

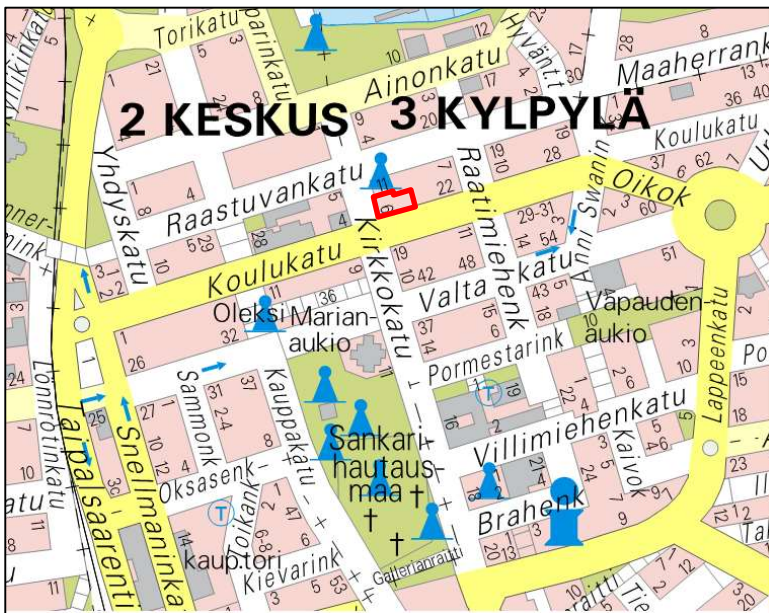


Dnro LPR/2251/10.02.03.00/2018

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 8.4.2021, Päivitetty 22.9.2021

KOULUKATU 16-18 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
3 Kylpylä, kortteli 3 tontit 3 ja 27**SUUNNITTELUALUE**

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Kylpylän kaupunginosassa osoitteessa Koulukatu 16-18 sijaitsevia tontteja. Suunnittelualue sijaitsee Koulukadun ja Kirkkokadun koilliskulmassa, Lottapuiston eteläpuolella. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1300 m². Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Oheiseen karttaan on merkitty suunnittelualueen sijainti ja raja.



Kuva 1 Kaavamuutosalueen sijainti ja raja opaskartassa

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen kokonaisvaltainen kehittäminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot ja tutkitaan sen lisärakentamismahdollisuudet. Koulukadun kulmassa sijaitseva ns. raittiustoimiston talo on kaupungin vanhimpia ja se rakennettiin mahdollisesti jo 1700-luvun lopulla. Rakennusta on jatkettu 1875 sekä 1925. Viereinen kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus on saanut nykyasunsa pääosin 1930-luvulla. Kaavamuutoksella mahdollistetaan täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen sekä selvitetään nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

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

- Kaavatyön pohjaksi laaditut selvitykset

Tonteilla sijaitsevista raittiustoimiston rakennuksesta sekä viereisestä liiketalosta on laadittu kaavatyön pohjaksi rakennushistoriaselvitys (Sitowise Oy 25.8.2021).

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia.

Ekologiset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset
- Yritysvaikutukset

Kulttuuriset vaikutukset

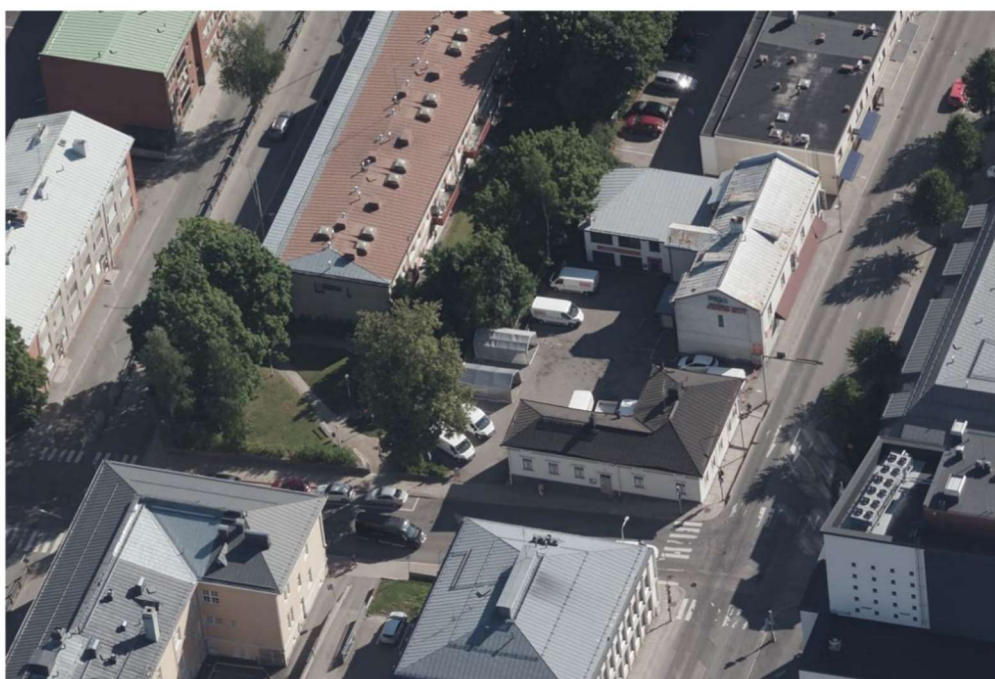
- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu ja -tärinä
- Pysäköinti
- Joukkoliikenne ja kevyt liikenne

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.



Kuva 2 Ilmakuva vuodelta 2018 (© BLOM).

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - 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 sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristönsuojelu, ympäristöterveydenhuolto)
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry

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 nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat.

Asemakaavaluonnoksesta järjestetään asukastilaisuus etätilaisuutena verkossa Teams-kokoussovelluksella.

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

KAHAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Rakennushistoriaselvityksen laatiminen.
- Alustavien luonnosvaihtoehtojen laadinta.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 16.4.2021.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
 - **Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
 - Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 30.9. – 21.10.2021.
 - Asukastilaisuus 12.10.2021
- Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittely. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuvutuksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
 - **Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta**
 - Arvioitu aikataulu: Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville vuoden 2021 lopulla.
- 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 HYVÄKSYMINE

- Kaupunginhallituksen käsittely (tarvittaessa) ja kaupunginvaltuuston 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

Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889
 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662
 Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

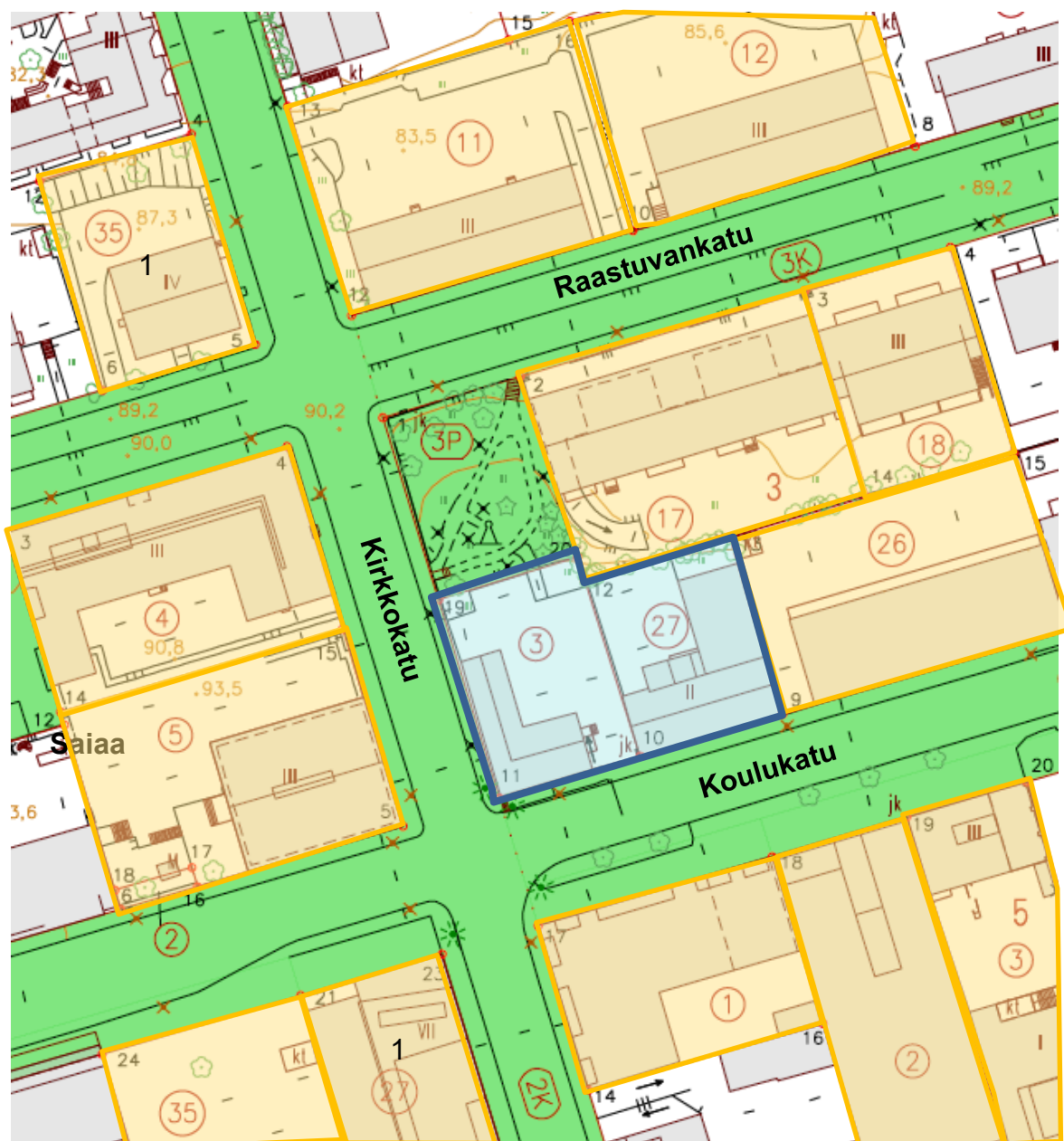
OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.



19.8.2021

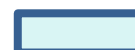
Dnro LPR/2251/10.02.03.00/2018

**LAPPEENRANNAN KOULUKATU 16-18
ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
3 KYLPYLÄ, KORTTELI 3, TONTIT 3 JA 27**



Liite osallisista, joita on kuultu
kirjeitse tai sähköpostitse

Kaavamuutosalue



Naapurikiinteistöt



Kaupungin maanomistus



MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi:
 - Ympäristönsuojelu
 - Ympäristöterveydenhuolto
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.



21.10.2021

Dnro

LPR/2251/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite: lausuntopyyntö, pvm. 30.9.2021

LAPPEENRANTA, KOULUKATU 16-18 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS, LUONNOSVAIHE

Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys on pyytänyt Lappeenrannan museoiden lausuntoa Lappeenrannan Kylpylän kaupunginosaan korttelin 5 tonteille 3 ja 27 valmisteltavasta asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta. Lappeenrannan museot on museolain (314/2019) tarkoittama alueellinen vastuumuseo Etelä-Karjalan maakunnassa arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelua koskevista asioista.

Suunnittelualue sijoittuu Koulu- ja Kirkkokadun kulmaan osoitteisiin Koulukatu 16 ja 18. Kaavaluonnoksen selostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan asuin- ja liikerakennuksen tilalle. Lisäksi todetaan, että suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen pohjaksi on teetetty kattava rakennushistoriaselvitys muutoskohteena olevan alueen rakennuksista. Lisäksi alueella tehty kulttuurihistoriallinen selvitys (Tmi Lauri Putkonen/ Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013).

Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla 3 on kaavamääräys **Y**; *yleisten rakennusten korttelialue*. Tontilla sijaitseva Lagerstamin talo on varustettu suojelumerkinnällä **sr**; *Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävän rakennuksen rakennusala*. *Rakennuksen säilyttäminen suotavaa. Korjauksissa on rakennuksen historiallinen asu pyrittävä säilyttämään tai palauttamaan.*

Tontti 3 kaavamääräys muuttuu asemakaavamuutoksessa merkinnäksi **AL**; asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, rakennusoikeus säilyy ennallaan. Lagerstamin talon suojeleusasmaa tarkennetaan kaavamerkinnällä **sr-26**.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla 27 on kaavamääräys **AL**; asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asemakaavamuutoksessa tontin kaavamääräys säilyy ennallaan. Tonttimuutoksessa tonttia on laajennettu länteen pihajärjestelyjä varten ja tontin rakennusoikeutta on lisätty keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaan. Lisäystä voimassa olevaan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuteen 1450 kerros-m². Tontin uusi numero on 28.

Etelä-Karjalan museo katsoo, että kaavaseloste on laadittu hyvin. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta museo katsoo, että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas Lagerstamin talo on huomioitu asianmukaisella suojelumääräyksellä.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, joka on rakentunut 1700-luvun jälkipuoliskolta alkaen, ja jolle ei sijoitu nykymääritysten mukaisia muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, kuten 1700-lukua edeltäviä kaupunkikerroksia. Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti rakennustutkija Niina Kauria, arkeologi Esa Hertell ja museotoimenjohtaja Päivi Partanen

Tiedoksi

Museovirasto / kirjaamo

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

19.10.2021

Lappeenrannan kaupunki kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: LPR/2251/10.02.03.00/2018

Lausunto Lappeenrannan kaupungin Koulukatu 16-18 asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kokonaisvaltainen kehittäminen osana Lappeenrannan ydinkeskustaa sekä suojella kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Lagerstamin talo.

Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena C. Esitetty kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistorialliset arvot ja huomioi yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteet.

Lausunto kaavaluonnoksesta:
Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Satu Sikanen
maakuntajohtaja

Topi Suomalainen
aluesuunnittelupäällikkö



Lausunto

21.10.2021

Dnro

LPR/2251/10.02.03.00/2018

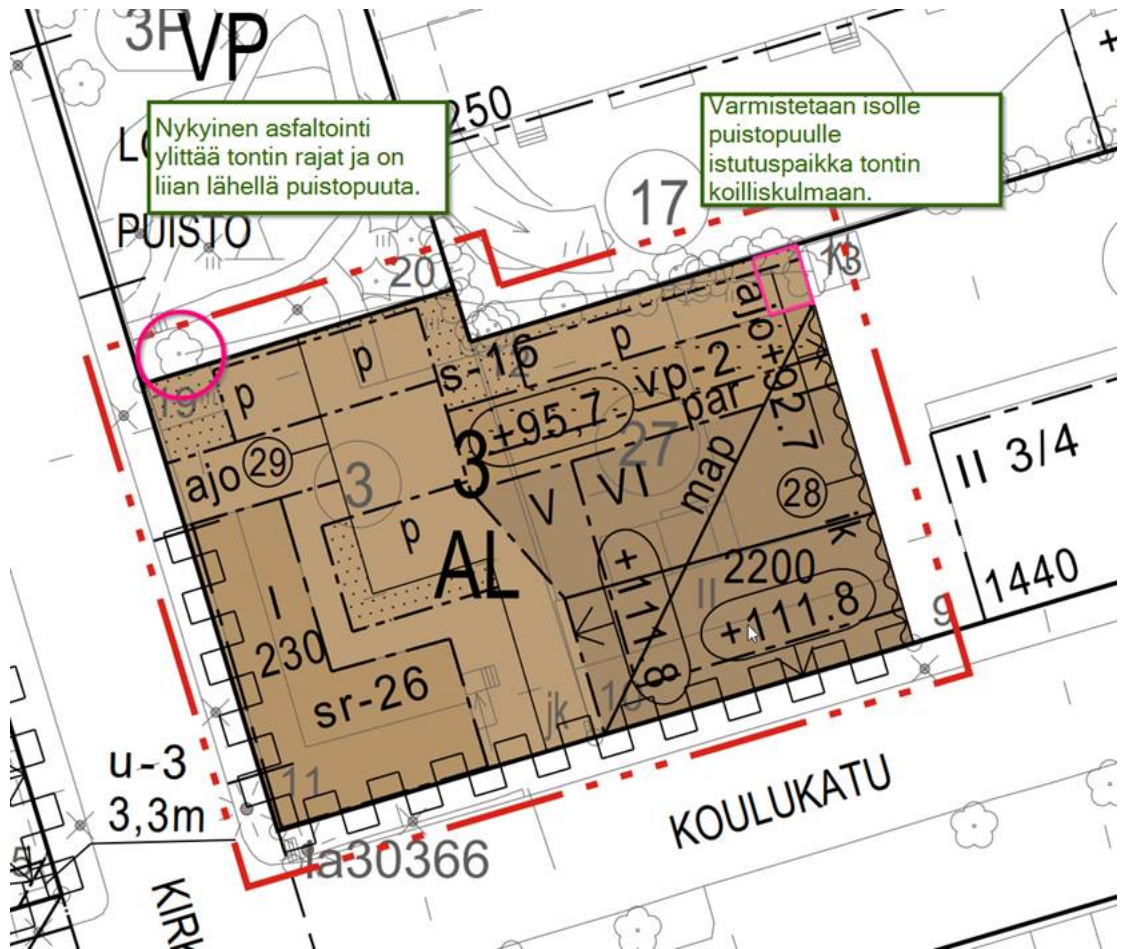
Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 30.9.2021

Koulukatu 16-18 asemakaavan ja tonttijaon muutos

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

Varsinaista huomauttamista katuasioihin liittyen ei ole. Tontin rajalla olevat mahdolliset hyväkuntoiset puuyksilöt tulee säilyttää. Varmistetaan isolle puistopuulle istutuspaikka tontin koilliskulmaan. Nykyinen autopaikoituksen asfaltointi ylittää tontin rajan Lottapuiston puolelle ja on liian lähellä puistopuuta.



Elinvoima ja kaupunkikehitys | Kadut ja ympäristö

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

kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Lisäksi kyseisellä alueella voi tulla haasteita huleveden liittymien suhteen. Pihanpuoleisia vesiä ei todennäköisesti pystytä johtamaan Koulukatu 18:sta Koulukadulle viettoisesti. Ehdotetaan (ainakin selvittämään) tarve varata kaavassa rasite, jotta Koulukatu 18:n hulevedet voidaan johtaa Kirkkokadulle.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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



Päiväys
1.11.2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/2251/10.02.03.00/2018
Lausuntopyyntö 30.9.2021

LPR/2251/10.02.03.00/2018 Asemakaavan muutos 3 Kylpylän kaupunginosan korttelin 3 tonteille 3 ja 27, Koulukatu 16-18

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Kaavamuutosalue on yksityisen omistuksessa.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 1.11.2021

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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

27.10.2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 30.9.2021

LAUSUNTO KOULUKATU 16-18 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSESTA

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

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Jouni Horppu
Rakennuttajapäällikkö



Päiväys

Dnro

LPR/2251/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 30.9.2021

KOULUKATU 16-18 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan ja tonttijaon muutokseen Kylpylän kaupunginosaan kortteliin 5 tonteille 3 ja 27.

Lappeenrannassa 29.10.2021

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



21.10.2021 LPR/2251/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 30.9.2021

ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Koulukatu 16-18 ja tonttijaon muutos, KYLPYLÄN KAUPUNGINOSA, Kortteli 5, tontit 3 JA 27

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän kaupunginosaan korttelin 3 tonteille 3 ja 27. Suunnittelualue sijoittuu Koulu- ja Kirkkokadun kulmaan osoitteisiin Koulukatu 16 ja 18. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristönsuojelun palveluyksikkö kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen eikä ympäristönsuojelulla ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



19.10.2021 LPR/2251/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 30.9.2021

LAUSUNTO YMPÄRISTÖTERVEYDELTÄ KOULUKATU 16–18 ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän kaupunginosaan korttelin 5 tonteille 3 ja 27. Suunnittelualue sijoittuu Koulukadun ja Kirkkokadun kulmaan osoitteisiin Koulukatu 16-18. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Lausunto:

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

Suunnittelualueen rakennusten julkisivuihin kohdistuva katuliikenteen aiheuttama melutaso Koulukadun puolella ennustetilanteessa on katutasossa enimmillään 66 dB ja ylemmissä kerroksissa 65 dB. Kaavamääräyksissä on annettu melua koskevia määräyksiä, joilla suojataan asuntoja ja oleskelualueita liikennemelulta. Määräyksiin mukaan uudisrakennuksen asunnot, jotka avautuvat ainoastaan Koulukadun puolelle, tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Terveydensuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan ihannetilanteessa kaikissa asunnoissa tulee olla mahdollisuus avata ikkuna mm. tuuletusta varten myös rakennuksen melulta suojassa olevalle puolelle, mutta vähintään asuntojen viilentäminen tulee olla mahdollista kaavamääräyksiin mukaisella tavalla koneellisella jäähdytyksellä. Terveydensuojeluviranomainen ehdottaa, että uudisrakennuksen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kaikkien asuntojen osalta tutkia mahdollisuus ikkunoiden avautumiseen myös rakennuksen melulta suojassa olevalle puolelle viihtyisien ja terveellisten asuintilojen varmistamiseksi. Ikkunatuuletus on tarpeellinen asumisolosuhteiden terveellisyyden ja viihtyisyyden tekijänä erityisesti lämpiminä ajanjaksoina asunnon viilentämiseen ja tilapäisen tunkkaisuuden

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

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

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

poistoon. Ikkunatuuletukseen tulee olla mahdollisuus siten, että tieliikenteen melu ei aiheuta häiritsevää melua asunnossa.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

Lähettilä: [Lind.Taina](#)
Vastaanottaja: [YP LPR Kirjasto Lappeenrannan kaupunki](#)
Aihe: VL: Lausuntopyyntö - Koulukatu 16-18 asemakaavan ja tonttijaon muutos
Päivämäärä: torstai 30. syyskuuta 2021 15.52.57

Lähettilä: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>

Lähetetty: torstai 30. syyskuuta 2021 14.44

Vastaanottaja: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>

Aihe: RE: Lausuntopyyntö - Koulukatu 16-18 asemakaavan ja tonttijaon 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: torstai 30. syyskuuta 2021 9.30

To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>

Subject: Lausuntopyyntö - Koulukatu 16-18 asemakaavan ja tonttijaon muutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän kaupunginosaan korttelin 5 tonteille 3 ja 27. Suunnittelualue sijoittuu Koulu- ja Kirkkokadun kulmaan osoitteisiin Koulukatu 16 ja 18. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyyntöni.

Linkki kaava-aineistoon: <https://lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Koulukatu-16-18>

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
sihteeri

LPR/2251/10.02.03.00/2018

Vanhusneuvoston ennakolausuntopyyntö LPR/2251/10.02.03.00/2018

On hyvä, että kaupunki kasvaa ja muuttuu parempaan suuntaan. On myös hyvä nähdä, että asukkaat voivat osallistua keskusteluun ja kaupunkinsa suunnitteluun. Vanhusneuvosto kannattaa asemakaavaa.

LPR/2251/10.02.03.00/2018 Asemakaavan muutos 3 Kylpylän kaupunginosan korttelin 3 tonteille 3 ja 27,
Koulukatu 16-18

Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto
lausuu Koulukatu 16-18 asemakaavaluonnoksesta
seuraavaa:

Asukas- ja alueneuvostolla ei ole rakennusmääriin tai muihin
vastaaviin kommentoitavaa, mutta neuvosto pohtii, voidaanko
uudisrakennuksessa huomioida tontilla 3 (Koulukatu 16)
säilytettävä puutalo esimerkiksi siten, että uudisrakennus
tehtäisiin puusta tai vähintäänkin sen julkisivu muistuttaisi
Koulukatu 16:n rakennuksen julkisivua?

Terveisin

Hilla Kauhanen

Hilla Kauhanen

puheenjohtaja, Lappeenrannan kaupungin asukas- ja
alueneuvosto 2021-2025

20.10.2021,

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa Koulukatu 16-18 asemakaavaluonnoksesta seuraavaa:

Hanke Koulukatu 18:n osalta on massiivinen, kun se varjostaa ja painostaa viereisten rakennusten "olemassa oloa" kohtuuttomasti (vertaa Urheilukatu/Maaherrankatu risteyksen rakennushanketta).

Suojeltava rakennus varsinkin on joutumassa kovan puristuksen alaiseksi ja painostetuksi jopa purku-uhan alle tulevaisuudessa, samoin toinen viereinen asuintalo itään päin.

Alueen varsinkin talvikunnossapito vaatisi erityistä kalustoa, jopa pienenkin lumisateen sattuessa lumen kuormausta pois.

Pelastustoimi olisi vaikeuksissa ainakin talvioloissa päästä tarpeeksi lähelle kohdetta. Pelastautuminen toimintarajoitteisten (myös ikäihmisten) kannalta saattaa tulla kohtalokastakin viivästystä, kun perille pääsy estyy kohtuuttomasti ahtauden takia.

Autopaikkojen leveydeksi on ehdotettu 2,7 m, joka on riittämätön (esim. uusi VW Golf on peileineen 2073 mm leveä), entä pituus (uudet autot ovat jo lähes 5 m pitkiä), entä liikuntaesteiden pysäköintipaikka, miten rakennusjärjestyksen määräämät puuttuvat autopaikat löytyvät?

Terveisin

Jaana Kauppinen

Jaana Kauppinen

puheenjohtaja

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto 2021-2025

20.10.2021,

Lappeenrannan Kaupunki

MIELIPIDE

/Naapureiden kuuleminen

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

Lpr/2257/10.02.03.00/2015 15.10.2021

Asia! Koulukatu 16-18 asemakaava ja tonttijaon muutos

Toiveemme on, että hulevesien hallinta parani kirkko- ja Raastuvankadulla (mahdollisesti vesien vähentäminen) ja viivyttäminen

Kovilla sateilla vedet valuvat laajoilta alueilta katuja pitkin pihallemme ja sieltä edelleen Ainaankatu 9:n kiinteistölle. LIITE 7 (pihakäytävän tukautuminen)

Viime vuosina hule- ja viemärivedet ovat sateella sekoittuneet ja pihalle tulleet siivoamista. LIITE 2 (pihan siivous)

Koulukatu 16-18 suunnitteluvuokien kaavamuuos on hyvä. Alueen kokonaisvaltaisen kehittämisen kannalta olisi hyvä, että hulevesihaaitoja saataisiin lievennettyä. Vesien ohjaaminen on näillä rinnetontti-alueilla suunnitteluvuoketta laajempi kokonaisuus.

Asunto Oy Raastuvankatu 12

hallituksen p.j.



Lappeenrannassa

13.10. 2021





Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo@lappeenranta.fi

Naapureiden kuuleminen 22.9.2021

Dnro LPR/2251/10.02.03.00/2018

KAAVAMUUTOS

Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 19, vastaanottanut naapureiden kuulemiseen liittyvän aineiston Lappeenrannan kaupungilta.

Taloyhtiön hallitus on käsitellyt asiakirjat ja ilmoittaa näkemyksensä seuraavaa:

- Uuden rakennuksen korkeuden tulee olla max. 4 krs eli sama kuin viereisten rakennusten max. korkeus
- Koulukatu 19 osakkaille ja asukkaille tärkeää on se, että lottapuistoon ja suojeltuun taloon ” ei kosketa”
- myös Koulukatu 22:n kohdalle ei saa jatkossa rakentaa niin korkeaa rakennusta, että Koulukatu 19 menettää Saimaa näkymät.

21.10.2021

Ystävällisin terveisin
Realia Isännöinti Oy

Sari Junnola
Isännöitsijä
hallitukselta toimeksi saaneena

Lähettilä: [REDACTED]
Vastaanottaja: [YP LPR Kirjamo Lappeenrannan kaupunki](#)
Aihe: Lausunto naapurin kuulemisasiakirjaan 15102021
Päivämäärä: perjantai 15. lokakuuta 2021 8.10.04
Liitteet: [image001.png](#)
[Lausunto naapurin kuulemisasiakirjaan 15102021.pdf](#)

Hei

liitteenä Asunto Oy Lerkanpuiston hallituksen lausunto naapurin kuulemisasiaan Dnro
LPR/2251/10.02.03.000/2018

Terveisin
Sari Junnola
Isännöitsijä
Realia Isännöinti, Valtakatu 33, 3. krs, 53100 Lappeenranta
puh. 010 228 1822
sari.junnola@realia.fi
www.realiaisannointi.fi, www.omarealia.fi, verkkolaskutiedot

OMAREALIA

Realia Isännöinti tarjoaa asiantuntevaa isännöintipalvelua lähellä asiakasta. Laaja toimistoverkostomme mahdollistaa paikallisen palvelun siellä, missä asiakkaamme ovat. Meillä on yli 50 vuoden kokemus suomalaisten taloyhtiöiden isännöinnistä ja vaativien korjaus- ja saneeraushankkeiden läpiviemisestä. Toimintaamme ohjaavat asiakastyytyväisyys ja kiinteistöjen arvon kehittäminen.

Tämä sähköpostiviesti mahdollisine liitteineen on tarkoitettu vain vastaanottajalle. Viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet vastaanottanut tämän sähköpostiviestin vahingossa, kaikenlainen viestin sisällön käsittely, edelleenlähettäminen, kopiointi ja osittainen käsittely on kielletty. Ilmoita tästä lähettäjälle välittömästi ja poista alkuperäinen viesti liitteineen.

Tämä sähköpostiviesti mahdollisine liitteineen on tarkoitettu vain vastaanottajalle. Viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet vastaanottanut tämän sähköpostiviestin vahingossa, kaikenlainen viestin sisällön käsittely, edelleenlähettäminen, kopiointi ja osittainen käsittely on kielletty. Ilmoita tästä lähettäjälle välittömästi ja poista alkuperäinen viesti liitteineen.

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo@lappeenranta.fi

Naapureiden kuuleminen 22.9.2021

Dnro LPR/2251/10.02.03.00/2018

KAAVAMUUTOS

Asunto Oy Lerkanpuisto, Raastuvankatu 13, Lappeenranta on vastaanottanut naapureiden kuulemiseen liittyvän aineiston Lappeenrannan kaupungilta.

Taloyhtiön hallitus on käsitellyt asiakirjat kokouksessaan 11.10.2021 ja ilmoittaa näkemyksensä seuraavaa:

- Uuden rakennuksen korkeuden tulee olla max. 4 krs eli sama kuin viereisten rakennusten max. korkeus.
- Hulevesien viemärointi on siten varmistettava, että hulevedet eivät pääse missään tapauksissa naapuritontille.
- Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin (Koulukatu 16-18) tonttiaidan sijoitus tulisi määritellä kaavaan

15.10.2021

Ystävällisin terveisin

Realia Isännöinti Oy

Sari Junnola

Isännöitsijä

hallitukselta toimeksi saaneena



KAAVANLAATIJAN VASTINEET 9.11.2021

Dnro 2251/10.02.03.00/2018

**ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
3 KYLPYLÄ, kortteli 3, tontit 3 ja 27
KOULUKATU 16-18**

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

**MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
Kaavaluonnos 6.11.2020 on pidetty nähtävillä 30.9. – 21.10.2021.**

LAUSUNNOT

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (21.10.2021)

- a. Asemakaavaselostukseen voisi tarkentaa tiedon pohjavesialueiden päivittämisen aikataulusta. Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuvat 30.11.2021, kun SYKE:n syksyn pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulevat julkisiin aineistoihin käytettäväksi.
- b. Asemakaavamuutoksessa suojellun Lagerstamin talon viereen on suunniteltu siihen verraten korkeaa rakentamista, viisi-kuusi kerroksista. Ratkaisu kuitenkin jatkaa kaupungin yleistä linjaa keskusta-alueella ja toteuttaa kaupungin ilmasto-ohjelmaa. Sen tavoitteena on keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen. Asemakaavaa laadittaessa on tutkittu tarkkaan uudisrakentamisen mitta-kaavaa ja pyritty huomioimaan kaupunki kuvallinen liittymä suojelurakennuksen suuntaan.
- c. Asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavamuutoksen jatkotyöstöön.

Vastineet:

- a. Muutoksen aikataulu on tarkennettu kaavaselostukseen.
- b. Ok.
- c. Ok.

2. Etelä-Karjalan museo (21.10.2021)

- a. Etelä-Karjalan museo katsoo, että kaavaseloste on laadittu hyvin. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta museo katsoo, että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas Lagerstamin talo on huomioitu asianmukaisella suojelumääräyksellä.

- b. Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, joka on rakentunut 1700-luvun jälkipuoliskolta alkaen, ja jolle ei sijoitu nykymääritelmien mukaisia muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, kuten 1700-lukua edeltäviä kaupunkikerroksia. Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastineet: Ok.

3. Etelä-Karjalan liitto (19.10.2021)

- a. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena C. Esitetty kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistorialliset arvot ja huomioi yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteet.
- b. Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastineet:

- a. – b OK.

4. Lappeenrannan kaupunki, kadut- ja ympäristö vastuualue (21.10.2021)

- a. Varsinaista huomauttamista katuasioihin liittyen ei ole.
- b. Tontin rajalla olevat mahdolliset hyväkuntoiset puuyksilöt tulee säilyttää.
- c. Varmistetaan isolle puistopuulle istutuspaikka tontin koilliskulmaan.
- d. Nykyinen autopaikoituksen asfaltointi ylittää tontin rajan Lottapuiston puolelle ja on liian lähellä puistopuuta.
- e. Alueella voi tulla haasteita huleveden liittymien suhteen. Pihanpuoleisia vesiä ei todennäköisesti pystytä johtamaan Koulukatu 18:sta Koulukadulle viettoisesti. Ehdotetaan (ainakin selvittämään) tarve varata kaavassa raite, jotta Koulukatu 18:n hulevedet voidaan johtaa Kirkkokadulle.

Vastineet:

- a. Ok.
- b. Asemakaavan yleismääräyksissä on huomioitu rajan läheisyydessä sijaitseva puusto seuraavasti: "Tontilla 28 rakennuksen perustuksiin liittyviä maankaivuutöitä ei saa ulottaa 2 metriä lähemmäksi tontin 17 rajaa." Lisäksi tonttiin 17 ja Lottapuistoon rajoittuvat tontin osat on merkitty s-16-alueena: "Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaihteittain uusittava."
- c. Istutettaville puille on osoitettu tontin pohjoisosassa s-16 alue, jolla puiden istuttamismahdollisuus on huomioitu. Kaavamuuotosalueen pohjoispuolella sijaitsevaan Lottapuistoon on mahdollista istuttaa suuri puistopuu.
- d. Tontin rajan yli menevä asfaltoinnin osa tulee poistaa. Lottapuiston eteläreunalla sijaitseva puistopuu on huomioitu varaamalla puun läheisyyteen tontille numero 29 istutettava alueen osa (s-16) jatkuen pysäköintialueen reunalla tonttien 28 ja 29 reunavyöhykkeenä.

- e. Kaavakarttaan on lisätty johtorasite tontin 29 pohjoisosalle siten, että tontin 28 hulevedet on mahdollista johtaa rasiin kohdalla Kirkkokadun hulevesiviemäriin. Lisäksi hulevesien käsittely on ohjeistettu kaavan yleismääräyksissä seuraavasti: *"Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivytämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon sekä hulevesien hallinta tulvatilanteessa."*

5. Lappeenrannan maaomaisuuden hallinta (1.11.2021)

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Kaavamuutosalue on yksityisen omistuksessa.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: Ok.

6. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (27.10.2021)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

7. Lappeenrannan Rakennusvalvonta (29.10.2021)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

8. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristön suojelu (30.9.2021)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

9. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ terveysvalvonta (30.9.2021)

- a. Suunnittelualueen rakennusten julkisivuihin kohdistuva katuliikenteen aiheuttama melutaso Koulukadun puolella ennustetilanteessa on katutasossa enimmillään 66 dB ja ylemmissä kerroksissa 65 dB. Kaavamääräyksissä on annettu melua koskevia määräyksiä, joilla suojataan asuntoja ja oleskelualueita liikennemelulta. Määräyksiin mukaan uudisrakennuksen asunnot, jotka avautuvat ainoastaan Koulukadun puolelle, tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä. Terveysuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan ihannetilanteessa kaikissa asunnoissa tulee olla mahdollisuus avata ikkuna mm. tuulettamiseksi varten myös rakennuksen melulta suojassa olevalle puolelle, mutta vähintään asuntojen viilentäminen tulee olla mahdollista kaavamääräyksiin mukaisella tavalla koneellisella jäähdytyksellä.
- b. Terveysuojeluviranomainen ehdottaa, että uudisrakennuksen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kaikkien asuntojen osalta tutkia mahdollisuus ikkunoiden avautumiseen myös rakennuksen melulta suojassa olevalle puolelle viihtyisien ja terveellisten asuintilojen varmistamiseksi. Ikkunatuuletus on tarpeellinen asumisolosuhteiden terveellisyyden ja viihtyisyyden tekijänä erityisesti lämpiminä ajanjaksoina asunnon viilentämiseen ja tilapäisen tunkkaisuuden.

Vastineet:

- a. Mahdollisuus asuntojen viilentämiseen toteutuu kaikissa asunnoissa, kun kaavamääräysten mukaan asunnot tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä, ellei tuulettaminen melulta suojatulla puolella ole mahdollista.
- b. Kaavanlaatija yhtyy näkemykseen, jonka mukaan asuntojen suunnittelussa tulisi mahdollisuuksien mukaan päästä ikkunatuuletukseen. Kaavaratkaisussa ei kuitenkaan ole haluttu tarkkaan määrätä asuntokokoa eikä asuntojen kokoa ja avautumissuuntaa. Kaavassa ei siten voida edellyttää ratkaisua, jossa kaikista asunnoista aukeaisi vähintään yksi ikkuna melulta suojassa olevaan suuntaan.

10. Telia Finland Oyj (30.9.2021)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

11. Lappeenrannan kaupungin vanhusneuvosto 2017-2021

On hyvä, että kaupunki kasvaa ja muuttuu parempaan suuntaan. On myös hyvä nähdä, että asukkaat voivat osallistua keskusteluun ja kaupunkinsa suunnitteluun. Vanhusneuvosto kannattaa asemakaavaa.

Vastine: Ok.

12. Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto 2021-2025

Asukas- ja alueneuvostolla ei ole rakennusmääriin tai muihin vastaaviin kommentoitavaa, mutta neuvosto pohtii, voidaanko uudisrakennuksessa huomioida tontilla 3 (Koulukatu 16) säilytettävä puutalo esimerkiksi siten, että uudisrakennus tehtäisiin puusta tai vähintäänkin sen julkisivu muistuttaisi Koulukatu 16:n rakennuksen julkisivua?

Vastine:

Suunnittelualueen pienehkö koko sekä ympärille jo kaavoitetut vastaavat kivirakennukset huomioiden on perusteltua noudattaa rakentamisessa samaa kivirakentamiseen perustuvaa rakentamistapaa. Puukerrostalo olisi hyvä lähtökohta vanhan puutalon viereiselle uudisrakennukselle, mikäli alueelle muodostettaisiin kerralla laajempi puurakentamisen kokonaisuus ja useampi rakennus toteutuisi puurakenteisena muodostaen yhtenäistä kaupunkirakennetta. Myös kivirakentamisella on mahdollisuus muodostaa rauhallinen tausta, jonka edustalla empire-tyylinen puurakennus korostuu arvonsa mukaisesti.

13. Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto

- a. Hanke Koulukatu 18:n osalta on massiivinen, kun se varjostaa ja painostaa viereisten rakennusten "olemassa oloa" kohtuuttomasti (vertaa Urheilukatu/ Maaherrankatu risteyksen rakennushanketta).
- b. Suojeltava rakennus varsinkin on joutumassa kovan puristuksen alaiseksi ja painostetuksi jopa purku-uhan alle tulevaisuudessa, samoin toinen viereinen asuintalo itään päin.
- c. Alueen varsinkin talvikunnossapito vaatisi erityistä kalustoa, jopa pienenkin lumisateen sattuessa lumen kuormausta pois.
- d. Pelastustoimi olisi vaikeuksissa ainakin talviolioissa päästä tarpeeksi lähelle kohdetta. Pelastautuminen toimintarajoitteisten (myös ikäihmisten) kannalta saattaa tulla kohtalokastakin viivästystä, kun perille pääsy estyy kohtuuttomasti ahtauden takia.
- e. Autopaikkojen leveydeksi on ehdotettu 2,7 m, joka on riittämätön (esim. uusi VW Golf on peileineen 2073 mm leveä), entä pituus (uudet autot ovat jo lähes 5 m pitkiä)
- f. Entä liikuntaesteiden pysäköintipaikka, miten rakennusjärjestyksen määrämät puuttuvat autopaikat löytyvät?

Vastineet:

- a. Asemakaavaluonnoksen mukaisen rakennuksen varjostusvaikutus suunnittelualueen pohjoispuolisille tonteille on tiedostettu ja esitetty havainnekuvin. Huomioon ottaen uudisrakennuksen sijainti ydinkeskustan jo tehokkaasti rakennetulla alueella sekä toisaalta suojeltavan rakennuksen tontin turvaama väljyys suunnittelualueella, ei ratkaisua voida pitää naapuritonttien kannalta kohtuuttomana.
- b. Lagerstamin talo on asemakaavamääräyksellä suojeltu eikä sitä saa purkaa.
- c. Pihan järjestelyt vastaavat Lappeenrannan ydinkeskustaan jo rakennettujen kerrostalojen pihajärjestelyjä. Lumien luominen ahtailta pihoilta edellyttää suunnitelmallisuutta ja kiinteistöhuollon tarpeiden huomioimista.
- d. Asemakaava turvaa pelastuslaitoksen nostoautolle tarvittavan kulkureitin piha-alueelle. Pelastautuminen suunnitellaan tarkemmin rakennuslupa-suunnitelmissa. Nostolava-auton ulottuvuus ei ole riittävä rakennuksen 6. kerroksen tasolle rakennuksen itäpäässä sijaitsevaan asuntoon. Tälle osalle on suunniteltava erillinen pelastautumisreitti, todennäköisesti luukun avulla alemmalle parvekkeelle tai suurempi asunto, jossa on kaksi parveketta toisen ulottuessa nostolava-auton toimintasäteelle. Yksi vaihtoehto on varustaa rakennus tulipalon alkusammutuksen korvaavalla sprinklausjärjestelmällä.
- e. Suomen rakentamismääräyskokoelmassa autopaikan vähimmäismitoiksi on ilmoitettu 2,5 x 5 metriä ja suositus on 2,7 x 5 metriä. Asemakaavassa on esitetty tilavaraus autojen pysäköinnille yhden autopaikan ollessa 2,7 x 5 metriä tarjoten riittävän väljän pysäköinnin peruutustilan ollessa 7,0 metriä ja tämä on RT 98-11235-kortin (Suomen rakentamislainsäädännön ohjekortti, Rakennustieto Oy) luokituksessa määritelty väljäksi.
- f. Esteettömyysvaatimukset täyttävät kulkureitit, pysäköintipaikat ja tilaratkaisut suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Pysäköintialueelta on mahdollista järjestää esteetön kulkuyhteys sisäänkäyntioville 1:12,5 kaltevuudella olevien luiskien avulla.

Lausunto pyydettiin myös:

- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Lappeenrannan kaupunki, Hyvinvointi ja sivistyspalvelut
- Elisa Oyj
- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry

MIELIPITEET

1. Mielipide 1 As Oy Raastuvankatu 12 (13.10.2021)

- a. Toiveemme on, että hulevesien hallinta paranisi Kirkko- ja Raastuvankadulla (mahdollisesti vesien vähentäminen ja viivyttäminen. Kovilla sateilla vedet valuvat laajoilta alueilta katuja pitkin pihallemme ja sieltä edelleen Ainonkatu 9:n kiinteistölle (Liite 1 pihakäytävän tuhoutuminen)

- b. Viime vuosina hule- ja viemäriverdet ovat sateella sekoittuneet ja pihalle tullut siivoamista (Liite 2 pihan siivous).
- c. Koulukatu 16-18 suunnittelualueen kaavamuutos on hyvä. Alueen kokonaisvaltaisen kehittämisen kannalta olisi hyvä, että hulevesihaittoja saataisiin lievennettyä. Vesien ohjaaminen on näillä rinnetonttialueilla suunnittelualueetta laajempi kokonaisuus.

Vastineet:

- a. Sään ääri-ilmiöiden lisääntyminen on tiedostettu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Rankkasateiden aiheuttamaa vesimäärää pyritään viivyttämään, mikäli maaston muoto ja käytettävissä oleva tila sen mahdollistavat. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on ohjattu hulevesien hallintaa seuraavasti: *"Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivyttämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon sekä hulevesien hallinta tulvatilanteessa."*
- b. Infraverkoston toimivuudesta jätevesien osalta vastaa Lappeenrannan Energiaverkot Oy. Lappeenrannan kaupunki kehittää hulevesijärjestelmäänsä käytettävissä olevan budjetin ja kulloisenkin kunnallistekniikan työohjelman mukaisesti.
- c. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty selvitystä hulevesien hallinnasta ja johtamisesta, erityisesti tulvatilanteessa. Tarkempi selvitys laaditaan rakennuksen toteutusvaiheessa ja valvonnasta vastaavat yhteistyössä Lappeenrannan rakennusvalvonta ja rakennuksen pääsuunnittelija. Lappeenrannan kaupunki jatkaa hulevesien hallinnan suunnittelua tämän kaavaprosessin ohella.

2. Mielipide 2 Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 19 (22.9.2021)

- a. Uuden rakennuksen korkeuden tulee olla max. 4 krs eli sama kuin viereisten rakennusten max. korkeus.
- b. Koulukatu 19 osakkaille ja asukkaille tärkeää on se, että lottapuistoon ja suojeltuun taloon " ei kosketa".
- c. myös Koulukatu 22:n (ilmeisesti on tarkoitettu Koulukatu 20) kohdalle ei saa jatkossa rakentaa niin korkeaa rakennusta, että Koulukatu 19 menettää Saimaa näkymät.

Vastineet:

- a. Asemakaavamuutoksen keskeisenä lähtökohtana on ollut maankäytön harkittu tehostaminen valmiin katu- ja infraverkon äärellä. Kuusikerroksinen rakennusmassa poikkeaa Koulukadun pohjoisreunalla olevasta rakennuskannasta, mutta asemakaavaratkaisu on tehokkuudeltaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Rakennuksen kerrosmäärä on sama, kuin vuonna 2017 vahvistetussa Koulukatu 14:n asemakaavassa

minkä lisäksi vesikaton räystääskorkeus on määriteltä likimain samalle tasolle kuin vuonna 2012 valmistuneessa Koulukatu 22:n asuin- ja lii-kerakennuksessa. Kaavan tavoitteena on, että Koulukadun pohjoisreunalle rakentuu yhtenäisen räystäslinjan mukaista kaupunkikuvaa kadun tasolta tarkasteltuna.

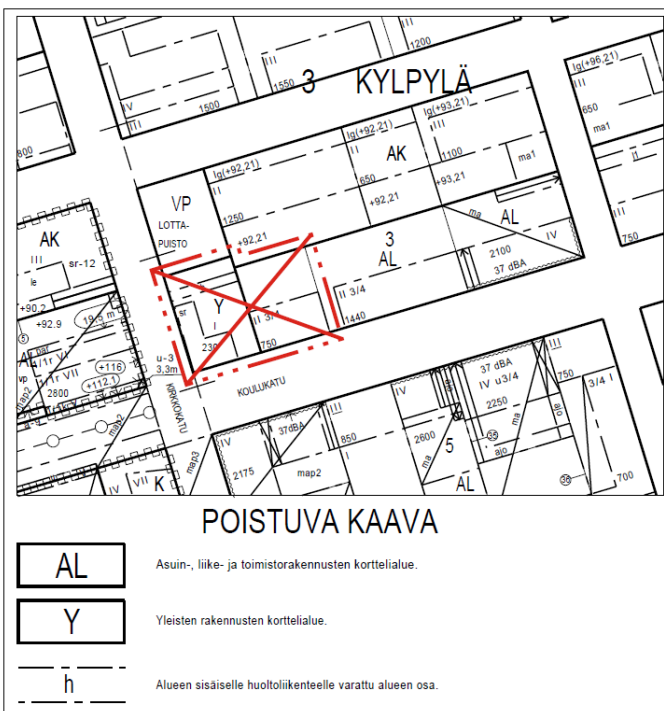
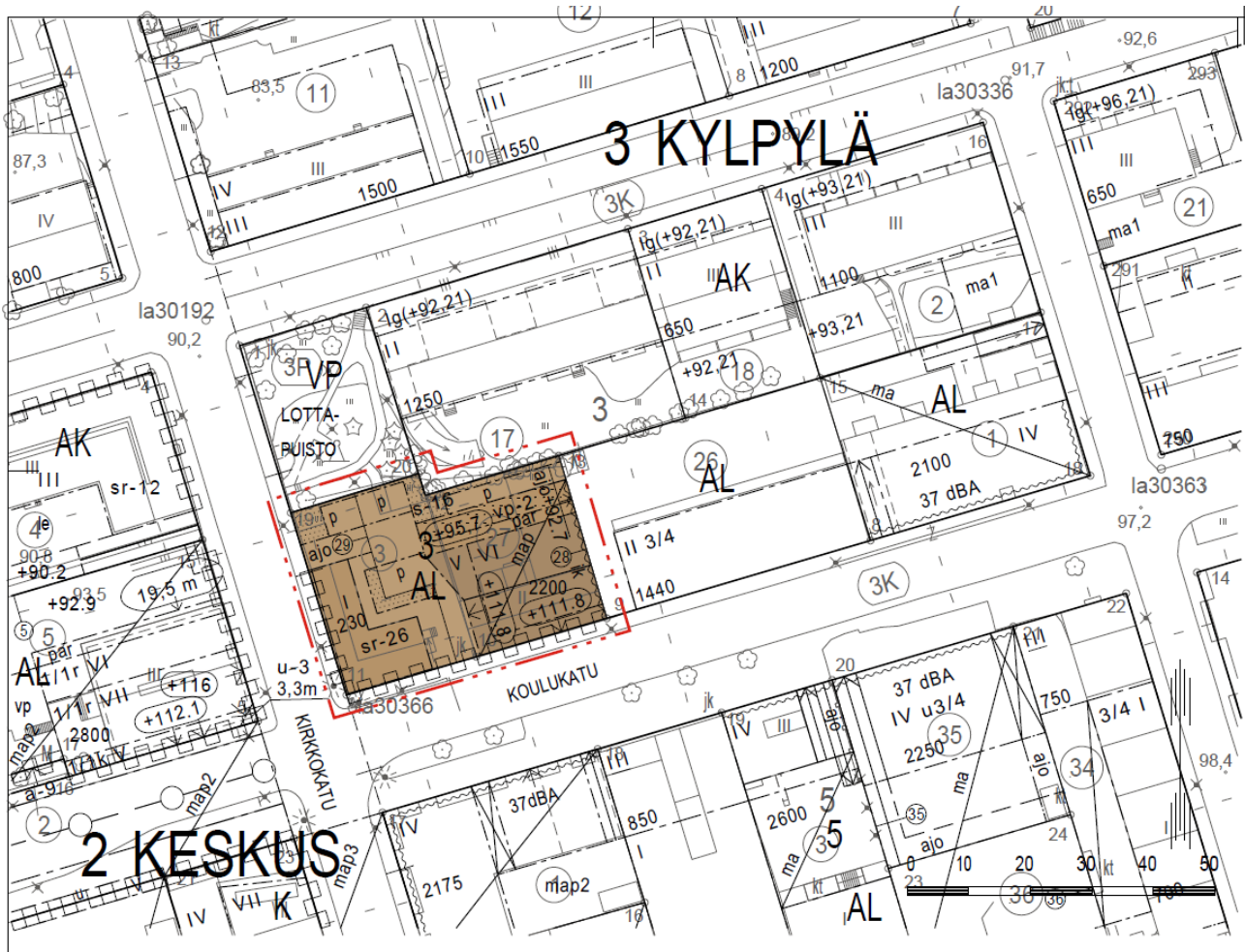
- b. Asemakaavan muutoksessa Lottapuisto säilyy koskemattomana sen ollessa kaavamuutosalueen ulkopuolella. Asemakaavamuutoksessa Lagerstamin talon suojelumerkintää on vahvistettu ja rakennus muodostaa yhdessä Lottapuiston kanssa tärkeää Koulukatu- ja Kirkkokadun risteystä rajaavaa kaupunkikuvaa, näkymän ulottuessa satamatorille ja Linnoituksen rinteille.
- c. Lappeenrannan kaupungin keskeisenä tavoitteena on maankäytön harkittu tehostaminen valmiin katu- ja infraverkon äärellä. Mikäli Koulukatu 20:n tontille haettaisiin asemakaavan muutosta, olisi kaavoituksen luonnollisena lähtökohtana viereisten tonttien kerrosmäärät ja yhtenäinen räystäslinja. Tämä tarkoittaisi katujulkisivun linjassa viittä kerrosta sekä kuudetta kerrosta sisään vedettynä julkisivun tasosta.

3. Mielipide 3 Asunto Oy Lerkanpuisto, Raastuvankatu 13 (22.9.2021)

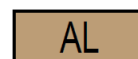
- a. Uuden rakennuksen korkeuden tulee olla max. 4 krs eli sama kuin viereisten rakennusten max. korkeus.
- b. Hulevesien viemärointi on siten varmistettava, että hulevedet eivät pääse missään tapauksissa naapuritontille.
- c. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin (Koulukatu 16-18) tonttiaidan sijoitus tulisi määritellä kaavaan

Vastineet:

- a. Asemakaavamuutoksen keskeisenä lähtökohtana on ollut maankäytön harkittu tehostaminen valmiin katu- ja infraverkon äärellä. Kuusikerroksinen rakennusmassa poikkeaa Koulukadun pohjoisreunalla olevasta rakennuskannasta, mutta asemakaavaratkaisu on tehokkuudeltaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Rakennuksen kerrosmäärä on sama, kuin vuonna 2017 vahvistetussa Koulukatu 14:n asemakaavassa minkä lisäksi vesikaton räystääskorkeus on määriteltä likimain samalle tasolle kuin vuonna 2012 valmistuneessa Koulukatu 22:n asuin- ja lii-kerakennuksessa. Kaavan tavoitteena on, että Koulukadun pohjoisreunalle rakentuu yhtenäisen räystäslinjan mukaista kaupunkikuvaa kadun tasolta tarkasteltuna.
- b. Asemakaavan määräyksissä on edellytetty selvitystä hulevesien hallinnasta ja johtamisesta Lappeenrannan hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti, erityisesti tulvatilanteessa. Tarkempi selvitys laaditaan rakennuksen toteutusvaiheessa ja valvonnasta vastaavat yhteistyössä Lappeenrannan rakennusvalvonta ja rakennuksen pääsuunnittelija.
- c. Rajalle rakennettava aita määritellään toteutusvaiheen rakennuslupamenettelyssä naapureiden yhteistyöllä. Tonttien aitaamista ei ole tarpeen erikseen määrätä asemakaavassa.



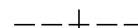
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



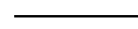
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue.



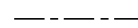
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

3

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KYLPYLÄ

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

3

Korttelin numero.

28

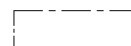
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2200

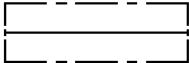
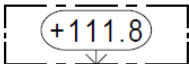
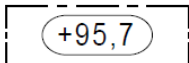
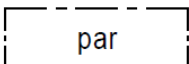
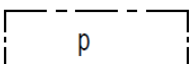
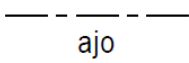
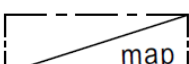
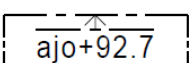
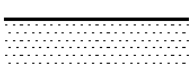
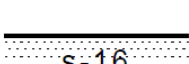
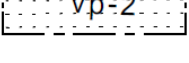
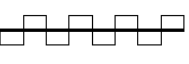
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

VI

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



Rakennusala.

	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Parvekkeen rakennusala.
	Pysäköimispaikka.
	Ajoyhteys.
	Maanalainen tila pysäköintiä varten.
	Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.
	Tontin rajan osa, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua maantasoon, mutta myös toisen kerroksen tasolle.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Tontin 28 katutasokerrokseen Koulukadun puoleiselle osalle tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja.

AL-korttelialueelle on tontille 28 varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueita vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualue voi sijoittua kellarin kansirakenteelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihakannan oleskelualueet tulee suojata vähintään 1,2 metriä korkealla aidalla siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Pihatasanne saa rakentua ulokkeena 1 metrin etäisyydelle yli rakennusalueen rajan. Tontin 29 asukkailla on käyttöoikeus tontin 28 ulko-oleskelualueelle.

Koulukadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Katettuja parvekkeita ei saa rakentaa Koulukadun puoleisella julkisivulla kuudennen kerroksen tasolla. Muilta osin parvekkeiden tulee olla lasitettuja. 6. kerroksen terassien lasituksen tulee olla sisään vedetty lasituksen alapuolella sijaitsevasta julkisivulinjasta vähintään 0,5 metriä. Lasitettuja parvekkeita ja terasseja ei lasketa kerrosalaan.

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. Koulukadun puolella parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että lasituksen ääneneristävyyks on vähintään 11 dB.

Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja sen kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla tiili- tai rappauspintaisia ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Tontin 28 itään suuntautuvaa julkisivua tulee elävöittää arkkitehtonisella väirajauksella.

Uudisrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtouukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA Koulukadun puoleisilla julkisivuilla.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Uudisrakennukseen sijoitettaessa ainoastaan Koulukadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee asunnot varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Kirkkokadulta tulee järjestää ajoyhteys tontille 28. Tontin 28 likimääräiseltä tasolta +92.7 tulee järjestää ajoyhteyden varaus tontille 26.

Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella, maanpäällinen jätekatos ei ole sallittu. Tontilla 29 on käyttöoikeus tontin 28 jätetilaan.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamoiden tulee sijaita rakennusten sisällä.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtaässä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien suunnittelussa tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivyttämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon.

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumpaamoja.

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

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

Korttelin 3 tontin 28 purettavasta rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamistyön aloitusta.

Tontilla 28 rakennuksen perustuksiin liittyviä maankaivuutöitä ei saa ulottaa 2 metriä lähemmäksi tontin 17 rajaa.

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

Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Liike- ja toimistotilat |
| 2. | 1 ap/250 kerros-m ² | Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat. |
| 3. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Ravintolatilat |
| 4. | 1 ap/100 kerros-m ² | Asunnot |
| 5. | 1 ap/180 kerros-m ² | Palveluasuminen |
| 6. | 1 ap/180 kerros-m ² | Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen |

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.

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

Tontin 29 autopaikkavelvoite on 2 paikkaa.

AL-korttelissa polkupyöriille 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 yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
3 KYLPYLÄ kortteli 3 tontit 3 ja 27.

MUODOSTUU
3 KYLPYLÄ kortteli 3 tontit 28 ja 29.

Lappeenrannassa

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 15.9.2021

Riitta Ruutinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
22.9.2021

Ennakkokuuleminen 30.9. - 21.10.2021

Kaupunkikehitys Itk

KH

Nähtävillä

KV

Suunnittelija KH

Valmistelija KK

Mittakaava 1:500

Työ nro K2702



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

3 KYLPYLÄ kortteli 3 tontit 3 ja 27

9.11.2021

KK

K2702



Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakennuksen varjostusvaikutuksesta 20.3 ja 21.9 klo 12 (kesäaikana klo 13).

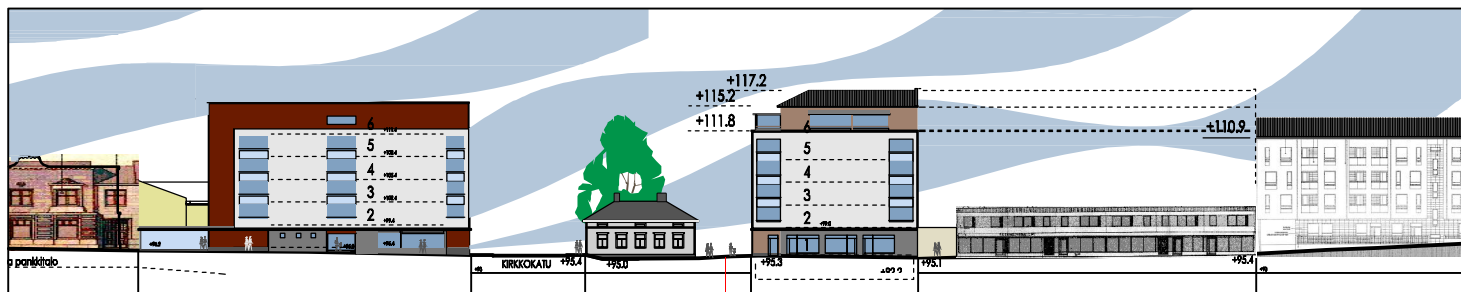
HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3b

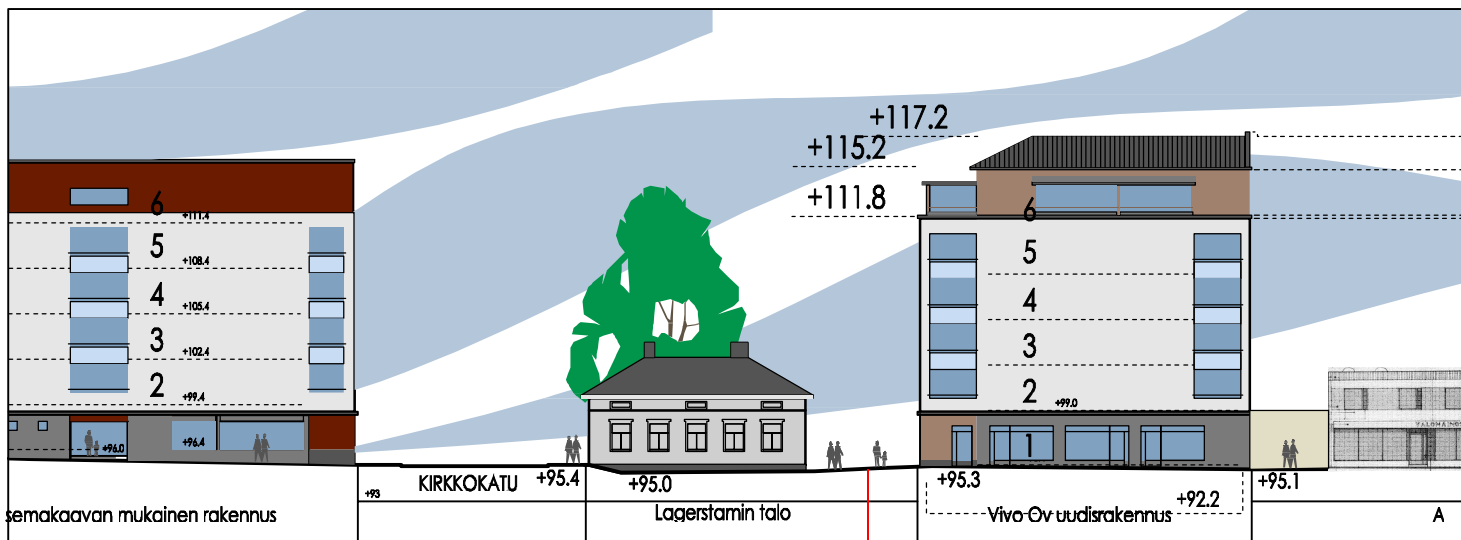
K2702

3 KYLPYLÄ
Kortteli 3, tontit 3 ja 27

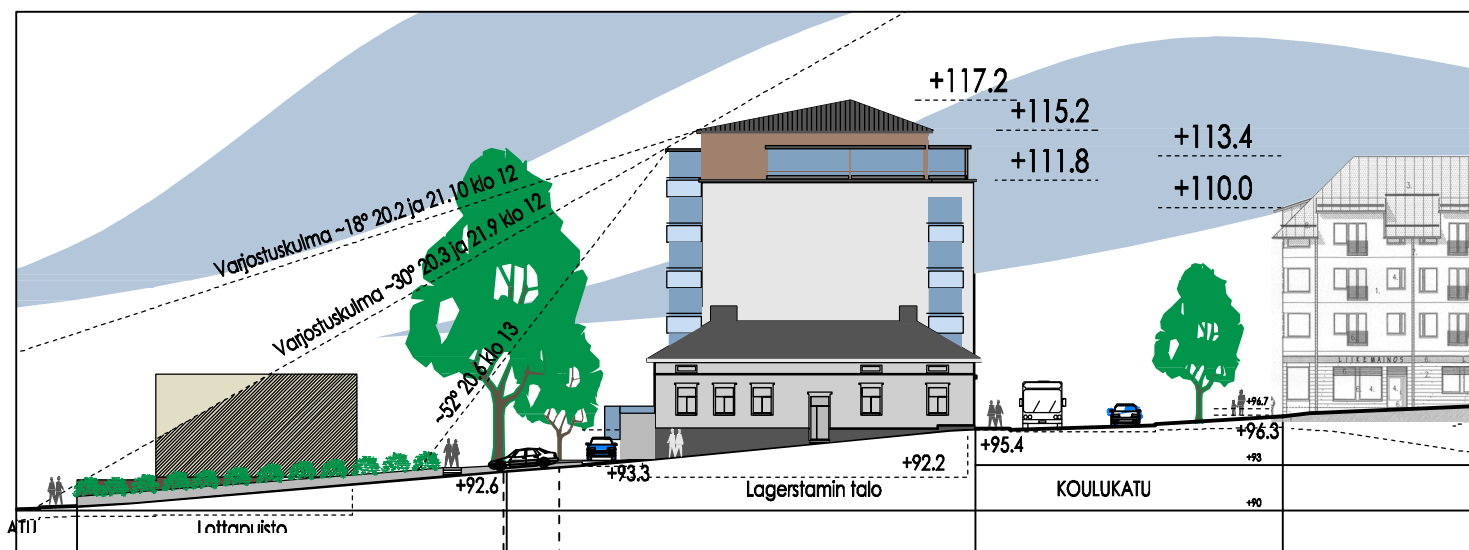
LAPPEENRANNAN
KOULUKATU 16–18
EHDOTUS 9.11.2021



Katunäkymä Koulukadulta katsottuna kohti pohjoista kun kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakennus on rakennettu.



Katunäkymä Koulukadulta katsottuna kohti pohjoista.



Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakennuksen varjostusvaikutuksesta 20.3 ja 21.9 klo 12 (kesäaikana klo 13) katsottuna Kirkkokadulta kohti itää.

HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3c

K2702

3 KYLPYLÄ
Kortteli 3, tontit 3 ja 27

LAPPEENRANNAN
KOULUKATU 16–18
EHDOTUS 9.11.2021



Havainnekuva Koulukatu 18:n kaavaluonnoksen mukaisesta uudisrakennuksesta.
Arkkitehtipalvelu.fi

HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3d

K2702

3 KYLPYLÄ
Kortteli 3, tontit 3 ja 27

LAPPEENRANNAN
KOULUKATU 16–18
EHDOTUS 9.11.2021

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		9.11.2021		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		Koulukatu 16-18 asemakaava, asemakaavan ja tonttijaon				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2702			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	29.09.2021			
Kaava-alueen pinta-ala	0,1297	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	0,1297			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm	Oma ranta	Muut	
		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	0,1297	100,0	2430	1,87		+1 450
A yhteensä	0,1297	100,0	2430	1,87	+0,0680	+1 680
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0680	-230
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.	0,0544	41,9			+0,0544	
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. lkm _±	Suojeltujen rak. k-m ² _±
Suoj.rak. yht.	1		202		+1	
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	Koulukatu 16-18 asemakaava, asemakaavan ja tonttijaon		
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus	405K2702
Hyväksymispvm	405		

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha ₊	Kerrosalan muut.k-m ² ₊
Aluevar. yhteensä	0,1297	100,0	2 430	1,87		+1 450
A yhteensä	0,1297	100,0	2 430	1,87	+0,0680	+1 680
AL	0,1297	100,0	2 430	1,87	+0,0680	+1 680
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0680	-230
					-0,0680	-230
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan tietojen täyttölomake 3/4

Asemakaavan nimi	Koulukatu 16-18 asemakaava, asemakaavan ja tonttijaon
------------------	---

Ayk:n kaavatunnus
Kunnan kaavatunnus

405K2702

[illegible]

Asemakaavan tietojen täyttölomake 4/4

Asemakaavan nimi	Koulukatu 16-18 asemakaava, asemakaavan ja tonttijaon
------------------	---

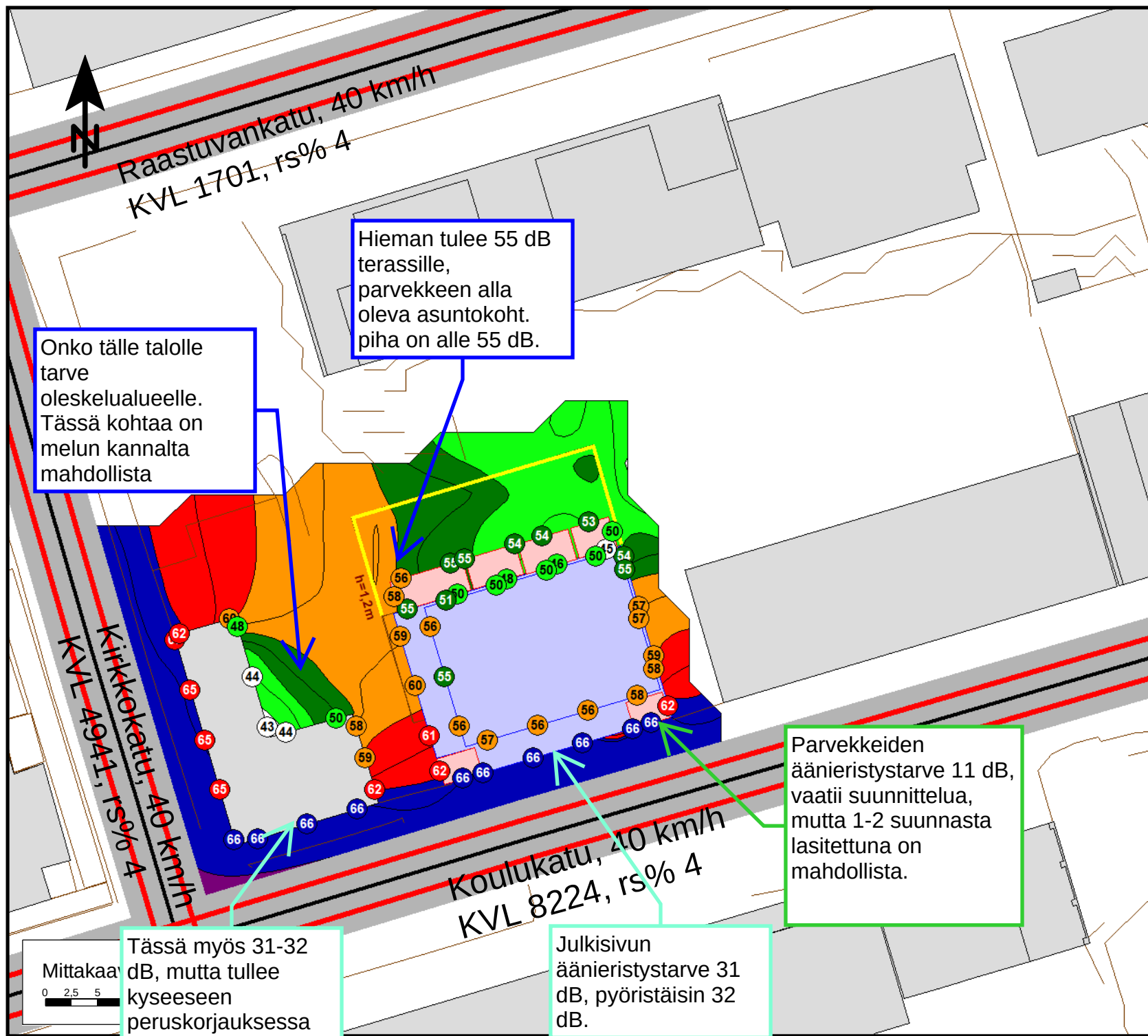
Ayk:n kaavatunnus

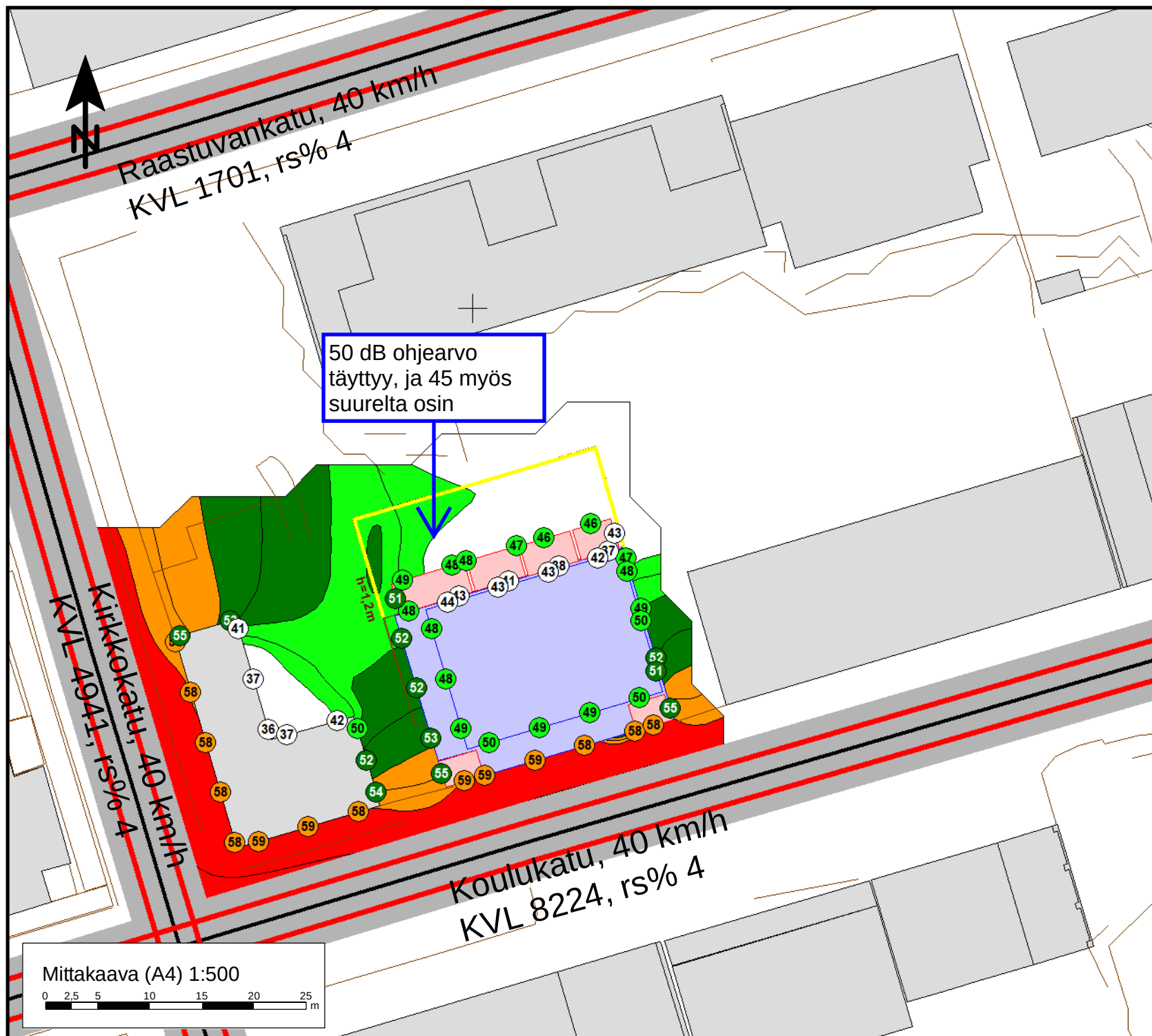
Kunnan kaavatunnus 405K2702

Kunnan kaavatunnus 405K2702

Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos	
lkm	kerrosala k-m ²	lkm _±	kerrosala k-m ² _±

[illegible]





Äänitaso

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

Selitteet

- Olemassa oleva rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Parveke
- Tiivis aita

Koulukatu 16-18
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

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

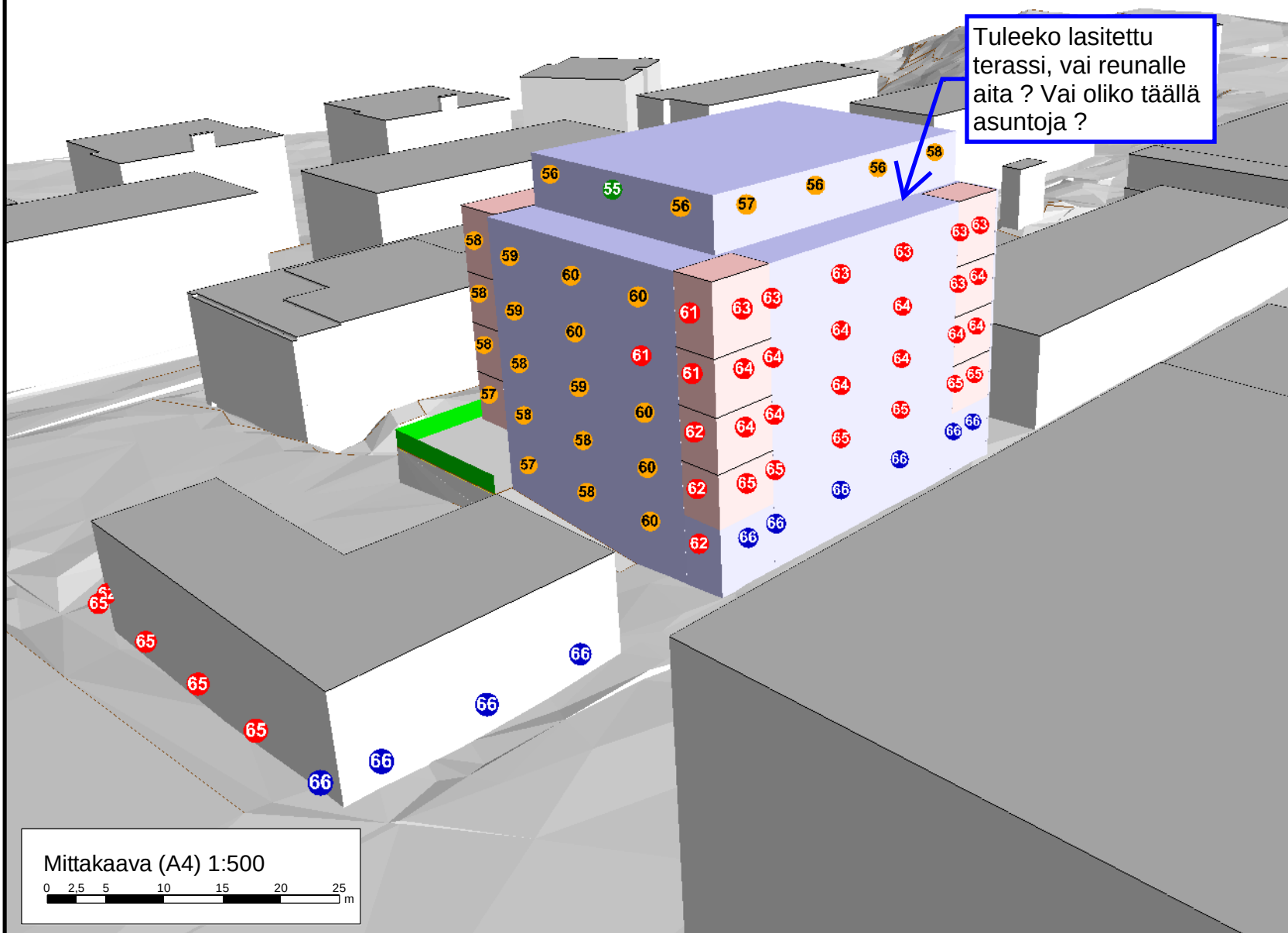
Julkisivuun kohdistuva suurin L_{Aeq} 22-07

Laskentakorkeus mp +2 m (melu-
vyöhykkeet), julkisivumelun osalta
laskettu kaikkiin kerroksiin ja suurin
arvo esitetty tässä

26.2.2021 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
	Aita
	Parveke

Koulukatu 16-18
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

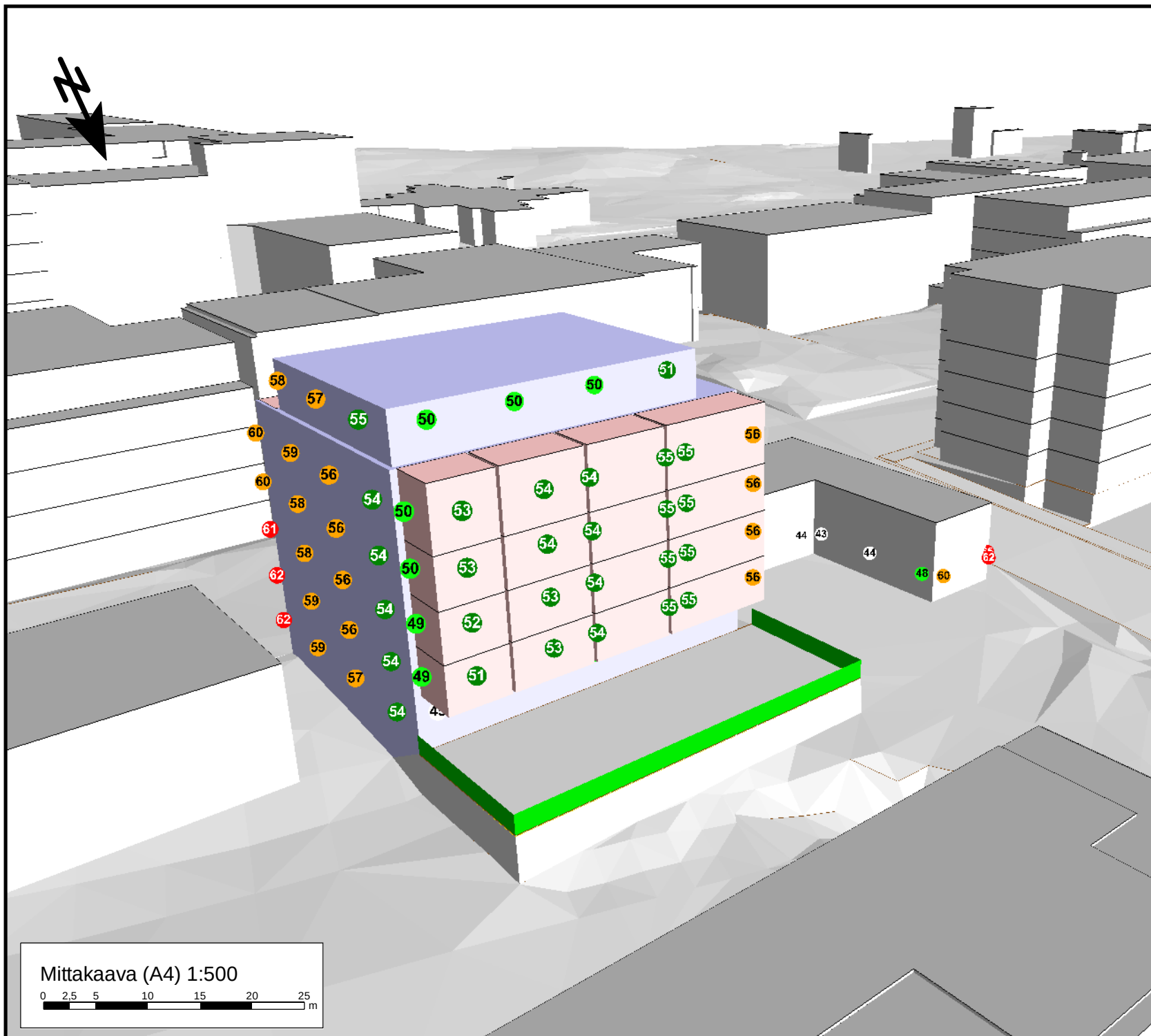
Päiväajan melu L_{Aeq} 07-22
Katuliikenne, ennuste 2040

Julkisivuihin kohdistuva melutaso eri
kerroksissa

Näkymä lounaasta

26.2.2021 JHOS





Äänitaso

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

Selitteet

	Olemassa oleva rakennus
	Suunniteltu rakennus
	Aita
	Parveke

Koulukatu 16-18
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

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

Julkisivuihin kohdistuva melutaso eri kerroksissa

Näkymä koillisesta

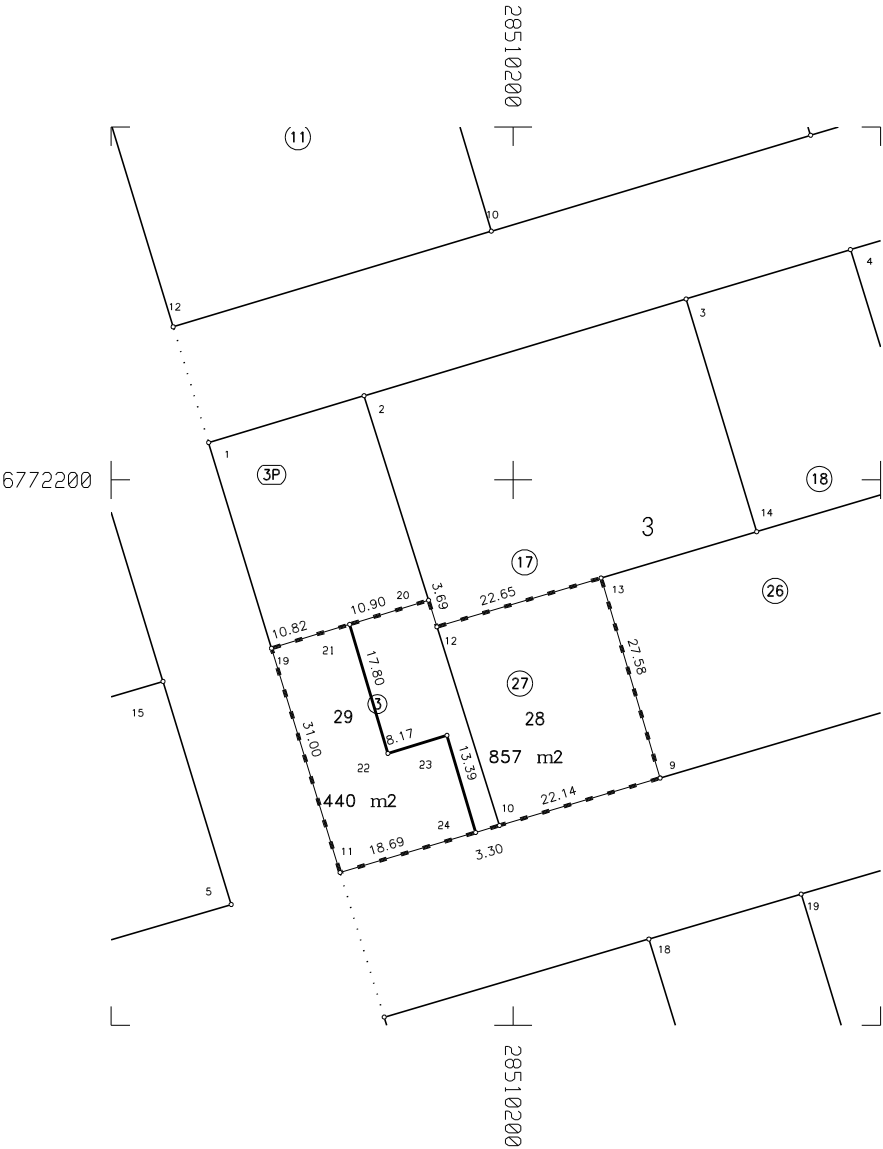
26.2.2021 JHOS

RAMBOLL

Kuva 4

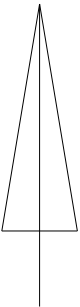
MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
003 0003 0028	857	240	003 0003 0003	K			
		617	003 0003 0027	K			
003 0003 0029	440	440	003 0003 0003	K			



KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
9	6772160.586	28510219.429
10	6772154.320	28510198.191
11	6772148.098	28510177.102
12	6772180.578	28510189.917
13	6772187.038	28510211.625
19	6772177.743	28510168.037
20	6772184.095	28510188.808
21	6772180.907	28510178.382
22	6772163.836	28510183.427
23	6772166.224	28510191.238
24	6772153.386	28510195.026



		1:1000	LAPPEENRANTA	
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero			Koord. järj. ETRS-GK28	Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako			Karttalehti	
Laskenut	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati		Kaupunginosa 3 KYLPYLÄ	
Piirtänyt			Kortteli 3	
Tarkastanut			Tontti/tontit 28-29	
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä			Tj-kartta n:o -	



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAHAKEMUS /
ASEMAKAAVAMUUTOSHAKEMUS

kaava-aloitteen saapumispäivä

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjasto

1. MUUTOSKOHTTEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-3-3-3 ja 405-3-3-27
Kortteli/tontti/muu alue	
Osoite	Koulukatu, Lappeenranta

07.12.2018
LPR/2251/10-02-03.00/2018

2. MUUTOSESITYS

Nykyisen tonttijaon tarkastaminen ja tehostaminen.
Tontilla 405-3-3-27 olevan rakennuksen purkaminen
ja uuden kaupunkikuvallisesti paremman rakentaminen

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

4. LIITTEET

Pakolliset liitteet:

- ☒ Selvitys omistus/hallinto-oikeudesta tai
☐ Ote taloyhtiön hallituksen/yhtiökokouksen pöytäkirjasta
☒ Alustava suunnitelma alueen käytöstä

Muut liitteet:

- ☒ Valtakirja
☒ Karttaote

5. YHTEYSTIEDOT

Hakija/Hakijat	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/Y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	
Yhteyshenkilö (jos eri kuin hakija)	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	

LASKUTUSOSOITE, JOS ERI KUIN HAKIJAN

Hakija/Hakijat	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/y-tunnus	

6. HAKIJAN/HAKIJOIDEN ALLEKIRJOITUS JA PÄIVÄYS

- ☐ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston mukaisen korvauksen.
- ☒ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja siihen liittyvää tonttijakoa ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston ja tonttijakohinnaston mukaisen korvauksen.

Päivämäärä ja paikka	4.12.2018 Lappeenranta
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

7. OHJEITA HAKIJALLE

Jos tilan/tontin omistaja tai haltija haluaa asemakaavaa/asemakaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan, hänen on haettava sitä kirjallisesti. Asemakaavaa tai sen muutosta voi hakea tällä lomakkeella tai omalla vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot.

Henkilö/Y tunnuksella varmistetaan oikea laskutusyhteys. Tunnusta ei esitetä asemakaavan hakemusta käsiteltäessä.

Ennen hakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Samalla voi keskustella haettavan muutoksen kustannuksista, aikatauluista ym. muutokseen liittyvistä asioista. Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä, maarit.pimia@lappeenranta.fi, puh. 040-653 0745

Kirjallinen hakemus osoitetaan Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelulle ja toimitetaan osoitteella: Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kirjaamo, PL 38, 53101 Lappeenranta.

Hakiessaan asemakaavaa tai asemakaavan muutosta hakija sitoutuu maksamaan kaupungille teknisen lautakunnan hyväksymät asemakaavan- ja tonttijaon muutoksista perittävät maksut. Kaavoituskustannukset laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa asemakaavan ollessa lautakunnan käsittelyssä. Jos kaavan hyväksyminen ei tapahdu kahden vuoden sisällä lautakunnan käsittelystä, sovelletaan kustannusten laskutuksessa kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevaa hinnastoa (liite 1). Kaavoitusmaksu laskutetaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, sen saatua lainvoima.

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Merkittävässä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatisemisesta perittävistä kustannuksista.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 20.2.2017 hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2017 mukaisesti 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 ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisälöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Maankäyttökorvaus voidaan maksaa myös maanluovutuksena.

Jos asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella ja rakennusoikeutta lisätään alle 500 kerros m², maankäyttösopimusmenettelyä ei tarvita.



16.4.2021

Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §)

1. Lentokentän aurinkopuiston asemakaavan muutos
2. Koulukatu 16 – 18, asemakaavan muutos
3. Keilatalon (Valtakatu 54) asemakaavan muutos
4. Kauppakulman (Kauppakatu 33) asemakaavan muutos
5. Lauritsala-talon, terveystalon ja koulun asemakaavan muutos

Aika 16.4.2021 klo 12.00 – 14.20

Paikka Teams-etäyhteysneuvottelu

Osallistujat

Kaakkois-Suomen ELY-keskus	
Antti Puhalainen	(poistui klo 12.45)
Tuula Tanska	
Tuija Mustonen	
Ville Salmio	
Lappeenrannan kaupunki	
Markus Lankinen	(poistui klo 12.40)
Riitta Ruutiainen	
Olli Hirvonen	(poistui klo 14.00)
Timo Kalevirta	(poistui klo 14.00)
Päivi Salminen	(poistui klo 14.00)
Maarit Pimiä	
Matti Veijovuori	
Annamari Kauhanen	
Kimmo Hautamaa	
Tiia Sillgren	
Laura Ratilainen	
Taina Lind	
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi	
Sara Piutunen	
Taina Rajala	
Etelä-Karjalan liitto	
Marjo Wallenius	
Etelä-Karjalan museo	
Noora Gherghel	(poistui klo 14.00)
Esa Hertell	
Puolustusvoimat	
Antti Erämö	(poistui klo 12.40)
Etelä-Karjalan pelastuslaitos	
Esko Häyrinen	(poistui klo 13.15)
Traficom	
Jari Lyytinen	

Kokoukseen oli kutsuttu edustajat myös Lappeenrannan Energiaverkot Oy:stä.

1. Kokouksen avaus

Maarit Pimiä avasi kokouksen ja toivotti osallistujat tervetulleiksi Teams-kokoukseen. Neuvottelun puheenjohtajana toimi Maarit Pimiä ja sihteerinä Taina Lind.

2. Lentokentän aurinkopuiston asemakaavan muutos, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

3. Koulukatu 16-18 asemakaavan muutos, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Kimmo Hautamaa esitteli Koulukatu 16-18 asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet sekä kaavaa varten laaditut selvitykset sekä alustavan kaavaluonnoksen. Suunnittelualue sijaitsee Kirkkokadun ja Koulukadun risteyksessä. Hanke on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta ja tavoitteena on selvittää alueen uudis- ja lisärakennusmahdollisuus. Vanhojen rakennusten suojeluarvot selvitetään ja kaupunkikuvallinen merkitys huomioidaan.

Asemakaavamuutosta varten on tehty rakennushistoriaselvitys ja meluselvitys vuonna 2021. Meluselvityksessä on ilmennyt korkeita meluarvoja Koulu- ja Kirkkokaduille avautuvilla julkisivuilla.

Uudisrakentamisesta on laadittu luonnoksia. Lähtökohtana on säilyttää visuaalinen yhteys Lottapuiston ja suojeltavan rakennuksen välillä osana RKYaluetta.

Uudisrakennuksen yläosaa on porrastettu kohti suojeltavaa rakennusta ja Koulukatua.

Viranomaisten näkemykset alueen suunnittelusta sekä selvitysten riittävyys ja mahdolliset lisäselvitystarpeet

Ely-keskus/Mustonen: Rakennushistoriaselvitys on tehty. Selvitykseen tulee tutustua vielä tarkemmin, mutta rakennusperinnön osalta selvitykset vaikuttavat olevan riittäviä. Rakennustehokkuuteen pääseminen edellyttää suhteellisen tiukkaa rakentamista. Vaikutustenarviointi tehtävä. RKY-arvot tulee huomioida.

Ely-keskus/Salmio: Ympäristö on voimakkaasta rakennettu, joten kaavalla tuskin on merkittävää vaikutusta pohjaveteen. Pohjaveden pinta on syvällä, mutta se huomioitava rakentamisessa maan alle.

Maarit Pimiän kommentti: Asemakaavaan tulee määräys, jossa turvataan pohjavesi

Ely-keskus/Tanska: Rakennettua ympäristöä.

Ympäristötoimi/Piutunen ja Rajala: Pohjavesi ja meluasiat huomioitava.

Etelä-Karjalan museo/ Gherghel: Kytkeytyy RKY-alueeseen tyylin ja ajoituksen puolesta. Pienen mittakaavan puurakennukset ovat haastavia. Suojelun kannalta painotus on oikeanlainen. Keskeisimmät arvot liittyvät puurakennukseen. Millä keinoin pystytään pehmentämään rajaa suojeltavan rakennuksen ja uudisrakennuksen välillä. Rakennushistoriaselvityksen osalta palataan asiaan myöhemmin, jos on täydennettävää.

Traficom/Lyytinen: Miten sijoittuu lentoliikenteen melualueen osalta. Melu on huomioitava, jos alue sijoittuu lähelle lentoliikenteen melualueen rajaan ja mikäli halutaan, että lentoliikenne voi jatkossa lisääntyä. Virallisen lentomelualueen ulkopuolellakin sen läheisyydessä, suositellaan kiinnittämään melusuojukseen huomiota.

Matti Veijovuoren kommentti: Lentokentän melualue ei ulotu Koulukadun suunnittelualueelle. Myöskään Keilatalo ja Kauppakulma eivät sijaitse lentomelualueella.

Rakennusvalvonta/Salminen: Uudisrakentamisen tulisi kunnioittaa vanhaa rakennusta. Voiko tämän huomioida rungon leveydessä vanhan rakentamisen ja uudisrakentamisen rajalla. Asemakaavan määräyksiin merkintä kerrosalan laskemisesta.

Maaomaisuuden hallinta/Ruutiainen: Maankäytöneuvotteluissa mukana.

Kadut ja ympäristö/Kalevirta: Haasteellinen paikka. Hyvä, että on liittymäkielto Koulukadun puolella.

Kadut ja ympäristö/Ratilainen: Lottapuistossa on kookasta puustoa.

Kaupunkipuut tulisi säilyttää ainakin osittain. Korttelin rajalla olevaa puuriviä ei ehkä voida säilyttää.

4. Keilatalon asemakaavan muutos, Valtakatu 54, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
5. Kauppakulman asemakaavan muutos, Kauppakatu 33, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
6. Lauritsala-talon, terveystalon ja koulun asemakaavan muutos
7. Muut asiat
8. Kokouksen päättäminen klo 14.20

Muistion laati

Taina Lind
sihteeri