liittymä [REDACTED] rakennuksen kattoon tulee olemaan rajapinta. Korvauskysymykset vahinkojen sattuessa rajapinnoilla ovat erittäin vaikeita ja hankalia hoitaa tulevaisuudessa.
- Loas- rakennuksen kattorakenteen räystä ei voi olla [REDACTED] rakennuksessa kiinni
 - o talviaikaan lumen ja jään putoamiset aiheuttavat vaaraa jalankulkijoille
 - o sade- ja sulamisvesien hallinta rajapinnassa. Kattokaato pitkällä matkalla [REDACTED] rakennuksen suuntaan ja kattopinta-ala suuri, sadevesien määrä voi olla todella suuri
 - o ruma ja tarpeeton kate korkealla sisäpihalle johtavan kulkutien päällä, myös pimentää [REDACTED] rakennuksen päätyasuntoja

Muita huomioita

- Loas Teatteri rakennuksen sopivuus ympäristöön ja kaupunkikuvaan nähden; rakennus näyttää massiiviselta ja liian korkealta lisäksi ulkoseinäpintojen värivalinnat rauhattomat
- opiskelijoiden äänekkäs juhlinta, etenkin viikonloppuisin, kun naapurit haluavat rauhoittua viikonlopun viettoon
- rakennusvaiheen työmaajärjestelyistä ja niiden vaikutuksesta ympäristöön laadittava yksityiskohtainen suunnitelma ja päivitettävä se eri rakennusvaiheita vastaavaksi.

Lappeenrannassa 12.04.2021



14-04-2021

LPR/1462/10.02.03.00/2020

Lappeenranta, 14.4.2021

Lappeenrannan kaupunginhallitus

MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA 6 TAIKINAMÄKI KORTTELI 15 TONTIT 8-10

Kaupunginhallitus on päättänyt asettaa otsikossa mainitun asemakaavan muutoksen nähtäville.

Uusi asemakaava sisältää Lappeenrannan kaupunkikuvan kannalta erittäin merkittäviä muutoksia, jotka oleellisesti vaikuttavat ympäristöön, tasapainoiseen kaupunkirakenteseen ja hyvään kaupunkikuvaan. Kaavoitusprosessiin liittyy myös piirteitä, jotka antavat syyn kysyä, mikä osapuoli kaupunkia kaavoittaa.

1. Rakennuksen massa ja kerrosten lukumäärä

Tontinluovutuskilpailun tuloksena v. 2014 mukaan tontille ehdotettiin enintään 6-kerroksista asuin- ja liikerakennusta, joka jo rakennusliike Jatke Oy:n tekemässä tarjouksessa vaikutti huomattavan suurelta. Erityisesti rakennuksen Valtakadun ja Anni Swanin kadun kulmaus antaa erittäin hyökkäävän vaikutelman terävine kulmineen ja ulokkeineen. Tämä rakennuksen muoto ja suuri massa eivät millään tavoin liity ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja sen arkkitehtuuriin. Asemakaavan muutoksessa on kuitenkin kerrosten lukumäärää alentamisen sijaan korotettu peräti seitsemään ja sen lisäksi sallittu 'kerrosluvun estämättä ja kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi' 155 m² kerrosalaa rakennuksen asukkaiden yhteiseen käyttöön. Alentamalla kerroslukua ja rakennusoikeutta lisäämättä olisi tästä kulma-aiheesta saatavissa kaupunkikuvaan mielenkiintoinen ja piristävä lisä.

Asemakaavaselostuksessa mainitaan alueen alkuperäisen ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 10.000 m² ylittyvän nyt 1.350 m²:llä, johon ns. ullakkokerroksen rakennusoikeus 155 m² lisättynä merkitsee kaikkiaan 1.505 m²:n ylitystä. Tämän lisäksi rakennuksen korkeus ullakkokerroksen lisärakennusoikeudesta johtuen on kasvanut siltä osin kahdeksaan kerrokseen.

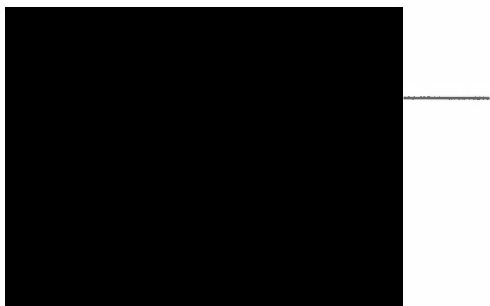
2. Asemakaavamuutoksen synty

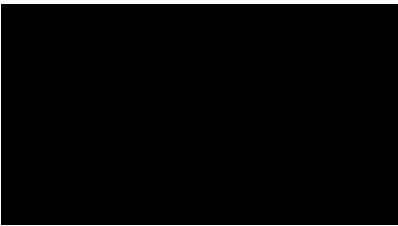
Erikoista kaavahankkeessa on myös menettely, jonka mukaan ilman mitään perusteluja kaupunki on rakennuttajana toimivan LOAS:in ja nykyisen urakoitsijan Evälahti Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa päätenyt lisäämään rakennusoikeutta ja korottamaan rakennusta yhdellä kerroksella ja lisäämällä vielä rakennusoikeutta ullakkokerrokseen. Tästä ei voi tulla muuhun johtopäätökseen kuin siihen, että on tarkoituksella luotu tilanne, jossa rakennushankkeen toteuttajat saavat kaupungin avustamana merkittävää taloudellista hyötyä.

3. Esitys

Esitän, että asemakaavamuutos valmistellaan uudestaan, koska asemakaavan toteuttamisen tuloksena syntyvä rakennus ei täytä Rakennusasetuksen 1§:n kohtaa 5. Syntynyt kau-

punkikuvallinen kokonaisuus tulee tarkastella uudelleen, koska esitetty asemakaavamuutos johtaa toteutuessaan merkittävään kaupunkikuvalliseen virheeseen.





Muistutus asemakaavan muutokseen

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

26. 04. 2021

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo

Dnro LPR/1462/10.02.03.00/2020

6 Taikinämäki kortteli 15 tontit 8-10

Opiskelijat ovat luonteva osa Lappeenrannan kaupunkia, ja opiskelija-asuntojen rakentaminen keskustaan on kannatettavaa. Opiskelijat nuorentavat ja elävöittävät keskustan elämää. Kaupat, liikunta- ja kulttuuripalvelut sekä muu elinkeinoelämä hyötyvät heidän tulostaan keskustan arkeen aivan kuten opiskelijat hyötyvät palveluiden helposta saatavuudesta.

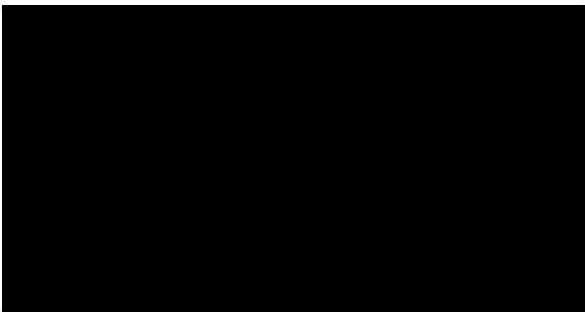
Taikinämäkeen suunniteltua opiskelija-asuintaloa koskevassa kaavamuutoksessa on jätetty huomioimatta, miten 27 autopaikkaa yli sadan opiskelijan kerrostalossa heijastuu ympäristöön.

Suunnitellun opiskelijatalon läheisyydessä, Raastuvankatu-Kimpisenkatu-Kimpisen urheilupuiston parkkialue-Koulukatu-Lauritsalantie -alue täyttyy aamuisin keskustassa työskentelevien tai alueella opiskelevien autoista. Pysäköintipaikkojen puute vain syvenee tiiviimmän rakentamisen seurauksena.

Kiinteistöjen pihoille on perustettu lisää autopaikkoja, ja kaupunki on rakentanut pysäköintihalleja. Autoilijat suosivat kuitenkin ilmaisia pysäköintipaikkoja pienen kävelymatkan päästä. Siihen on hyvä ja halpa jättää auto päiväksi, joskus viikoksikin. Kyseinen käytäntö luontuu varmasti lähitalon opiskelijoiltakin.

Muistutamme kaavoittajaa vaikeutuvasta pysäköintilanteesta ja esitämme, että autopaikkojen määrä palautetaan edellisen kaavan mukaiseksi ja kaavamuutoksesta poistetaan 30 prosentin vähennys autopaikoista.

Lappeenrannassa 23. huhtikuuta 2021





10.5.2021

Dnro:
LPR/1462/10.02.03.00/2020**Keskustan opiskelija-asunnot asemakaavan muutos**

LYHENNELMÄT MRA 27 §:N KUULEMISESSA SAADUSTA LAUSUNNOSTA JA MUISTUKSISTA SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN
Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 25.3.2020 – 26.4.2021

LAUSUNNOT:**1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (26.4.2021)**

Asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Asemakaavamuutoksella päivitetään vuoden 2017 asemakaavaa vastaamaan rakentamisen tarvetta. Opiskelija-asumisen sijoittaminen keskusta tukee keskusta-alueen elinvoimaisuutta ja lisää elävyyttä. Täydennysrakentaminen keskustan jalankulkyöhykkeelle tukee ilmastonmuutoksen hillintää. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

MUISTUTUKSET**1. Muistutus 1 (12.4.2020)**

- a) Kaikki liikenne (huoltoliikenne, autoliikenne pysäköintipaikoille, hälytysajoneuvot, polkupyöräliikenne) osittaista jalankulkua lukuun ottamatta kulkee rakennuksemme pihan kautta. Rasitesopimus ei voi tarkoittaa sitä, että rakennuksemme pihaa voi vapaasti käyttää mihin tahansa tulevan rakennuksen liikennöintiin.
- b) Jäteautot eivät mahdu piha-alueelle. Jos parkkeeraavat Anni Swaninkadulle, niin jäteastioiden kuljetusmatka käsin on pitkä ja lisäksi on nousuluiskat piha-alueelta jätehuoneeseen. Piha-alueelle tulo on ahdas, joten vaaratilanteet piha-alueella lisääntyvät.
- c) Tuleva asukasmäärän lisäys lisää sisäpihan liikenteen määrää huomattavasti. Piha-alueen oleskelutilasta todennäköisesti muodostuu häiriöitä lisäävä tupakka- ja ajanviettopaikka.
- d) Tulevan rakennuksen katon liittymä rakennuksemme kattoon tulee olemaan rajapinta, jolloin korvauskysymykset vahinkojen sattuessa ovat vaikeita ja hankalia hoitaa. Talviaikaan lumen ja jään putoamiset aiheuttavat vaaraa jalankulkijoille. Miten hoidetaan sade- ja sulamisvesien hallinta rajapinnassa? Ruma ja tarpeeton kate korkealla kulkutien päällä pimentää rakennuksemme pääty-asuntoja.
- e) Uusi rakennus näyttää massiiviselta ja liian korkealta. Lisäksi ulkoseinäpintojen värivalinnat ovat rauhattomat.

- f) Opiskelijoiden äänekäs juhlinta etenkin viikonloppuisin häiritsee, kun naapurit haluavat rauhoittua viikonlopun viettoon.
- g) Rakennusvaiheen työmaajärjestelyistä ja niiden vaikutuksista ympäristöön on laadittava yksityiskohtainen suunnitelma ja päivitettävä se eri rakennusvaiheita vastaavaksi.

Vastine:

- a) Kiinteistönmuodostamislain (KML) 154 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus käyttää kyseistä rekisteriyksikköä. Rasite voidaan perustaa mm. ajoneuvojen pitämistä ja kulkuyhteyttä varten. Kiinteistölle kuuluva **pysyvä oikeus** merkitään kiinteistörekisteriin, jolloin mahdolliset kiinteistöjen omistajavaihdokset eivät vaikuta tie- tai käyttöoikeuteen.

Rasite voidaan perustaa toisen omistamalle maalle lohkomistoimitusten yhteydessä tai erillisessä rasitetoimituksessa. Suunnittelualueen tonteille on perustettu keskinäisiä rasitteita marraskuussa 2018. Sopimuksen asianosaisina ovat olleet Rakennusliike Evälahti Oy, OP Tonttirahasto Ky, Lappeenrannan Palvelukeskussäätiö ja Asunto Oy Lappeenrannan Näyttämö. Rasitesopimuksella on sovittu mm. väestönsuojan käytöstä, savunpoistosta, hätäpoistumisteistä ja seinärasitteista. K19 -rasitteella tontit 8,9 ja 10 on oikeutettu käyttämään tontteja 8 ja 9 kulkuyhteyteen. K20 -rasitteella tontti 8 on oikeutettu kulkuyhteyteen ja pitämään kahta ajoneuvoa tontilla 9. Lisäksi tontti 8 on oikeutettu viiteen autopaikkaan tontin 9 autohallissa. Rasitesopimuksella on myös sovittu, että kaikki kolme tonttia voivat käyttää tontilla 9 sijaitsevaa ajoyhteyttä kellarin autohalliin.

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan asianosaisten sopimuksesta poistaa, jos rasitteen merkitys oikeutetulle kiinteistölle on vähentynyt (§161). Kuitenkin jos rasite poistetaan tai siirretään taikka sen käyttämistä rajoitetaan tai käyttämisestä annettuja määräyksiä muutetaan, on rasiteoikeuden haltijalla oikeus saada korvaus toimenpiteen aiheuttamista menetyksistä siltä, joka saa toimenpiteestä hyötyä (§164).

Suunnittelualueen rakennukset on suunniteltu noudattaen alueelle pidetyn tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksen periaatteita, joihin kuuluu myös pihalueen ja liikenneyhteyksien yhteiskäyttö.

- b) As Oy Näyttämön pihakannelle johtavan ajoväylän leveys on rakennuslupa-arkiston asemapiirroksen mukaan 3,819 metriä. Jäteauton tarvitsema ajoväylän leveys on oltava vähintään 3 metriä. Kyseisen ajoväylän luiskan kaltevuus on tonttiliittymästä pihalle noin 3 metrin matkalla 4 % (1/25) ja noin 7 metrin matkalla 5 % (1/20). Kohdalla, jossa jäteautoa lastataan, maanpinnan kaltevuus on 4 %. Kaltevuudet ovat rakentamistapaohjeiden ohjearvojen mukaiset.

Tontille 9 tulevan uudisrakennuksen jätehuolto toteutetaan kokonaisuudessaan Anni Swanin kadun kautta. Asemakaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys, että tontin nro 9 jätehuollon ja polkupyörävaraston sisäänkäynnit tulee sijoittaa Anni Swanin kadun puolelle. Näin ollen tontin 9 jäteastioiden tyhjennys tapahtuu suoraan kadulta.

- c) Alueen toteutuminen lisää jossain määrin myös sisäpihoilla liikkumista ja oleskelua. Uudisrakennuksen (tontin 9) polkupyörävarasto tulee sijoittumaan rakennuksen katutasokerrokseen. Jotta pääosa pyörävaraston liikenteestä

suuntautuisi rakennuksesta suoraan Anni Swanin kadulle, on asemakaavakartan yleismääräyksiin lisätty määräys tontin 9 polkupyörävaraston sisäänkäynnin sijoittamisesta Anni Swanin kadun puolelle. Näin sisäpihan kautta kulkeva liikenne vähenee oleellisesti.

Kerrostalossa asuminen vaatii yhteisiä pelisääntöjä ja suvaitsevaisuutta. Opiskelijat ovat moninainen joukko kuten muutkin ihmiset. Opiskelijoita koskee yleinen järjestyslaki (27.6.2003/612) kuten muitakin kaupungin asukkaita. Lisäksi LOAS:n asiakkaat noudattavat LOAS:n omia järjestyssääntöjä, joihin voi tutustua osoitteessa www.loas.fi/jarjestysaannot.

Rauhattomuuden ja turvattomuuden tunnetta voidaan ehkäistä mm. valaistuksella, liikenneturvallisuudella sekä edistämällä yhteisöllisyyttä ja naapurien kohtaamista. Yhteisöllisyyden ja naapurikontaktien lisääntyessä kasvaa vastuuntunto yhteisestä omaisuudesta ja naapureista. Kun naapurit tuntevat toisensa hyvin, heidän välilleen syntyy luonnostaa epävirallista sosiaalista kontrollia, mikä ehkäisee häiriökäyttäytymistä.

- d) Yhteinen kattorakenne on ollut alueelle pidetyn tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksen kantava idea. Jo voimassa olevassa asemakaavassa määrätään, että korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisellä kattorakenteella ja julkisivuaiheilla. Lisäksi määrätään, että rakennusten massoittelemisen ja kattomuodon tulee perustua tontinluovutuskilpailun voittajaehdotukseen, joka on ollut kaava-asiakirjojen liitteenä. Nyt laadittavassa kaavamuutoksessa ei muuteta näitä periaatteita.

Uuden rakennuksen rakentajan tulee huolehtia kattovesien vedenkeruujärjestelmästä ja katoksen tukirakenteista sekä niiden rasitesopimuksista tonttien 8 ja 10 kanssa.

Voittajaehdotuksen idea ja voimassa oleva asemakaava on hyväksytty ennen naapuri kerrostalojen rakentamista, joten asia on ollut naapuritalosta osakkeiden ostaneiden tiedossa.

- e) Kaavaratkaisun mukainen rakennus noudattaa ääriiviiviltaan voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa rakennusmassaa. Kaavaratkaisussa ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan rakennuksen massoittelemista ohjaavia (rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema) merkintöjä. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavamuutos sisältää rakennusmassan ääriviivojen sisällä tapahtuvia muutoksia, mutta kaupungin siluettiin kohdistuva muutos on sama, kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaavaselostuksessa olevien julkisivukuvien värit on viitteellinen jo kuvausteknisistäkin syistä, eikä välttämättä lopullinen uuden rakennuksen julkisivuvärit. Lopullisesti värit ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä. Asemakaavassa annetaan kuitenkin julkisivuihin ja rakennustapaan liittyviä määräyksiä. Yleismääräyksissä määrätään myös, että alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto, jossa väritukseen voidaan ottaa vielä kantaa.

- f) Katso kohta c.
- g) Rakennusvaiheen työmaajärjestelyjä ei ratkaista asemakaavalla. Kaavaselostuksen kohdassa 6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön on todettu, että rakentamattoman tontin osan rakentaminen voi väliaikaisesti vä-

hentää alueen viihtyisyyttä, mutta nämä vaikutukset kuitenkin loppuvat rakentamisen päätyttyä. Rakennusvaiheen järjestelyistä tiedottaa rakennuksen urakoitsija.

2. Muistutus 2 (14.4.2020)

- a) Tontinluovutuskilpailun tuloksena v. 2014 mukaan tontille ehdotettiin enintään 6-kerroksista asuin- ja liikerakennusta, joka jo rakennusliike Jatke Oy:n tekemässä tarjouksessa vaikutti huomattavan suurelta. Erityisesti rakennuksen Valtakadun ja Anni Swanin kadun kulmaus antaa erittäin hyökkäävän vaikutelman terävine kulmineen ja ulokkeineen. Tämä rakennuksen muoto ja suuri massa eivät millään tavoin liity ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja sen arkkitehtuuriin. Asemakaavan muutoksessa on kuitenkin kerrosten lukumäärää alentamisen sijaan korotettu peräti seitsemään ja sen lisäksi sallittu 'kerrosluvun estämättä ja kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi' 155 m² kerrosalaa rakennuksen asukkaiden yhteiseen käyttöön. Alentamalla kerroslukua ja rakennusoikeutta lisäämättä olisi tästä kulma-aiheesta saatavissa kaupunkikuvaan mielenkiintoinen ja piristävä lisä.

Asemakaavaselostuksessa mainitaan alueen alkuperäisen ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 10.000 m² ylittyvän nyt 1.350 m²:lla, johon ns. ullakkokerroksen rakennusoikeus 155 m² lisättynä merkitsee kaikkiaan 1.505 m²:n ylitystä. Tämän lisäksi rakennuksen korkeus ullakkokerroksen lisärakennusoikeudesta johtuen on kasvanut siltä osin kahdeksaan kerrokseen.

- b) Erikoista kaavahankkeessa on myös menettely, jonka mukaan ilman mitään perusteluja kaupunki on rakennuttajana toimivan LOAS:n ja nykyisen urakoitsijan Evälahti Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa päättänyt lisäämään rakennusoikeutta ullakkokerrokseen. Tästä ei voi tulla muuhun johtopäätökseen kuin siihen, että on tarkoitukselle luotu tilanne, jossa rakennushankeen toteuttajat saavat kaupungin avustamana merkittävää taloudelta hyötyä.
- c) Esitän, että asemakaavamuutos valmistellaan uudestaan, koska asemakaavan toteuttamisen tuloksena syntyvä rakennus ei täytä rakennusasetuksen 1 §:n kohtaa 5. Syntynyt kaupunkikuvallinen kokonaisuus tulee tarkastella uudelleen, koska esitetty asemakaavamuutos johtaa toteutuessaan merkittävään kaupunkikuvalliseen virheeseen.

Vastine:

- a) Kaavamuutoksen ratkaisu perustuu massoittelun ja kattomuodon osalta, kuten voimassa oleva asemakaavakin, alueella käydyn tontinluovutuskilpailun voittajaehdotukseen. Kilpailulla haettiin ehdotusta tontin käytöstä sekä tontille ostajaa ja hankkeen toteuttajaa. Kilpailuehdotuksissa toivottiin innovatiivista otetta alueen toteuttamiseksi.

Vuonna 2014 järjestetyssä tontinluovutuskilpailun voitti ehdotus nimeltä "Villman". Voittajaehdotuksessa alueelle oli sijoitettu hotelli, palvelutalo ja asuin-kerrostalo. Kilpailun arviointiryhmän mukaan voittajaehdotuksen rohkea arkkitehtoninen kokonaisote ja toimintakonsepti erottuivat edukseen. Sijoittuminen keskustaan ja suhde ympäristöön on huomioitu hyvin suunnitelmassa. Massoittelu ja ratkaisut edesauttavat synnyttämään keskustamaista julkista tilaa ja liittävät rakennuksen juohevasti kaupunkiympäristöön. Ehdotuksen arkkitehtuuri on hengeltään rohkeaa, raikasta ja värikästä. Lisäksi rakennuksen vihreät arvot – energiatehokkuus ja talotekniset järjestelmät – on huomioitu suunnitelmassa erinomaisesti.

Kaupunginvaltuuston vuonna 2017 hyväksymä asemakaavamuutos laadittiin yhteistyössä voittaneen ehdotuksen tekijöiden Jatke Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Soini & Horto Oy:n kanssa tontinluovutuskilpailun pohjalta. Asemakaavamuutosta laadittaessa tutkittiin vaihtoehtoja mm. rakennusmassojen korkeuksille ja kulkuyhteyksille sekä massoitteille. Vaihtoehtoja vertailtiin erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Kortteliosan todettiin muodostavan uutta tiiviimpää ja korkeampaa kaupunkikeskustaa. Rakennuksen katsottiin sopeutuvan yksittäisenä erilaisen arkkitehtuurin edustajana katukuvaan, jossa jalankulkija havainnoi pääosin vain katutasoa. Asemakaavamuutos hyväksyttiin muodossa, jossa Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaan sijoittui seitsemänkerroksinen rakennusala, samoin kuin Oikokadun ja Anni Swanin kadun kulmaan. Valtakadun varren loppuosan rakennusalan kerrosluvuksi tuli kuusi.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusten korkeutta on rajoitettu määrämällä Oikokadun puoleisen rakennuksen vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi +126,5 metriä ja Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaan sijoittuvan rakennuksen vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi +130 metriä. Ylintä sallittua räystäskorkoa osoittavia merkintöjä on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty kahteen kohtaan, rakennuksen itäpäähän +126,4 metriä ja rakennuksen Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaukseen +130 metriä. Kaavamuutoksessa nämä katon korkeustasoa määrittelevät merkinnät säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Kaavamuutos perustuu, kuten voimassa oleva asemakaavakin, massoitteiden ja kattomuodon osalta alueella käydyn tontinluovutuskilpailun voittajaehdotukseen. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavamuutos sisältää vain rakennusmassan ääriviivojen sisällä tapahtuvia muutoksia. Kaupungin siluettiin kohdistuva muutos on sama, kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen yhteistilojen sijoittamisen asuinkerrosten yläpuolelle kattokerrokseen sekä usean kerroksen korkuisen terassin rakentamisen rakennusrungon sisään Valtakadun puolelle, mitkä muuttavat rakennuksen julkisivuja hieman. Kaavaratkaisun mahdollistama rakennus noudattaa silti ääriviivoiltaan voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa rakennusmassaa. Minkään laista voimassa olevasta asemakaavasta korkeampaa kulmaa Valtakadun ja Anni Swanin kadun kulmaan ei muodostu.

Rakennusoikeuden kasvamisesta ja osittaisesta kattokerroksen rakentamisesta huolimatta rakennusten ääriviivat pysyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Rakennusoikeuden kasvu voimassa olevaan asemakaavaan nähden on kokonaisuuden kannalta maltillinen, 13,5 prosenttia eli 1350 krs-m² (ilman ylimpään kerrokseen sallittavia lisäneliöitä). Lisäys on perusteltu rakennukseen liittyvien toiminnallisten tavoitteiden, kuten opiskelija-asumisen yhteistilojen laatutason kannalta.

- b) Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maanomistaja maksaa kaupungille lisärakennusoikeudesta maankäyttökorvauksen, joka käytetään lähiympäristön infrarakentamiseen. Asemakaavamuutosta koskeva kaupungin ja maanomistajan välinen MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 19.5.2021.

- c) Maankäyttö ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikeisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (kohta 5). Asemakaavaselostuksen kohdassa 6.6 on arvioitu kaavam muutoksen kulttuuriset vaikutukset, kuten mm. vaikutukset rakennuksiin, kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asemakaavaratkaisua on havainnollistettu kaavaselostuksessa useilla valokuvavoitteilla ja havainnekuvilla. Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta saaduissa viranomaislausunnoissa (ELY-keskus, Etelä-Karjalan museo) ei ole pidetty kaavan selvityksiä ja vaikutusarviota miltään osin puutteellisena.

Kaavaratkaisu toteuttaa Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteita. Ohjelman mukaan tavoitteena on, että kaupunkirakenteessa on havaittavissa laaja rakennusten ja kaupunginosien ajallinen kerroksellisuus ja että kaupunkikuva on monipuolinen, yllätyksellinen ja mielenkiintoinen. Lisäksi tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Suunnittelualue on keskeinen osa ydinkeskustaa. Tontinluovutuskilpailun yhtenä tavoitteena oli uuden maamerkkirakennuksen luominen kaupunkikuvaan. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen on jo muuttanut paikallisesti kaupunkikuvaa tuomalla siihen mittakaavaltaan ja osin myös arkkitehtuuriltaan poikkeavan elementin. Myös voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen mahdollistaa laivankeulamaisen maamerkkimäisen rakennuksen rakentamisen. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavamuuotos sisältää rakennusmassan ääri viivojen sisällä tapahtuvia muutoksia lukuun ottamatta mahdollista kattoterassin kevytrakenteista katetta. Kuten voimassa oleva asemakaavakin, kaavamuuotos mahdollistaa kaupunkikuvallisesti yksilöllisen ja näkyvän rakennuksen toteuttamisen.

3. Muistutus 3 (23.4.2021)

- a) Opiskelijat ovat luonteva osa Lappeenrannan kaupunkia, ja opiskelija-asuntojen rakentaminen keskustaan on kannatettavaa. Opiskelijat nuorentavat ja elävöittävät keskustan elämää. Kaupat, liikunta- ja kulttuuripalvelut sekä muu elinkeinoelämä hyötyvät heidän tulostaan keskustan arkeen aivan kuten opiskelijat hyötyvät palveluiden helposta saatavuudesta.
- b) Taikinamäkeen suunniteltua opiskelija-asuintaloa koskevassa kaavamuuotoksessa on jätetty huomioimatta, miten 27 autopaikkaa yli sadan opiskelijan kerrostalossa heijastuu ympäristöön. Suunnitellun opiskelijatalon läheisyydessä, Raastuvankatu-Kimpisenkatu-Kimpisen urheilupuiston parkkialue, Koulukatu-Lauritsalantie -alue täyttyy aamuisin keskustassa työskentelevien tai alueella opiskelevien autoista. Pysäköintipaikkojen puute vain syvenee tiiviimmän rakentamisen seurauksena. Kiinteistöjen pihoilta on perustettu lisää autopaikkoja, ja kaupunki on rakentanut pysäköintihalleja. Autoilijat suosivat kuitenkin ilmaisia pysäköintipaikkoja pienen kävelymatkan päästä. Siihen on hyvä ja halpa jättää auto päiväksi, joskus viikoksikin. Kyseinen käytäntö luontuu varmasti lähitalon opiskelijoiltakin. Muistutamme kaavoittajaa vaikeutuvasta py-

säköintitilanteesta ja esitämme, että autopaikkojen määrä palautetaan edellisen kaavan mukaiseksi ja kaavamuutoksesta poistetaan 30 prosentin vähennys autopaikoista.

Vastine:

- a) Merkitään tiedoksi.
- b) Asemakaavan autopaikkamääräykseen vaikuttavia tekijöitä ovat mm. julkisen liikenteen yhteydet ja pysäkkien sijainti, mahdollisuus yhteiskäyttöautojen ja -polkupyörien käyttöön, pyöräilyn ja pyöräpaikoituksen olosuhteet, koulujen sijainti ja asuntotajakauma. Tässä tapauksessa suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien Oikokadun pysäkkien kautta kulkevat paikallisliikenteen reitit 1,2,3,4,5,7 ja 8 ja useimmat lähi- ja kaukoliikenteen reiteistä, mikä puoltaa tulevien asukkaiden joukkoliikenteen käyttöä.

Kaavamääräyksillä on pyritty osaltaan edistämään polkupyörillä liikkumisen edellytyksiä. Asemakaavassa on määrätty, että AL-korttelialueella polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m²/ 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50 % tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää 1,2 polkupyörän säilytyspaikkaa/ asunto. Myös rakennussuunnittelussa on panostettu pyöräilyn edellytyksiin ja rakennukseen suunnitellaan hyvät säilytystilat pyörille.

Lisäksi LOAS markkinoi tulevaa kohdetta autottomana kohteena. Talon asukkaille tarjotaan mahdollisuus käyttää yhteiskäyttöautoja ja -polkupyöriä, joiden käyttö on ollut suosittua Skinnarilassa asuvien opiskelijoiden keskuudessa. Opiskelijoiden autojen käytöstä kertonee myös LOAS:n saman kokoluokan 151 asukkaan kohde, jossa on 37 autopaikasta vain 17 on vuokrattuna. Autopaikan kuukausivuokra 10 € on hyvin edullinen ja ei siten voi olla autopaikan vuokraamisen este.

Uudisrakennus sijaitsee palvelujen kannalta ihanteellisella paikalla. Lähin elintarvikekauppa, kirjasto ja liikuntakeskus ovat kadun toisella puolella ja kaupakeskus IsoKristiinaan on reilut 200 metriä. Lisäksi on huomattava, että ainakin osalla tulevista asukkaista opiskelupaikka sijainnee ydinkeskustan tuntumassa 500 metrin säteellä suunnittelualueesta.

Edellä luetellut poikkeuksellisen hyvät julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen olosuhteet perustelevat asemakaavaehdotuksen autopaikkamääräyksiä.

Keskusta-alueen asemakaavamuutoksissa on autopaikkamääräyksissä ollut mahdollisuus vähentää autopaikkojen määrästä 30 % jos autopaikkoja on sijoitettu nimeämättöminä läheiseen yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen. Määräyksellä on haluttu ohjata pitkäaikaista pysäköintiä kaupungin rakentamiin pysäköintilaitoksiin ja sitä on käytetty kaikissa ydinkeskusta-alueen uusimmissa asemakaavamuutoksissa, joissa kerrostaloja on rakennettu olemassa olevien pysäköintilaitosten läheisyyteen. 30 prosentin huojennus sisältyy myös kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymään keskustan pysäköintipaikkamääräykseen.

Lappeenrannan ydinkeskustassa on maksuttomia pysäköintipaikkoja mm. Koulukadulla Musiikkiopiston vieressä 21 autopaikkaa, Raastuvankadun itäpäässä 15 autopaikkaa ja Ainonkadulla vajaat 40 autopaikkaa. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä on useita maksullisia ja kiekollisia pysäköintialueita sekä P-Pormestari, joka tarjoaa niin lyhytaikaista kuin sopimuspysäköintiä.

Osa kaupunkiin tulevista työntekijöistä haluaa edelleen käyttää keskustan kaduilla olevia maksuttomia pysäköintipaikkoja, vaikka pysäköintipaikan puuttuminen aiheuttaa turhaa paikan etsimistä tai auton jättämistä keskusta-alueen reunalle. Tämä luonnollisesti hankaloittaa muiden lyhytaikaista maksutonta pysäköintiä hakevien autoilijoiden, kuten alueen kerrostaloissa vierailevien tilannetta. Tilanne on kadut ja ympäristö -vastuualueen ja kaupunkisuunnittelun tiedossa, mutta ainakin tällä hetkellä kaupunki haluaa tarjota myös maksuttomia pysäköintipaikkoja keskustassa. Katualueen pysäköintipaikkojen maksukäytäntöjä ei ratkaista asemakaavalla.

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		25.1.2021		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		6 Taikinämäki kortteli 15 tontit 8-10				
		Keskustan opiskelija-asunnot				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2739		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	0,3009	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala	0,3009	Ak:n muutoksen pinta-ala		0,3009		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
	Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut		
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	0,3009	100,0	11350	3,77		+1 350
A yhteensä	0,3009	100,0	11350	3,77		+1 350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.	0,3009	100,0				
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm±	k-m ² ±
Suoj.rak. yht. asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot		
Asemakaavan nimi	6 Taikinamäki kortteli 15 tontit 8-10	
	Keskustan opiskelija-asunnot	
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus
Hyväksymispvm	405	405K2739

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	0,3009	100,0	11 350	3,77		+1 350
A yhteensä	0,3009	100,0	11 350	3,77		+1 350
AL	0,3009	100,0	11 350	3,77		+1 350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi **6 Taikinämäki kortteli 15 tontit 8-10**
Keskustan opiskelija-asunnot

Kunta **LAPPEEN-**
RANTA

Ayk:n kaavatunnus

Kuntanumero **405**

Kunnan kaavatunnus

405K2739

Hyväksymispvm

Maanalaiset tilat

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.	0,3009	100,0			
<i>maanal. tilat</i>					
map-2	0,3009	100,0			
mav					
ma-LPY					
ma-LT					

Rakennusliike Evälahti Oy hakee kaavamuutosta LOAS:n opiskelijatalon rakentamista varten kiinteistölle 405-6-15-1.

Imatralla, 27.01.2021



Jukka Evälahti

VALTAKIRJA

Valtuutamme Rakennusliike Evälahti Oy hakemaan kaavamuutosta ja käyttämään puhevaltaa kaavan muutokseen liittyen kiinteistön [REDACTED] osalta.

Valtakirja on voimassa 31.5.2021 saakka.

Helsingissä, 21.12.2020

OP Tonttirahasto Ky:n (y-tunnus 2731361-3) puolesta sen vastuunalainen yhtiömies OP Tonttirahasto GP Oy (y-tunnus 2695144-5)

[REDACTED]
Mirjam Niemelä

Vastaanottaja

Lappeenrannan kaupunki

Asiakirjatyyppi

Meluselvitys, LUONNOS

Päivämäärä

21.1.2021

ENTINEN KAUPUNGINTEATTERIN TONTTI, LAPPEENRANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS

**ENTINEN KAUPUNGINTEATTERIN TONTTI,
LAPPEENRANTA,
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS**

Päivämäärä **21.1.2021**
Laatija **Jari Hosiokangas**
Tarkastaja

Viite 1510061215

SISÄLTÖ

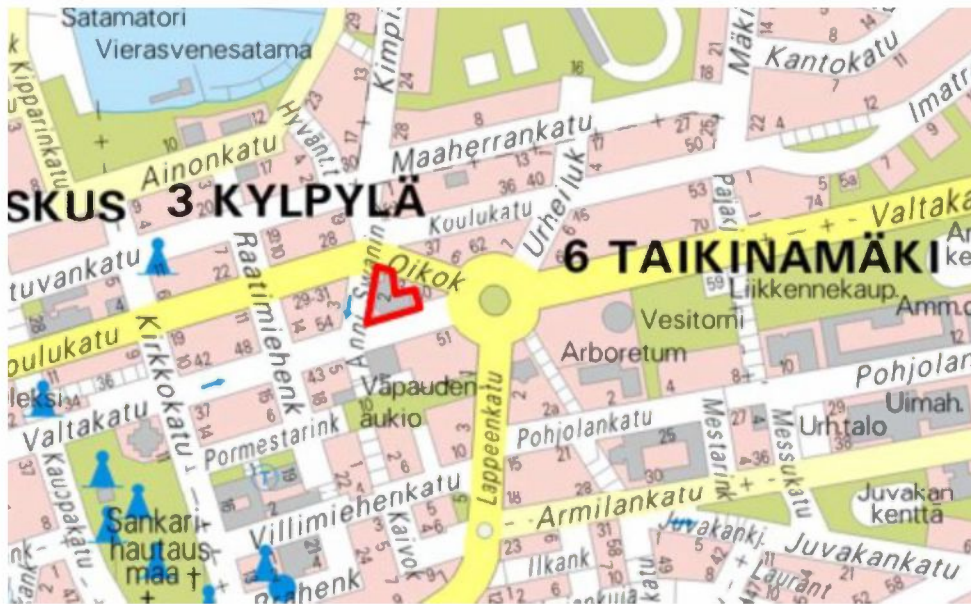
1.	Johdanto	1
2.	Selvityksen periaatteet	1
2.1	Maastomallin lähtötiedot	1
2.2	Liikennelähtötiedot	2
3.	Melun ohjearvot	2
4.	Melulaskennat	3
5.	Tulokset ja suositukset	3
	LÄHTEET	4
	LIITTEET	4

1. JOHDANTO

Lappeenrannan entisen kaupunginteatterin korttelissa on laadittavana asemakaavan muutos (6 Taikinmäki, kortteli 15, tontit 8-10), jonka tavoitteena on mahdollistaa Lappeenrannan opiskeli- ja asuntosäätiön kerrostalon rakentaminen tontille 9.

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

Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 2.1. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä.



Kuva 2.1. Kaavamuutosalueen sijainti

Meluselvitys on tehty Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksen toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut kaavasunnittelija Hanna-Maija Marttinen.

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

2. SELVITYKSEN PERIAATTEET

Tieliikenteen meluselvitys on tehty SoundPLAN 8.2 – ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, melusteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa www.soundplan.eu.

2.1 Maastomallin lähtötiedot

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu Maanmittauslaitoksen 2 metrin korkeusmallin sekä Lappeenrannan kaupungin kartta-aineiston pohjalta. Maastomalliin on lisätty maankäyttöluonnoksen (arkkitehdit Soini&Horto, 25.9.2020) mukaiset rakennusmassoittelut. Laskennassa on huomioitu akustisesti kovana maanpintana katualue.

2.2 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on huomioitu katuliikenteen osalta Oikokadun, Valtakadun ja Koulukadun aiheuttamat melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä.

Katuliikenteen liikennemäärä- ja ominaisuustiedot perustuvat Lappeenrannan kaupungista laadittuun liikennemalliin (WSP, 20.1.2020). Taulukossa 2.1 on esitetty käytetyt katujen liikennemäärät ja ajonopeudet katuosuuksittain eriteltyinä.

Taulukko 2.1. Katujen liikennetiedot vuoden 2040 ennustetilanteessa

Katu	Keskimääräinen vuorokausiliikenne** (ajoneuvoa/vrk)	Raskas liikenne (%)	Nopeus (km/h)
Oikokatu	8 264	4	40
Valtakatu (Vapaudenauki-on liittymän länsipuoli)	600	4	20 (40)*
Valtakatu (Vapaudenauki-on liittymän itäpuoli)	1537	4	20 (40)*
Koulukatu (Oikokadusta länteen)	8167	4	40

* pohjoismaisen melumallin alin nopeus on 40 km/h

** päiväajan liikenne on oletuksena 90% koko vuorokauden liikenteestä

3. MELUN OHJEARVOT

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

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

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

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

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

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

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

4. MELULASKENNAT

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

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

Meluvyöhykelaskennat on pihamelun osalta tehty 5 x 5 m laskentaruudukkoon ja laskentakorkeutena on ollut vakiintuneen tavan mukaan maanpinta + 2 m.

Massoittelusuunnitelmassa on esitetty oleskeluterassi Valtakadun puolelle 5. kerrokseen. Tämän terassin melulaskennassa on laskentaruudun koko ollut 2 x 2 m. Anni Swaninkadun puolelle 8. kerrokseen sijoittuvan terassin melutaso on oletettavasti niin alhainen, että sen melutaso arvioidaan julkisivuun kohdistuvan melutason perusteella.

Suunnitellun asuinrakennuksen julkisivuihin kohdistuvien melutasojen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista keskiäänitasoista kerroksittain.

5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1-7.

Piha-alueiden melutasot

Kuvien 1 ja 2 mukaan rakennusmassoittelut ja pohjoisemman tontin suojaksi edellytetty meluaita suojaavat sisäpihan aluetta siinä määrin, että sisäpihan melutaso päivällä on selvästi alle ohjearvon 55 dB, ja yöllä alle ohjearvon 45 dB.

Terassien melutasot

Kuvien 1 ja 2 mukaan Valtakadun puolella 5 kerroksessa olevan terassin päivämelutaso on alle ohjearvon 55 dB, ja suurelta osin yöohjearvon 45 dB.

Anni Swaninkadun puolella 8. kerroksessa oleva terassin melutaso arvioidaan ko. kohdan julkisivupintaan kohdistuvan melutason perusteella (liitteen kuva 5). Sen mukaan päiväajan melutaso on 53-54 dB, joten voidaan arvioida, että melutaso terassilla jää tämän alapuolelle, eli alle ohjearvon 55 dB. Samalla yöohjearvo 45 dB alittuu suurelta osin.

Jos terassien kaide tullaan toteuttamaan umpimaisena rakenteena esim. lasikaiteena, alentaa se edelleen terassille muodostuvaa melutasoa.

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Liitteen kuvissa 3 ja 4 on esitetty julkisivuihin kohdistuvat suurimmat keskiäänitasot tasot eri kerroksissa päivällä ja yöllä. Laskelmat on tehty kuvassa esitettyihin laskentapisteesiin kaikissa rakennuksen kerroksissa.

Liitteen kuvissa 5-7 on esitetty kolmiulotteisissa havainnekuvissa melutasot julkisivuilla kolmesta eri suunnasta. Kuvassa 5 on esitetty melutasot lounaasta, kuvassa 6 luoteesta ja kuvassa 7 koillisesta. Valtakadun puolella päivämelutasot vaihtelevat välillä 54-55 dB. Anni Swaninkadun puolella päivämelutasot vaihtelevat välillä 52-56 dB. Sisäpihan puolella melutasot vaihtelevat välillä 43-54 dB.

65 dB ja sitä suurempien päivämelutasojen 60 dB ja sitä suurempien yömelutasojen kohdalla on asetettava ääneneristystä koskeva määräys. Melutasot eivät saavuta näitä arvoja, joten julkisivuille ei ole välttämätöntä asettaa ääneneristystä koskevaa kaavamääräystä.

Parvekkeet

Kohteeseen ei ole esitetty parvekkeita. Jos parvekkeita sijoitetaan yli 55 dB päiväajan melutason alueelle, tulee parvekkeet varustaa suljettavin ja ääntä eristävin lasituksin. Parvekelasituksen määräys tulee esittää kaavassa niin, että parvekkeen melutaso täyttää sovellettavan ohjearvon. Ympäristöministeriö on julkaissut oppaan lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyydestä ja sen mitoituksesta (Kovalainen, V. ja Kylliäinen, M, 2016).

Muuta

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

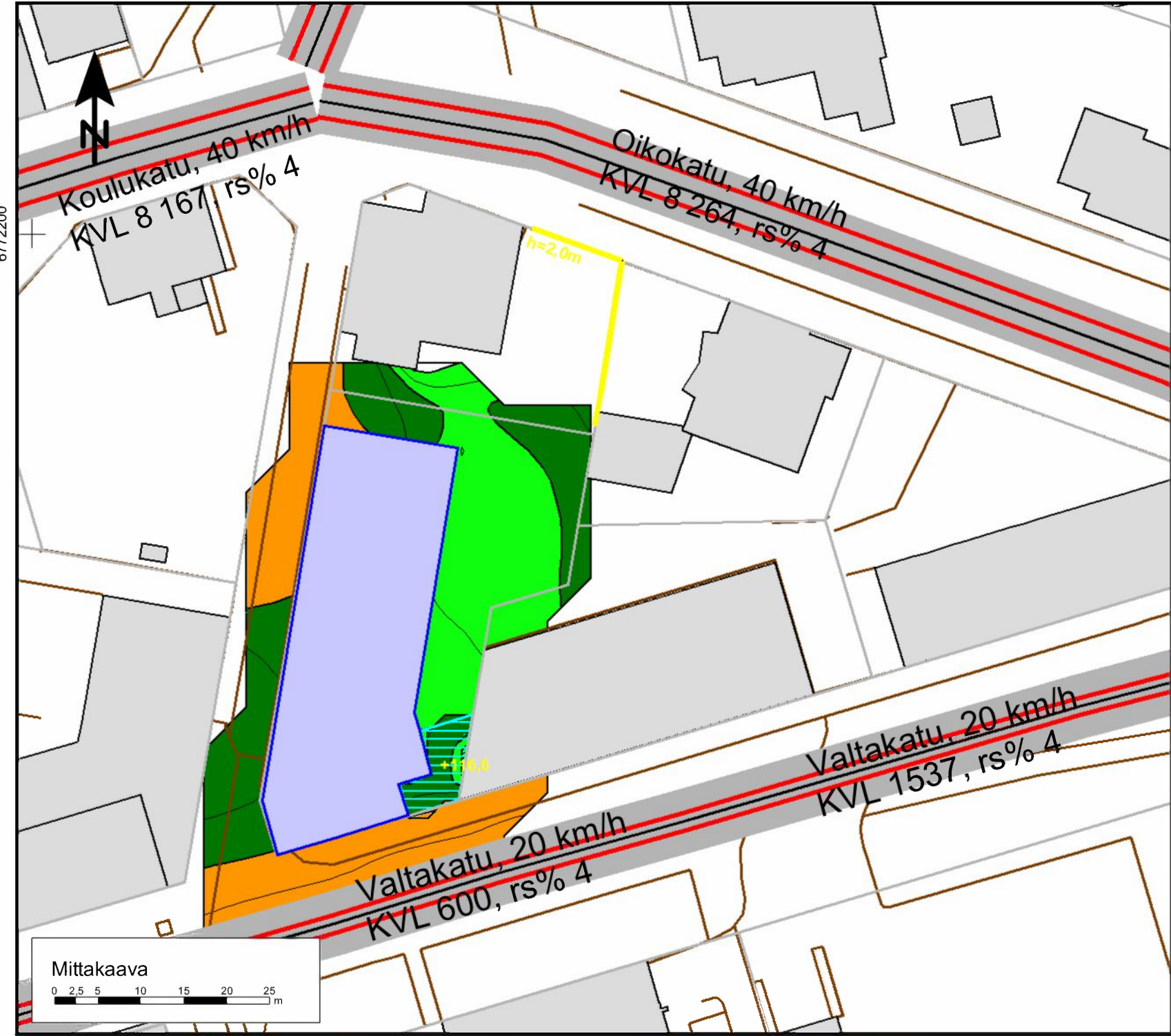
LÄHTEET

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

LIITTEET

Liitteinä on 7 melulaskentakuvaa, joiden sisältö on kerrottu pääpiirtein tekstiosuudessa.

- Kuva 1. Päiväajan meluvyöhykkeet v.2040, $L_{Aeq7-22}$, 2 m korkeudella maanpinnasta
- Kuva 2. Yöajan meluvyöhykkeet v.2040, $L_{Aeq22-07}$, 2 m korkeudella maanpinnasta
- Kuva 3. Päiväajan melu $L_{Aeq7-22}$, julkisivuun kohdistuva korkein keskiäänitaso
- Kuva 4. Yöajan melu $L_{Aeq22-07}$, julkisivuun kohdistuva korkein keskiäänitaso
- Kuva 5. 3D -havainne, päiväajan melutaso julkisivuilla, näkymä lounaasta
- Kuva 6. 3D -havainne, päiväajan melutaso julkisivuilla, näkymä luoteesta
- Kuva 7. 3D -havainne, päiväajan melutaso julkisivuilla, näkymä koillisesta



Äänitaso

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

Selitteet

- Olemassa oleva rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Meluaita
- Terassialue

Asemakaavan muutos
6 Taikinmäki, kortteli 15, tontit 8-10
LAPPEENRANTA

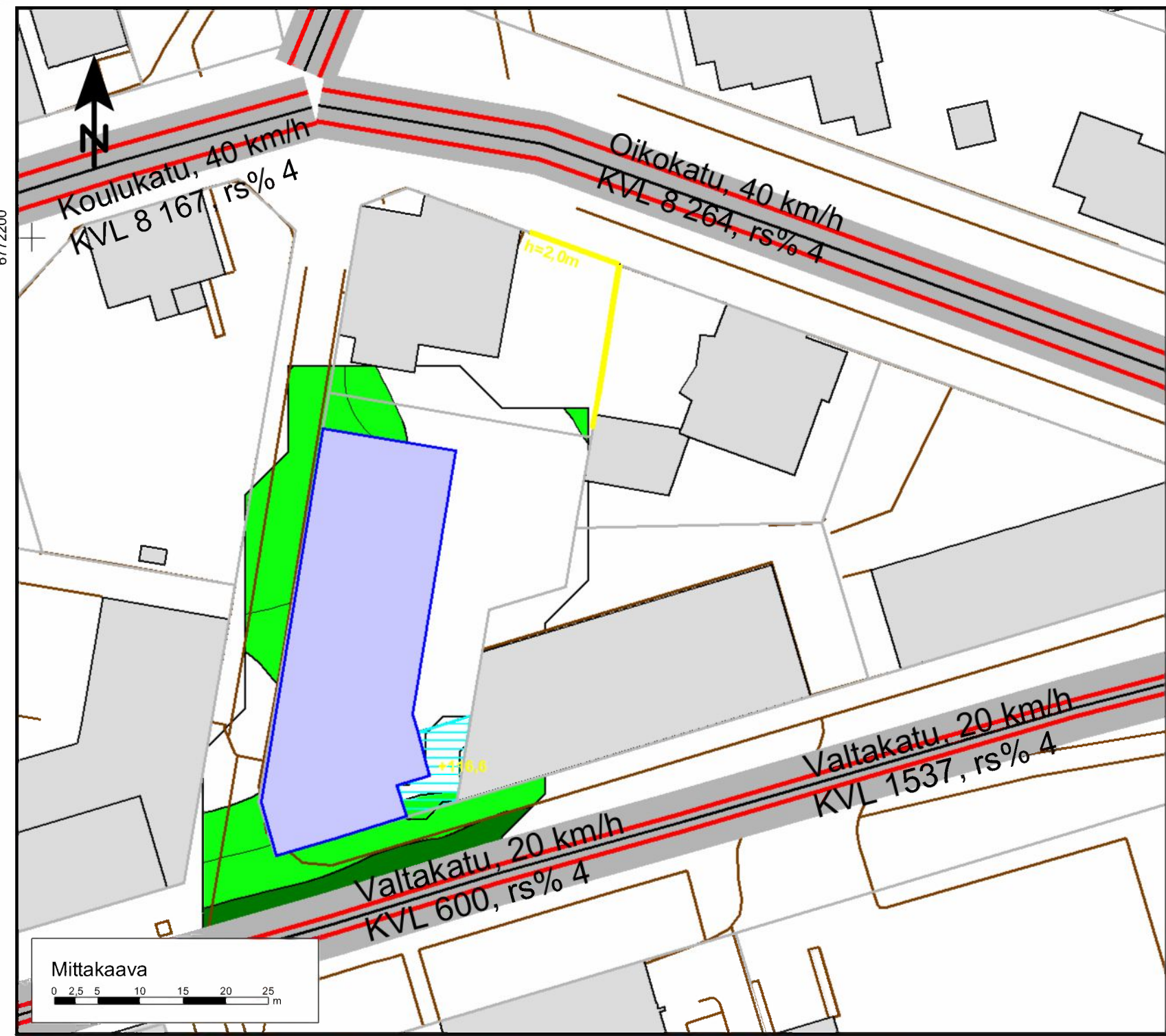
MELUSELVITYS

Päiväajan meluvyöhykkeet L_{Aeq} 07-22
Katuliikenne, ennuste 2040

Laskentakorkeus 2 m maanpinnasta/
terassin pinnasta

21.1.2021 JHOS





Äänitaso

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

Selitteet

- Olemassa oleva rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Meluaita
- Terassialue

Asemakaavan muutos
6 Taikinmäki, kortteli 15, tontit 8-10
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

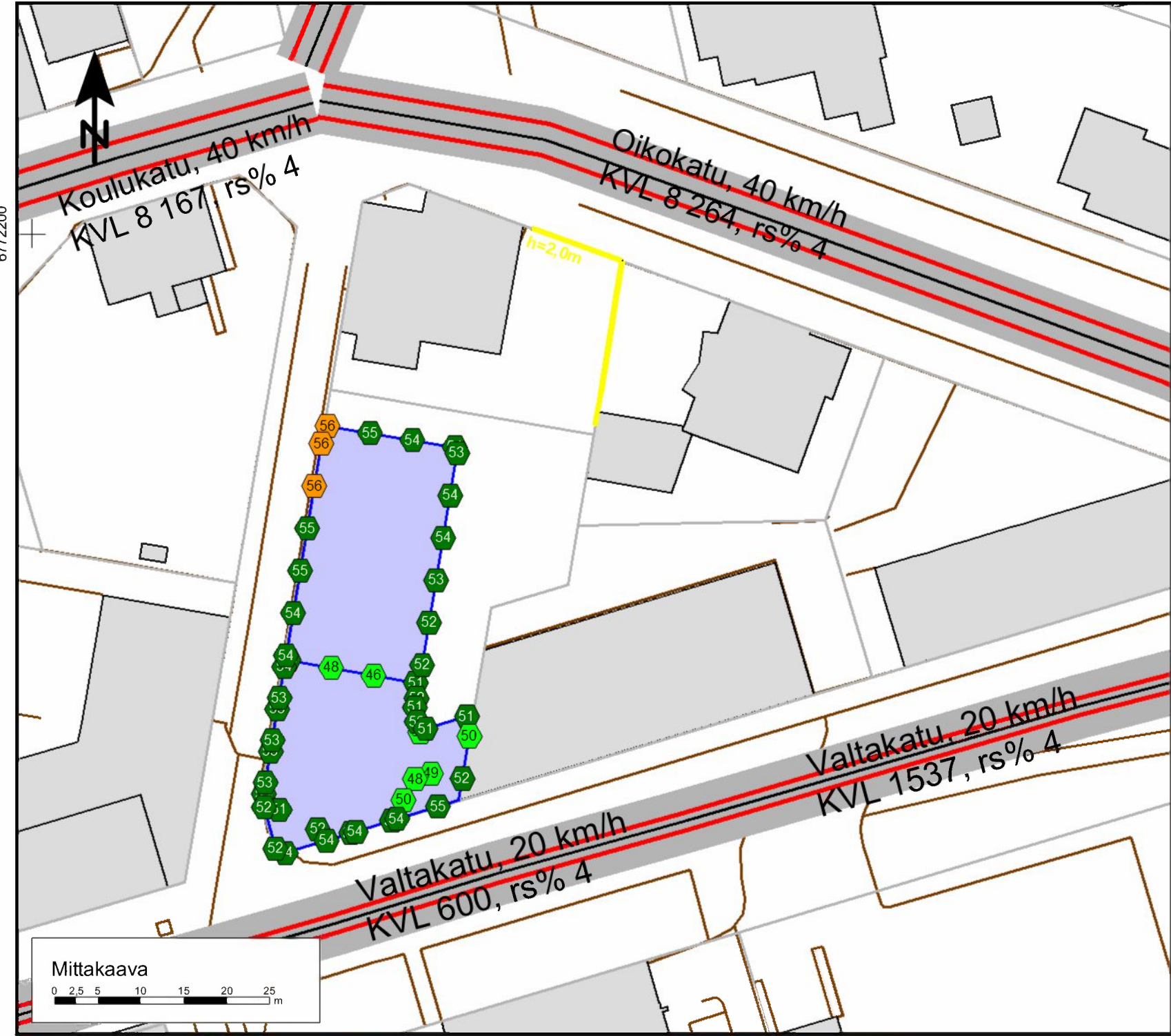
Yöajan meluvyöhykkeet L_{Aeq} 22-07
Katuliikenne, ennuste 2040

Laskentakorkeus 2 m maanpinnasta/
terassin pinnasta

21.1.2021 JHOS

RAMBOLL

Kuva 2



Äänitaso

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

Selitteet

- Olemassa oleva rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Meluaita

Asemakaavan muutos
6 Taikinmäki, kortteli 15, tontit 8-10
LAPPEENRANTA

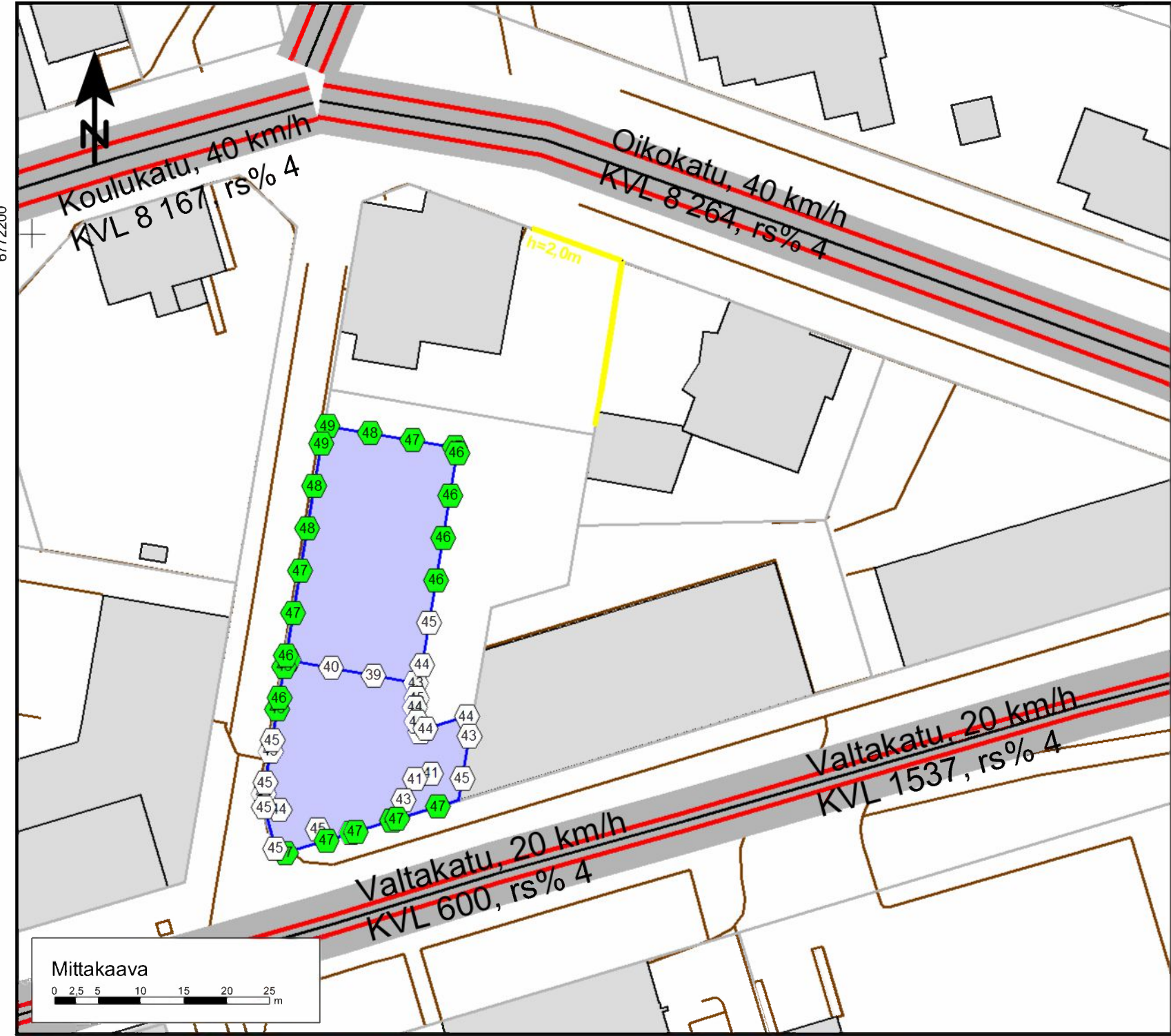
MELUSELVITYS

Päiväajan L_{Aeq} 07-22 suurimmat
keskiäänitasot julkisivuilla
Katuliikenne, ennuste 2040

21.1.2021 JHOS

RAMBOLL

Kuva 3



Äänitaso

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

Selitteet

- Olemassa oleva rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Meluita

Asemakaavan muutos
6 Taikinmäki, kortteli 15, tontit 8-10
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Yöajan $L_{Aeq\ 22-07}$ suurimmat
keskiäänitasot julkisivuilla
Katuliikenne, ennuste 2040

21.1.2021 JHOS

RAMBOLL

Kuva 4

Terassi 8. kerros

Äänitaso

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

Mittakaava

0 2,5 5 10 15 20 25 m

Asemakaavan muutos
6 Taikinmäki, kortteli 15, tontit 8-10
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

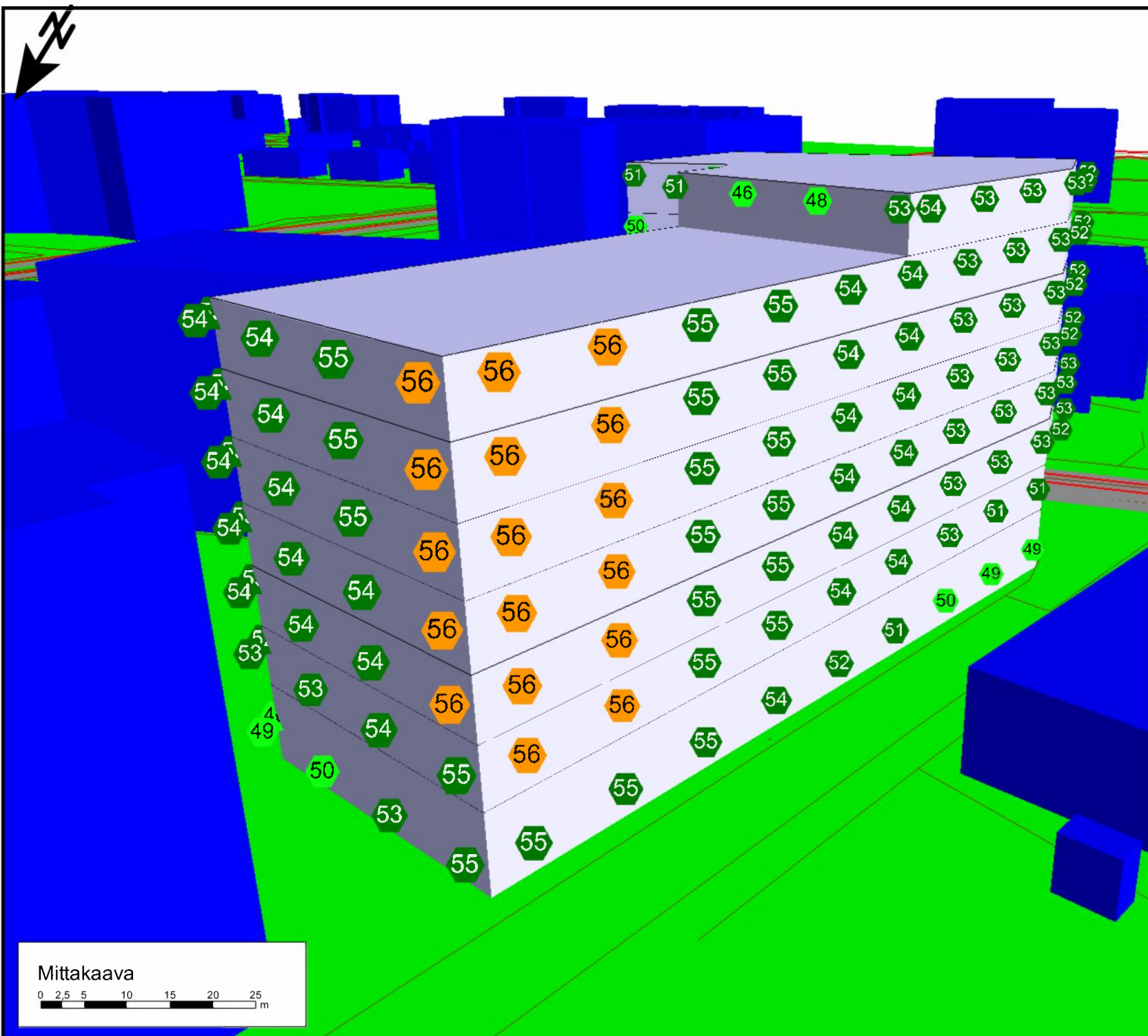
Päiväajan $L_{Aeq\ 07-22}$ suurimmat
keskiäänitasot julkisivuilla
Katuliikenne, ennuste 2040

Näkymä lounaasta

21.1.2021 JHOS

RAMBOLL

Kuva 5



Äänitaso

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

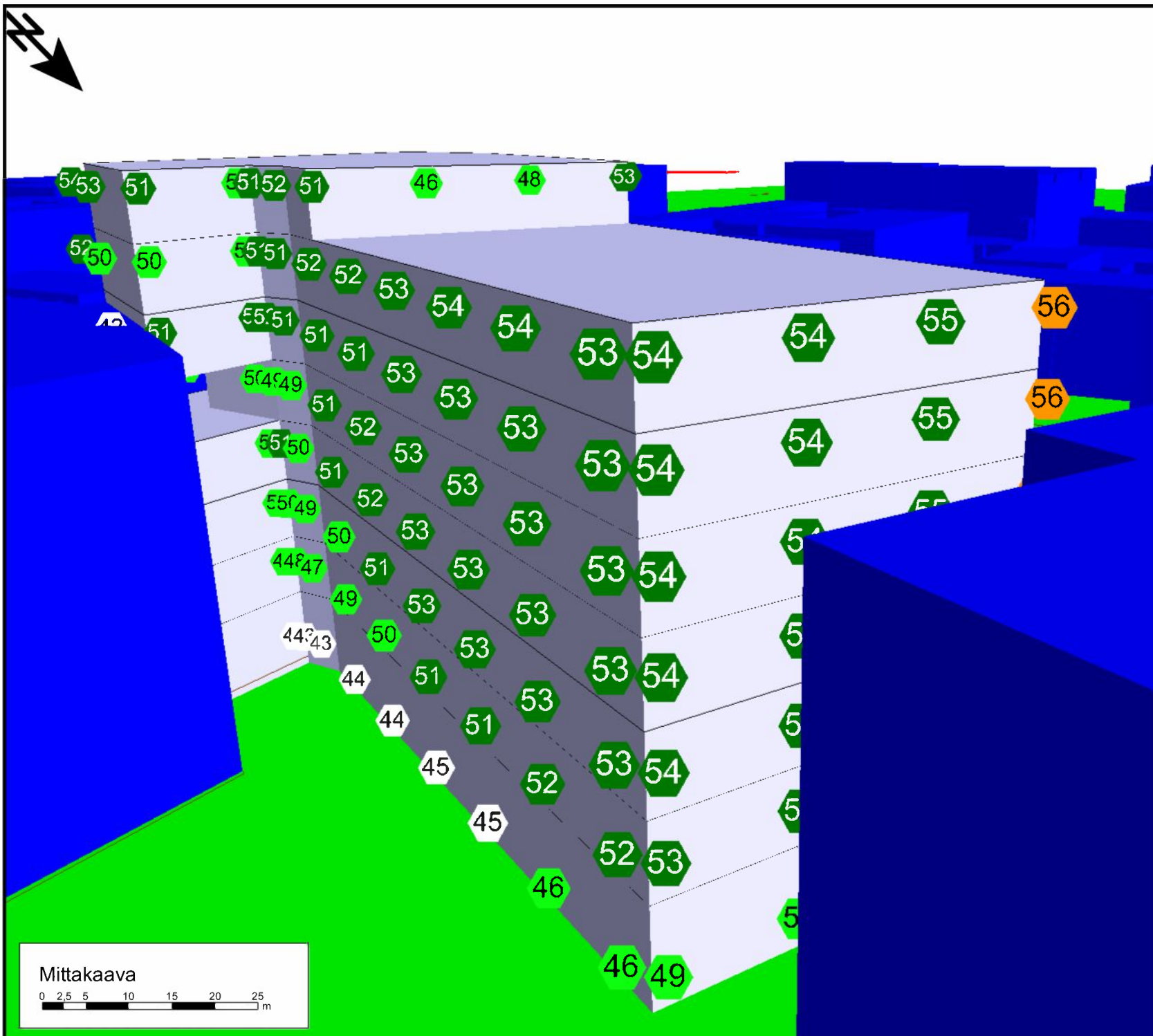
Asemakaavan muutos
6 Taikinmäki, kortteli 15, tontit 8-10
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Päiväajan L_{Aeq} 07-22 suurimmat
keskiäänitasot julkisivuilla
Katuliikenne, ennuste 2040

Näkymä luoteesta

21.1.2021 JHOS



Äänitaso

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

Asemakaavan muutos
6 Taikinmäki, kortteli 15, tontit 8-10
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

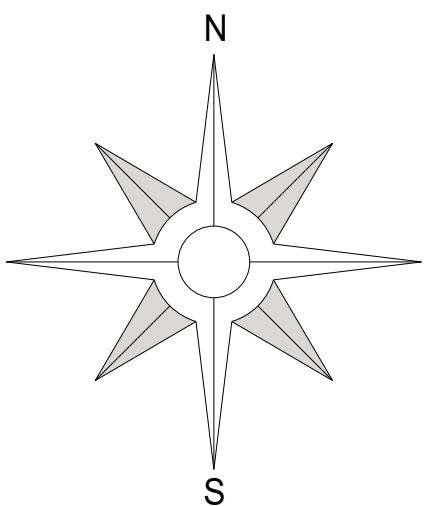
Päiväajan L_{Aeq} 07-22 suurimmat
keskiäänitasot julkisivuilla
Katuliikenne, ennuste 2040

Näkymä lounaasta

21.1.2021 JHOS

RAMBOLL

Kuva 7



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 6

HAVAINNEKUVA

6 Taikinämäki kortteli 15 tontit 8-10

Päiväys 25.2.2021

Piirtänyt H-MM

Työ nro K2739



HAVAINNEKUVA 3D

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY

KESKUSTAN OPISKELIJA-ASUNNOT ASEMAKAAVAN MUUTOS

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

25.2.2021



HAVAINNEKUVA 3D

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY

KESKUSTAN OPISKELIJA-ASUNNOT ASEMAKAAVAN MUUTOS

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

25.2.2021