LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

LAPPEENRANNAN TYÖVÄENYHDISTYKSEN TONTTI ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus 19.10.2017

LAPPEENRANNAN TYÖVÄENYHDISTYKSEN TONTTI, ASEMAKAAVAN MUUTOS

2 KESKUS, kortteli 13, tontti 4, osa katualuetta

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE LOKAKUUN 19. PÄIVÄNÄ 2017 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANUMERO 2602

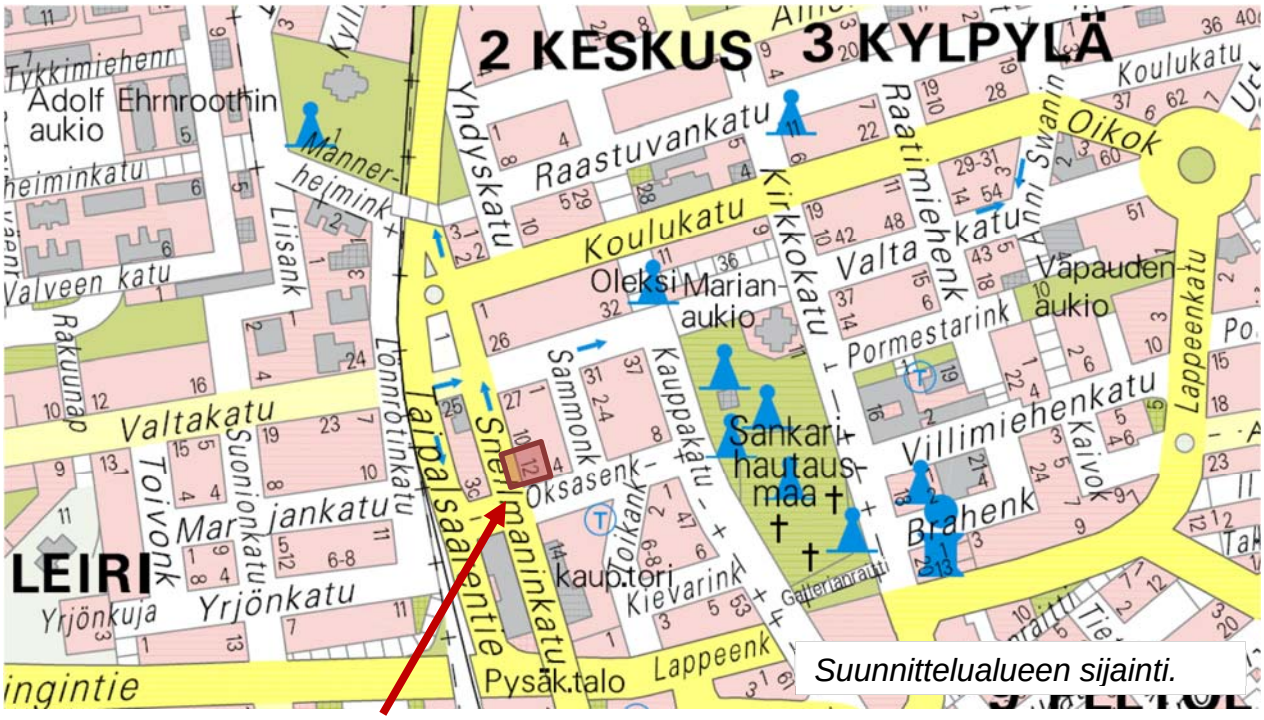
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	2 Keskus, kortteli 13, tontti 4, osa katualuetta
Kaavanlaatija	Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä .29.6. – 14.8.2017.
Hyväksytty	KV . .2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tonttia. Alue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Kauppatorin pohjoisreunalla, Snellmanin- ja Oksasenkadun risteyksessä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,16 ha. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi **Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontti, asemakaavan muutos**

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa uudisrakennuksen rakentaminen tontille vuonna 2017 laaditun korttelisuunnitelman pohjalta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen alueelle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 2

1.1 Tunnistetiedot ... 2

1.2 Kaava-alueen sijainti ... 3

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 3

1.4 Selostuksen sisällysluettelo ... 4

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 5

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

2 TIIVISTELMÄ ... 7

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 7

2.2 Asemakaava ... 7

2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 8

3 LÄHTÖKOHDAT ... 8

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 8

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 8
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema ... 10
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 11
3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö ... 18
3.1.5 Väestö ja työpaikat ... 21
3.1.6 Ympäristökuormitus ... 21
3.1.7 Maanomistus ... 24

3.2 Suunnittelutilanne ... 24

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 29

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve ... 29

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 30

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 30

4.4 Suunnitteluvaiheet ... 30

4.5 Asemakaavan tavoitteet ... 31

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 33

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 35

5.1 Kaavan rakenne ... 35

5.2 Mitoitus ... 36

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 36

5.4 Aluevaraukset ... 36

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu ... 39

5.6 Ympäristön häiriötekijät ... 40

5.7 Kulttuuriympäristö ... 41

5.8 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset ... 41

5.9 Nimistö ... 43

5.10 Tonttijako ... 43

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET ... 44

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä ... 44

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavaa havainnollistavia suunnitelmia
   a. Asemakaavan havainnepiirros 19.10.2017
   b. 3D-Havainnekuvat (Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy)
   c. 3D-Havainnekuvat (Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy)
3. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
   a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
   b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
   c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
   d. Kaavaluonnoskartta 16.6.2017
   e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastine *(lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
4. Meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.6.2017)
5. Asemakaavan seurantalomakkeet
6. Kaavamuutosaloite
7. Asemakaavakartta 19.10.2017

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Snellmanin korttelin korttelisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2017)
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)

- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2017-2018 kaavoitusohjelmaan (kohde 4, Kauppatorin ja ympäristökortteleiden kehittäminen, Snellmaninkadun kortteli). Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Lappeenrannan Työväenyhdistys ry. Asemakaavamuutoksen käynnistämisen lähtökohtana ovat työväenyhdistyksen muuttuneet tarpeet omistamansa rakennuksen osalta.

Kaavoitettava tontti edellyttää koko korttelin toimintojen tarkastelua kulkuyhteyksien sekä kaupunkikuvallisen merkittävyyden kannalta. Lappeenrannan kaupunki teetti Snellmanin korttelia koskevan korttelisuunnitelman, jonka laati Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy. Korttelisuunnitelma on ollut osittain asemakaavamuutoksen lähtökohtana.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 28.6.2017 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä 29.6. – 14.8.2017 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 29.6.2017 alkaen koko kaavaprosessin ajan. Hankkeesta järjestetään asukastilaisuus.

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

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa. Kaupunkiorganisaatiosta työhön ovat osallistuneet Kaavoituksen lisäksi mm. kadut ja ympäristö -vastuualue, maaomaisuuden hallinta sekä rakennusvalvonta. Asemakaavaa on laadittu yhteistyössä Lappeenrannan työväenyhdistys Ry:n, Rakennusliike SSR Kaakkois-Suomi Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Ark'idean kanssa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla on muutettu voimassa olevan asemakaavan *liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K) -kaavamerkintää tontin 4 osalta sekä lisätty tontin rakennusoikeutta keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaisesti. Asemakaavamuutoksessa alue on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL) sekä pieneltä osin *katualueena.* AL-merkintä mahdollistaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tilojen rakentamisen. Lisäksi tontille voidaan sijoittaa yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettuja opiskelija- ja nuorisoasumisen tiloja.

Alueen rakennusoikeus on 5 750 kerros-m^2, jossa on 3110 m^2 lisäystä nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusaloille siten, että vaihteleva rakennusmassoittelu voi toteutua. Tontille on mahdollista rakentaa pääosin kuusikerroksinen rakennus, johon saa rakentaa osittaisen seitsemännen kerroksen. Sisäpihan puolelle on mahdollista rakentaa yksikerroksinen osa, jonka päälle rakentuu asukkaiden ulko-oleskelun ja -toimintojen piha.

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa. (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa. Alue rajautuu etelässä Oksasenkatuun ja Kauppatoriin, lännessä Snellmaninkatuun, pohjoisessa ja idässä saman korttelin naapuritontteihin, joissa on asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia. Oksasen- ja Snellmaninkaduilla on suunnittelualueen kohdalla tärkeät kevyenliikenteen väylät. Kortteli on keskeinen Lappeenrannan keskustan elinvoimaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta.

Suunnittelualueella sijaitsee Lappeenrannan Työväenyhdistyksen talo, joka on rakennettu vuosina 1981-1982. Nykyinen työväentalo on kolmas eri aikakausina tontilla sijainneista rakennuksista. Rakennuksen katutason liiketilat ovat edelleen käytössä, mutta toisen kerroksen toimisto- ja kokoontumistilojen käyttöaste on vähentynyt viime vuosina. Kellarikerroksessa sijaitsee Työväenyhdistyksen alajaostojen kokoontumis- ja harjoittelutiloja. Tontin ajoyhteys ja huolto toimivat rasitesopimuksilla tonttien 1 ja 3 kautta eikä tontilla ole omaa katuliittymää ajoneuvoille.

Kuva 5. Työväenyhdistyksen talo. (Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu)

Suunnittelun ulkopuolelle jäävällä korttelinosalla sijaitsee neljä eri typpistä rakennusta eri aikakausilta. Suunnittelualueen pohjoispuolella on osittain kolmikerroksinen liike- ja toimistorakennus Kiinteistö Oy Snellmaninkatu 10. Suunnittelualueen itäpuolelle valmistui vuonna 2016 pääosin kuusikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Korttelin pohjoisreunalla Valtakatuun rajautuvalla osalla sijaitsevat kaksikerroksiset Kinnusen jugend-talo sekä Kekäle Oy:n liike- ja toimistorakennus.

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

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

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

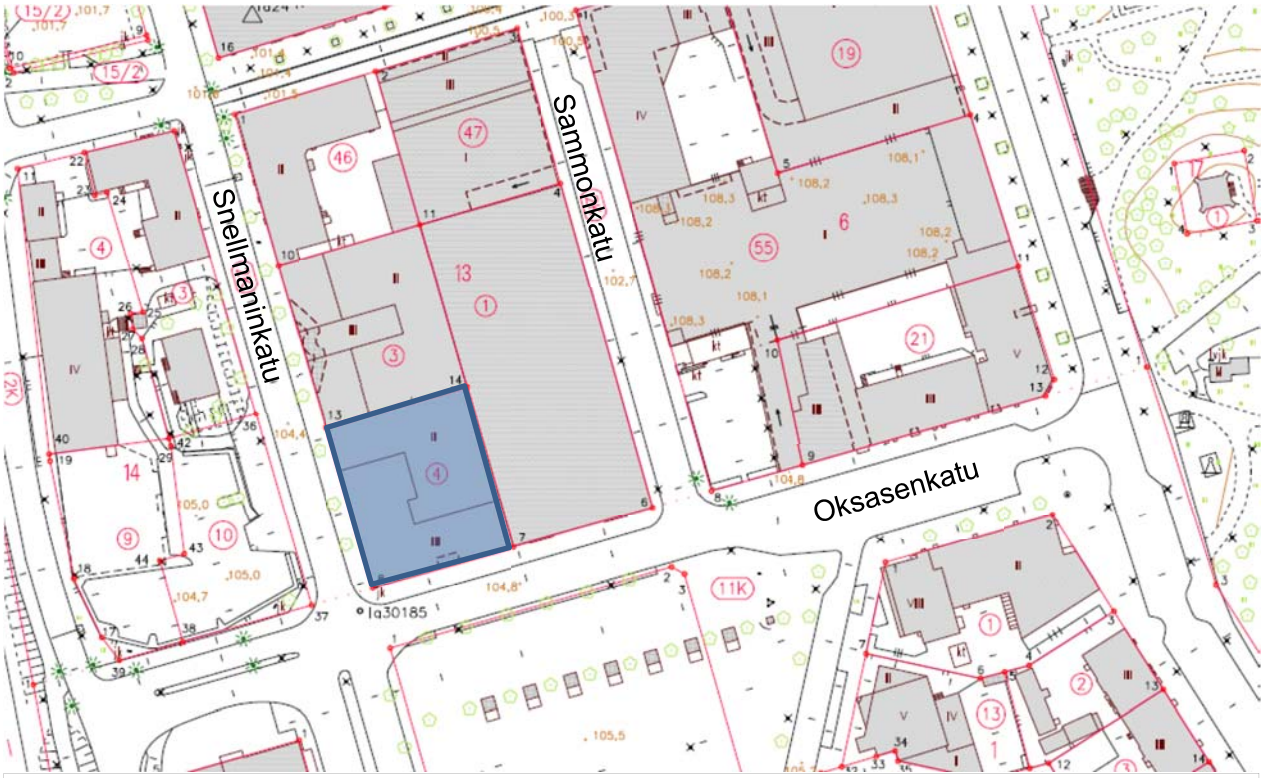
Kuva 6. Lappeenrannan keskusta-alue etelästä katsottuna. (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

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

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

Snellmaninkatu nousee suunnittelualueen kohdalla pohjoisestä etelään. Suunnittelualueella tontin pohjoisrajan kohdalla Snellmaninkadun korko on +104,4 metriä ja etelärajan kohdalla +104,8 metriä.



Kuva 7. Ote alueen kantakartasta. Alueen maasto nousee Snellmaninkadun kohdalla pohjoisesta etelään. Oksasenkadulla ei ole korkovaihtelua. Sammonkadun korot laskevat etelästä pohjoiseen. (Lappeenrannan kaupunki)

<u>Pohjavesi</u>

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

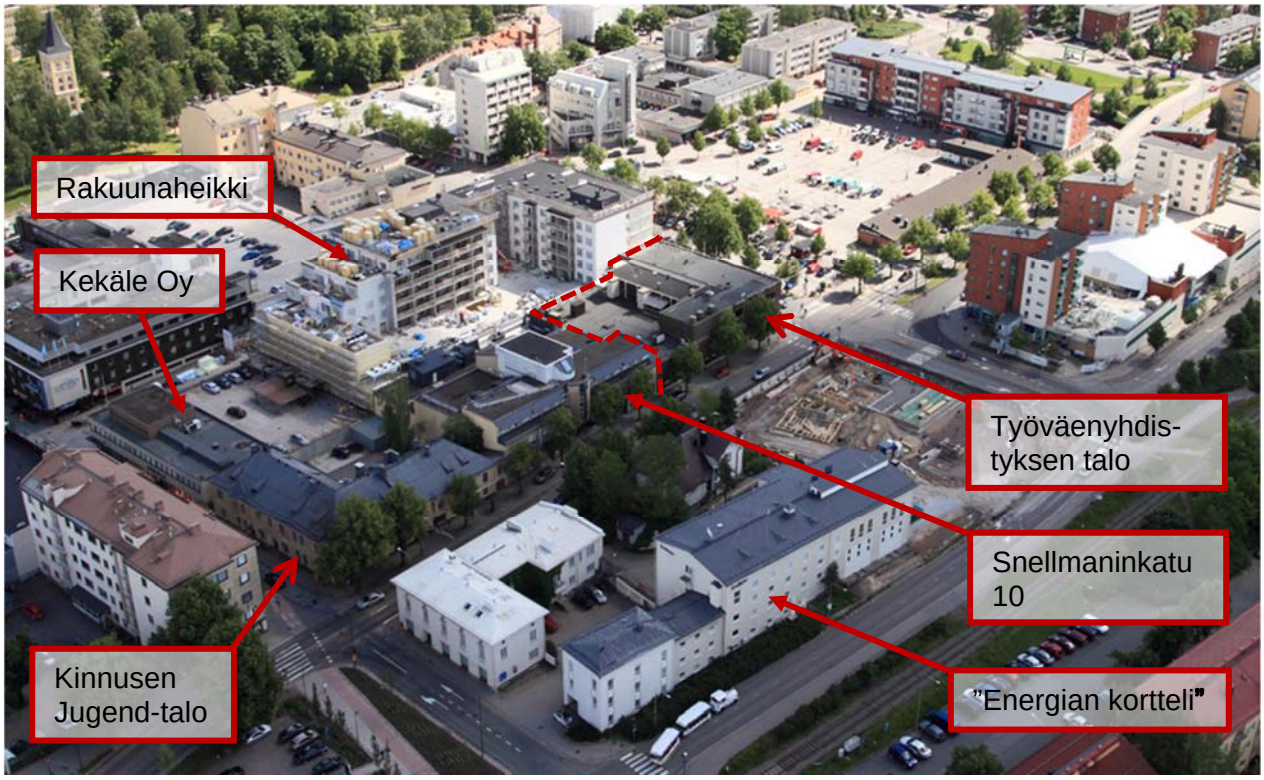
Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa. Alueella sijaitsee Lappeenrannan Työväenyhdistyksen rakennus eli Lappeenrannan Työväentalo, joka on rakennettu vuosina 1981-1982. Rakennuksen on suunnitellut AA-Suunnittelupalvelu Oy/ Jouni Ijäs ja se edustaa tyypillistä aikakaudella valinnutta, erkkerinomaisilla rakenteilla elävöitettyä arkkitehtuuria. Katutason liiketiloja laajennettiin vuonna 1991 rakentamalla Oksasenkadulla ollut arkadi osaksi liiketiloja. Rakennuksen katutason liiketilat ovat edelleen aktiivisessa käytössä, mutta toisen kerroksen kokoontumistilojen käyttöaste on viime vuosina vähentynyt. Nykyisin katutasossa on ravintolatiloja. Toinen kerros kattaa vain osan tontista ja kerroksessa on Lappeenrannan Työväenyhdistyksen kokoontumis- ja toimistotiloja sekä IV-konehuone. Työväentalo ei sisälly rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiin eikä sitä ole inventoitu. Rakennuksessa ei ole todettu erityisiä suojeluarvoja.

Suunnittelun ulkopuolelle jäävällä korttelinosalla sijaitsee neljä erityppistä rakennusta eri aikakausilta. Suunnittelualueen pohjoispuolella tontilla 3 on osittain kolmikerroksinen liike- ja toimistorakennus Kiinteistö Oy Snellmaninkatu 10 vuodelta 1990, arkkitehtina Juha Pulkkinen/ Maa ja Vesi Oy. Rakennuksen katutason julkisivu on pääosin lasia, osittain sisään vedettynä arkadina. Toisen ja kolmannen kerroksen julkisivussa on kellertävää rappausta. Rakennuksen mittasuhteet on sovitettu naapuritonttien rakennuksiin.

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

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

Korttelin koilliskulman Sampo-vakuutusyhtiön rakentama liike- ja toimistorakennus vuodelta 1981, arkkitehtina Veijo Kahra, edustaa aikakaudelle tyypillistä klinkkeripinnoitettua elementtirakentamista. Autopaikat on sijoitettu rakennuksen katolle. Rakennuksen omistaa nykyisin Kekäle Oy.



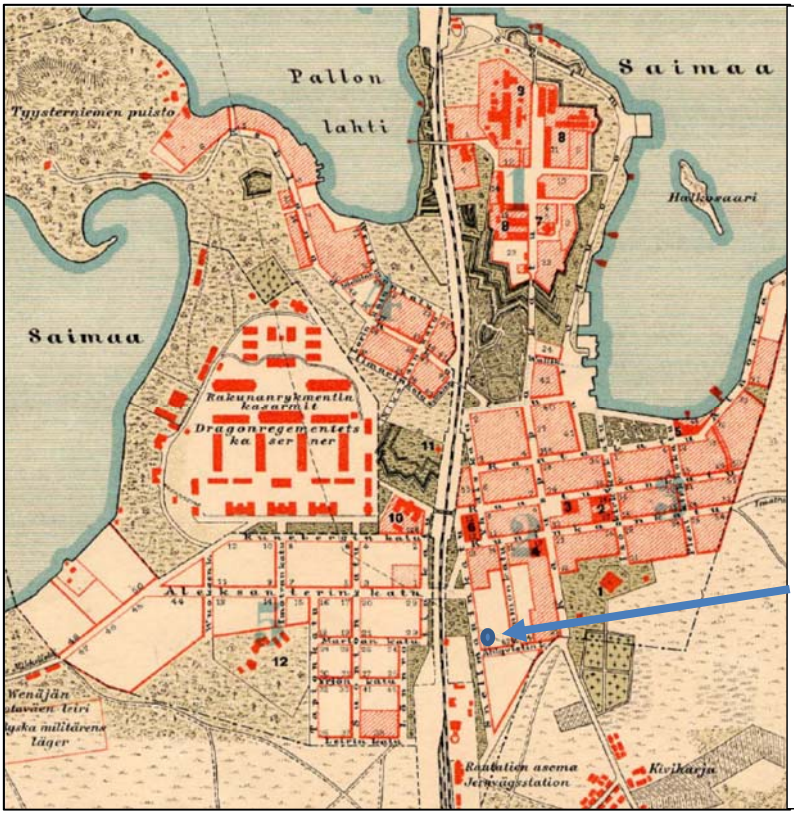
Kuva 8. Suunnittelualueen ja -ympäristön kiinteistöt (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Korttelin eteläpuolella sijaitsee Lappeenrannan kauppatori, jonka länsireunalla on vuonna 1956 valmistunut yksikerroksinen Lappeenrannan kauppahalli. Lounaan puolella Snellmanin- ja Oksasenkadun kulmauksessa on osin 6- ja osin 2-kerroksinen asuin-liikerakennus, valmistumisvuosi 1996. Lännen puolella Snellmaninkadun varressa on niin kutsutussa Energian korttelissa rakenteilla kuusikerroksinen palveluasumisen asuinkerrostalo, joka valmistuu vuoden 2017 lopussa, sekä myöhemmin valmistuva 8-kerroksinen asuinrakennus. Energian korttelin säilytettävät rakennukset muodostavat rakennushistorialisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden Kinnusen talon kanssa.

Työväentalon tontin asemakaavoituksen ja rakentumisen historiaa

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

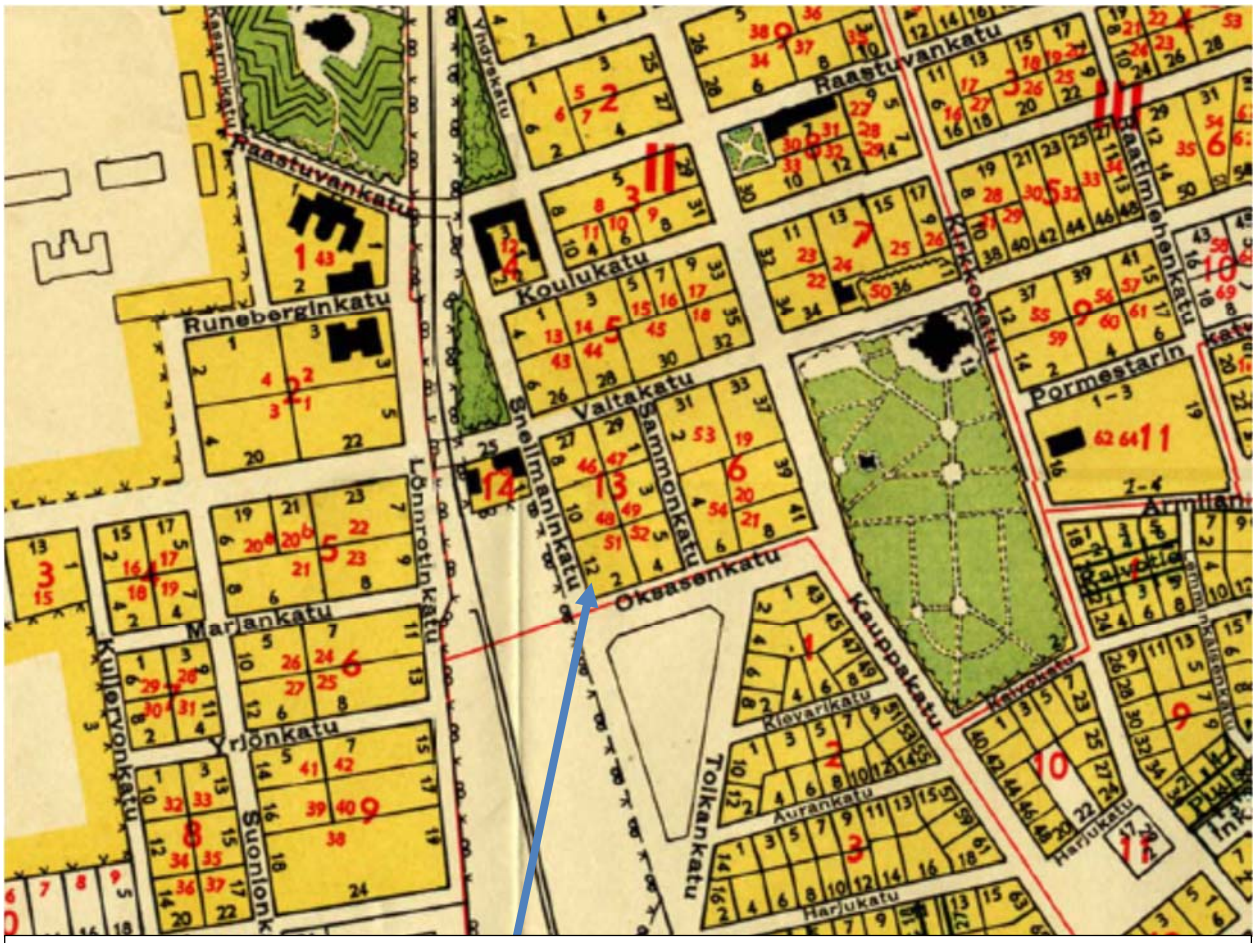
Suunnittelualue on ollut osa Suuren esikaupungin kortteleita. Alue oli pitkään rakentumaton, sillä se sijaitsi Lappeen kunnan rajan läheisyydessä, sivussa Linnoituksesta ja kaupungin keskustasta. Vielä vuonna 1992 Albin Hannikaisen laatimassa Keisarinkaavassa ja vuonna 1894 piirretyssä kartassa alue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



Kuva 9. Vuonna 1992 Albin Hannikaisen laatimassa Keisarinkaavassa ja vuonna 1894 piirretyssä kartassa Työväenyhdistyksen talon tontti on rakentumaton. Korttelia etelästä rajaavan kadun nimi oli tuolloin Ahlqvistinkatu. Korttelia pohjoisesta rajaavaa Valtakatua ei vielä tuolloin merkitty karttoihin, kulkuyhteys on kuitenkin jo ollut polkuna kaupunkirakenteessa ja tunnettiin nimellä Albertsgatan sekä Pulsankatu. Vuonna 1892 katu nimettiin Aleksanterinkaduksi silloisen Venäjän keisarin Aleksanteri III:n kunniaksi.

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

Valtakadusta muodostui Lappeenrannan tärkein itä-länsisuuntainen kulkuväylä. Vilkkaan liikenteen ansiosta Valtakadun varrelle rakentui vuosien saatossa runsaasti liiketiloja. Kauppatorin siirtyminen 1.10.1956 kaupunginlahden rannalta Oksasenkadun ja Toikankadun väliin jäävään kolmioon lisäsi edelleen alueen kaupallista merkitystä. Kauppatorin ympäristö on toiminut yhtenä kaupungin liiketilojen keskittymistä 2000-luvulle asti.



Kuva 10. Vuonna 1936 valmistui Otto-Iivari Meurmanin laatima yleisasemakaava, jossa alue on merkitty tonteiksi. Aluetta rajaavina katuina ovat Snellmaninkatu ja Oksasenkatu. Tarkastelualueen katujärjestelyt ovat myöhemmin muuttuneet; Oksasenkatua on jatkettu liittyen junaradan itäpuolelle rakennettuun Taipalsaarentiehen. (Museoviraston digitaaliarkisto).

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

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 5.11.1990 kaupunginhallituksessa. Asemakaavamerkintä on *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K), kerrosluku Oksasenkadun puoleisella rakennusalalle on $^{1}/_{1}$ III ja Snellmaninkadun varressa pieni osa on $^{1}/_{1}$ II. Rakennusoikeutta on osoitettu 2640 m². Asemakaavan muutoksella alkuperäinen tontti on jaettu kahteen osaan ja uuden tontin rakentumista ohjaavat määräykset on muutettu vastaamaan hieman aiemmin rakennettua Työväenyhdistyksen taloa ja jatkamaan yhtenäistä Snellmaninkadun kaupunkikuvaa.

Kuva 11. Ote Erkki Juutilaisen vuonna 1971 laatiman asemakaavan muutoksesta vuodelta 1990, jolloin suunnittelualueen tontti 4 sekä vireinen tontti 3 muodostettiin ja räystäiden korkeusmääräykset lisättiin.

Työväenyhdistyksen rakennusten historia

Lappeenrannan Työväenyhdistyksen talo on kolmas tällä paikalla eri aikakausina sijainneista rakennuksista. Näistä vanhin oli rakennettu 1800-luvun lopulla ja ostettiin Työväenyhdistyksen käyttöön vuonna 1900. Rakennusta laajennettiin vuonna 1906 vastaamaan laajentunutta yhdistystoimintaa. Rakennuksen juhlasalissa näytettiin elokuvia vuosina 1910-1912. Rakennus siirtyi 1918 työväenyhdistykseltä tykistörykmentin käyttöön miehistön majoitustilaksi ja rakennus tuhoutui tulipalossa myöhemmin samana vuonna.

Kuva 12. Lukkari Isak Ketoselta vuonna 1900 ostettu Työväenyhdistyksen talo. (Lappeenrannan Museot, kuvaaja ja kuvausvuosi ovat tuntemattomia, arvio 1910-luku)

Kansalaissodan jälkeisenä aikana Työväenyhdistyksen toiminta oli vähäistä ja uutta rakennusta palaneen tilalle ei heti lähdetty rakentamaan. Työväenyhdistyksen toinen talo valmistui vuonna 1925. Rakennuksessa sai alkunsa lappeenrantalainen teatteritoiminta ja työväenteatteri muutettiin myöhemmin Lappeenrannan kaupunginteatteriksi.

Kuva 13. Työväenyhdistyksen toinen talo hieman ennen rakennuksen purkamista vuonna 1981. (Lappeenrannan museot/ Aarne Mikonsaari)

Rakennus purettiin vuonna 1981 ja tilalle rakennettiin nykyinen vuonna 1982 valmistunut Työväenyhdistyksen talo. Rakennus edustaa tyypillistä aikakaudella valinnutta, erkkerinomaisilla rakenteilla elävöitettyä arkkitehtuuria, jossa katutason liiketilakerros on erotettu ylemmästä kerroksesta betonisella vaaka-aiheella. Rakennuksen liiketiloissa on toiminut aikanaan keskusta-alueen suurimman päivittäistavarakaupan laajennusosa sekä pankin sivukonttori. Katutason liiketiloja laajennettiin vuonna 1991 rakentamalla Oksasenkadulla ollut arkadi osaksi liiketiloja. Nykyisin katutason liiketiloissa on ravintolatiloja. Toinen kerros kattaa vain osan rakennusalasta ja kerroksessa on Lappeenrannan Työväenyhdistyksen kokoontumis- ja toimistotiloja sekä ilmanvaihtokonehuone.

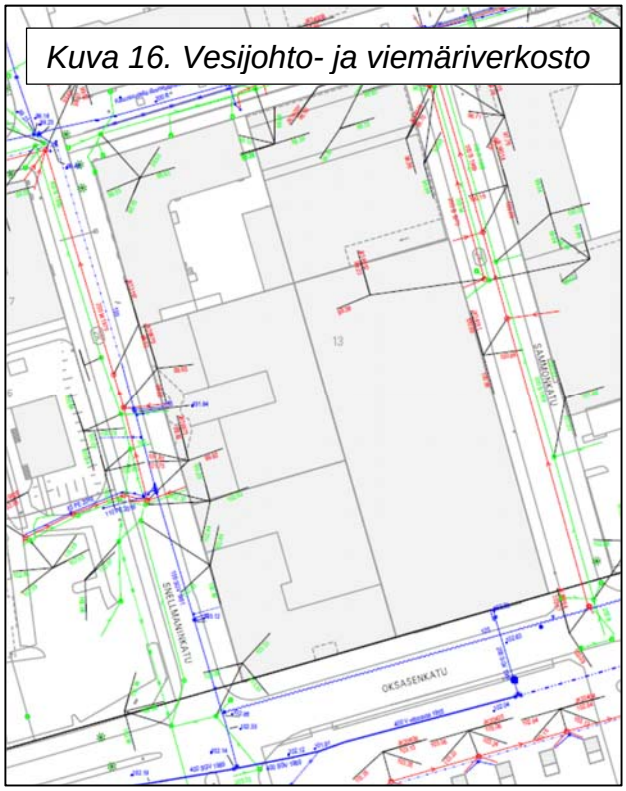
Kuva 14.

Työväenyhdistyksen nykyinen talo on juuri valmistumassa elokuussa vuonna 1982. Kuvassa on vielä nähtävissä katutason arkadi. (Lappeenrannan museot/ Jouko Kilpiä)

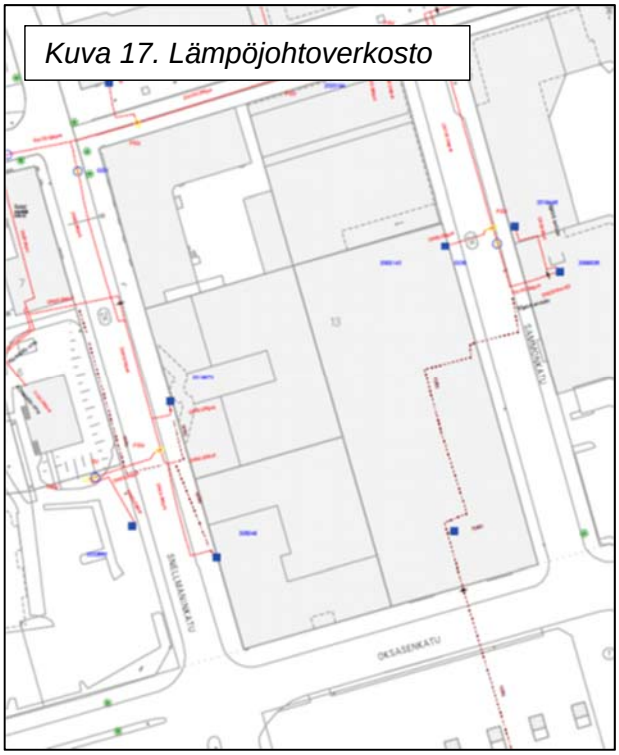
Yhdyskuntatekniikka

Alla olevissa kartoissa on esitetty alueella olemassa olevat sähkökaapelit, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit, sekä kaukolämpöverkosto. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot kulkevat tonttiliittymiä lukuun ottamatta korttelia ympäröivillä katualueilla. Suunnittelualueen viemärijohto kulkee rasitteena tontin 3 kautta katualueelle.

Kuva 15. Sähkö- ja telekaapelit



Kuva 16. Vesijohto- ja viemäriverkosto



Kuva 17. Lämpöjohtoverkosto

Jätevesi

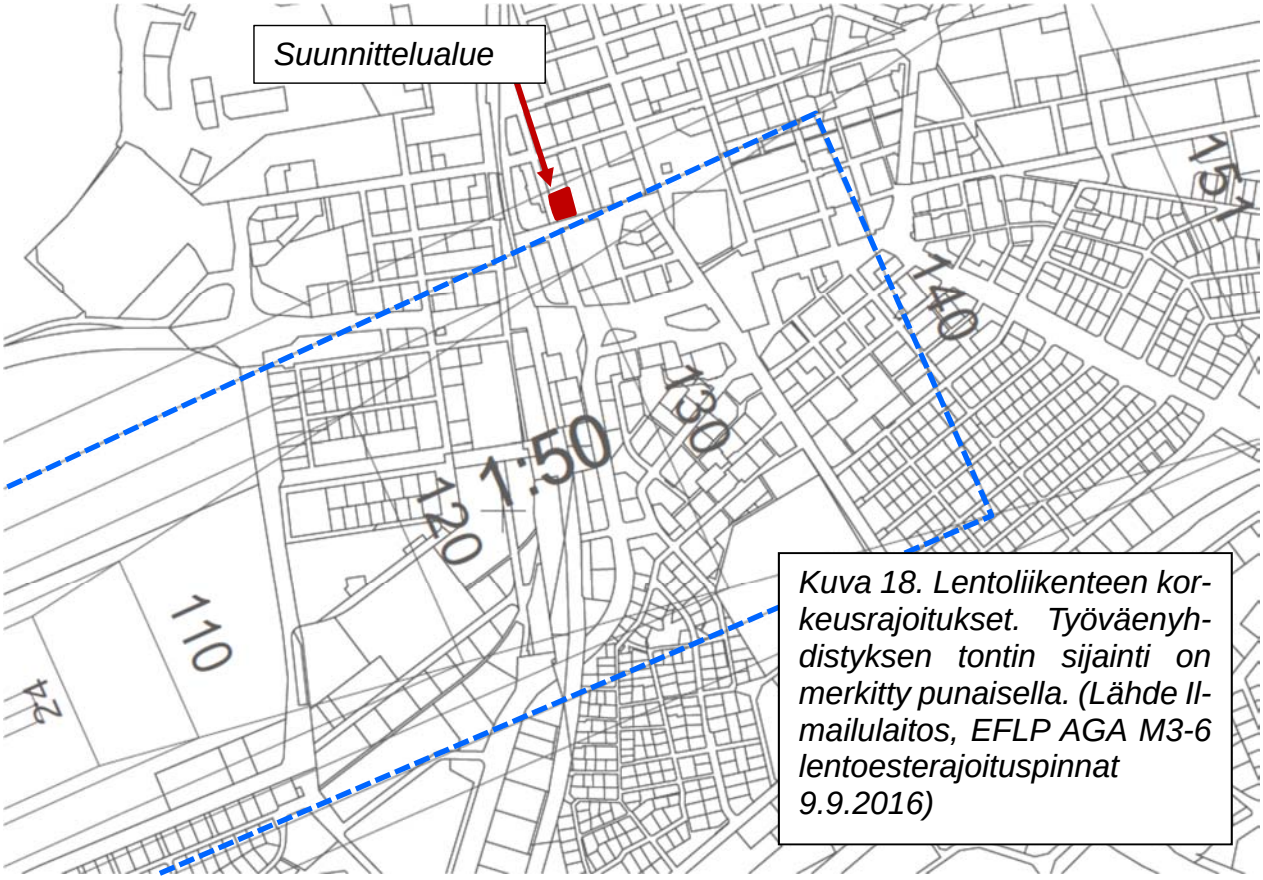
Hulevesi

Vesijohto

Yksityinen jätevesi

Lentoestepinnat

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



Kuva 18. Lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Työväenyhdistyksen tontin sijainti on merkitty punaisella. (Lähde Ilmailulaitos, EFLP AGA M3-6 lentoesterajoituspinnat 9.9.2016)

3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

- Valtakunnalliset kohteet

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

- Maakunnalliset kohteet

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

Kuva 19. RKY 2009, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt: Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki: Linnoitus ja Rakuunamäki.

- Paikalliset kohteet

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

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

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

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

Asemakaavamuutosalueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Kaavamuutoksen kohteena olevaa tonttia ei ole luokiteltu arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueella sijaitsee Lappeenrannan Työväentalo, joka täyttää tontin kokonaan. Työväenyhdistyksen liike- ja toimistorakennus on valmistunut vuonna 1982. Tontilla on sijainnut aiemmin puurakennuksia. Työväentalo ei sisälly rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiin eikä sitä ole inventoitu. Rakennuksessa ei ole todettu erityisiä suojeluarvoja. Rakennuksella ei ole myöskään voimassa olevissa kaavoissa suojelumerkintöjä.

Historiallinen arvo

Työväenyhdistyksen talon rakennuspaikan historia kietoutuu työväenyhdistyksen kulttuuri- ja liike-elämän toimijan rooliin ja edelleen Työväen näyttämön ja Lappeenrannan teatterin vaiheisiin. Kulttuurihistoriallisesti rakennuspaikka on kiinnostava sekä sosiaalihistorian että paikallisen elokuva- ja teatterihistorian kannalta. Rakennuspaikan merkitys kasvoi vuonna 1956, kun kauppatori muutti Kaupunginlahdelta nykyiselle paikalleen.

Kuva 20. Lappeenrannan syysmarkkinat Kauppatorilla, syksy 1957. Vasemmalla on kauppahallin kattoa ja taustalla työväenyhdistyksen talo. (Pauli Väisänen)

Rakennushistoriallinen arvo

Työväenyhdistyksen talon on suunnitellut AA-Suunnittelupalvelu Oy/ Jouni Ijäs ja rakennus edustaa tyypillistä aikakaudella valinnutta, erkkerinomaisilla rakenteilla elävöitettyä arkkitehtuuria. Katutason liiketiloja laajennettiin vuonna 1991 rakentamalla Oksasenkadulla ollut arkadi osaksi liiketiloja. Nykyisin katutason ja kellarin liiketiloissa on ravintolatiloja. Toinen kerros kattaa vain osan tontista ja kerroksessa on Lappeenrannan Työväenyhdistyksen kokoontumis- ja toimistotiloja sekä IV-konehuone.

Arkkitehtuuriltaan katujulkisivua hallitseva aihe on toisen kerroksen erkkerirakenteet ja -ikkunat. Pohjakerroksen arkadin poistaminen ja liiketilojen laajentaminen niiden tilalle on heikentänyt rakennuksen arkkitehtonista arvoa.

Kaupunkikuvallinen arvo

Rakennus sijaitsee kadun varrella muun kaupunkirakenteen keskellä ja Kauppatorin laidalla. Rakennuksella ei ole erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä, ainoastaan tumma tiilijulkisivu on antanut hieman synkän vaikutelman rakennuksesta. Aiemmin rakennus sopeutui mittakaavaltaan hyvin Oksasenkadun 2-3 kerroksiseen kaupunkikuvaan, mutta nyt naapuritonteille rakentuneet 6-kerroksiset rakennukset saavat Työväenyhdistyksen talon näyttämään vaatimattomalta ympäristössään.

3.1.5 Väestö ja työpaikat

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

3.1.6 Ympäristökuormitus

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

<u>Liikenne</u>

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan länsireunalla vilkkaasti liikennöityjen katujen risteyksessä. Työväenyhdistyksen tontin länsipuolella kulkee osittain yksisuuntainen Snellmaninkatu ja eteläpuolella Oksasenkatu. Suunnittelualueen kohdalla kevyen liikenteen kehityssuunnitelmassa kulkevat molemmilla kaduilla erilliset polkupyöräkaistat.

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

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

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

Kuva 21. Vuorokausiliikenne 2015 (Trafix 2015).

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

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

Melu

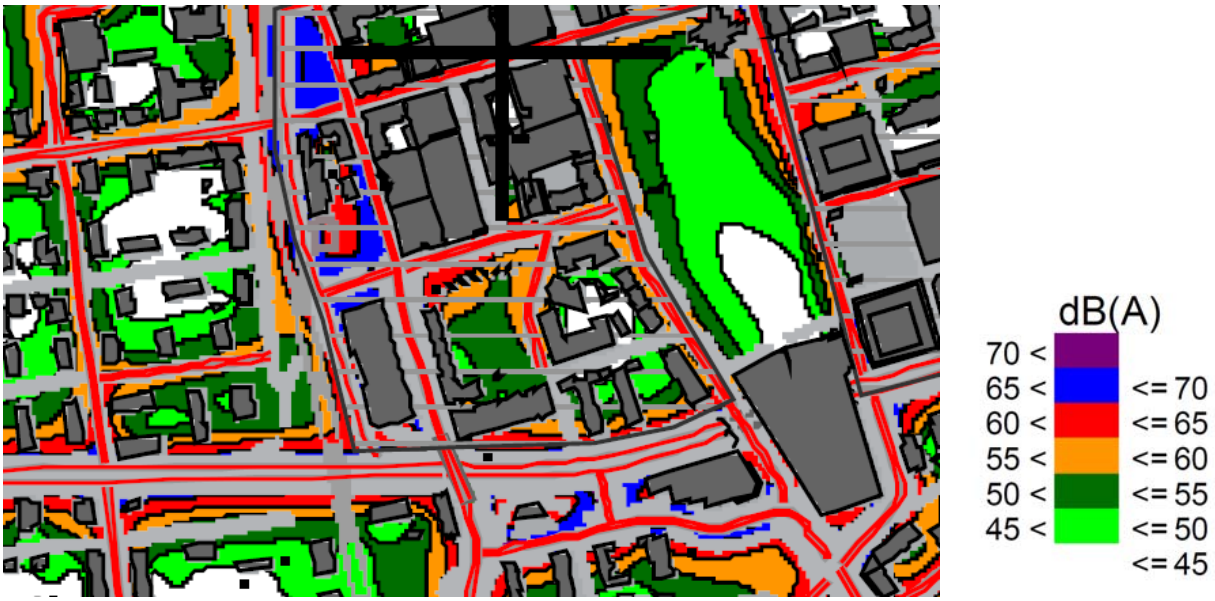
Ramboll Finland Oy:n on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen vuonna 2015 (raportti 19.3.2015). Lappeenrannan keskustaajaman meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa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

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

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

Kuva 23. Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

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



Kuva 24. Kauppatorin ympäristön päiväajan keskiäänitasot vuonna 2014 (Ramboll 2014).

Kaavamuutosalueelle on laadittu asemakaavoituksen tueksi erillinen meluselvitys, joka pohjautuu Trafix Oy:n vuonna 2015 tekemiin liikenne-ennusteisiin. Selvityksessä on huomioitu sekä ajoneuvoliikenteen että raideliikenteen aiheuttama melu. Selvityksessä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2035 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä. Selvityksen tuloksia on selostettu tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

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

Lentoliikenteen melu

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

Pilaantuneet maa-ainekset

Alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maa-aineita.

3.1.7 Maanomistus

Kuva 25. Suunnittelualueen omistaa Lappeenrannan Työväenyhdistys Ry. Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella/harmaalla merkityt yksityiset maanomistajat tai muut toimijat.

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

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

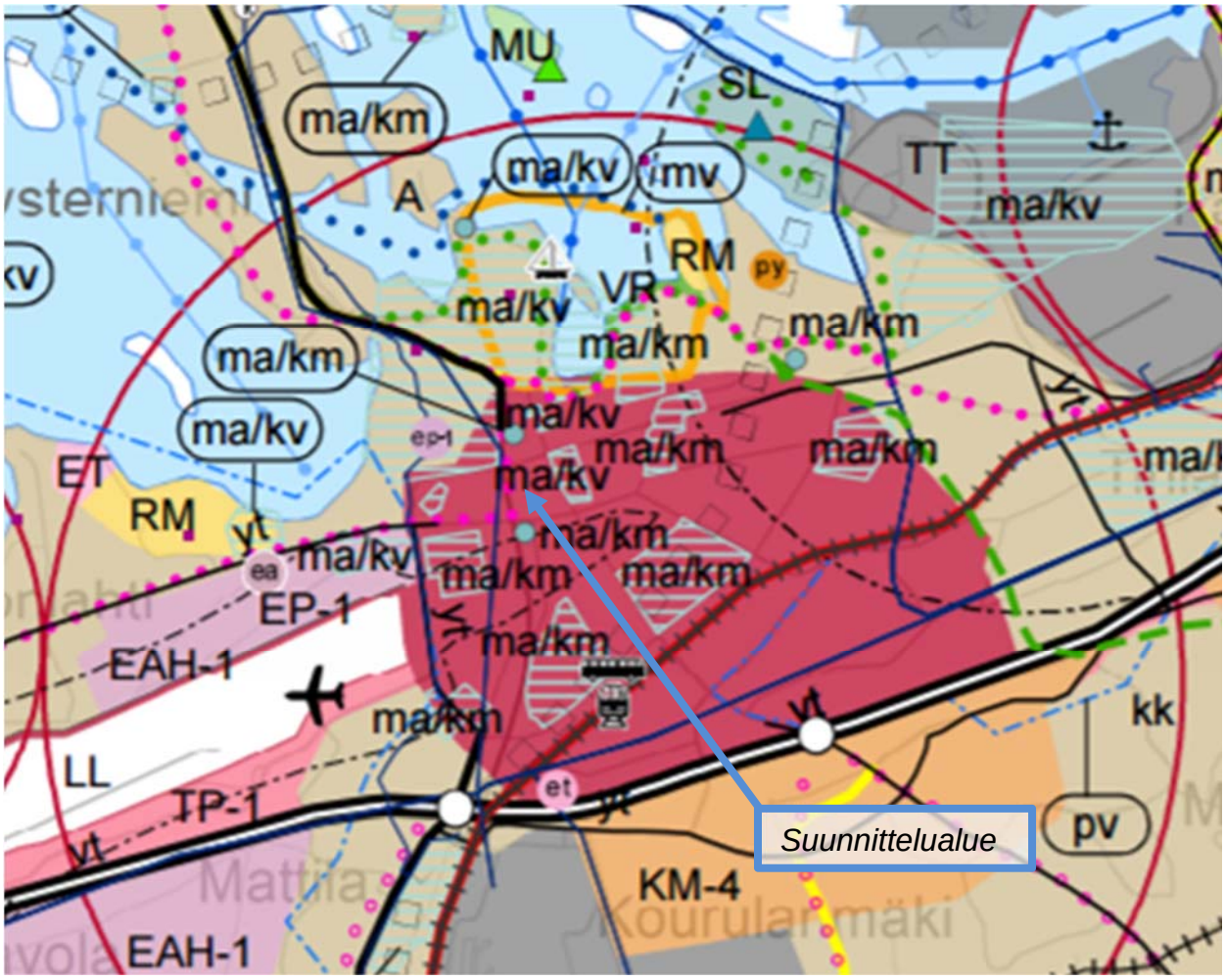
Maakuntakaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta* (C). Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.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

Suunnittelualue kuuluu *kasvukeskusalueen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä.

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

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

Varsinaisella kaavamuutosalueella ei ole maakuntakaavassa suojelumerkintöjä.



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

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

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

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

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

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

- Yleiskaava

Alueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030** (keskustan osa-alue). Yleiskaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 24.4.2017. Osayleiskaavasta on jätetty Itä-Suomen hallinto-oikeudelle valitus, joka ei koske tämän asemakaavamuutoksen aluetta. Kaupunginhallitus on päättänyt 12.6.2017 MRL 201 §:n mukaisesti määrätä kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan niiltä osin, joihin valitus ei kohdistu. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue) korvasi kaupunginvaltuuston 28.5.2007 hyväksymän Ydinkeskustan osayleiskaava 2020:n.

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

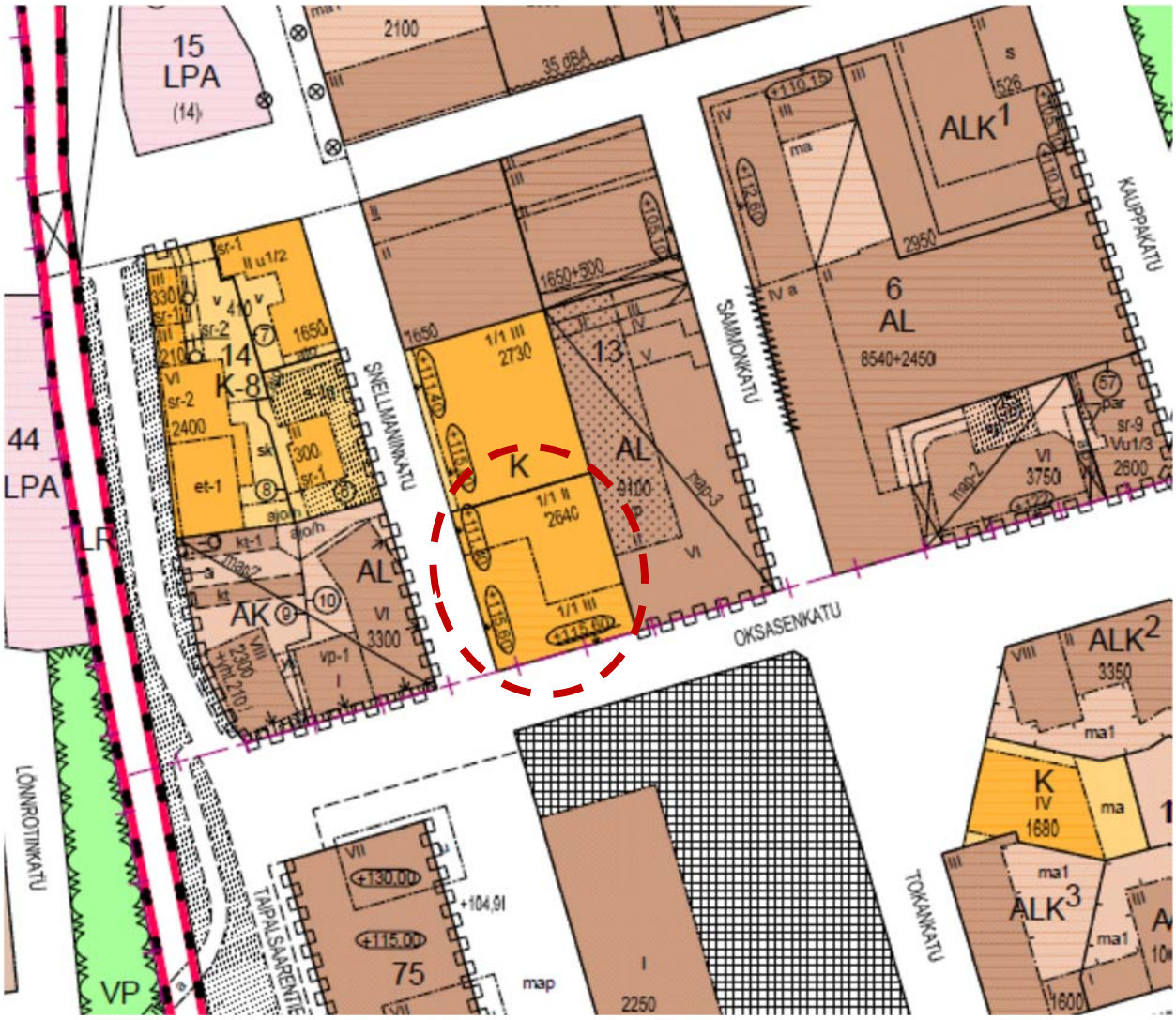
Kuva 28. Ote keskustan osayleiskaavan 2030 ehdotuksesta. Suunnittelualue merkitty keltaisella.

Osayleiskaavassa korttelissa sijaitseva Kinnusen jugendrakennus vuodelta 1909 sekä viereisen korttelin asemapäällikön talo vuodelta 1906 ja Lappeenrannan energian toimistotalot 1920-luvulta on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1). Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. MRL 41 §:n nojalla määrätään että rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Lappeenrannan Energian 1950-luvun toimistorakennus on osayleiskaavassa merkitty rakennuksena tai rakennusryhmänä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä (srT).

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

- Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 5.11.1990 kaupunginhallituksessa. Samaan asemakaavaan kuuluu myös suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva tontti 3 (Snellmaninkatu 10).



Kuva 29. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K) ja katualueena.

Tontin asemakaavamerkintä on *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K), rakennusoikeus on 2640 m². Kerrosluku Oksasenkadun puoleisella rakennusalalla on 1/1 III ja osalla Snellmaninkadun vartta ja tontin takaosassa 1/1 II. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Rakennusala ulottuu koko korttelialueelle. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on korkeammassa osassa +115,60 (Oksasenkadun puolella alleviivattuna eli ehdottomasti käytettävänä) ja matalammassa osassa + 111,40 metriä. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös osa Snellmaninkadun *katualueesta*.

Tontteja varten tulee autopaikkoja varata seuraavasti:

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

Suunnittelualueen itäpuolella Oksasenkadun varrella sijaitsevalla tontilla on kaupunginvaltuuston 9.12.2013 hyväksymä asemakaava, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Kerroslukuna on pääosin kuusi (VI) porrastuen

pohjoisosasta kerroslukuun kolme (III), rakennusoikeutta on osoitettu 9100 m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=3,2.

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

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

- Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

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

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

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll 19.3.2015). Tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvin osin myös Työväenyhdistyksen tontin asemakaavoituksessa.

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan – Lauritsalan pohjavesialueeseen (alue 0540510), joka on luokitukseltaan muu pohjavesialue. Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km^2, muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km^2 ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m^3/d.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt tontinomistajan Lappeenrannan Työväenyhdistys ry:n aloitteesta. Työväenyhdistyksen rakennus ei vastaa yhdistyksen nykyistä toimintaa eikä tilatarpeita. Tontin voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1972 ja on vanhentunut sekä sisältönsä että esitystapansa osalta.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja mahdollistaa nykyistä suuremman uudisrakennuksen rakentaminen tontille vuonna 2017 laaditun korttelisuunnitelman mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osana Snellmanin korttelin suunnittelua Lappeenrannan Työväenyhdistys ry on jättänyt Lappeenrannan kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamisesta 2.2.2017.

Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen työväentalon tontille. Työväenyhdistyksen tontin asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2017-18 kaavoitusohjelmaan osana Snellmaninkadun korttelia. Kaavoitusohjelma on hyväksytty teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 29.6. – 14.8.2017 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 1.8.2017.

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

4.4 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2017. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Kaavan vireille tulosta sekä asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta on kuulutettu lehtikuulutuksella 28.6.2017 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 29.6.2017 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitelmaa havainnollistavia kuvia on pidetty nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 29.6. –

14.8.2017. Nähtävillä oloaikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa ja 8 mielipidettä.

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

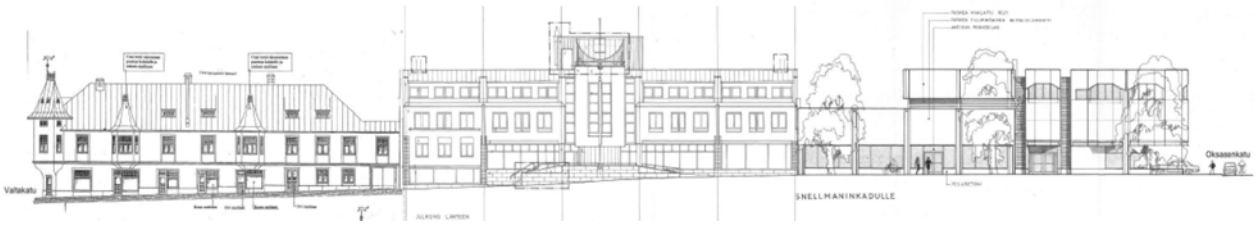
4.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liiketilojen sekä maanalaisen paikoituksen rakentaminen tontille. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustassa.

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

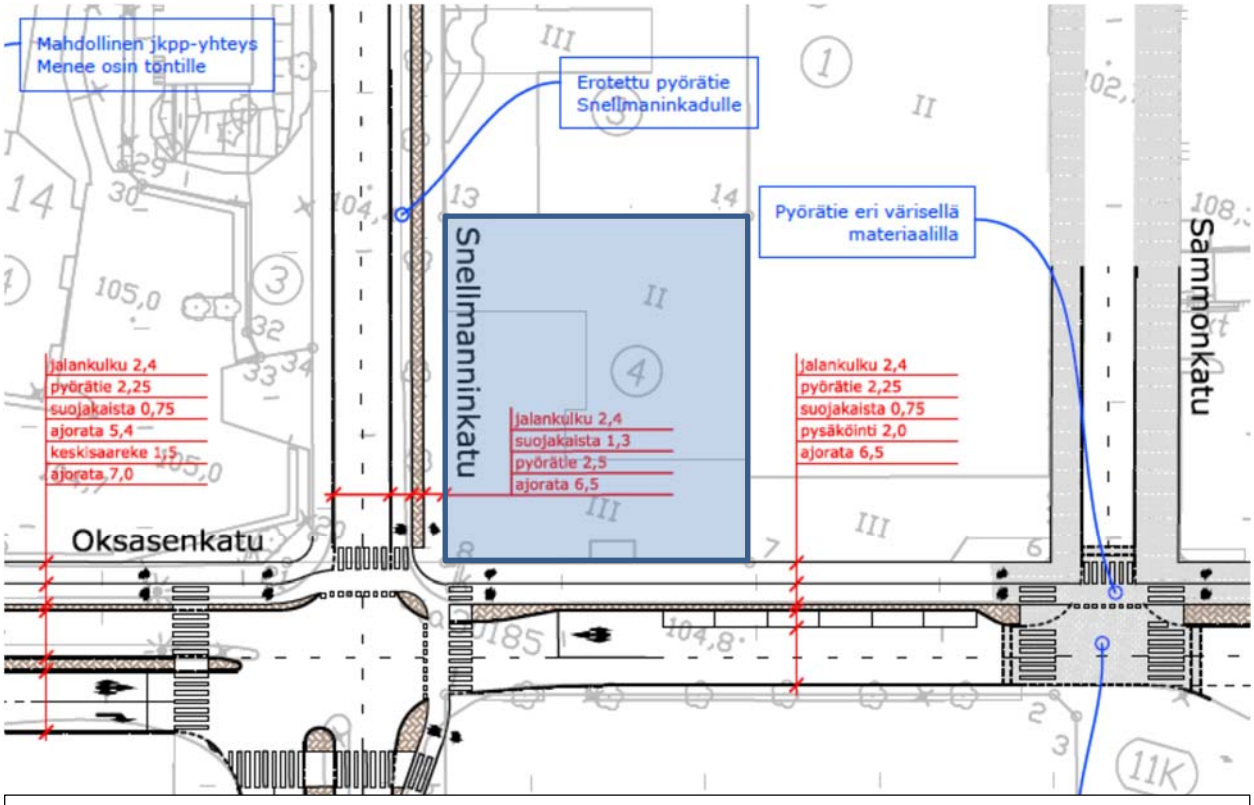
Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelia kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on kehittää alueesta lähiympäristöineen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus. Korttelin keskeinen sijainti antaa tähän hyvät lähtökohdat.

Kuva 30. Kauppatorilta katsottuna projektiokuvassa keskellä on nykyinen Työväenyhdistyksen talo suhteessa naapurirakennuksiin. Rakennus on tärkeä osa kauppatorille suuntautuvaa julkisivua ja edellyttää kerrosten lisäämistä yhtenäisen näkymän saavuttamiseksi. Asemakaavan rinnalla laaditussa korttelisuunnitelmassa pohdittiin korttelin rakentamista erilaisin massoitteluvaihtoehdoin (Kaupunkisuunnittelu).



Kuva 31. Projektionäkymä korttelin rakennuksista Snellmaninkadulle; vasemmalla vuonna 1909 valmistunut Kinnusen jugend-talo, keskellä vuonna 1990 valmistunut Kiinteistö Oy Snellmaninkatu 10 ja oikealla vuonna 1982 rakennettu Työväentalo. Yleiskaavassa suojeltu Kinnusen Jugend-talo asettaa suuria haasteita eheän kaupunkikuvan saavuttamiseksi. (Kaupunkisuunnittelu)

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



Kuva 32. Lappeenrannan keskustan pyöräilysuunnitelma, liite 5b. (Trafix 27.5.2015)

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

Seudulliset tavoitteet. Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

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

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasuunnittelun rinnalla laaditussa korttelisuunnitelmassa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja korttelin toteuttamisesta. Korttelisuunnitelmassa tutkittiin vaihtoehtoja rakennusmassojen korkeuksille ja massoittelulle sekä kellareiden ajoyhteyksille. Vaihtoehtoja vertailtiin erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Kortteliosan todettiin muodostavan uutta tiiviimpää ja korkeampaa kaupunkikeskustaa. Uusi rakennus tarjoaa mielenkiintoisia näkymiä Kauppatorilta katsottaessa. Kaukomaisemassa enintään kuusi- ja seitsemänkerroksiset rakennusmassat sopeutuvat vallitsevaan kaupunkiympäristöön. Korttelista on mahdollista kehittää mielenkiintoinen alue aivan kaupungin keskustassa.

Kuva 33. Korttelisuunnitelman julkisivuprojektio Kauppatorille. Työväenyhdistyksen tontille on ehdotettu 6- ja 7-kerroksinen rakennus ja yhtenäistä räystäslinjaa naapurirakennuksen kanssa. Kuusikerroksinen julkisivu Kauppatorille on sopusuhtainen ympäröivään rakennuskantaan ja ympäristöönsä. (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy)

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

Kuva 34. Korttelisuunnitelman julkisivuprojektio Snellmaninkadulle. Korttelin yhtenäistä ilmettä on tavoiteltu samassa kaltevassa tasossa kaatavalla räystäslinjalla. (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy)

Kuva 35. Korttelisuunnitelman VE 3 mukainen havainnekuva kaakosta katsottuna. Kuvassa on esitetty harmaina rakennusmassoina myös Energian kortteliin rakentuvat kerrostalot. (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy)

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

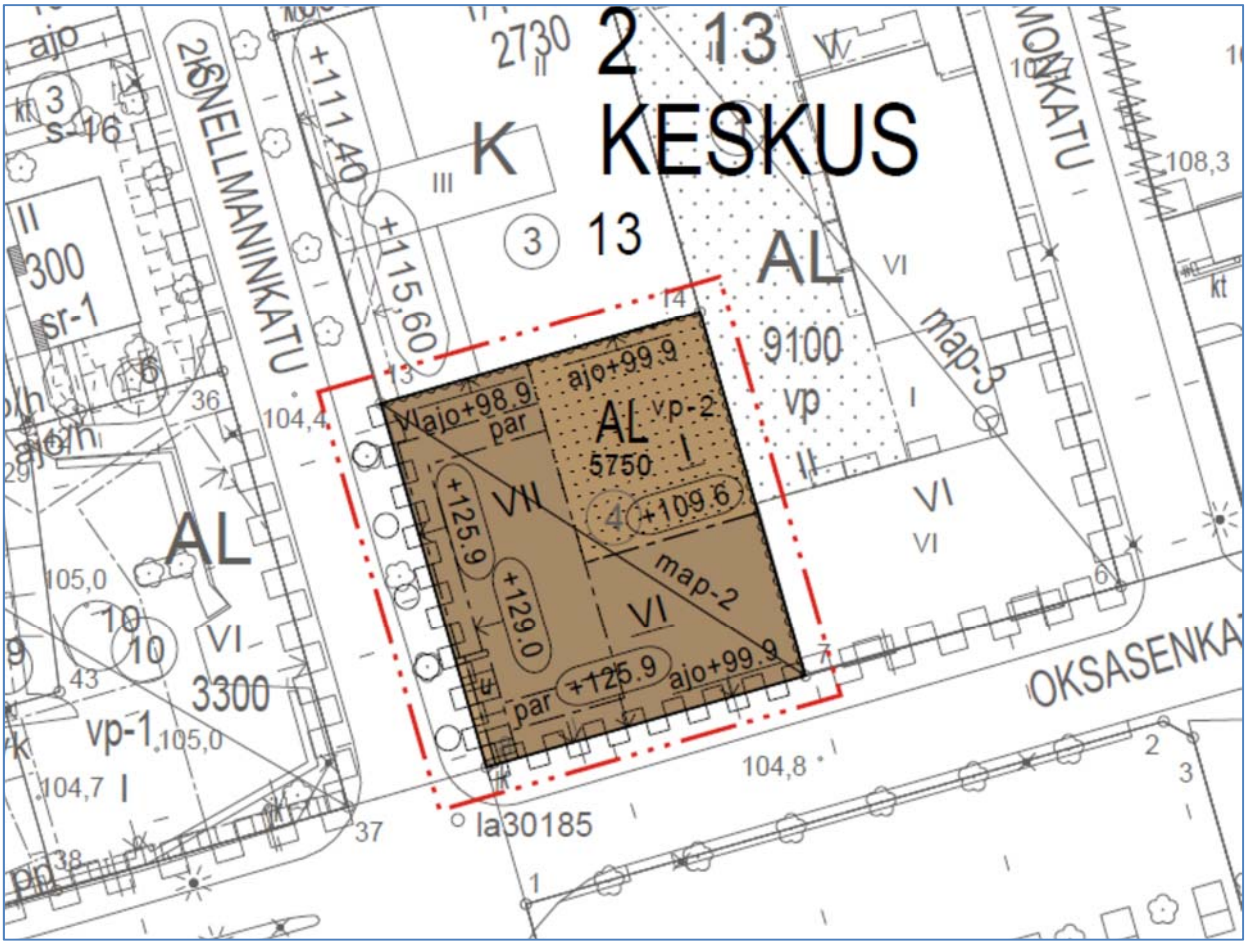
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostetaan Keskuksen kaupunginosan kortteliin 13 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Kaava-alueeseen kuuluu yksi sitova tontti (numero 4), jolle on mahdollista rakentaa pääosin kuusikerroksinen uudisrakennus. Yleisten määräysten mukaan AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettuja opiskelija- ja nuorisoasumisen tiloja saa korttelialueelle sijoittaa enintään 20% kokonaisrakennusoikeudesta. Tontin 4 länsipuolelta asemakaavaan kuuluu osa Snellmaninkadun katualueesta. Etelässä kaavamuutosalue rajoittuu Oksasenkatuun.

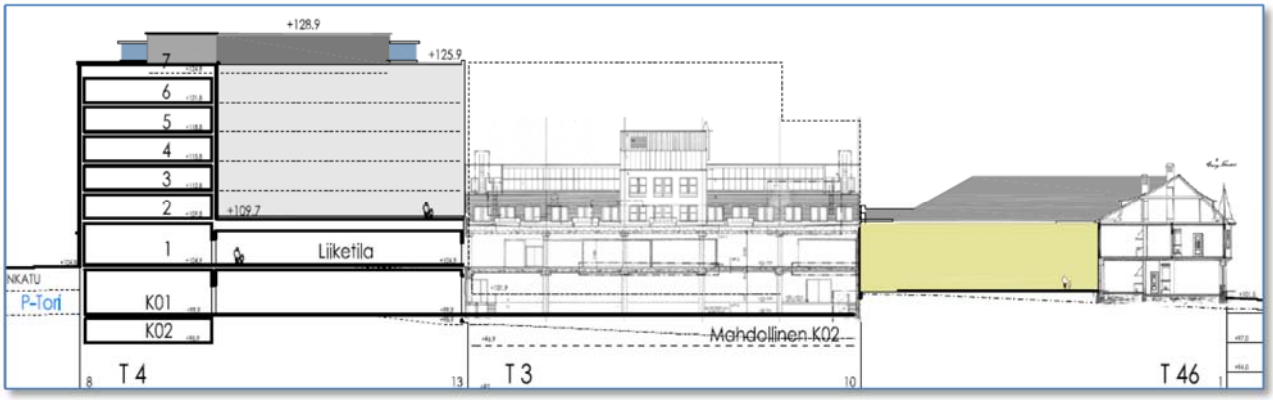
- Työväenyhdistyksen tontin liittyminen korttelin 13 muihin tontteihin

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu myös koko korttelin 13 käsittävä yleissuunnitelmaluonnos. Suunnitelmassa on tutkittu lisärakentamismahdollisuuksia tonteilla 3, 4, 46 ja 47 sekä korttelin läpi johtavia kulkuyhteyksiä. Yleissuunnitelmaluonnoksessa tonttien 3, 4 ja 47 paikalle on sijoitettu uudet liike-, toimisto- ja asuinrakennukset. Lisäksi tontille 46 on tutkittu täydennysrakentamista suojeltavaan Jugend-taloon liittyen siten että kaupunkikuvallinen suojelutavoite täyttyy ja kulkuyhteydet tonttien välillä on mahdollista toteuttaa. Huoltoliikenneyhteydet on sovittu rasitesopimuksilla Sammonkadulta tontin 1 ajoluiskan kautta. Korttelisuunnitelmasta on laadittu havainnepiirroksia ja raportti, josta on edellä otteita tässä selostuksessa.



Kuva 36. Ote 19.10.2017 päivätystä asemakaavakartasta.

Asemakaavassa on määrätty myös naapuritonttiin ja toriin rajoittuvien liittymien likimääräiset korkeudet. Liittymä sijoitetaan tontin 3 puoleiselle sivulle likimääräiseen korkoon +99,9 ja tasolta tulee olla mahdollista johtaa ajoyhteys tasolle +98,9 tontin 3 kellaritiloihin. Tasolta +99,9 tulee jättää varaukset ajoyhteydelle mahdolliseen torin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.



Kuva 37. Asemakaavaehdotuksen leikkaus T3:n kellariin johtavasta ajoyhteydestä. (Kaupunkisuunnittelu).

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 1593 m^2, josta 1403 m^2 on AL-korttelialuetta. Kokonaisrakennusoikeus on 5750 k-m^2. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus (2640 krs-m^2) lisääntyy 3110 krs-m^2:lla ja toteutuneeseen tilanteeseen nähden (2573 krs-m^2) rakennusoikeus lisääntyy 3177 krs-m^2:lla. Alueelle tulee uusia asuntoja noin 70 kpl ja arvioitu asukasluvun lisäys on noin 100 henkeä. Asemakaavan tilastolomake on lisätty ehdotusvaiheen liitteeksi.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontille on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta tiivistävä ja kaupunkikuvaa eheyttävä ratkaisu. Ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle on kaavan mukaan rakennettava liiketiloja ja muihin kerroksiin asuntoja tai toimistotilaa. Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti nykyiseen Työväenyhdistyksen taloon ei sisälly erityisiä suojeluarvoja. Tontille sijoittuva uudisrakennus on sovitettu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan viereisten tonttien nykyiseen rakennuskantaan.

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

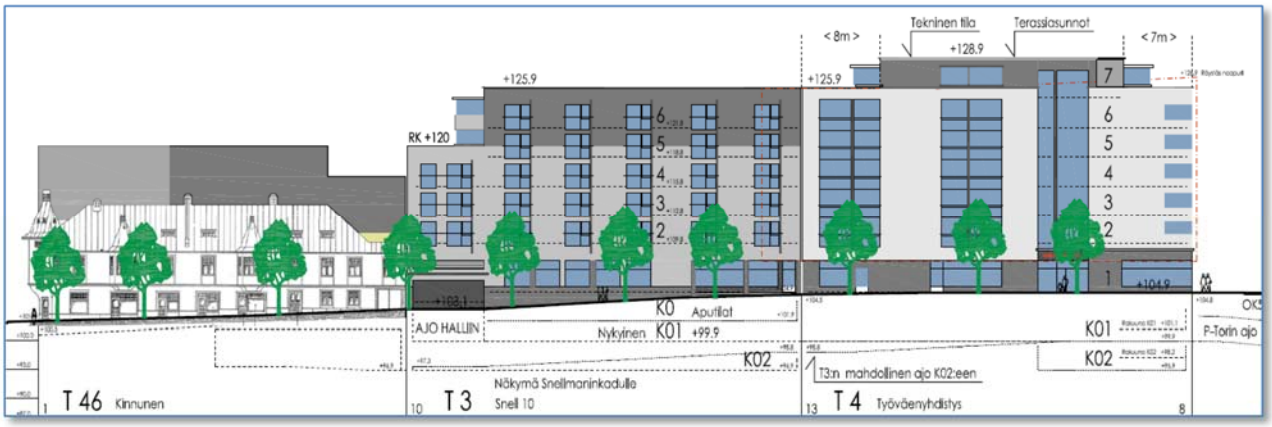
5.4 Aluevaraukset

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

Tontilla 4 on pääosin kuusikerroksinen uudisrakennuksen rakennusala. Kuusikerroksinen osa sijoittuu Oksasenkadun puolelle siten, että räystäslinja muodostuu yhtenäiseksi tontin 1 rakennuksen räystään tasoon. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeustaso on +125,9. Tontin rakennusalaan kuuluvat myös yksi- ja seitsemänkerroksiset rakennusosat.

Tontille saa rakentaa maanalaisen tilan, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Pysäköintitilaan johtaa ajoluiska tontin 1 kautta, kulku- ja huoltoyhteyttä varten on rasitesopimukset tonttien 1 ja 3 välillä. Autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös yleiseen pysäköintilaitokseen. Tontille on molempien katujen varressa ajoneuvoliittymäkiellot, kulkuyhteys on siis rasitteena tonttien 1 ja 3 kautta.

Tontin rakennusalaa on supistettu Snellmanin- ja Oksasenkadun kulmassa varaamalla yleiselle jalankululle osoitettu alue. Katujen kulmaan muodostuu näin näkemäalue, mikä parantaa erityisesti kevyen liikenteen turvallisuutta. Tontille rakennettavat jalankulkualueet tulee toteuttaa laatutasoltaan ympäröiviä jalankulkualueita vastaavalla materiaalilla.



Kuva 38. Asemakaavaehdotuksen massoittelun julkisivuprojektio Snellmaninkadulle. Tontin 4 julkisivut tontin rajalla on määrätty räystäskorkoon +125,9 ja Kauppatorille saadaan naapurirakennusten kanssa yhtenäinen 6-kerroksinen kaupunkinäkymä. Tämän yläpuolelle nousee julkisivupinnasta sisään vedetty 7. kerros. (Kaupunkisuunnittelu).

Tontin pohjoisosassa on rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan, joka sijoittuu toisen kerroksen tasolle korkoon +109,6 metriä. Uudisrakennuksille on varattava rakennettua tai istutettavaa oleskelualuetta 300 m² tai vähintään 5 m^2 asuinhuoneistoa kohden. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.

Uudisrakennuksen julkisivujen osalta on määrätty, että kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa parveketilaan 15 dB:n ääneneristys. Seitsemännessä kerroksessa parvekerakenteiden tulee olla vähintään 0,5 metriä pääjulkisivupinnasta sisään vedettyjä. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutason elävöittämiseksi katutason julkisivuja on jäsenneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä.

Kuva 39. Valokuvasovite katutasolta. Kuvan vasemmassa reunassa on 6-kerroksinen ns. Energian korttelin rakennus, suunnittelualueelle on mallinnettu Työväenyhdistyksen tontin rakennus ja oikeassa reunassa on Rakuuna-kiinteistö. (Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy)

Korttelialueen rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisellä julkisivuaiheilla. Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaalitehostein.

- Katualue

Katualueena on osoitettu AL-korttelialueeseen välittömästi rajoittuva osa Snellmaninkadusta. Katualueelle sijoittuva puurivi on varustettu merkinnällä *säilytettävä/ istutettava puurivi.*

- Paikoitus

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

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30 % kuitenkin niin että laskentatapaa ei käytetä aiemmin rasitesopimuksissa määriteltyihin autopaikkoihin. Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 k-m^2 ylittävää

osaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta. Polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1,5 m² /asunto esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Muiden käyttötarkoitusten osalta tulee säilytystilaa varata 1 paikka/ 50 kerros-m².

Suunnittelualueelle ei saa rakentaa maanpäällistä pysäköintihallia eikä maanpäällisiä autopaikkoja.

- Liikennemelun huomioiminen

Kaavassa on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Meluselvityksen perusteella on lisäksi määrätty että parvekelasituksen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla 15 dB, jolloin melutason ohjearvo 55 dB ei parvekkeilla ylity.

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

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

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

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

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

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista kadun tasolle.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

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

Suunnittelualue sijaitsee Kauppa- ja Oksasenkadun liikennemelualueella. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kulttuuriympäristö

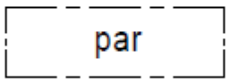
Kaava mahdollistaa vuonna 1982 rakennetun Työväenyhdistyksen rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella.

Rakennuksen massoittelu ja julkisivut edustavat hyvää perustasoista kaupunkiarkkitehtuuria, mutta rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava.

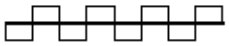
Alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistoaineistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

5.8 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
2	Kaupunginosan numero.
KES	Kaupunginosan nimi.
13	Korttelin numero.
5750	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
VI	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
+109.6	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.
+125.9	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Vesikaton räystäsrakenteen tulee jatkaa tontin 1 räystäsrakennetta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
u	Uloke, jonka kohdalla rakennuksen maantason 1.kerros on jätettävä rakentamatta, ulokkeen alikulkukorkeus vähintään 3,6 metriä.
map-2	Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.
ajo+98.9	Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.

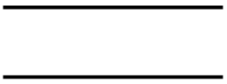


Parvekkeen rakennusala.



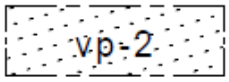
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tontin rajan osa, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.



Katu.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Rakennusala, jolle tulee sijoittaa viherpiha. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha tulee sijoittaa toisen kerroksen tasolle.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettuja opiskelija- ja nuorisoasumisen tiloja saa korttelialueelle sijoittaa enintään 20% kokonaisrakennusoikeudesta.

Korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Katutason kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 metriä.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualuetta 300 m² tai vähintään 5 m²/asunto. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa parveketilaan 15 dB:n ääneneristys. Seitsemännessä kerroksessa parvekerakenteiden tulee olla vähintään 0,5 metriä pääjulkisivupinnasta sisään vedettyjä. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutason elävöittämiseksi julkisivuja on jäsenneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä.

Rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisillä julkisivuaiheilla. Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaalitehostein.

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

AUTOPAIKAT:

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

Korttelialueelle ei saa rakentaa maanpäällistä pysäköintihallia eikä maanpäällisiä autopaikkoja.

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

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

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

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

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

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

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

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Tonttiliittymä sijoitetaan tontin 3 puoleiselle sivulle likimääräiseen korkoon +99.9 ja tasolta tulee olla mahdollista järjestää ajoyhteys kulkurasitteella tasolle +98.9 tontin 3 kellaritiloihin. Tasolta +99.9 tulee jättää varaus ajoyhteydelle mahdolliseen torin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Tontille rakennettavat jalankulkualueet tulee toteuttaa laatutasoltaan vähintään ympäröiviä jalankulkualueita vastaavalla materiaalilla.

Korttelin 13 tontin 4 rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

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

5.9 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

5.10 Tonttijako

Kaavamuutosalueen tonttijako on sitova.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

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

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

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

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset
2. Taloudelliset vaikutukset
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkikuvalliset vaikutukset)

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

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

- Maa- ja kallioperä

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

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

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

- Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

- Pinta- ja pohjavedet

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

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

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakenneohjelman tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kaupunkikeskustan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää erityisesti keskustaasumisen määrää. Liiketilojen määrä ei oleellisesti lisäänny, mutta uudet tilat ovat aikaisempaa toimivampia ja mahdollistavat uusien yritysten sijoittumisen alueelle.

Tontin kehittäminen lisää kokonaisuutena ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavaratkaisuun sisältyvät liiketilat sijaitsevat keskeisellä paikalla torin varrella ja tukevat keskustan kaupallista kehittämistä. Selvitysten mukaan Lappeenrannan asema ostosmatkailun keskuksena tulee uudelleen vahvistumaan viime vuosina tapahtuneen laskun jälkeen. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena positiivisia.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

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

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

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia alueen katuverkkoon eikä kevyen liikenteen yhteyksiin. Kaavaratkaisu laajentaa kuitenkin hieman jalankulkijoiden käytössä olevaa aluetta katujen kulmassa. Tonttia palvelevana ajoneuvoliikenteen katuna toimii jatkossakin vahvistusalueen ulkopuolelle jäävä Sammonkatu. Tontille ei ole osoitettu tonttiliittymiä Snellmaninkadulle eikä Oksasenkadulle. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös osa Snellmaninkadusta, jonka reunassa oleva puurivi on merkitty säilytettäväksi/ istutettavaksi.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä paikallisliikenteen järjestelyihin.

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä omalle tontille sijoittuvia autopaikkoja. Tontilla 4 on rasiteoikeutena 37 autopaikkaa Snellmaninkadun pysäköintilaitoksessa. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää 38 lisäautopaikan rakentamista, kun rakennusoikeus on 5750 k-m^2.ja autopaikkatarve porrashuoneen 15 k-m^2 ylitykset huomioiden on yhteensä 75 paikkaa. Tontille laaditun viitesuunnitelman mukaan uudisrakennukseen sijoittuvaan pysäköintihalliin on mahdollista sijoittaa yhteen kerrokseen 41 autopaikkaa.

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

6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

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

Asumisen matkatuotosluku per asukas on Lappeenrannan keskustassa 1,92 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää), joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,88 matkaa. Suunnittelualueen tulevaksi asukasmääräksi voidaan arvioida noin 88 asukasta (3519 huoneisto-m^2/ 39,8 huoneisto-m^2/asukas, Tilastokeskus 2013). Asumisen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 78 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää), joka on lisäystä nykytilanteeseen koska rakennuksessa ei tällä hetkellä ole asuntoja. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008).

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

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

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

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi Sammonkadun liikennemäärää lisäävästi eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisu lisää jonkin verran liikenneturvallisuutta sekä kevyen liikenteen että ajoneuvoliikenteen osalta, kun liikenteen näkemäaluetta risteyksessä laajennetaan.

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla noin +140 metriä. Uudisrakennuksen korkein räystäskorkeus Snellmaninkadun puolella on noin +130 metriä.

6.4.4 Meluvaikutukset

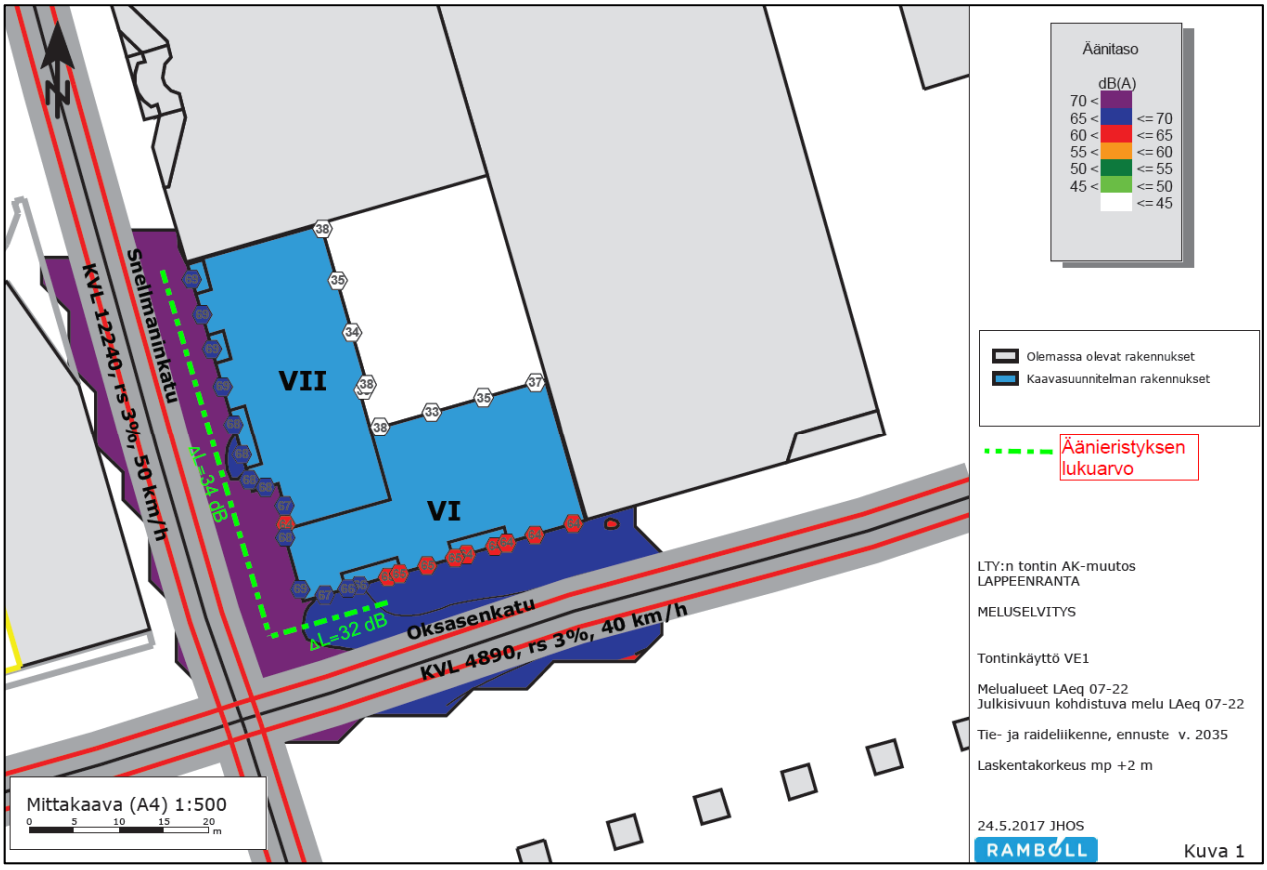
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona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

Asemakaavatyön yhteydessä laadittiin meluselvitys, jonka tarkoituksena oli selvittää liikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot Oksasenkadun ja Snellmaninkadun vuoden 2035 ennusteliikenteellä suunnitellulla maankäytöllä. Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

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

Meluselvityksen mukaan kuvan 40 mukainen rakennusmassoittelu suojaa sisäpihan aluetta niin, että sisäpihan melutaso päivällä on alle 55 dB. Naapurirakennusten ilmanvaihtolaitteet aiheuttavat kuitenkin melua ja tarve rakenteelliseen meluntorjuntaan sisäpihan puolella tulee selvittää melumittauksin.

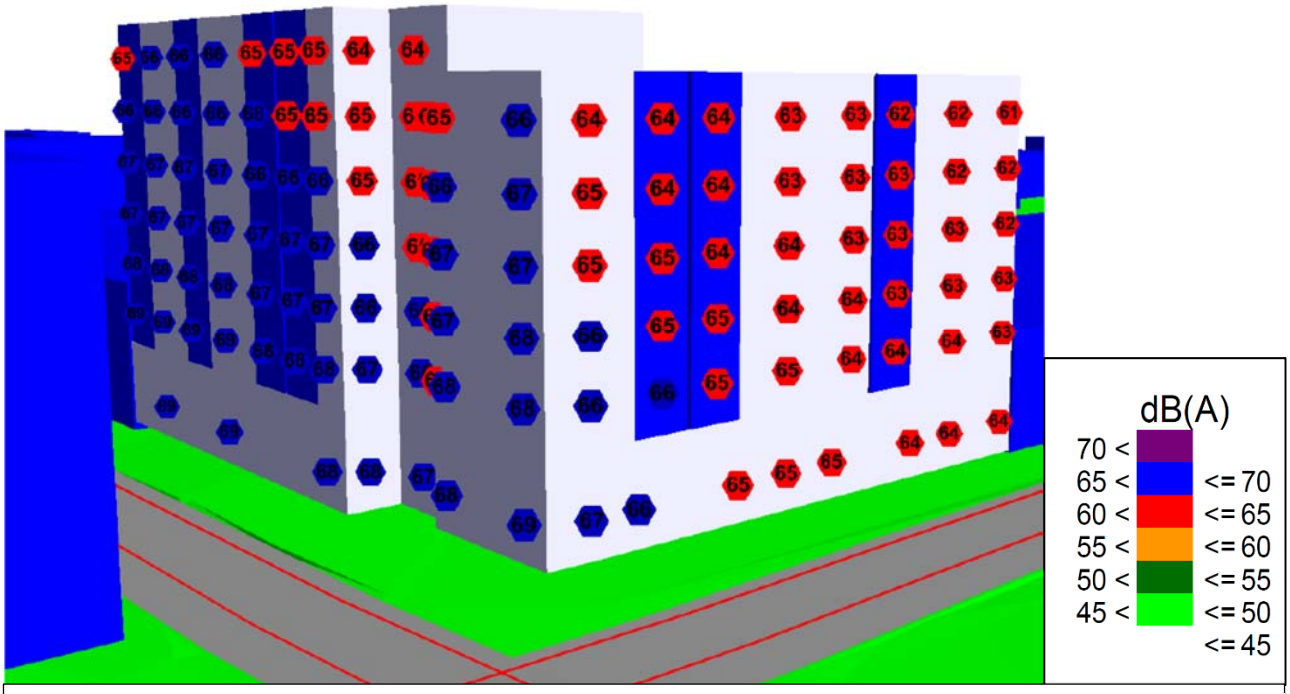
Rakennuksen julkisivuun kohdistuu Snellmaninkadun puolella enimmillään 69 dB melutaso, ja vastaavasti Oksasenkadun puolella 65-67 dB melutaso. Julkisivujen ääneneristävyyden kaavamääräykseksi selvityksessä suositellaan 34 dB/32 dB. Koska asemakaavassa on määrätty että *rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokojeiden melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA*, täyttyy sisämelun ohjearvo sekä päivä- että yömelun osalta.



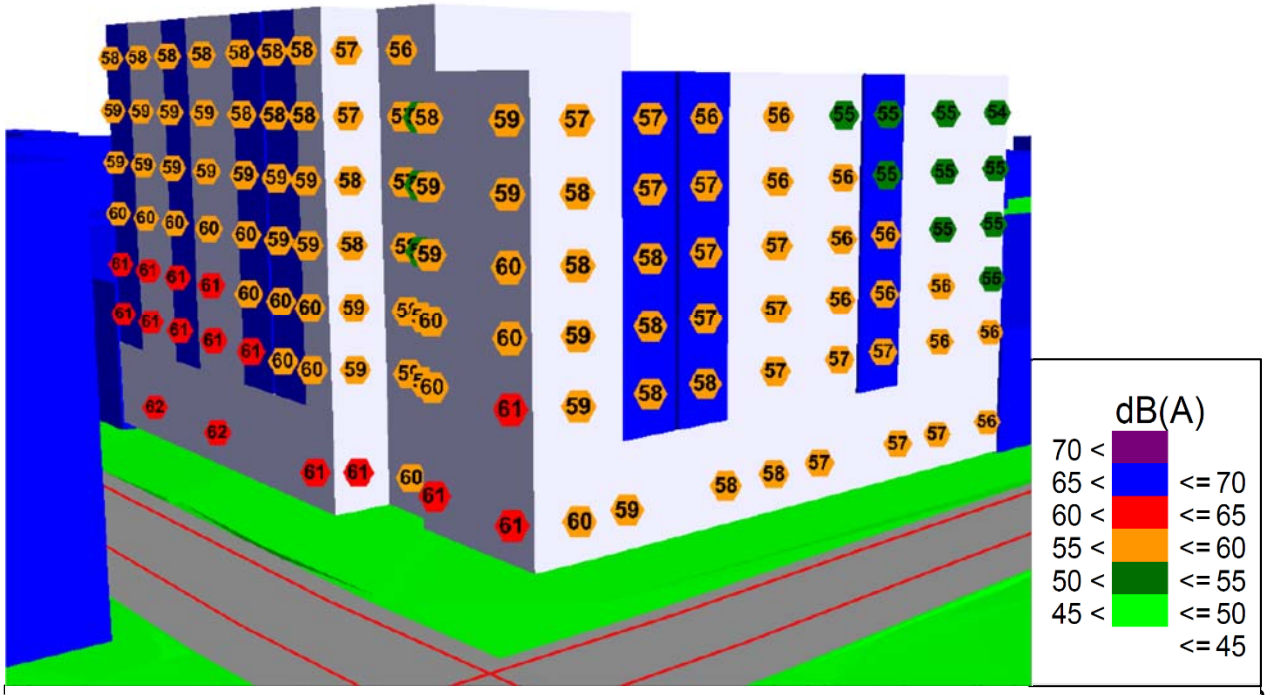
Kuva 40. Julkisivuun kohdistuva päivämelutaso ennustetilanteessa (Ramboll 24.5.2017)

Kuvassa 41 on esitetty 3D-näkymänä melutaso julkisivulla rakennuksen eri kerroksissa. Sen mukaan päivämelutaso nousee korkeimmillaan 69 dB:iin ja yömelutaso asuinkerroksissa 62 dB:iin. Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa parveketilaan 15 dB:n ääneneristys. Koska kaavamääräyksen mukaisella parvekelasituksella saavutetaan 15 dB:n äänitasoero liikennemelua vastaan, eivät valtioneuvoston asettamat melutason päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö) ylity. Kaavassa edellytetty melusuojaus on toteuttavissa erityisrakenteisilla parvekelasiratkaisulla.

Meluselvityksen mukaan on suositeltavaa, että 65 dB tai sen ylittävässä melutasossa olevien parvekkeiden tyyppi on yhdeltä sivulta lasitettu malli, ja sen eristävyys varmistetaan erillisin laskelmin.



Kuva 41. Päiväajan keskiäänitasot L_{Aeq}7-22 ennustetilanne v. 2035 (Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontti, meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.6.2017).



Kuva 42. Yöajan keskiäänitasot L_{Aeq}22-7 ennustetilanne v. 2035 (Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontti, meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.6.2017).

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavahanke on osa Lappeenrannan ydinkeskustan kehittämistä. Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien liike- ja toimistotilojen rakentamisen, mikä tukee ydinkeskustan kaupallista kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista. Korttelin liiketilat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin jalkaisin, polkupyörällä, autolla kuin julkisella liikenteelläkin. Asemakaavan mukainen rakentaminen parantaa myös lähialueen asukkaiden palveluiden saatavuutta ja lisää palvelujen monipuolisuutta.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tontin uudisrakentaminen kaavan mukaisesti luo edellytykset laadukkaalle kaupunkiympäristölle ja keskusta-asumiselle. Myös oleskelualueen varaaminen tontin sisäpihalle ja autopaikoituksen sijoittaminen maan alle tarjoavat hyvät lähtökohdat kaupunkimaisen asuinmiljöön muodostamiseen. Uudisrakennus tulee jossain määrin varjostamaan sen itäpuolella olevan asuinrakennuksen sisäpihaa iltapäivätunteina. Varjostusvaikutus ei kuitenkaan merkittävästi lisäänny nykyisestä, sillä Snellmaninkadun länsireunalle on jo valmistunut 6-kerroksinen rakennus, jossa on lisäksi korkea konehuonekerros, joka jo nyt varjostaa kyseistä pihaa.

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

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

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

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

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta lisäämällä tontin rakentamistehokkuutta nykyisestä n. 1,9:stä noin 4,1:een. Tonttitehokkuus nousee jonkin verran naapuritontteja korkeammaksi, mm. Energian korttelin lähimmällä tontilla e=2,54

ja Rakuuna-kiinteistön tontilla e=3,23. Tehokkuus ylittää myös hiukan voimassa olevassa yleiskaavassa C-1-alueille merkityn tavoiteltavan tehokkuusluvun, joka vaihtelee välillä e=2,0…4,0. Yleiskaavassa esitetty tonttitehokkuusluku on kuitenkin tavoitteellinen, ei tiukasti asemakaavoitusta ohjaava.

Tontin keskeinen sijainti ja sen rajautuminen kahdelta sivulta katuun mahdollistavat kuitenkin yleiskaavan tavoitetta suuremman tehokkuuden ja ovat perusteltuja keskustan toiminnallisen kehittämisen näkökulmasta. Koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset ovat myönteisiä: asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen mahdollistava tontti sijaitsee keskustassa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

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

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

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan, pääosin kaksikerroksisen rakennuksen purkamisen ja sen korvaamisen 5750 kerros-m^2:n laajuisella uudisrakennuksella.

6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

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

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

6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut uudisrakennuksen sovittaminen lähimpiin olemassa oleviin ja valmistumassa oleviin rakennuksiin. Kaupunkikuvalliset vaikutukset korostuvat Oksasenkadulla, jossa uudisrakennuksen edessä on leveä toritila. Räystäskorkeutta koskevan kaavamääräyksen ansiosta korttelin etelärajalle muodostuu Oksasenkadun puolelle yhtenäinen räystäslinja tasolle +125,9 metriä. Räystäslinja jatkuu myös Snellmaninkadun puolella, jossa seitsemäs kerros on tehtävä 3 metriä sisäänvedettynä ja katulinjan räystäs jatkuu korkeudella +125,9 metriä. Rakennus asettuu nykyistä paremmin yhtenäiseen räystäslinjaan, kun suunnittelualueen länsipuolelle ns. Energiakortteliin valmistuu vuonna 2017 6-kerroksinen rakennus. Uusi rakennus

rajaa aikaisempaa selvemmin katutilaa erityisesti Snellmaninkadun puolella ja tekee siitä julkisivultaan vertikaalisemman.

Kokonaisuutena uudisrakennus sulautuu massoittelultaan suhteellisen hyvin korttelin eteläosan ja Energiakorttelin rakennuskantaan. Myös Oksasenkadun itäosan suunniteltu räystäslinja asettuu lähelle tämän korttelin vastaavaa eli pääosin 5 kerroksen tasolle.

Kuva 40. Havainnekuva Snellmaninkadulta Työväenyhdistyksen tontin uudisrakennuksesta, rakennus jatkaa Oksasenkadun varrelle rakentuneiden rakennusten mittakaavaa. (Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy).

Rakennuksen julkisivujen suunnittelua on kaavamääräyksillä ohjattu siten, että uudisosan julkisivujen jäsentelyn tulee perustua yhtenäisiin umpipintoihin jossa parvekkeet ovat julkisivun tasosta sisään vedettyjä, sekä vaihtelevaan ikkuna-aukotukseen. Lisäksi on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja värityksestä. Julkisivujen käsittely jatkaa suomalaisen kaupunkirakentamisen selkeään aukotukseen ja suhteelliseen pidättyviin sisäänvetoihin perustuvaa perinnettä.

Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus lähiympäristön kaupunkikuvaan.

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

Kuva 41. Lappeenrannan kaupunkikuvassa uudisrakennus on hahmotettavissa katsottaessa erityisesti Linnoituksen vallille näkyvässä silhuetissa. (Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy)

6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Asemakaavamuutos mahdollistaa vuonna 1982 valmistuneen Työväenyhdistyksen talon purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Rakennuksella ei ole voimassa olevissa kaavoissa suojelumerkintöjä. Se ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Sitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/ kohteen merkintää. Rakennusta ei ole luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) eikä se sisälly muihinkaan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiin tai inventointeihin.

Rakennushistoriallisesti talo ei erotu aikakautensa liike- ja toimitaloarkkitehtuurista eikä siihen sisälly erityisiä arkkitehtonisia pyrkimyksiä. Rakennuksella ei ole myöskään erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä. Viime aikoina naapuritonteille rakentuneet 6-kerroksiset rakennukset saavat Työväenyhdistyksen talon näyttämään päinvastoin vaatimattomalta ympäristössään. Työväentalon tontilla on kuitenkin historiallista merkitystä osana työväenyhdistyksen roolia kulttuuri- ja liike-elämän toimijana. Sillä on myös osansa Lappeenrannan teatteritoiminnan historiassa.

Kokonaisuutena rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava. Rakennuksen purkaminen ei merkittävästi vähennä kulttuurihistoriallisia arvoja. Sen sijaan uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan asuin- ja liiketalokokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkikuva ja –rakenne eheytyvät.

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

6.6.6 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Toimiva aluerakenne (VAT:t, kohta 4.2) Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan ydinkeskustan olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia. Suunnittelualueen rajoilla on valmiina katu-, vesihuolto- ja energiaverkko. Kaava ei edellytä lisäinvestointeja myöskään muuhun yhteiskunnan palveluverkkoon.

Kaavalla edistetään elinympäristön laadun parantamista mahdollistamalla kaupunkikuvan huomioiva uudisrakentaminen ja minimoimalla ympäristöhäiriöt. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustan palvelujen äärellä.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu. (VAT:t, kohta 4.3) Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheytettäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Tavoitteet on huomioitu sijoittamalla uudisrakentaminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisu täydentää saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta.

Alueelle tulevat uudet toiminnot ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä alue sijaitsee keskellä Lappeenrannan ydinkeskustaa ja on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset on säilytetty.

(VAT:t, kohta 4.3) Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Kaavan toteuttaminen tukee Lappeenrannan ydinkeskustan kehittymistä toiminnoiltaan monipuolisena maakuntakeskuksena. Kaavaratkaisu vahvistaa Kauppatorin seudun roolia monipuolisten keskustatoimintojen alueena.

(VAT:it, kohta 4.3) Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Alueen maaperä on riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat *(VAT:t, kohta 4.4) Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.*

Tontille sijoitetun uudisrakentamisen massoittelussa ja korkeussuhteissa on huomioitu naapuritonttien rakennuskorkeudet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen lopputulokseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

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

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 19.10.2017

Kimmo Hautamaa
kaavoitusarkkitehti

Maarit Pimiä
kaupunginarkkitehti