LPR/1424/10.02.03.00/2018

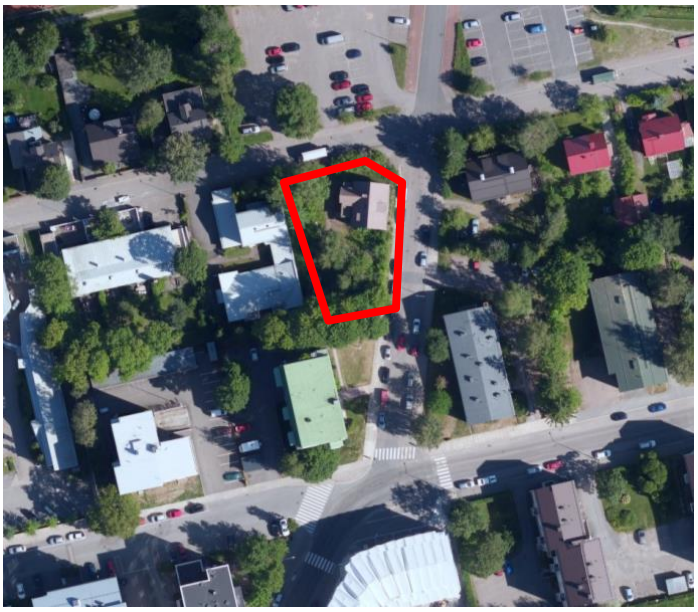
OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA 12.6.2018, muutettu 20.5.2020, 28.6.2021, 17.9.2021
MAAHERRANKATU 15 ASEMAKAAVAN MUUTOS

ALOITE

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt kiinteistön omistaja Asunto Oy Lappeenrannan Maaherrankulma.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Taikinamäen kaupunginosassa olevaa tonttia, joka rajautuu pohjoisessa Maaherrankatuun, idässä Urheilukatuun ja etelässä sekä idässä naapuritontteihin. Kaava-alueen pinta-ala on 1040 m^2. Alueen sijainti ja rajaus näkyy oheisessa kartassa.



Kuva 1. Vasemmalla suunnittelualue opaskartalla (punainen ympyrä) ja oikealla ortoilmakuva alueesta vuodelta 2018. Suunnittelualue on rajattu punaisella kartoille.

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Kaavamuutosalue on vuonna 2017 hyväksytyssä yleiskaavassa merkitty *keskustatoimintojen alueeksi, jolla asuminen ja palvelut painottuvat (C-3).* Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta* (Ar[1]). Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tiiviin kaupunkimaisten, Maaherrankadun miljööseen soveltuvien asuinrakennusten toteuttaminen tontille. Samalla päivitetään asemakaavamerkintöjä vastaamaan nykykäytäntöjä. Tontilla sijaitseva huonokuntoinen kaksikerroksinen omakotitalo puretaan.

Suunnittelualue on Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelman 2021-2023 kohde 11: *Maaherrankatu 15*.

Kuva 2. Viistoilmakuva alueesta vuodelta 2017. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Kasvi- ja eläinlajit
- Luonnon monimuotoisuus ja viheryhteydet
- Luontokohteet
- Pinta- ja pohjavesi

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kulttuuriset vaikutukset

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

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

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristöterveys, ympäristönsuojelu)

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Muutettua asemakaavaehdotusta on esitelty asukkaille virtuaalisessa asukastilaisuudessa 15.6.2021 ennen kaavan viemistä uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaavan esittelyosuudesta on tehty tallenne ja se on katsottavissa Lappeenrannan kaupungin YouTube-kanavalla City of Lappeenranta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelukeskus Winkissä (Villimiehenkatu 1, 1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa on järjestetty asukastilaisuus 31.8.2021. Tilaisuus on toteutettu verkossa Microsoft teams-sovelluksella. Kaavan esittelyosuudesta on tehty tallenne ja se on julkaistu kaupungin YouTube-kanavalla City of Lappeenranta. Tallenne on katsottavissa koko kaavoitusprosessin ajan. Asukastilaisuudesta on tiedotettu lähialueen maanomistajia ja taloyhtiöitä kirjeitse.

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

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

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

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
  - Asemakaavaluonnos, OAS ja kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 18.6.–6.8.2018 välisen ajan. On pyydetty lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Asemakaavaluonnoksen esittely asukastilaisuudessa 19.6.2018. Toinen asukastilaisuus 10.6.2019, jossa oli esillä kaksi vaihtoehtoa kaavaratkaisuksi.

Osallistuminen

Osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaupunginkehityslautakunta hyväksyi 27.5.2020 kerrostaloasemakaavan.
- Kaupunginhallitus 1.6.2020 palautti kaavan uudelleen valmisteluun rivitalokaavana.
- Virtuaalinen asukastilaisuus muutetusta kaavaehdotuksesta 15.6.2021.
- Muutetun kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
  - Kaupunginhallituksen käsittely. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
  - Virtuaalinen asukastilaisuus 31.8.2021 klo 16.30.
  - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.

Arvioitu aikataulu

Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä elo-syyskuussa 2021.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

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

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Kaupunginhallituksen (tarvittaessa) ja kaupunginvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

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

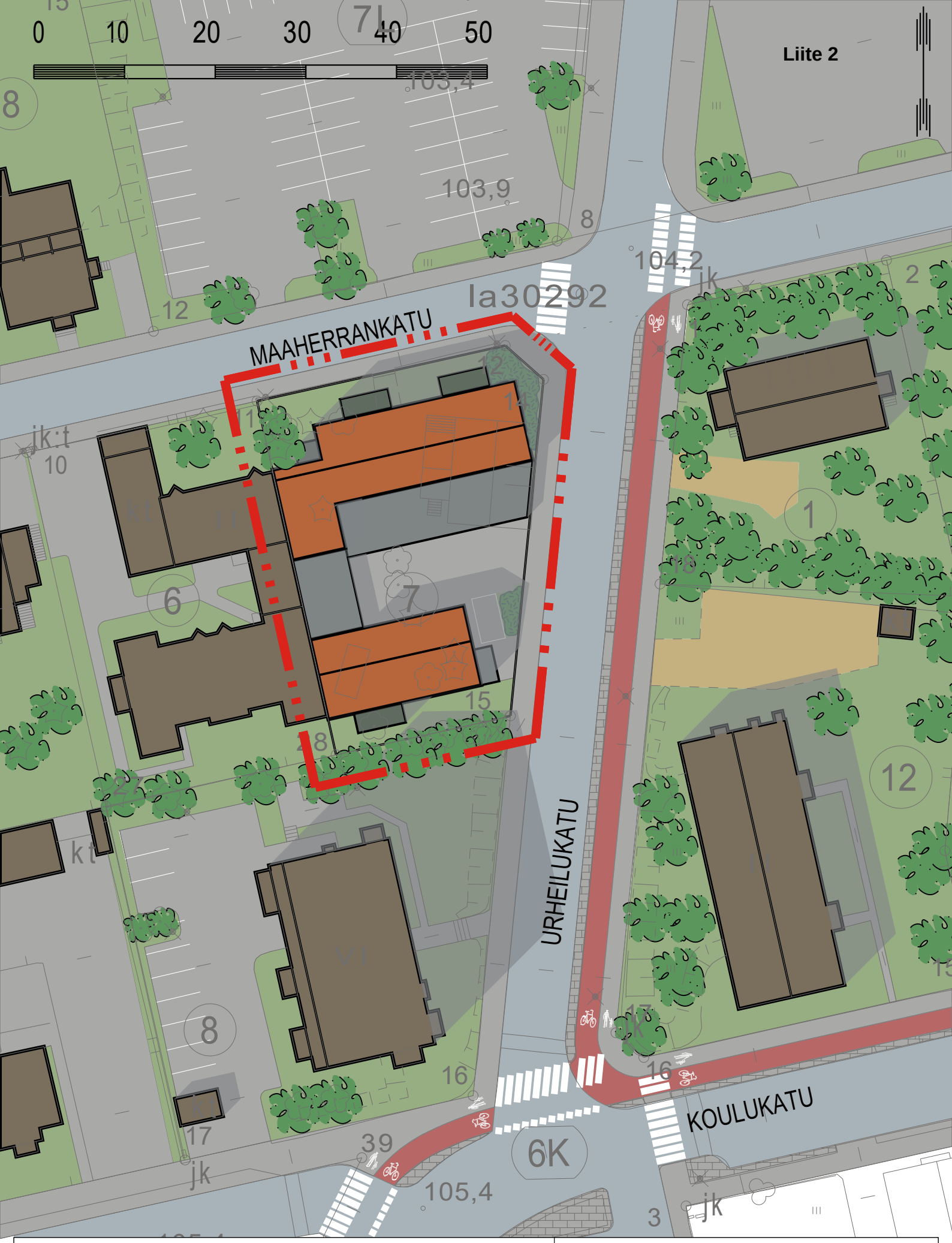
KAAVANLAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavasuunnittelija Tiia Sillgren puh. 040 663 2525

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA

Maaherrankatu 15, asemakaavan muutos

28.6.2021	Piirtänyt NSa	Työ nro K2668

Kaavaratkaisun viitteellinen havainnekuva
Kaupunkisuunnittelu 20.9.2021

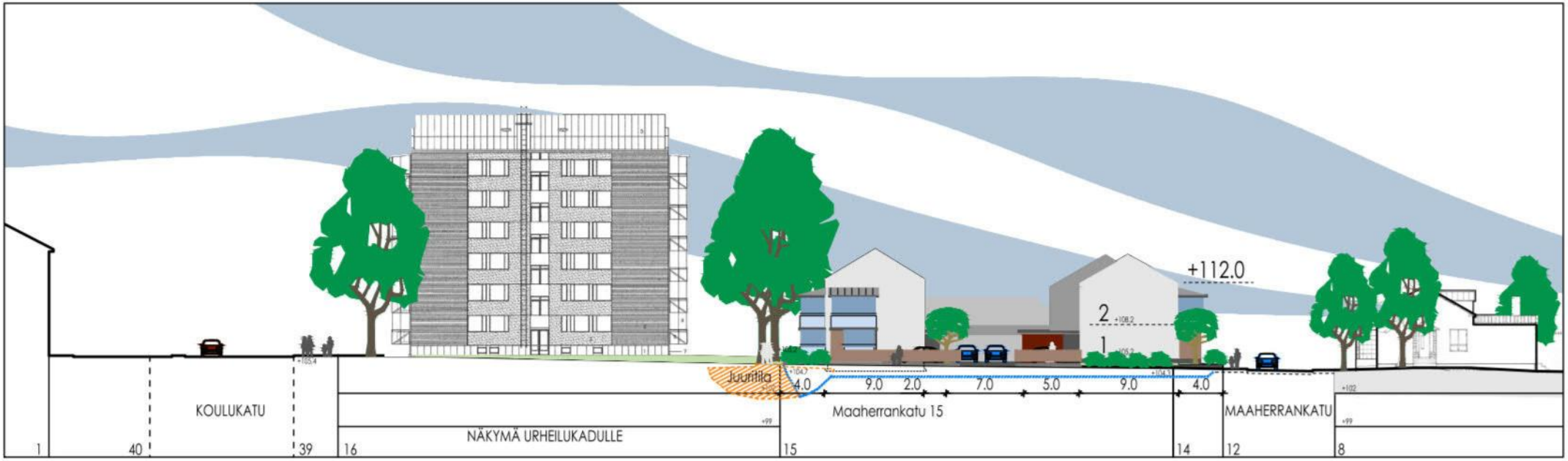
Kaavaratkaisun viitteellinen havainnekuva
Katunäkymä Urheilukadun ja Maaherrankadun risteyksestä
Kaupunkisuunnittelu 20.9.2021

Kaavaratkaisun viitteellinen havainnekuva
Katunäkymä Maaherrankadun suunnasta
Kaupunkisuunnittelu 28.6.2021

Kaavaratkaisun viitteellinen havainnekuva
Katunäkymä Maaherrankadun suunnasta
Kaupunkisuunnittelu 28.6.2021

Kaavaratkaisun viitteellinen havainnekuva
Uudisrakennukset upotettu ilmaviistokuvaan
Kaupunkisuunnittelu 28.6.2021

Periaateleikkaus



0 5 10 15 20 25

Maaherrankatu 15, Lappeenranta

Katujulkisivut
Kaavaluonnos 7.6.2021

Lappeenrannan kaupunki / Kaupunkisuunnittelu

12.6.2018, tark. 17.9.2021

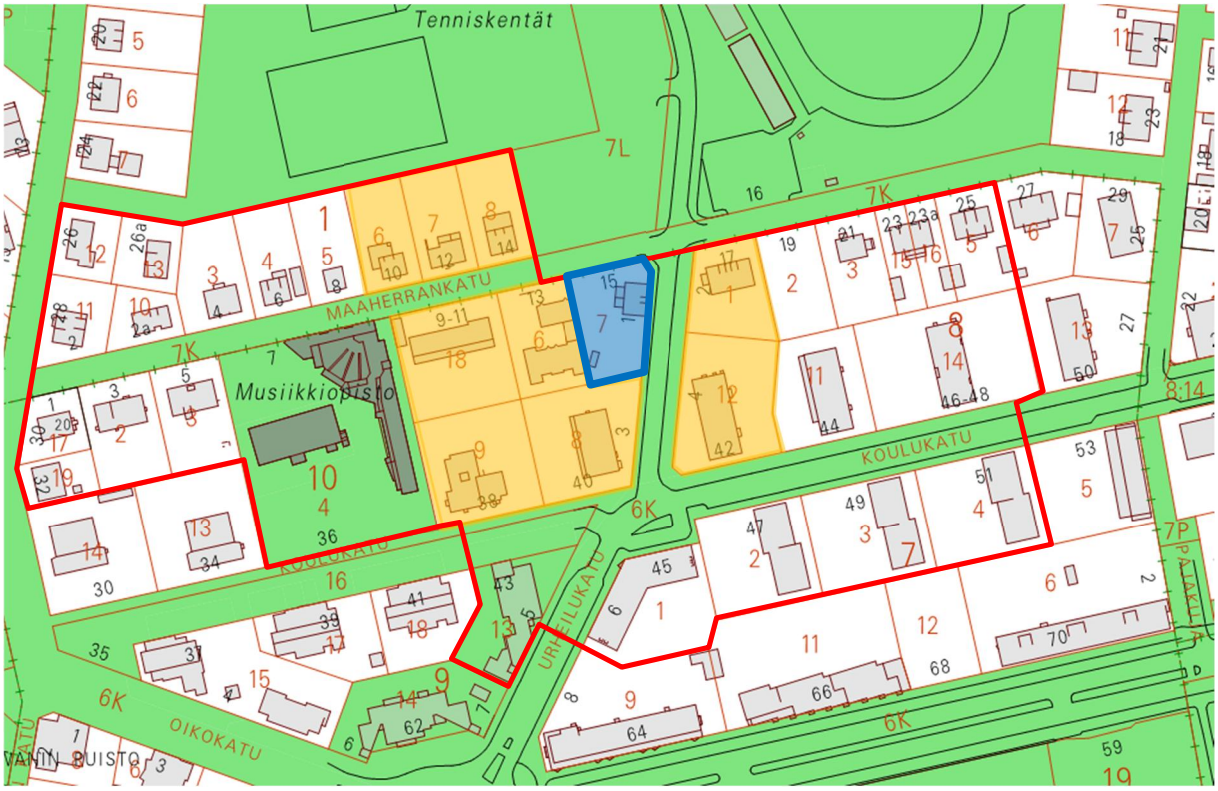
LPR/1424/10.02.03.00/2018

MAAHERRANKATU 15, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse:



Kaavamuutosalue

Naapurikiinteistöt, jotka on kuultu ennakkokuulemisvaiheessa

Kaupungin maanomistus

Naapurikiinteistöt, jotka on kuultu ehdotusvaiheessa.

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Ympäristö ja luonnonvarat

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Museovirasto
Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Maaomaisuuden hallinta
Kadut ja ympäristö
Rakennusvalvonta
Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
Telia Finland Oyj
Elisa Oyj

LIITE 3B

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto KASELY/827/2018

06.07.2018 Julkinen

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
06 -07- 2018

LPR/1424/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite Lausuntopyyntö 18.6.2018

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, asemakaavan muutos, Maaherrankatu 15, Lappeenranta, valmisteluvaihe

Lausunto koskee 12.6.2018 päivättyä asemakaavamuutoksen luonnosaineistoa.

Asemakaavamuutos koskee Taikinamäen kaupunginosassa olevaa rivitalotonttia, joka sijaitsee Maaherrankadun ja Urheilukadun kulmassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Maaherrankatuun, idässä Urheilukatuun ja etelässä sekä lännessä naapuritontteihin. Kaava-alueen pinta-ala on 1040 m².

Maaherrankadun pientaloalue on Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Tmi Lauri Putkonen & Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy) mukaan maakunnallisesti merkittävä, pääosin jälleenrakennuskauden pientaloalue. Inventoinnissa kaavamuutosalueella olevan vuonna 1928 valmistuneen rakennuksen todetaan olevan yksi alueen vanhimmista.

Alue kuuluu myös maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön Kimpisen alue. Pääosa lähialueen rakennuskannasta on valmistunut 1940–1950-luvuilla. Pientalot ovat pääosin satulakattoisia ja tontin etuosaan sijoitettuja. Kadun varrella on myös uudempia, 1960–2000 –luvulla rakennettuja pientaloja, joita on pyritty sopeuttamaan vanhempaan rakennuskantaan.

Kaavamuutoksen tavoitteet ja suunnittelutilanne

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen alueelle. Nykyinen rivitalojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös toimisto- ja liiketiloja.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta,

eheytetään kaupunkirakennetta ja mahdollistetaan olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen.

Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Osayleiskaavassa em. inventoinnit on otettu huomioon siten, että yhtenäisimmät kokonaisuudet on osoitettu pientalovaltaisina asuntoalueina, joilla ympäristön ja rakennuskannan erityispiirteet säilytetään (AP/s). Nyt muutettava asemakaava on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C-3), jolle tavoitteena on sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä e=0,5 ja e=2,0.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 24§)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuudet ovat:
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet (MRL 5§)

Maankäyttö- ja rakennuslain 5§ mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää:

1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä
3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä;
10) palvelujen saatavuutta; sekä
11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54§)

MRL 54§ edellyttää, että yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa, ja että asemakaava laaditaan siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan keskustan yleiskaavan uloimmalla keskustatoimintojen vyöhykkeellä (C-3). Asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitetta keskustaan soveltuvasta asumisesta sekä palvelu- ja myymälätilojen sijoittamisesta. Tonttitehokkuus asemakaavan muutosluonnoksessa on noin 1,7, mikä on osayleiskaavassa tavoitellun tehokkuuden 0,5-2,0 puitteissa.

Kaavaselostuksessa on esitetty karttaotteella lähimmän valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alue, mikä informatiivisena tietona on perusteltua. Karttaotteet myös tekstissä kuvattujen maakunnallisten arvoalueiden rajauksista on kuvausten tueksi hyvä lisätä kaavaselostukseen, ja todeta millä tavoin inventoinnit on otettu yleiskaavassa huomioon.

Koska kaavamuutoksen lähtökohtana on olemassa olevan asuinrakennuksen purkaminen, tulee suunnittelun yhteydessä selvittää ja kuvata kaavaselostukseen myös MRL:n mukaisten purkamisen edellytysten (MRL 118 §, 127 §) täyttyminen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mm. kaupunkikuvan eheyttäminen, ja että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset. Maaherrankadun ja Urheilukentänkadun kulmatontti sijaitsee

kaupunkikuvallisesti kahden mittakaavaltaan ja ominaispiirteiltään erilaisen alueen rajalle.

Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu liittyy tehokkuudeltaan ja massoittelultaan Urheilukentänkadun ja keskustan kaupunkikuvaan, ja on siitä lähtökohdasta perusteltu.

Arvioitaessa kaavamuutosta Maaherrankadun suunnalta, eroaa suunniteltu kerrostalo ympäristöstään erityyppisenä ja muuta rakennuskantaa huomattavasti korkeampana rakennuksena.

Kaavaselostuksessa on kuvattu kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia oikeansuuntaisesti, mutta lähinnä vain tonttikohtaisina purkamisen aiheuttamina vaikutuksina. Koska kulmatontin pientalon korvaaminen kerrostalolla poikkeaa oleellisesti Maaherrankadun kaupunkikuvasta ja mittakaavasta, tulee vaikutusten arviointia ja ratkaisun perusteluita vielä täydentää Maaherrankadun kaupunkikuvallisten vaikutusten ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ja sen ominaispiirteiden huomioon ottamisen osalta.

ELY-keskus esittää, että jatkosuunnittelun yhteydessä tutkitaan vielä muitakin yleiskaavan tavoitteen (e= 0,5-2,0) mukaisia vaihtoehtoja, joissa ratkaisu pyritään sovittamaan kulmatontille ja myös Maaherrankadun varren kaupunkikuvaan ja mittakaavaan. Tontin sijainti katujen risteyksessä antaa mahdollisuuden paikan korostamiseen arkkitehtuurin keinoin uudella kaupunkikuvallisella elementillä.

Muilta osin MRL:n asemakaavoitukselle asettamat sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu kaavaa valmisteltaessa hyvin huomioon.

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti.

Alueidenkäyttöpäällikkö	Pertti Perttola
Arkkitehti	Annu Tulonen

TIEDOKSI

Rakennustutkija Sini Saarilahti Etelä-Karjalan museo
Aluesuunnittelujohtaja Marjo Wallenius Etelä-Karjalan liitto

ETELÄ-KARJALAN LIITTO

Lausunto 101/10.02.03.00/2018

28.6.2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
02. 07. 2018
Lpr/1424/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto, Maaherrankatu 15 asemakaavan muutoksesta

Kaavamuutosalue on vuonna 2017 hyväksytyssä yleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jolla asuminen ja palvelut painottuvat (C-3). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kerrostalon rakentaminen. Taloon voidaan sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja. Tontilla sijaitseva huonokuntoinen kaksikerroksinen omakotitalo puretaan.

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (2011) asemakaavan muutosalueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: taajamatoimintojen alue, maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, kaupunki- /taajamarakenteen kehittämisen kohdealue ja kasvukeskusalueen laatukäytävä. Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaavassa (2015) alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin on kirjattu rakennuksen julkisivua koskeva määräys, jolla pyritään sovittamaan rakennus tyylillisesti alueen muuhun rakennuskantaan. Kimpisen alue on Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvityksen (osa 2., 2008) mukaan maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Selvityksen mukaan huolellisen suunnittelun merkitys korostuu erityisesti täydennys- ja korjausrakentamisessa, jossa olemassa olevan rakennusperinnön rinnalle on mahdollista luoda ympäristöä rikastuttavia uusia kerrostumia.

Keskusta-alueen täydentämisrakentamista tukeutuen olemassa olevaan infraan voidaan pitää hyvänä ja maakuntakaavojen merkintöjen mukaisena. Hyvällä suunnittelulla ja oikeanlaisella ohjauksella voidaan taata rakennuksen soveltuminen tyyliltään kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

[redacted]

Matti Viialainen
maakuntajohtaja

[redacted]

Maria Peuhkuri
suunnittelija

Kauppakatu 40 D
53100 Lappeenranta
Finland

Tel +358 (5) 613 001
Y-tunnus 0869462-5

etunimi.sukunimi@ekarjala.fi
kirjaamo@ekarjala.fi
www.ekarjala.fi

Museovirasto

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
29. 06. 2018
Lpr/1424/10.02.03.00/2018

Lausunto

28.06.2018 MV/189/05.02.00/2018 1 (1)

Lappeenrannan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite lausuntopyyntö 16.6.2018

Asia **LAPPEENRANTA, Maaherrankatu 15, asemakaavan muutos**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa Taikinanmäen kaupunginosan korttelin 10 tonttia 7 koskevasta asemakaavan muutoksesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden asunkerrostalon rakentaminen osoitteeseen Maaherrankatu 15. Museovirasto lausuu asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.

Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Yli-intendentti Helena Taskinen

Intendentti Helena Ranta

Tiedoksi Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lappeenrannan kaupunki/Museotoimi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAUSUNTO

17.8.2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PI11
53101 LAPPEENRANTA

Viite: lausuntopyyntö 18.6.2018

LAPPEENRANTA, TAIKINAMÄKI, MAAHERRANKATU 15 ASEMAKAAVANMUUTOS, VALMISTELUVAIHE

Lappeenrannan kaupunki/Elinvoima ja Kaupunkikehitys on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikonmukaisesta asemakaavan muutoksesta. Museo on osallinen hankkeessa rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Asemakaavamuutos koskee Taikinamäen kaupunginosassa olevaa rivitalotonttia, joka sijaitsee Maaherrankadun ja Urheilukadun kulmassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Maaherrankatuun, idässä Urheilukatuun ja etelässä sekä lännessä naapuritontteihin.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuin-ja liikerakennuksen rakentaminen alueelle. Nykyinen rivitalojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös toimisto- ja liiketiloja.

Maaherrankadun varrelle on rakentunut 1940–1950-lukujen aikana yhtenäinen jälleenrakennuskauden pientaloalue. Lappeenrannan osayleiskaava 2030 selvityksen mukaan alue on maakunnallisesti merkittävää. Inventoinnin mukaan suunnittelualueella oleva pientalo (rakennusvuosi 1928) on alueen vanhimpia.
Pientaloalue kuuluu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen rakennettuun ympäristöön (Kimpisen alue).

Suunnittelualue sijoittuu Maaherrankadun ja Urheilukentän risteykseen, kaupunkikuvallisesti kahden mittakaavaltaan ja ominaispiirteiltään erilaisen alueen välin. Etelä-Karjalan museo katsoo, että kaavamuutoksessa esitetty ratkaisu on keskustan suuntaan (Urheilukentänkatu) kaupunkikuvallisesti yhtenevä ja perusteltu asemakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Museo kehottaa tarkastelemaan uudelleen uudisrakentamisen mittakaavaa, joka sopeuttaa sen sekä keskustan että pientaloalueen kannalta paremmin alueeseen. Rakennetun ympäristön maakunnallinen merkitys tulee ottaa tontin jatkosuunnittelussa paremmin huomioon sekä

Museotoimi
PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. (05) 616 2261 | faksi (05) 616 2911
museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi/museot

kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Kaavan vaikutusten arviointia tulee tarkentaa maakunnallisesti arvokkaan pientaloalueen kannalta.

Etelä-Karjalan museolla ei ole muuta huomautettavaa Maaherrankadun asemakaavamuutoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

[redacted]

Leena Räty
vs museotoimenjohtaja

[redacted]

Sini Saarilahti
amanuenssi, rakennusperintö

Tiedoksi: Museovirasto/KYS/Itä- ja Pohjois-Suomi
Kaakkois-Suomen ELY-keskus/Pertti Perttola, Annu Tulonen

Lappeenrannan energiaverkot oy

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
19. 06 2018
Lpr/1424/10.02.03.00/2018

18.6.2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 18.6.2018

LAUSUNTO MAAHERRANKATU 15 ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

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

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

[redacted]

Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
19. 06. 2018

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

LOR/1424/10.02.03.00/2018

Lähettäjä: Lind Taina
Lähetetty: 19. kesäkuuta 2018 13:14
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: VL: Lausuntopyyntö - Maaherrankatu 15, asemakaavan muutos

---

Lähettäjä: Lampikari Jan - Voimatel Oy [mailto:Jan.Lampikari@voimatel.fi]
Lähetetty: 19. kesäkuuta 2018 10:59
Vastaanottaja: Luukkainen Hannu <Hannu.Luukkainen@elisa.fi>; Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Kopio: Martiskainen Toni <toni.martiskainen@elisa.fi>
Aihe: VS: Lausuntopyyntö - Maaherrankatu 15, asemakaavan muutos

Hei

Kyseinen kaavamuutos ja uuden asuinkerrostalon rakentaminen ei aiheuta Elisalle toimenpiteitä. Tontin alueella ei ole olemassa olevaa Elisan verkkoa.

Jan

Lähettäjä: Luukkainen Hannu <Hannu.Luukkainen@elisa.fi>
Lähetetty: 19. kesäkuuta 2018 9:59
Vastaanottaja: Lampikari Jan - Voimatel Oy <Jan.Lampikari@voimatel.fi>
Kopio: Martiskainen Toni <toni.martiskainen@elisa.fi>
Aihe: VL: Lausuntopyyntö - Maaherrankatu 15, asemakaavan muutos

Terve
Katotko Jan aiheuttaako Elisalle toimenpiteitä. Ja vastaa Tainalle ja meille.

For Internal Use Only

Lähettäjä: Lind Taina [mailto:Taina.Lind@lappeenranta.fi]
Lähetetty: 19. kesäkuuta 2018 7:26
Vastaanottaja: Luukkainen Hannu <Hannu.Luukkainen@elisa.fi>
Aihe: Lausuntopyyntö - Maaherrankatu 15, asemakaavan muutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Taikinamäen kaupunginosaan, osoitteeseen Maaherrankatu 15. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyyntökirjeen.

Kaavahankkeen aineistolinkki: https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Maaherrankatu-15

Terveisin

Taina Lind

27.6.2018 LPR/1424/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 18.6.2018

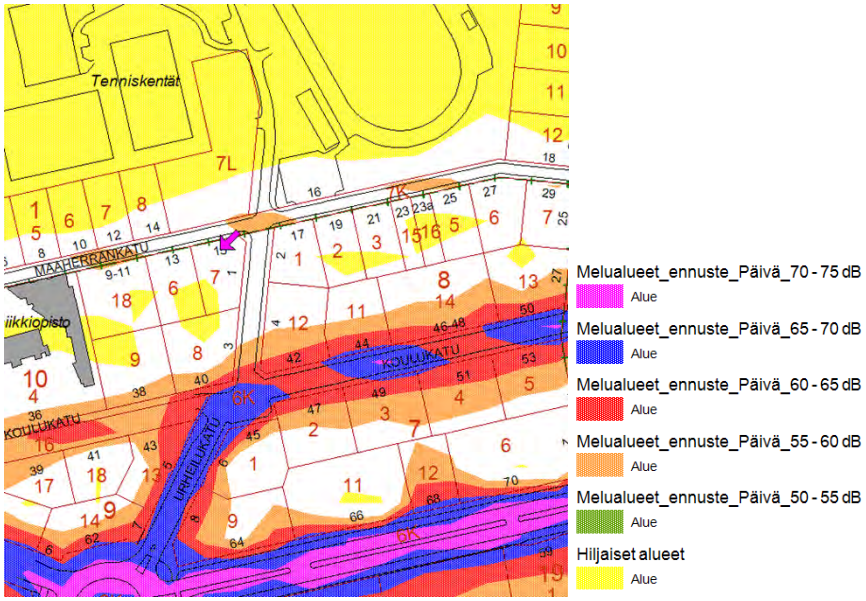
LAUSUNTO ASEMAKAAVA/ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: TAIKINANMÄKI, MAAHERRANKATU 15

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Tainkinanmäen kaupungin-osaan osoitteessa Maaherrankatu 15. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Tontilla oleva pientalo on tarkoitus purkaa

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Havainnekuvassa oleskelu- ja leikkipiha-alue on sijoitettu Urheilukadun varteen. Urheilukadun varsi ei ole sisältynyt Lappeenrannan pääkaduilta tehtyyn melumallinnukseen (kuva 1), joten alueen melutilanteesta ei ole tietoa. Oleskelupiha-alueet ja erityisesti lasten leikkipaikat tulisi sijoittaa kohtaan, jossa ympäristöhaitat kuten melu ja liikenteen ilmapäästöt ovat mahdollisimman pienet. Parempi vaihtoehto olisi, että oleskeluun tarkoitettu piha-alue siirrettäisiin kauemmas kadun varrelta. Mikäli oleskelualue halutaan sijoittaa esitettyyn kohtaan, tulee alueen melutilanne selvittää. Vaikka melun ohjearvot eivät ylittyisikään, vähentäisi kiinteä aita melun ja pakokaasun leviämistä oleskelupiha-alueelle.



Kuva 1: Päiväaikainen melutaso ennustetilanteessa

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Lausunto

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 18.6.2018

Maaherrankatu 15 asemakaavan muutos

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Maaherrankatu 15 asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla on huomautettavaa seuraavasti:

- rakennusala työntyy liiaksi pohjoiseen kadun varteen ja katkaisee maaherrankadun vapaan tilanäkymän. Parvekkeiden erillinen rakennusala on tarpeeton.

Lappeenrannassa 5.6.2018

Päivi Salminen
rakennustarkastaja

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, rakennusvalvonta

PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1, 2. krs | puh. 05 6161

kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

2.8.2018 Dnro
LPR/1424/10.02.03.00/2018

Maaherrankatu 15 asemakaavanmuutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehitystoimialan kadut ja ympäristö –vastuualue ilmoittaa lausuntonaan Maaherrankadun asemakaavaluonnoksesta, että varsinkin Urheilukadun puoleisen, pysäköintihalliin vievän tonttiliittymän näkemää kevyen liikenteen väylälle tulee parantaa mm. havainnekuvassa esitetyn istutuslinjan kääntämisellä tontille päin. Nykyinen jalkakäytävä on tarkoitus lisäksi muuttaa yhdistetyksi pyörätie ja jalkakäytäväksi, mikä lisää tarvetta hyvään näkemään.

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kadut ja ympäristö

Pentti Multaharju
kaupungininsinööri vs.

Elinvoima ja kaupunkikehitys | Kadut ja ympäristö
PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Päiväys
18.6.2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1424/10.02.03.00/2018
Lausuntopyyntö 18.6.2018

LPR/1424/10.02.03.00/2018 Maaherrankatu 15 asemakaavanmuutos, 6 Taikinamäki kortteli 10 tontti 7

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kerrostalon rakentaminen. Taloon voidaan sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja.

Asemakaava-alue on yksityisen maanomistuksessa.

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

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 18.6.2018

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti

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

20.7.2018

Lappeenrannan kaupunki

Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala

Kaupunkisuunnittelu

PL 11, 53101 Lappeenranta

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
02. 08. 2018
LPR/1424/10.02.03 10/2018

ASEMAKAAVAN MUUTOS / MAAHERRANNAKATU 15

MUISTUTUS

Maaherrankadun kiinteistöjen omistajat ovat todella pöyristyneet tästä hankkeesta, jossa tontille ollaan kaavoittamassa rivitalon sijasta kuusikerroksisen kerrostalon rakennusoikeus. Vastustamme kaavamuutosta ja vaadimme nykyisen asemakaavan säilyttämistä.

Muutosta on perusteltu lähinnä ydinkeskustan rakentamisen tehostamisella. Mallia on haettu myös viereisen Koulukadun vanhoista kerrostaloista.

Osayleiskaavassa ja kaupungin strategisissa kaavoitustavoitteissa korostetaan tiivistämisen lisäksi kaupunkirakenteen eheyttämistä ja sitä, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä. Nuo vaatimukset eivät ole valinnaisia, vaan niiden tulisi kaikkien toteutua.

Rakentamisen tehostamisen tulee kohdistua ydinkeskustaan. Siellä nuo tavoitteet toteutuvat ja siellä olisi runsaasti tiivistämisen varaakin. Maaherrankatu ei kuulu keskustaan, vaan on Kimpisen omakotiliikunta- ja luontoaluetta. Kerrostalo pilkkoisi Maaherrankadun. Se rikkoisi kaupunkirakenteen eikä se mitenkään soveltuisi ympäristöönsä. Sen ymmärtää jokainen viimeistään silloin, kun käy paikalla ja kuvittelee tontille tornitalon.

Koulukadun korkeat kerrostalot sopivat sen kaupunkikuvaan ja niitä voisi olla siellä enemmänkin. Maaherrankadulle ne eivät kuulu.

Maaherrankatu 15:n kaavaluonnos on kaupungin tavoitteiden vastainen ja kadun asukkaiden mielestä käsittämätön.

Asunto Oy Lappeenrannan **Maaherrankatu 9**

[redacted]

20.7.2018

Lappeenrannan kaupunki

Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala

Kaupunkisuunnittelu

PL 11, 53101 Lappeenranta

02 08. 2018

LPR/1424/10.02.03.00/2018

ASEMAKAAVAN MUUTOS / MAAHERRANNAKATU 15

MUISTUTUS

Maaherrankadun kiinteistöjen omistajat ovat todella pöyristyneet tästä hankkeesta, jossa tontille ollaan kaavoittamassa rivitalon sijasta kuusikerroksisen kerrostalon rakennusoikeus. Vastustamme kaavamuutosta ja vaadimme nykyisen asemakaavan säilyttämistä.

Muutosta on perusteltu lähinnä ydinkeskustan rakentamisen tehostamisella. Mallia on haettu myös viereisen Koulukadun vanhoista kerrostaloista.

Osayleiskaavassa ja kaupungin strategisissa kaavoitustavoitteissa korostetaan tiivistämisen lisäksi kaupunkirakenteen eheyttämistä ja sitä, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä. Nuo vaatimukset eivät ole valinnaisia, vaan niiden tulisi kaikkien toteutua.

Rakentamisen tehostamisen tulee kohdistua ydinkeskustaan. Siellä nuo tavoitteet toteutuvat ja siellä olisi runsaasti tiivistämisen varaakin. Maaherrankatu ei kuulu keskustaan, vaan on Kimpisen omakoti- liikunta- ja luontoaluetta. Kerrostalo pilkkoisi Maaherrankadun. Se rikkoisi kaupunkirakenteen eikä se mitenkään soveltuisi ympäristöönsä. Sen ymmärtää jokainen viimeistään silloin, kun käy paikalla ja kuvittelee tontille tornitalon.

Koulukadun korkeat kerrostalot sopivat sen kaupunkikuvaan ja niitä voisi olla siellä enemmänkin. Maaherrankadulle ne eivät kuulu.

Maaherrankatu 15:n kaavaluonnos on kaupungin tavoitteiden vastainen ja kadun asukkaiden mielestä käsittämätön.

Asunto Oy Lappeenrannan **Maaherrankatu 13**

[redacted]

JATKUU →

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
27. 06. 2018
Lpr/1424/10.02.03.00/2018

Mielipide

Maaherrankatu 15 asemakaavan muutos

Mielipiteen sisältö:

Vastustan ao. asemakaavan muutosta, jonka tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen tontille; asukaskilaisuudessa ilmoitettu 5-6-kerroksinen talo, jossa pienasuntoja "30:n molemmin puolin".

Perustelut

- kerrostalo sikkoo Maaherrankadun maisemointia, Maaherrankadun on pientaloaluetta, jossa on pari rivitaloa myös ja kadun itäpäässä alavassa maastossa pienkerrostalo kulmatontilla (Mäkikatu), kadun profiilin ei soi korkea kerrostalo matalien talojen väliin, yksi 5-6-kerroksinen talo törröttäisi matalien keskellä
- Kimpisen urheilukentän miljöö menee pilalle, kentän kulttuuriympäristö on yleiskaavassa merkitty lievemmäksi suojelualueeksi
- asemakaava ei salli itäpuolella oleralle naapuritontille kerrostalon rakentamista, ei siis soi tähänkään kadun yli viereiselle tontille

Käänä

Lappeenrannassa 27. 6 .2018

[redacted]

Allekirjoitus ja nimen selvennös
(ei pakollinen)

[redacted]

osoite

[redacted]

sähköpostiosoite

Lisätilaa kääntöpuolella

- tontin rajalle Urheilukadun puolelle suunnitellun autopaikkihallin sisäänajoluiska rikkoisi naapuritontin puiden juuret, rinne ja puut ovat tonttien rajalla korkeammalla, rinne katkaistiin halliin ajon mahdollistamiseksi
- Kimpisen kentät ovat vähäisessä käytössä suuren osan vuotta, myös suuria yleisötapahtumia on, liikenne on hyvin vähästä kapeilla lähikaduilla jo ilman kerrostalon tuomaa lisäliikennettä; pihaanajoa ja autohallinajo jalkakäytävän yli
- opiskelijat ja oppilaat lähikouluista kulkevat usein isoina ryhminä ko. ~~tontin~~ kulmalta, samoin yksittäiset urheilijat ja päiväkotiryhmät niin talvella jäälle kuin muina aikoina kentille - puhumattakaan katsojamäärästä - korkea kerrostalo estää liikenteessä näkyvyyttä ahtaassa kadunkulmassa
- vaikka kaupungilla on velvollisuus tarjota asukkaille keskustassa = yleisötilaisuudessa kerrottu yksi perusta kerrostalolle, niin toivon että asemakaavamuutos hylätään eikä tällä asemakaavamuutoksella tavoitetta "pitää kaupunki kasvavana kaupunkina".

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
20. 06. 2018
LOR/1624/10.02.03.00/2018

Mielipide

Maakeskuskatu 15 / Urheilukatu 1 asemakaavan muutos

Mielipiteen sisältö:

- 6-kerroksinen talo ei sovi siihen viereen
  ⇒ 3-kerroksinen saattaisi mennä
- Kiinteistön kentälle ja kentältä on kovasti kulkijoita
  ⇒ tulee logistiikka ongelmia ⇔ ahdas Urheilukatu
- Meidän taloyhtiön puut joudutaan Urheilukatu 1:n rajalta kaatamaan ⇒
  eli jokatapauksessa ne on korvattava ja saatava uudet tilalle
- Vähän tollekin toivoisin

Lappeenrannassa 19. 6. 2018

[redacted]

Allekirjoitus ja nimen selvennös
(ei pakollinen)

[redacted]

osoite

[redacted]

sähköpostiosoite

Lisätilaa kääntöpuolella

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
20. 06. 2018
LDR/1424/10.02.03.00/2018

Mielipide

Maahenrank. 15 asemakaavan muutos

Mielipiteen sisältö:

Mielestäni suunniteltu rakennus on Maahenrankadun mäisemaan liian massiivinen eikä satu olemassa olevaan kattolinjaan. Urheilukadun puolella rakennus nousee heti jalkakäytävän reunasta vrt. saman korttelin muut kerrostalot tai Urheilukadun toisella puolella oleva 3-kerroksinen talo.

Lappeenrannassa 19. 6. 2018

[redacted]

Allekirjoitus ja nimen selvennös
(ei pakollinen)

[redacted]

osoite

[redacted]

sähköpostiosoite

Lisätilaa kääntöpuolella

[redacted]

[redacted]

Lappeenranta, 09.07.2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
10. 07. 2018
Lpr/1424/10.02.03.00/2018

ASEMAKAAVANMUUTOS TONTTI 7, KORTTELI 10, KAUPUNGINOSA 6 TAIKINAMÄKI (MAAHERRANKATU 15)

Otsikossa mainittu asemakaavanmuutos on nähtävillä ennakkokuulemista varten. Luonnoksen mukaan Maaherrankadun ja Urheilukadun kulmaukseen voitaisiin toteuttaa kuusikerroksinen kerrostalo lisäämällä tontin rakennusoikeutta peräti 1.750 m2.

Liitteenä oleva asemakaavaselostuksen katunäkymät molemmilta kaduilta osoittavat yksiselitteisen selkeästi, miten suuresta mittakaavavirheestä tule olemaan kysymys, jos kyseinen asemakaava toteutuu ja sen mukainen uudisrakennus rakennetaan.

Maaherrankatu on koko pituudeltaan varsin matalaa enimmäkseen kaksikerroksista rakennusrivistöä, johon merkittävämmän poikkeuksen tekee vain musiikkiopiston muita korkeampi saliosa. Se kuitenkin puurakenteisena ja ikkunattomana sopeutuu kokonaisuuteen tyydyttävästi. Sen sijaan nyt suunnitteilla oleva kaavamuutos sallisi erittäin korkean, maisemaan ja Maaherrankadun katukuvaan täysin sopimattoman rakennuksen.

Jos hyväksyttyä keskustan osayleiskaavaa 2030 lähdetään mistään piittaamatta toteuttamaan, on syytä kuitenkin todeta, ettei yhdellä virheellä voi perustella toista. Niinpä asemakaavanmuutos kyseisessä muodossa on hylättävä ja tutkittava uudelleen siten, että ainakaan Maaherrankadun puolella rakennuksen korkeus ei ympäristöstä oleellisesti muutu. Nykyinen voimassa oleva asemaakaava on itse asiassa tontille täysin kelvollinen.

Tätä taustaa vasten asemakaavanselostuksen kohdassa 4.3 Asemakaavan tavoitteet (s. 23) luetellut perustelut ovat todella erikoisia, kun lopputulos on kutakuinkin päinvastainen:

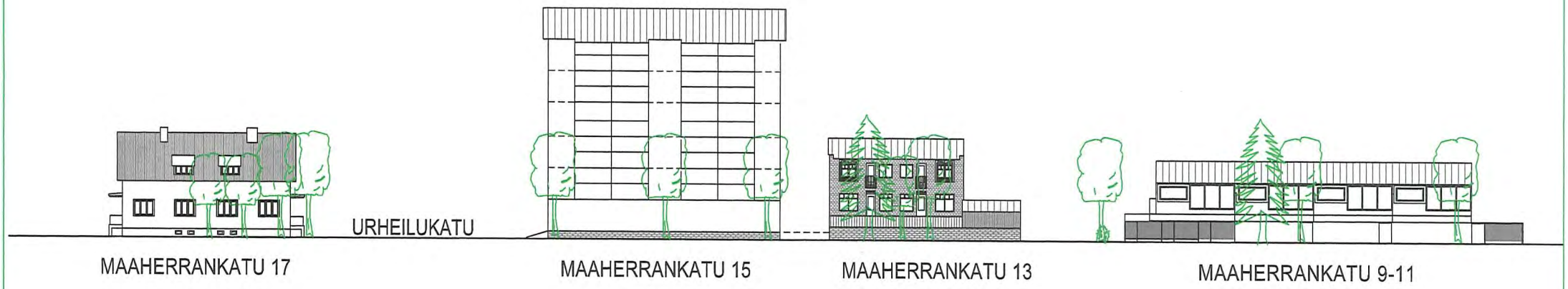
'Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Ohjelman maankäytön tavoitteena on myös eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset'.

Esitän, että asemakaavanmuutos tutkitaan kokonaan uudelleen niin, että Maaherrankadun-puoleinen rakennusmassa ei tule oleellisesti poikkeamaan ympäristöstä ja että Urheilukadun puolella lähemmäksi tontilla 8 olevaa kerrostaloa sijoitetaan mahdollinen lisärakennusoikeus, jos se ylipäänsä on tarpeen. Kaavoitus ei voi lähteä yksin kiinteistön omistajan tavoitteista ja suunnitelmista, koska vastuu kaupunkikuvasta on viime kädessä kaavoittajalla eli kaupungilla.

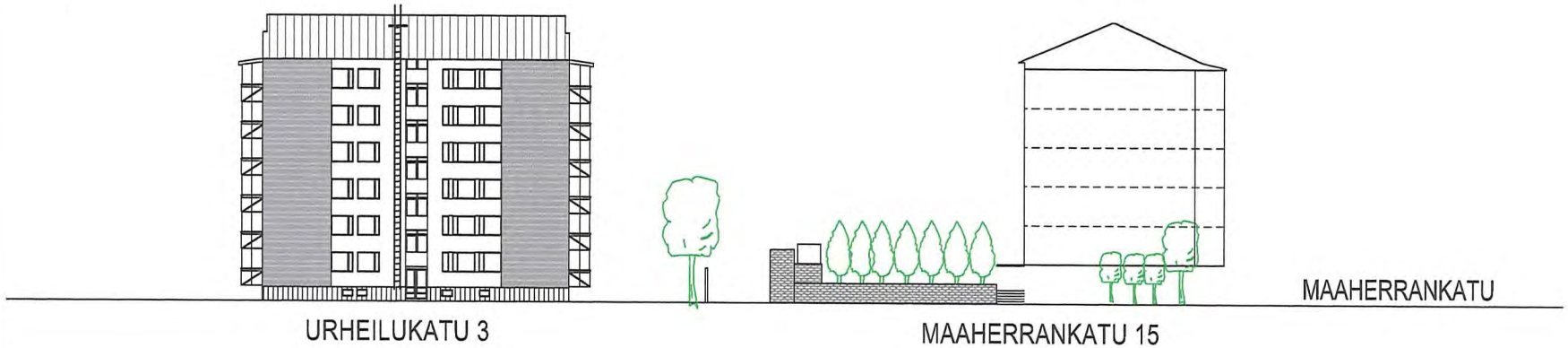
[redacted]

LIITE: Katunäkymät

KATUNÄKYMÄ MAAHERRANKADULTA



KATUNÄKYMÄ URHEILUKADULTA



0 10 20 30 40 50

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

KATUNÄKYMÄT
Maaherrankatu 15, asemakaavan muutos

12.6.2018	Piirtänyt NS	Työ nro 2668

LAPPEENRANNAN KAUPUNGI
Kirjaamo
18 -07- 2018
LPR/1424/10.02.03.01/2018

ELINVOIMAN JA KAUPUNKISUUNNITTELUN TOIMIALA

Asiani koskee ehdotusta Maaherrankatu 15 asemakaavan muutokseen.

Vastustan ehdotusta koska:

- Näin korkea rakennus ei sovellu Maaherrankadun matalien rakennusten maisemaan ja silhuettiin.
- Rakennuksen sijoitus alkamaan heti kadun reunasta on tökerö ja poikkeaa ympäristön, kuten Urheilukadun ja Koulukadun tyylistä, joissa kadun ja rakennuksen välissä on reilusti pihaa ja nurmialuetta.
- Ajokaista talon pihaan sijoittuu naapuritalon As Oy Heimonkulman tontin rajalle, jolloin rajalla olevat puut jouduttaisiin kaatamaan.
- Kimpisen vehreä puusto on tämän kaupunginosan keuhkot ja olisi korvaamaton vahinko, jos nämä vanhat ja arvokkaat vaahterat jouduttaisiin kaatamaan.
- Tontti on pieni näin suurelle rakennusehdotukselle ja tekisi ahtauden vaikutelman arvokkaalle alueelle, jossa sijaitsee useita suojelukohteita
- Liikenteen lisääntyminen kapealla kadulla vaarantaa Kimpisen urheilupuistossa kävijöiden turvallisuutta. Alueella liikkuu paljon koululais-ja päiväkotiryhmiä.

Toivon hartaasti, että esitetty muutosehdotus hylätään ja palataan aikaisempaan kaavaan, jossa tontille suunniteltiin kahden kerroksen rivitaloa.

Ystävällisin terveisin

[redacted]

4.8.2018 (1)

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys,
Kirjaamo
PL 11, 53101 Lappeenranta

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
06. 08. 2018
LPR/1424/10.02.03.00/2018

Asemakaavan muutos/
Maaherrankatu 15

MIELIPIDE:

Olen tutustunut saamaani Lappeenrannan Kaupungin asemakaava luonnokseen 12.06.2018, joka koskee Maaherrankatu 15:sta
(LPR / 1424 / 10.02.03.00 / 2018)

Lisäksi olen osallistunut kaupungin järjestämään asukastilaisuuteen 19.06.2018.

Haluan tuoda esille kirjallisesti mielipiteeni tästä uudesta asemakaava muutos asiasta.

Asemakaava muutoksen tarkoitus:
Muuttaa nykyinen omakoti ja rivitalojen korttelialue (10), asuin kerrostalojen korttelialueeksi, jolle saisi sijoittaa myös toimisto- ja liiketiloja.

Käsitykseni mukaan asemakaava muutos koskisi tällä hetkellä vain yhtä tonttia n:o 7

Selontekossa mainitaan vain Lappeenrannan Kaupungin osa 6 TAIKINAMÄKI, Korttelі 10, tontti n:o 7.

Kyseinen tontti n:o 7 on Maaherrankatu 15

Käsiteltävää kaavamuutosta on hakenut nykyinen kiinteistön omistaja Asunto Oy Lpr:n Maaherrankulma 10.03.2014 päivätyllä hakemuksella

Muutoshakemuksen perusteluina on mainittu mm.
- huonokuntoinen 2-ker omakotitalo
- naapurikiinteä rakennettu rajalle (Maaherrank. 13:sta puolella)
- julkisivu tulisi korkeammalle, kuin naapurin rak.
- ei riittävästi rakennus oikeutta
- koulukadun kerrostalo 6 ker.
- kaupunkikuvan paraneminen asuinkerrostalolla
- liike ja toimitiloja lisää

Lisäksi MAAHERRAKULMAN 1 sännöitsijä JARI JUKKARA on tuonut esille Lappeenrannan Uutisissa 19.05.2018 asemakaava muutoksesta, vaikka vasta valmistelu-vaihe ... on menessä, tästä syntyi mielikuva ikäänkuin päätös olisi selvä.
- tontille tulee asuinkerrostalo ja näin tontista saadaan myös taloudellisesti kannattava..
- Nykyistä kiinteistön huonoa ja hoitamatonta kuntoa hän harmittelee näinsamassa artikkelissa. "Eihän se nykyinen talo mitenkään ympäristön kaunistaja ole."

Tähän kommenttiin haluan todeta:
- kiinteistön huono kunto on täysin seurausta omistajan laiminlyönneistä omistusajalta.
- Sieltä on jätetty täkes "kaikki" kiinteistöä koskevat huolto- ja hoito- sekä ylläpito toimenpiteet tekemättä.

Esim: - kumityöt ovat olleet heikosti hoidettu
- orapihlaja-aita täysin hoitamatta (urheilukatu)
- sireeni aita täysin hoitamatta (Maaherrankatu)
- pihan viheralueet täysin hoitamatta
- puutarha puustot ja kasvit täysin hoitamatta
- rakennuksen hoito ja kunnostyö tekemättä
- koko tontti hoitamaton ja epäsiistissä kunnossa.

Kaupungin rak. tarkastaja Päivi Salminen on ilmoittanut, että he eivät ole rekla moineet/ näistä asioista mitään Maaherrakadun 15 omistajille. Ihmettelen tätä suuresti!
Maaherrankatu 15 on kovin näkeyvällä paikalla varsinkin Kimpisen Urheilukeskuksen suurtapahtumissa.
Tilaisuuksien lipunmyynti piste sijaitsee monesti tätä vastapäätä tontillani urheilukatu 2:n kulmassa.
Maaherrakadun 15 rakennus ei ole kovin edustavan näköinen.

Mielipiteeni tästä kiinteistön hoitamattomuudesta
Se on ollut täysin tietoista ja tarkoitushakuista.
Oletettavuona, että kaavamuutos olisi helpompi saada ajettua läpi, kun kiinteistö on mennyt hoitamattomuuden vuoksi huonokuntoiseksi ja lähes korjauskelvottomaksi.

Kiinteistön omistajat puraittivat kelteiset mineriitti seinäpinnat rakennuksesta pois. vuosia sitten. Sen seurauksena rakennusta tuli esille vanha uhko seinä ja levyjen laudoitukset.
Näin rakennus on saatu näyttämään "rumalta".
Tämä olisi voitu jättää tekemättä. jolloin rakennus olisi vielä melko siistin näköinen, joka näkyy esitykseen vanhemmassa valokuvassa.

Haluan myös mainita, että ostajalla on ollut tiedossa ostettavan kiinteistön kunto ja (Maaherrankatu 15) voimassa oleva asemakaava, sekä rakennusmääräykset tontista.
Elikä asemakaava olisi mahdollistanut omakoti- tai 2 ker. rivitalon rakentamisen.
Heillä on ollut mahdollisuus vuosia rakentaa Maaherrankatu 15:sta uusi kaavan mukainen rakennus tai peruskorjata vanha, kuten monet ovat Maaherrankadulla tehneet.
Mikähän mahtaisi olla todellinen syy tähän rakentamattomuuteen.
Syitä voi vain arvailla ...

Mielestäni ostaja on ollut myös tietoinen siitä minkälainen asutusalue Maaherrankatu ja sen ympäristö on ollut vuosikymmeniä.

Asemakaava muutos luonnoksessa viranhaltiat ovat valmistelemassa ehdotusta, että tähän Maaherrakadun 15 tontille rakennettaisiin mahdollisesti 6-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa olisi myös liike- ja toimitiloja.

Perusteluina olisi ydinkeskustan rakentamisen tehostaminen, jolhon yleiskaava antaisi siihen mahdollisuuden.
On tuotu esille kaupunkirakenteen eheyttämistä ja sitä, että uudet rakennukset sopeutuisivat ympäristöönsä.

Mielestäni 6-kerroksinen asuinkerrostalo ei mitenkään sovi Maaherrankatu 15 tontille eikä ympäristöönsä.
Koko Maaherrankadun rakennukset muodostavat omanlaisensa kaupunkirakenteen luonteen.
Maaherrankatu ja Kimpisen urheilukeskus ovat rakentuneet vuosien saatossa omanlaiseksi "KIMPISEN ALUEEKSI".

Maaherrankatu ei myöskään kuulu kaupungin keskustaan, vaikka onkin lähellä sitä.

Maaherran kadulla ei myöskään ole yhtään liikehuoneistoja ns. "kivijalka myymälöitä", eikä niihin ole tarvetta.
Mielestäni niitä on tarpeeksi vieressä olevilla alueilla. Koulukatu, Imatrantie, Valtakatualla.
Vuosikymmeniä Urheilukatu 2:ssa asuneena, olen havainnut, että edellä mainituilla alueilla on ollut jatkuvasti tyhjiä liiketiloja vuokralla eri yrityksille. Kysyntä on ollut heikohkoa.
Yritykset ovat usein lopettaneet toiminnansa tai vaihtaneet toiseen liikepaikkaan / liike alueen sen.

Maaherrakadun omakoti ja rivitalo kiinteistöt ovat "persoonallisia" ja hyvin hoidettuja. Muutamia uusrakennetut ja monia täys-perus korjattu. Edustavat moniruokista rakennuskulttuuria 1920 - 1930 luvulta lähtien.

Asuinkerrostalon kaavamuutos yhdelle tontille eivarvostelisi muut samassa korttelissa asuvat kiinteistöjen omistajat.

Maaherrakadun 15-sta tontin pinta-ala on vain 1040 m²

Suunnitelman mukaan 6-kerroksinen asuinkerrostalo on niin suuri, että sen rakentaminen edellyttää kaiken puuston poistamista.

Kaupungin asemakaava luonnoksessa on tuotu esille, että tontilla olisi vain pari koivua ja kuusta

Käviin itse ellen katsomassa tontilla olevaa puustoa, joka on seuraavanlainen:

- Kuusia 4 kpl
- Lehmuksia keskikokoisia 2 kpl
- — — suuria 2 "
- Erittäin suuri mänty 1 "
- — — koivu 1 "
- keskikokoisa — 3 "
- — — Lehtikuusi 1 "

yht. 14 "

- Hoitamaton oranikiaja-aita
- — — sireeni aita
- — — suuri puutarha ja viheralueita.

Aikanaan kiinteistö on ollut hyvin hoidettu ja istunut hyvin Maaherrakadun "miljöö seen"

Mielipiteitä mahdollisesta uudesta 6-kerroksisesta asuinkerrostalosta

Ensinnäkin siitä tulee erittäin korkea rakennus, joka olisi sopimaton Maaherrakadun ympäristöön

Tämä uusi asuinkerrostalo rikkoisi täysin tällä hetkellä valtisenan kimpisen urheilukeskuksen ja koko Maaherrakadun idyllisen kaupunkikuvan

Maaherran kadulla sijaitsee tällä hetkellä noin 20 erilaista omakoti- tai rivitalo asuntoa.

Kadulla ei ole yhtään asuinkerrostaloa ja jouri sen uudesi sen on myös sopimaton Maaherrankatu 15:sta tontille.

Asuinkerrostalon luonnoksessa esitetyt puut ja viheralueet ovat liian pieniä verrattuna suureen rakennukseen.
Rakennus olisi visuaalisesti epäesteettinen
Tontilla ei ole tilaa riittävään viheralueisiin ja puuston kasvualustaksi

Luonnoksessa esitetyt autojen parkkipaikat ovat myös liian pieniä ja toimimattomia.
Autojen ajaminen ja poistulu alueelta olisi erittäin vaikeata varsinkin talvella.

Luonnuksessa ei ole lainkaan kuvaa millainen maan alle rakennetta parkkihalli käynnissä näyttäisi ja miten se tulisi toimaan.
Halliin ajo ja pois tulo, kun kadulla on paljon lunta ja kadun lumityöt vielä ajamatta.

Urheilukadulla on myös erittäin vilkas liikenne kimpisen urheilukeskukseen, miten kuinka liiketurvallisuus tulisi hoidettua?

Olen havainnut, kun on ollut erilaisia tapahtumia KIMPISEN URHEILUKESKUKSESSA, niin parkkipaikat ovat kaikki täynnä ja autoja koko Urheilukatu ja Maahenrankatu, jotka pyrkivät ko. tilaisuuteen.

Silloin syntyy suuria vaikeuksia päästä parkkihallista Urheilukadulle.
Miten tullaan hoitamaan liikenteen ohjaus ja liikenne turvallisuus.

Urheilukadulla on paljon lapsia kävelemässä tai pyörillä, moottoriajamassa.
Kadulla parkissa olevat autot vievä näkyvyyttä, kun parkkihallista pitäisi ajaa ulos.
Nopeudet ovat myös suuria, kun ihmisiä tulevat kentältä ja ajavat Urheilukatu pitkin kohti keskustaa.

Liikenne turvallisuuden lisääntyminen enenkun lapsiin kohdistuva on suuri ja vakava asia.

Haluan myös kiinittää huomiota pelastustoimin.

Kuten edellä mainitsin tällaisen tapahtuman yhteydessä usein parkkipaikat ovat kaikki täynnä ja urheilukatu sekä Maahenrankatu on täynnä paikallaan olevia ajoneuvoja odottaen, että pääsevät eteenpäin.

Jos tässä tilanteessa tulisi palohälytys Maahenrankatu 15:n 6:een kerroksen, olisi paloautolla lähes mahdoton telistävä päästä nopeasti sammuttamaan syntynyttä tulipaloa 6:ssa kerroksessa.

Viemäri linjastosta

Toisin myös esille sen seikan, että likaviemäri-linjasto, joka sijaitsee Urheilukatu 2:n ja Maaherrakatu 15:n risteyksessä on ollut ongelmia.

Linjastoa uusittiin joitakin vuosia sitten. Nyt on ilmennyt ongelmia siinä, että linjasto on painunut hieman alaspäin ja viemäriverkosto on tukkeutunut useita kertoja. Olemme joutuneet tilaamaan likaauton tyhjentämään tukkeutunutta putkea.

Mutusta olisi syytä selvittää, että Maaherrakatu 15 likaredat eivät pääse valumaan Urheilukatu 2:n viemäri kaivoon.

Lopuksi.
Maaherrakadun mahdollinen uus asuinkerrostalo peittäisi oma asuinalueeni näkymyytta.
[redacted]
Korkea 6 ker. asuinkerrostalo laskisi kovin asumismukavuutta ja omaa yleistyistyytä, joka on eräs tärkeä seikka miksi aikaemmin olen halunnut tänne "KIMPISEN ALUEELLE" muuttaa.

Ehdottaisin Maaherrakatu 15 rakennuksti 2 ker + kellari rakennusta.
Tyylillisesti alueelle sopivaa ja koltaan, että kaikki autopaikat mahtuvat ko. tontille.
Nykyisten puuston ja viheralueiden kunnostusta "Mottoni" Elämässä on myös muita arvoja, kuin voiton maksimointi.

Suunnitella oleva kaavalunnos Maaherranka 15:n asuinkerrostalosta, joka olisi 6 kerk. on kaupungin tavoitteiden vastainen ja ei vastaa Maaherrankadun ja Kimmisen Urheilukeskuksen ilmavaa ja personallista henkeä.

Edellä mainituista mielipiteistäni ja perusteilla vastatan kaavamuutosta.

Ehdotan myös, että kaupunki yhdessä Maaherranka 15 omistajien kanssa voisi laatia uuden esitystön, joka vastaisi kaavoitettavan alueen henkeä ja visuaalisuutta ja saisi myös alueella olevien ihmisten yleisen hyväksynnän.
Näin se myös korostaisi tyylikästä ja uuden-aikaista kaupunkikuvaa kaupungissa vierailevile, sekä lisäisi asukas viihtyvyyttä.

Haluan myös saada kaupungilta kirjalliset perustestelut kannanottoihini ja ei mielipiteistäni

[redacted]

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 6. elokuuta 2018 17:10
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Asemakaavan muutos / Maaherrankatu 15

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
06. 08. 2018
LDR/1424/10.02.03.00/2018

Muistutus

Maaherrankatu [redacted] omistajina /aitanaapureina vastustamme muutosesitystä. Perusteena mm. seuraavaa :
Asuntomme arvo alenee ainakin neljänneksellä
-aidan taakse suunniteltu 6 kerroksinen tornitalo 5m:n päässä aidasta on järkyttävä uutinen
-viihtyisällä pihalla oleskelu vähenee lähes kokonaan
-aidan viereen suunniteltu ajoväylä käryineen ja meluineen vähentää viihtyvyyttä
--tontille suunniteltu maanalainen parkkihalli tarvitsee syvän montun , mikä saattaa rakennusaikana vaurioittaa meidän taloa
Kaupunkikuva omakoti/rivitalo alueella muuttuu huonoon suuntaan.
Kimpisen upea liikuntapuisto hienoine kenttineen on myös kaupungin keuhkot.
Alue on historiallisesti arvokas . Kimpisen upea kenttä monien isojen arvokisojen näyttämö on rakennettu v 1939 . Alue liittyy Lappeenrannan linnoittusrakenteisiin . Kimpisen linnoituksen osa on rakennettu 1790-luvulla. Se on suojeltu kohde.
Maaherrankadun tonteilla on vanhoja puita , jotka on suojeltu . Mm Maaherrankatu 15 tontilla lähes rajassa kiinni vanha mänty, jonka ympärysmitta on 230 cm. Mänty on todennäköisesti on kaupungin vanhimpia mäntyjä. Puu on meille ja alueen oraville ilon aihe.
Alueen liikenne on ongelmallista. Kadut ovat kapeat ja autoja pysäköitynä molemmin puolin katua. Varsinkin talvella ja kilpailujen aikana on liikenne yhtä sumppua.Uusi tornitalo lisäisi vielä lisäisi ongelmaa.
Kaupungin tiedotteen mukaan suunnittelussa mukana olisivat myös naapurit ja alueen asukkaat. Valitettavasti näin ei ole toimittu. Emme saaneet kirjallista tietoa kaavamuutoksesta vaan luimme siitä Etelä-Saimaasta!!!!!
Emme tunne ketään alueella, joka kannattaisi kaavamuutosta.

Lappeenranta 6.8.2018

[redacted]

Maaherrankatu [redacted] asunnon omistajat
-

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
06. 08. 2018

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

LPR/1424/10.0203.00/2018

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 6. elokuuta 2018 12:49
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Maaherrankatu 15, asemakaavanmuutos, Taikinanmäki kortteli 10 , tontti 7, mielipide

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta Maaherrankatu 15 kerrostaloa, jota emme hyväksy. Vaadimme, että asemakaavan valmistelu pysäytetään ja valmistelu palautetaan alkuperäiseen muotoon, jolloin siihen rakennetaan joko pientalo tai rivitalo, joka historiallisesti ja arkkitehtuurillisesti soveltuu nykyiseen asemakaavaan.

Valmisteilla olevaa esitystä ei voi perustella kaupunkistrategialla eikä kaupunkirakentamisen tiivistämisellä, Taikinanmäen kaupunginosalla eikä Koulukadun kerrostaloilla. Kaupunkirakentamisen tiivistäminen on tavoitteena hyvä, mutta se pitää kohdistaa sellaisille alueille, joihin se soveltuu järkevästi. Tähän se ei sovellu. Tämä esitys pikemminkin rikkoo kaupunkistrategiaa unohtamalla kaupunkihistoriaa ja sen omaleimaisuutta ja alueen viihtyvyyden. Toiminnallisesti ja rakennusarkkitehtuurillisesti esitetty kerrostalokaava eroaa selkeästi Maaherrankadun pientaloista. Se rikkoo myös alueen rakenteellista kokonaiskuvaa räikeästi.
Jatkossa uuden kerrostalon rakentaminen tuolle paikalle antaa perusteet myös muiden uusien kerrostalojen rakentamisen Kimpisen ja Maaherrankadulle, jota emme voi hyväksyä.

Maaherranakadun kaava liittyy vahvasti Maaherrankadun ja Kimpisen historialliseen pientaloalueeseen, Kimpisen urheilu- ja liikunta-alueseen sekä 1790-luvun Kilpisen linnakkeeseen. Alueen historiaa ja sen omaleimaisuutta tulee kunnioittaa.
Aluetta tulee vahvistaa ja kehittää edelleen liikunta- ja urheilukeskuksena, ihmisten viihtyisänä ulkoilualueena. Erilaisia ympärivuotisia "kaiken kansan" liikuntapaikkoja (joita on jo tehty) tulee rakentaa lisää mm. pururadan ja nurmikentän reunoille. Näin parannamme viihtyisää ja omaleimaista urheilu-ja liikunta-aluetta ja liikkumisen iloa kaikille ihmisille. Toivomme, että entistä useampi ihminen hyödyntää Kimpisen ja ranta-alueen liikuntamahdollisuuksia, joten näemme positiivisena, että alueella liikkuu ihmisiä.
Emme näe myöskään tavoitteena, että alueen liikenne siltä osin tulisi vähenemään kuten valmistelevat esittelijät näkevät.

Näin ollen emme hyväksy kaava-esitystä, kerrostalon rakentamista, vaan edellytämme, että valmistelu keskeytetään ja valmistelua jatketaan joko rivitalon tai pientalon rakentamisella.

Lappeenrannassa 6.8.2018
[redacted]

Lähetetty iPadista

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 5. elokuuta 2018 21:40
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Maaherrankatu 15, asemakaavan muutos - mielipide

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
06 08. 2018
LPR/1424/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala

Kirjaamo

Lappeenranta

ASEMAKAAVAN MUUTOS - Mielipiteeni

Lappeenrannan kaupunki on taipumassa jälleen tontin omistajien hyväksi huomattuun käytäntöön jättämällä rakennus korjauskelvottomaksi saaden lisärakennusalaa perusteettomasti.

Tällä kertaa perustellaan rakennusneliöiden nostoa muuttamalla aluetta keskustamaisemmaksi sekä läheisellä kerrostalolla, joka kuitenkin on selkeästi toisella puolella aluetta, miljöötä.

Maaherrankatu on kulttuurihistoriallisesti rakennettu kaunis ja omaperäinen omakoti/rivitaloalue. Uskon, toivon, että kaikki päättävät virka- ja luottamusmiehet ovat Maaherrankadulla käyneet. Uskon, toivon, että heidän mielikuvituksensa pystyy näkemään kuinka tuleva 6-kerroksinen talo poikkeaa niin kadun ja talojen linjasta sekä koko ympäristöstä rikkoen täydellisesti ja lopullisesti omakotitalomiljöön. N. 30-40 asunnon talo muuttaa koko alueen luonnetta lisäten myös liikennettä pienillä kaduilla sekä ympäristössä.

Kaupungin virka- ja luottamusmiehillä tulisi olla rohkeutta säilyttää kaupunkimme alueet sen historiaa ja miljöötä kunnioittaen. Se, että vastustaa uuden rakentamista ei tarkoita, että olisi näköalaton ja kapeakatseinen tulevaan. Päinvastoin, jokainen kohde on omansa ja pitää olla selkärankaa pysäyttää raha edelle etenevät hankkeet.

Millä perusteella tulevaisuudessa kaupunki evää seuraavan omakotitalon omistajan pyynnön rakentaa kerrostalo keskelle omakotitaloaluetta ? Jätämmekö me talomme korjaamatta ja myymme tontin rakennusfirmojen varastoon kuten nyt on tapahtunut ?

ja kuten Lappeenrannan kaupungin asemakaavan tavoitteessa mainitaan; Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Vastustan asemakaavan muutosta.

Ystävällisin ja rakentavin terveisin

[redacted]

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 5. elokuuta 2018 23:34
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Asemakaavan muutos Maaherrankatu 15

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
06. 08. 2018
LPR/1424/10.02.03.00/2018

[redacted]

Lappeenrannan kaupunki; elinvoima ja kaupunkikehitys

Mielipide asemakaavan muutokseen Maaherrankatu 15 / KAAVANRO K2668

Maaherrankadun pientaloalue on määritelty maakunnallisesti merkittäväksi. Se on osa arvokasta kokonaisuutta, johon kuuluvat myös Kimpisen urheilukeskus ja Kimpisen vallit.

Keskustaajaman osayleiskaava esittää alueelle keskustatoimintojen (C3) tehokkuuslukua 0,5 – 2,0.

Maaherrankadulla on syytä pitäytyä tehokkuuslukuun 0,5 - 0,6. Tällöin varjeltuu perinteinen tasapainoinen maisema. Toki tarvitaan huolellista suunnittelua, mutta näin aina pitää olla.

[redacted]

06 08 2018

LPR/N24/10.02.03.00/2018

MAAHERRANKATU 15, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kovin kummalliselta tuntuu, että Lappeenrannan kaupunki on edes ryhtynyt käyttämään aikaa ja rahaa yhden henkilön absurdiin ehdotukseen rakentaa kerrostalo omakotitaloalueelle. Ainonkatu 29:n selvityksessä muistelen olleen maininta Kimpisen omakotitaloalueesta: "kaupunkikuvallisesti tärkeää aluetta". Onko tämä jo unohdettu?

Jos kaava hyväksytään ja kerrostalo rakennetaan omakotitaloalueeksi kaavoitetulle alueelle, niin onko seurauksena se, että kuka tahansa voi tehdä kerrostalon ja mihin tahansa? Useinhan pientaloalueet alkavat kerrostaloalueiden läheisyydestä, joten se ei voi olla peruste, että vieressä tai kadun toisella puolella on jo kerrostalo. Kuinka enää uskaltaa ostaa taloa mistään, jos kaavat muuttuvat jonkun mielihalusta. Ja mitä tapahtuu alueella olevien kiinteistöjen hinnoille?

Kaavoitetaanko seuraavaksi Kimpisen urheilupuisto/metsä, leikkikentät, Myllysaari...??

Vastustan ehdottomasti kerrostalon rakentamista omakotitaloalueelle Maaherrankadun ja Urheilukadun kulmaan osoitteeseen Maaherrankatu 15, Lappeenranta.

[redacted]

Lappeenrannan kaupunki

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala

Kirjaamo

PL 11, 53101 Lappeenranta

01. 08. 2019
Pr/424/10.02.03.00/2018

TOINEN MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

MAAHERRANKATU 15

Uudistamme ensin kaiken sen, mitä toimme esiin ensimmäisessä muistutuksessamme vuosi sitten.

Nyt on tehty vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa kerroslukua on pudotettu. Tontin rakennusoikeus on kuitenkin säilytetty lähes ennallaan eli nelinkertaisena voimassa olevaan kaavaan verraten.

Tuo vaihtoehto tuntuu syötiltä. Naapureina emme voi sitä hyväksyä. Se vaatisi koko tontin kaivamista, puiden kaatoa sekä aiheuttaisi liikenneongelmia ja ruhjeen kaupunkikuvaan samalla tavoin kuin alkuperäinen suunnitelma. Havainnekuvat sen kyllä kertovat ja katselmus paikan päällä vahvistaa mielikuvan todeksi.

Vastustamme asemakaavan muuttamista ja korostamme vielä seuraavia perusteita:

1. Maakuntakaavassa Maaherrankatu on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi.

2. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n maakuntakaava on otettava huomioon asemakaavan teossa. Nyt se ollaan selvästi sivuuttamassa.

3. Suunnitelman perustelut alkavat viittauksella vuonna 2017 muutettuun yleiskaavaan, jossa tontti on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Yleiskaavan muutoksessa olisi myös pitänyt ottaa maakuntakaava huomioon.

4. Tuntuu siltä, että tuo yleiskaavan muutos on tehty vain tämän tontin asemakaavan muuttamisen vuoksi.

5. Tuo yleiskaavan muutos on tehty niin, ettei meillä naapureilla ole ollut mahdollisuutta ottaa siihen kantaa. Se ei voi olla lain tai hyvän kaavoitustavan mukaista toimintaa.

6. Muutoksen perusteluissa sivulla 36 todetaan: "Kaavamuutoksen toteutuminen tulee osaltaan parantamaan alueen kaupunkikuvaa ja eheyttämään sitä. Kaupunkikuva siistiytyy uudisrakentamisen myötä, kun huonokuntoinen ja ilkivallasta kärsinyt pientalo puretaan". Tuo perustelu on altis kovalle kritiikille kahdestakin syystä:

- Ensinnäkin maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavassa tulee vaalia rakennettua ympäristöä. Molemmat suunnitelmat sen tuhoavat. Lain mukaan mikä tahansa uudisrakennus ei kelpaa, vaan sen tulee olla ympäristöönsä sopiva.
- Toiseksi tuo perustelu antaa sen väärän kuvan, että mitä huonommin tontinomistaja kiinteistöään hoitaa, sitä enemmän siihen saa pakon edessä rakennusoikeutta. Näinhän ei voine olla.

7. Maaherrankadun eteläreunan kaksi pientaloa ja musiikkiopiston rakennus sopivat kaupunkikuvaan eivätkä ne erota suunnittelualuetta yhtenäisestä pientaloalueesta niin kuin sivulla 36 väitetään. Sitä paitsi pientaloalue jatkuu myös Urheilukadun yli itään päin.

Lappeenrannassa 31. päivänä heinäkuuta 2019.

[redacted]

Lappeenrannan kaupunki

Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala

Kirjaamo

PL 11, 53101 Lappeenranta

TOINEN MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

MAAHERRANKATU 15

Uudistamme ensin kaiken sen, mitä toimme esiin ensimmäisessä muistutuksessamme vuosi sitten.

Nyt on tehty vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa kerroslukua on pudotettu. Tontin rakennusoikeus on kuitenkin säilytetty lähes ennallaan eli nelinkertaisena voimassa olevaan kaavaan verraten.

Tuo vaihtoehto tuntuu syötiltä. Naapureina emme voi sitä hyväksyä. Se vaatisi koko tontin kaivamista, puiden kaatoa sekä aiheuttaisi liikenneongelmia ja ruhjeen kaupunkikuvaan samalla tavoin kuin alkuperäinen suunnitelma. Havainnekuvat sen kyllä kertovat ja katselmus paikan päällä vahvistaa mielikuvan todeksi.

Vastustamme asemakaavan muuttamista ja korostamme vielä seuraavia perusteita:

1. Maakuntakaavassa Maaherrankatu on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi.

2. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n maakuntakaava on otettava huomioon asemakaavan teossa. Nyt se ollaan selvästi sivuuttamassa.

3. Suunnitelman perustelut alkavat viittauksella vuonna 2017 muutettuun yleiskaavaan, jossa tontti on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Yleiskaavan muutoksessa olisi myös pitänyt ottaa maakuntakaava huomioon.

4. Tuntuu siltä, että tuo yleiskaavan muutos on tehty vain tämän tontin asemakaavan muuttamisen vuoksi.

5. Tuo yleiskaavan muutos on tehty niin, ettei meillä naapureilla ole ollut mahdollisuutta ottaa siihen kantaa. Se ei voi olla lain tai hyvän kaavoitustavan mukaista toimintaa.

6. Muutoksen perusteluissa sivulla 36 todetaan: "Kaavamuutoksen toteutuminen tulee osaltaan parantamaan alueen kaupunkikuvaa ja eheyttämään sitä. Kaupunkikuva siistiytyy uudisrakentamisen myötä, kun huonokuntoinen ja ilkivallasta kärsinyt pientalo puretaan". Tuo perustelu on altis kovalle kritiikille kahdestakin syystä:

- Ensinnäkin maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavassa tulee vaalia rakennettua ympäristöä. Molemmat suunnitelmat sen tuhoavat. Lain mukaan mikä tahansa uudisrakennus ei kelpaa, vaan sen tulee olla ympäristöönsä sopiva.
- Toiseksi tuo perustelu antaa sen väärän kuvan, että mitä huonommin tontinomistaja kiinteistöään hoitaa, sitä enemmän siihen saa pakon edessä rakennusoikeutta. Näinhän ei voine olla.

7. Maaherrankadun eteläreunan kaksi pientaloa ja musiikkiopiston rakennus sopivat kaupunkikuvaan eivätkä ne erota suunnittelualuetta yhtenäisestä pientaloalueesta niin kuin sivulla 36 väitetään. Sitä paitsi pientaloalue jatkuu myös Urheilukadun yli itään päin.

Lappeenrannassa 31. päivänä heinäkuuta 2019.

[redacted]

KAUPUNK
0 6. 08. 2019
LPR/1424/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala

Kirjaamo

PL 11, 53101 Lappeenranta

TOINEN MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

MAAHERRANKATU 15

Uudistamme ensin kaiken sen, mitä toimme esiin ensimmäisessä muistutuksessamme vuosi sitten.

Nyt on tehty vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa kerroslukua on pudotettu. Tontin rakennusoikeus on kuitenkin säilytetty lähes ennallaan eli nelinkertaisena voimassa olevaan kaavaan verraten.

Tuo vaihtoehto tuntuu syötiltä. Naapureina emme voi sitä hyväksyä. Se vaatisi koko tontin kaivamista, puiden kaatoa sekä aiheuttaisi liikenneongelmia ja ruhjeen kaupunkikuvaan samalla tavoin kuin alkuperäinen suunnitelma. Havainnekuvat sen kyllä kertovat ja katselmus paikan päällä vahvistaa mielikuvan todeksi.

Vastustamme asemakaavan muuttamista ja korostamme vielä seuraavia perusteita:

1. Maakuntakaavassa Maaherrankatu on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi.

2. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n maakuntakaava on otettava huomioon asemakaavan teossa. Nyt se ollaan selvästi sivuuttamassa.

3. Suunnitelman perustelut alkavat viittauksella vuonna 2017 muutettuun yleiskaavaan, jossa tontti on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Yleiskaavan muutoksessa olisi myös pitänyt ottaa maakuntakaava huomioon.

4. Tuntuu siltä, että tuo yleiskaavan muutos on tehty vain tämän tontin asemakaavan muuttamisen vuoksi.

5. Tuo yleiskaavan muutos on tehty niin, ettei meillä naapureilla ole ollut mahdollisuutta ottaa siihen kantaa. Se ei voi olla lain tai hyvän kaavoitustavan mukaista toimintaa.

6. Muutoksen perusteluissa sivulla 36 todetaan: "Kaavamuutoksen toteutuminen tulee osaltaan parantamaan alueen kaupunkikuvaa ja eheyttämään sitä. Kaupunkikuva siistiytyy uudisrakentamisen myötä, kun huonokuntoinen ja ilkivallasta kärsinyt pientalo puretaan". Tuo perustelu on altis kovalle kritiikille kahdestakin syystä:

- Ensinnäkin maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavassa tulee vaalia rakennettua ympäristöä. Molemmat suunnitelmat sen tuhoavat. Lain mukaan mikä tahansa uudisrakennus ei kelpaa, vaan sen tulee olla ympäristöönsä sopiva.
- Toiseksi tuo perustelu antaa sen väärän kuvan, että mitä huonommin tontinomistaja kiinteistöään hoitaa, sitä enemmän siihen saa pakon edessä rakennusoikeutta. Näinhän ei voine olla.

7. Maaherrankadun eteläreunan kaksi pientaloa ja musiikkiopiston rakennus sopivat kaupunkikuvaan eivätkä ne erota suunnittelualuetta yhtenäisestä pientaloalueesta niin kuin sivulla 36 väitetään. Sitä paitsi pientaloalue jatkuu myös Urheilukadun yli itään päin.

Lappeenrannassa 3. päivänä elokuuta 2019

[redacted]

28.6.2021

LPR/1424/10.02.03.00/2018

MAAHERRANKATU 15, ASEMAKAAVAN MUUTOS
6 Taikinamäki, kortteli 10, tontti 7

KAAVANLAATIJAN VASTINEET MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. 12.6.2018 päivätty kaavaluonnos oli nähtävillä 18.6–6.8.2018.

Kaupunginhallitus palautti kokouksessaan 1.6.2020 kaavan uudelleen valmisteluun rivitalokaavana. Päätöksen mukaisesti kerrostaloratkaisusta on luovuttu ja muutettu kaavaehdotus mahdollistaa kaksikerroksisten asuinrakennusten toteuttamisen tontille. Vastineet pohjautuvat muutettuun kaavaehdotukseen.

LAUSUNNOT

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus

a) Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan keskustan yleiskaavan uloimmalla keskustatoimintojen vyöhykkeellä (C-3). Asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitetta keskustaan soveltuvasta asumisesta sekä palvelu- ja myymälätilojen sijoittamisesta. Tonttitehokkuus asemakaavan muutosluonnoksessa on noin 1,7, mikä on osayleiskaavassa tavoitellun tehokkuuden 0,5-2,0 puitteissa.

b) Kaavaselostuksessa on esitetty karttaotteella lähimmän valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alue, mikä informatiivisena tietona on perusteltua. Karttaotteet myös tekstissä kuvattujen maakunnallisten arvoalueiden rajauksista on kuvausten tueksi hyvä lisätä kaavaselostukseen, ja todeta millä tavoin inventoinnit on otettu yleiskaavassa huomioon.

c) Koska kaavamuutoksen lähtökohtana on olemassa olevan asuinrakennuksen purkaminen, tulee suunnittelun yhteydessä selvittää ja kuvata kaavaselostukseen myös MRL:n mukaisten purkamisen edellytysten (MRL 118 §, 127 §) täyttyminen.

d) Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu liittyy tehokkuudeltaan ja massoittelultaan Urheilukadun ja keskustan kaupunkikuvaan, ja on siitä lähtökohdasta perusteltu.

e) Arvioitaessa kaavamuutosta Maaherrankadun suunnalta, eroaa suunniteltu kerrostalo ympäristöstään erityyppisenä ja muuta rakennuskantaa huomattavasti korkeampana rakennuksena.

f) Kaavaselostuksessa on kuvattu kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia oikeansuuntaisesti, mutta lähinnä vain tonttikohtaisina purkamisen aiheuttamina vaikutuksina. Koska kulmatontin pientalon korvaaminen kerrostalolla poikkeaa oleellisesti Maaherrankadun kaupunkikuvasta ja mittakaavasta, tulee vaikutusten arviointia ja ratkaisun perusteluita vielä täydentää Maaherrankadun kaupunkikuvallisten vaikutusten ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ja sen ominaispiirteiden huomioon ottamisen osalta.

g) ELY-keskus esittää, että jatkosuunnittelun yhteydessä tutkitaan vielä muitakin yleiskaavan tavoitteen (e= 0,5-2,0) mukaisia vaihtoehtoja, joissa ratkaisu pyritään sovittamaan kulmatontille ja myös Maaherrankadun varren kaupunkikuvaan ja mittakaavaan.

h) Muilta osin MRL:n asemakaavoitukselle asettamat sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu kaavaa valmisteltaessa hyvin huomioon. Katujen risteyksessä antaa mahdollisuuden paikan korostamiseen arkkitehtuurin keinoin uudella kaupunkikuvallisella elementillä.

Vastine:

a) Asemakaavaluonnosta on luonnosvaiheen jälkeen tarkistettu käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta siten, että tonttitehokkuus on laskenut 1,7:stä 0,8:een. Tonttitehokkuus on näin entistä selvemmin osayleiskaavassa tavoitellun tehokkuuden 0,5-2,0 sisällä. Tontille on mahdollista toteuttaa kaksikerroksinen asuinkerros- ja rivitalo.

b) Asemakaavaselostusta on täydennetty karttaotteilla maakunnallisista arvoalueista sekä toteamuksella, miten inventoinnit on otettu huomioon yleiskaavassa kohdassa 3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset.

c) Asemakaavaselostusta on täydennetty MRL 118 §:n ja 127 §:n mukaisten purkamisen edellytysten arvioinnilla kohtaan 6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin.

d) ja e) Kaavaratkaisua on luonnosvaiheen jälkeen muutettu siten, että kuusikerroksisen talon sijaan tontille voidaan toteuttaa kaksikerroksinen asuinkerros- tai rivitalo. Kaavaratkaisu noudattaa mittakaavaltaan Maaherrankadun nykyistä mittakaavaa. Rakennusmassojen sijoittelu vastaa naapuritontin massoittelua.

f) Asemakaavaselostusta on täydennetty kaupunkikuvallisten vaikutusten sekä maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen ominaispiirteisiin kohdistuvien vaikutusten osalta.

g) Jatkosuunnittelussa on tutkittu useata vaihtoehtoa kaksikerroksisista rivitaloratkaisuista kuusikerroksiseen asuinkerrostaloon. Vaihtoehdoista valikoitui kaavaehdotukseksi nelikerroksinen asuinkerrostaloratkaisu, jonka kaupunginhallitus kuitenkin päätti 1.6.2020 kokouksessaan palauttaa uudelleen valmisteluun rivitalokaavana. Sen jälkeen tontille on sovitettu kaupunkimaista, Maaherrankadun miljööseen soveltuvaa asuinrakentamisen vaihtoehtoa. Asemakaavaluonnoksen ratkaisuun verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja rakentaminen noudattelee Maaherrankadun olemassa olevaa mittakaavaa. Vaihtoehdot ovat kuvattuna asemakaavaselostuksessa kohdassa 4.4. *Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot*.

h) OK.

2. Etelä-Karjalan liitto

a) Asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin on kirjattu rakennuksen julkisivua koskeva määräys, jolla pyritään sovittamaan rakennus tyylillisesti alueen muuhun rakennuskantaan. Kimpisen alue on Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvityksen (osa 2., 2008) mukaan maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Selvityksen mukaan huolellisen suunnittelun merkitys korostuu erityisesti täydennys- ja korjausrakentamisessa, jossa olemassa olevan rakennusperinnön rinnalle on mahdollista luoda ympäristöä rikastuttavia uusia kerrostumia.

b) Keskusta-alueen täydentämisrakentamista tukeutuen olemassa olevaan infraan voidaan pitää hyvänä ja maakuntakaavojen merkintöjen mukaisena. Hyvällä suunnittelulla ja oikeanlaisella ohjauksella voidaan taata rakennuksen soveltuminen tyyliltään kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Vastine:

a ja b) Julkisivumääräyksiä on edelleen tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen tarkoituksena ohjata uudisrakentamista sopeutumaan tyyliltään maakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Samalla ratkaisu korkeasta asuinkerrostalosta on muuttunut matalammaksi kaksikerroksiseksi asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi. Hyvällä suunnittelulla ja laadukkaalla toteutuksella on mahdollista sopeuttaa tehokaskin rivitalorakentaminen osaksi Maaherrankadun kaupunkikuvaa.

3. Museovirasto

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.

Vastine: Ok.

4. Etelä-Karjalan museo

a) Suunnittelualue sijoittuu Maaherrankadun ja Urheilukentän risteykseen, kaupunkikuvallisesti kahden mittakaavaltaan ja ominaispiirteiltään erilaisen alueen väliin. Etelä-Karjalan museo katsoo, että kaavamuutoksessa esitetty ratkaisu on keskustan suuntaan kaupunkikuvallisesti yhtenevä ja perusteltu asemakaavan tavoitteiden mukaisesti.

b) Museo kehottaa tarkastelemaan uudelleen uudisrakentamisen mittakaavaa, joka sopeuttaa sen sekä keskustan että pientaloalueen kannalta paremmin alueeseen. Rakennetun ympäristön maakunnallinen merkitys tulee ottaa tontin jatkosuunnittelussa paremmin huomioon sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti.

c) Kaavan vaikutusten arviointia tulee tarkentaa maakunnallisesti arvokkaan pientaloalueen kannalta.

Vastine:

a) OK.

b) Jatkosuunnittelussa on tutkittu useita eri vaihtoehtoja kaksikerroksisista rivitaloista kuusikerroksiseen asuinkerrostaloon. Vaihtoehdot on kuvattu asemakaavaselostuksessa kohdassa 4.4. *Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot*. Vaihtoehdoista kaavaehdotukseksi valikoitui nelikerroksinen kerrostaloratkaisu, jonka kaupunginhallitus kuitenkin päätti kokouksessaan 1.6.2020 palauttaa uudelleen valmisteluun ja muutettavan rivitalovaihtoehdoksi. Tarkistetun kaavaehdotuksen mukaan tontille voi rakentaa kaksikerroksiset asuinrakennukset. Ratkaisu on tonttitehokkuudeltaan ja kerrosluvultaan asemakaavaluonnoksen ratkaisua huomattavasti maltillisempi. Talojen massoittelu noudattaa naapuritontin massoittelua ja mittakaava noudattaa Maaherrankadun mittakaavaa.

c) Kaavan vaikutusten arviointia on tarkennettu maakunnallisesti arvokkaan pientaloalueen kannalta.

5. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Ei huomautettavaa.

6. Elisa Oyj

Kyseinen kaavamuutos ja uuden asuinkerrostalon rakentaminen ei aiheuta Elisalle toimenpiteitä. Tontin alueella ei ole olemassa olevaa Elisan verkkoa.

Vastine: OK.

7. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Havainnekuvassa oleskelu- ja leikkipiha-alue on sijoitettu Urheilukadun varteen. Urheilukadun varsi ei ole sisältynyt Lappeenrannan pääkaduilta tehtyyn melumallinnukseen (kuva 1), joten alueen melutilanteesta ei ole tietoa. Oleskelupiha-alueet ja erityisesti lasten leikkipaikat tulisi sijoittaa kohtaan, jossa ympäristöhaitat kuten melu ja liikenteen ilmapäästöt ovat mahdollisimman pienet. Parempi vaihtoehto olisi, että oleskeluun tarkoitettu piha-alue siirrettäisiin kauemmas kadun varrelta. Mikäli oleskelualue halutaan sijoittaa esitettyyn kohtaan, tulee alueen melutilanne selvittää. Vaikka melun ohjearvot eivät ylittyisikään, vähentäisi kiinteä aita melun ja pakokaasun leviämistä oleskelupiha-alueelle.

Vastine: Luonnosvaiheen jälkeen on tutkittu useita eri toteuttamisvaihtoehtoja. Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu tehokasta, kaupunkimaista ja Maaherrankadun miljööseen soveltuvaa asuintaloratkaisua. Sen mukaan asuinnoille muodostuu omat oleskelualueet tontin pohjois- ja eteläosaan. Tarkempia melumallinnuksia ei ole katsottu tarpeelliseksi, sillä liikennemääriin ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen verrattuna. Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen (WSP Finland Oy 27.4.2021) mukaan tontilla alittuu yöohjearvo 45 dB sekä päiväajan ohjearvo 55 dB.

8. Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Rakennusvalvonta

Rakennusala työntyy liiaksi pohjoiseen kadun varteen ja katkaisee Maaherrankadun vapaan tilanäkymän. Parvekkeiden erillinen rakennusala on tarpeeton.

Vastine: Luonnosvaiheen jälkeen on tutkittu useita eri toteuttamisvaihtoehtoja. Kaupunginhallituksen 1.6.2020 tekemän päätöksen mukaisesti vaihtoehdoista on valikoitunut kaksikerroksinen tehokas ja kaupunkimainen asuintalotaloratkaisu. Asuinrakennusten massoittelu noudattelee läntisen naapuritontin massoittelua. Ajo tontille on Urheilukadulta, joten sisäpihalla on pysäköintipaikat sekä asuntojen sisäänkäynnit. Asuntojen oleskelualueet ovat tontin pohjois- ja eteläosissa. Maaherrankadun suuntainen vapaa tilanäkymä säilyy.

Parvekkeiden erillinen rakennusala on säilytetty muutetussa kaavaehdotuksessa, koska kyseessä on tehokkaasti rakennettava tontti, jossa on syytä eritellä varsinainen rakennusala parvekkeen rakentamisalasta sekä määritellä täsmällisesti rakennusten varsinaisen seinälinjan paikka.

9. Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Kadut ja ympäristö

Urheilukadun puoleisen, pysäköintihalliin vievän tonttiliittymän näkemää kevyen liikenteen väylälle tulee parantaa mm. havainnekuvassa esitetyn istutuslinjan kääntämisellä tontille päin. Nykyinen jalkakäytävä on tarkoitus lisäksi muuttaa yhdistetyksi pyörätie ja jalkakäytäväksi, mikä lisää tarvetta hyvään näkemään.

Vastine: Jatkosuunnittelussa kaavaratkaisu on muuttunut siten, että maanalaisesta pysäköinnistä ja rampista Urheilukadulle on luovuttu. Ajoneuvoliittymä tontille on kuitenkin Urheilukadulta. Rakentamistehokkuus on selkeästi pienempi kuin kaavaluonnosvaiheessa, joten liikennemäärät eivät juurikaan kasva nykyisestä. Tontin rakentamisen yhteydessä nykyinen Urheilukadun katualueelle ulottuva maaluiska poistuu ja jalkakäytävää on mahdollista leventää.

10. Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Maaomaisuuden hallinta

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa. Urheilukadun kevyen liikenteen yhteyksiä on parannettu erottamalla kevyen liikenteen väylällä jalankulku ja pyöräily toisistaan kadun itäreunassa.

Vastine: Kaavaprosessin tuloksena kaavamuutoksen rakennusoikeus on muuttunut siten, että rakennusoikeuden lisäys (+390 krs-m^2) ei voimassa olevan maapoliittisen ohjelman mukaan edellytä maankäyttösopimuksen solmimista.

<u>Lausunto pyydettiin myös:</u>

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala, liikuntatoimi
Telia Sonera Oyj

<u>MIELIPITEET</u>

1. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) Muutosta on perusteltu lähinnä ydinkeskustan rakentamisen tehostamisella.

b) Osayleiskaavassa ja kaupungin strategisissa kaavoitustavoitteissa korostetaan tiivistämisen lisäksi kaupunkirakenteen eheyttämistä ja sitä, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä. Nuo vaatimukset eivät ole valinnaisia, vaan niiden tulisi kaikkien toteutua.

c) Rakentamisen tehostamisen tulee kohdistua ydinkeskustaan. Maaherrankatu ei kuulu keskustaan, vaan on Kimpisen omakoti-, liikunta- ja luontoaluetta. Kerrostalo pilkkoisi Maaherrankadun ja rikkoisi kaupunkirakenteen eikä se mitenkään soveltuisi ympäristöönsä.

d) Maaherran katu 15:n kaavaluonnos on kaupungin tavoitteiden vastainen.

Vastine:

a) Kaupungin ydinkeskustan alueella on painetta rakentamiselle. Jo rakennetulla alueelle tiivistäminen ja tehostaminen on tehtävä olemassa oleville tonteille, sillä suurin osa keskustan alueesta on jo rakennettu. Maaherrankadun tontille on tutkittu luonnosvaiheen jälkeen useita toteuttamisvaihtoehtoja. Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus palautti 1.6.2020 asemakaavan uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu kaupunkimainen, Maaherrankadun miljööseen soveltuva asuintaloratkaisu. Hyödyntämällä ja tehostamalla olemassa olevaa kau-

punkirakennetta vähennetään painetta laajentaa kaupunkirakennetta ja ottaa rakentamisen piiriin rakentamattomia luonnonympäristöjä, jotka ovat luonnon monimuotoisuuden ja virkistysarvojen kannalta tärkeitä.

b) Tiiviistäminen, eheyttäminen ja uudisrakentamisen sopeuttaminen ympäristöönsä eivät poissulje toisiaan. Huolellisen, paikkaan soveltuvan suunnittelun keinoin saadaan uudisrakentaminen sopeutumaan ympäristöönsä ja luodaan viihtyisää ympäristöä tiivistymisestä ja tehokkaammasta rakentamisesta huolimatta. Tarkistettu kaavaratkaisu sallii kaksikerroksisen asuinkerros- tai rivitalon rakentamisen tontille. Rakennusmassoittelu noudattelee naapuritontin massoittelua ja mittakaava vastaa Maaherrankadun pientalojen mittakaavaa.

c) Maaherrankatu on ydinkeskustan reuna-aluetta, jolla tehokkaampi rakentaminen on mahdollista. Kaavaratkaisua on muutettu luonnosvaiheen jälkeen paremmin ympäristöönsä sopivaksi pienentämällä rakennusmassan kokoa ja kerroslukua. Kaavaratkaisu mahdollistaa kaksikerroksien asuinkerros- tai rivitalon rakentamisen tontille. Keskusta-alueella ja sen reunavyöhykkeellä eri asumismuodot limittyvät toisiinsa ja alueelle voi sijoittua sekä pien- että kerrostalorakentamista. Kaavaratkaisu ei heikennä Kimpisen alueen luontoarvoja ja ulkoilumahdollisuuksia.

d) Lappeenrannan kaupungin strategisiin tavoitteisiin kuuluu kaupunkirakenteen tiivistäminen ja olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen unohtamatta alueen viihtyvyyden ja turvallisuuden lisäämistä. Keskusta-alueelle luodaan uusia mahdollisuuksia monipuoliselle kaupunkimaiselle asumiselle. Koska suurin osa keskusta-alueesta on jo rakennettu, merkittävä osa asuntojen lisärakentamisesta tapahtuu asuinalueita tiivistämällä ja täydentämällä. Asemakaavan muutos on siten kaupungin tavoitteiden mukainen.

2. Mielipide

Sama kuin 1. mielipide.

Vastine: Katso vastine mielipiteeseen 1.

3. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) Kerrostalo rikkoo Maaherrankadun maisemointia. Kadun profiiliin ei sovi korkea kerrostalo matalien talojen väliin.

b) Kimpisen urheilukentän miljöö menee pilalle, kentän kulttuuriympäristö on yleiskaavassa merkitty lievemmäksi suojelualueeksi.

c) Asemakaava ei salli itäpuolella olevalle naapuritontille kerrostalon rakentamista, ei siis sovi tähänkään kadun yli viereiselle tontille.

d) Tontin rajalle Urheilukadun puolelle suunnitellun autoparkkihallin sisäänajoluiska rikkoisi naapuritontin puiden juuret, rinne ja puut ovat tonttien rajalla korkeammalla, rinne katkaistaisiin halliin ajon mahdollistamiseksi.

e) Kimpisen kentät ovat vilkkaassa käytössä suuren osan vuotta, myös suuria yleisötapahtumia on. Liikenne on hyvin vilkasta kapeilla lähikaduilla jo ilman kerrostalon tuomaa lisäliikennettä; pihaan ajoa ja autohalliin ajo jalkakäytävien yli. Korkea kerrostalo estää liikenteessä näkyvyyttä ahtaassa kadunkulmassa.

Vastine:

a) Jatkosuunnittelussa on tutkittu useita kerrosluvultaan ja talotyypiltään erilaisia vaihtoehtoja. Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu kaupunkimainen, Maaherrankadun miljööseen soveltuva kaksikerroksinen asuinrakentamisratkaisu. Asemakaavaluonnokseen verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä on vähentynyt huomattavasti ja rakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa.

b) Asemakaavan muutos ei ulotu Kimpisen urheilukentälle eivätkä tätä koskevat kaavamääräykset muutu. Kaupunkikuva muuttuu ja täydentyy pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Suunnittelualueella olevan huonokuntoisen ja aution talon korvaamisella uudisrakennuksilla ei ole urheilukentän miljöötä ja suojeluarvoja heikentäviä vaikutuksia. Totuttu maisema ja kaupunkikuva muuttuvat jonkin verran uudisrakentamisen myötä. Kaupunkikuvallisena taustana Kimpisen kentän suunnasta katsottuna säilyvät edelleen Koulukadun varren kerrostalot. Muutetun kaavaehdotuksen mukainen uudisrakennus sopeutuu ympäristöönsä ja alueen rakennuskantaan.

c) Asemakaavaratkaisua on muutettu siten, että se sallii vain kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentamisen. Yleiskaavan mukaan suunnittelualue ja sen viereiset tontit musiikkiopistolle saakka kuuluvat keskustatoimintojen alueeseen, jonka kaavamerkintä mahdollistaisi tehokkaammankin kerrostalorakentamisen.

d) Tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa maanalaisesta pysäköinnistä on luovuttu. Tontin eteläosaan on merkitty istutettava alueen osa ja yleismääräyksillä on kielletty kaivuutyöt ja parvekkeiden perustöiden tekeminen kahta metriä lähempänä tonttien 8 ja 7 välistä rajaa. Kaavamääräyksillä on pyritty näin vähentämään puiden juuristolle aiheutuvaa haittaa.

e) Tontille ajo tapahtuu jatkossa Urheilukadulta. Tontin rakentamisen seurauksena Urheilukadun jalkakäytävälle nykyisin ulottuva maaluiska poistuu ja jalkakäytävä on mahdollista leventää, mikä parantaa liikenneturvallisuutta tontin kohdalta. Urheilukadun kevyen liikenteen yhteyksiä ja liikenneturvallisuutta on parannettu kadun itäpuolen väylällä, jossa polkupyöräilijöille ja jalankulkijoille on erotettu omat väylät. Väylältä on suorayhteys urheilupuiston pääportille. Risteysalueella on riittävät näkemäalueet rakennusmassan sijaitessa kauempana risteysalueesta.

4. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) 6-kerroksinen talo ei sovi siihen mitenkään. 3-kerroksinen saattaisi menetellä

b) Kimpisen kentälle ja kentältä on kovasti kulkijoita, josta seuraa logistiikkaongelmia ahtaan Urheilukadun takia.

c) Koulukatu 40:n puut joudutaan Urheilukatu 1:n rajalta kaatamaan. Ne on korvattava ja saatava uudet tilalle.

Vastine:

a) Tontille on tutkittu luonnosvaiheen jälkeen useita toteuttamisvaihtoehtoja. Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus palautti 1.6.2020 asemakaavan uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu kaupunkimainen, Maaherrankadun miljööseen soveltuva kaksikerroksinen asuintaloratkaisu. Asemakaavaluonnoksen ratkaisuun verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja rakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa.

b) Tontin rakentamisen myötä Urheilukadun länsireunan jalkakäytävää on mahdollista leventää. Urheilukadun kevyen liikenteen kulkuyhteyksiin on tehty jo parannuksia, sillä itäpuolen väylällä on erivärein osoitetut väylät polkupyöräilijöille ja jalankulkijoille. Väylältä on suora yhteys urheilupuiston pääportille. Kokonaisuutena alueen liikenneturvallisuus paranee.

c) Tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa maanalaisesta pysäköinnistä on luovuttu. Tontin eteläosaan on merkitty istutettava alueen osa ja yleismääräyksillä on kielletty kaivuutyöt ja parvekkeiden perustöiden tekeminen kahta metriä lähempänä tonttien 8 ja 7 välistä rajaa. Kaavamääräyksillä on pyritty näin vähentämään puiden juuristolle aiheutuvaa haittaa.

5. Mielipide

Mielestäni suunniteltu rakennus on Maaherrankadun maisemaan liian massiivinen eikä satu olemassa olevaan kattolinjaan. Urheilukadun puolella rakennus nousee heti jalkakäytävän reunasta vrt. saman korttelin muut kerrostalot tai Urheilukadun toisella puolella oleva 3-kerroksinen talo.

Vastine:

Tontille on tutkittu luonnosvaiheen jälkeen useita toteuttamisvaihtoehtoja. Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus palautti 1.6.2020 nelikerroksisen kerrostaloratkaisun uudelleen valmisteluun, tontille on suunniteltu kaupunkimainen, Maaherrankadun miljööseen soveltuva kaksikerroksinen asuintaloratkaisu. Asemakaavaluonnoksen ratkaisuun verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä on vähentynyt huomattavasti ja rakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa.

6. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) Liitteenä oleva asemakaavaselostuksen katunäkymät molemmilta kaduilta osoittavat yksiselitteisen selkeästi, miten suuresta mittakaavavirheestä tule olemaan kysymys, jos kyseinen asemakaava toteutuu ja sen mukainen uudisrakennus rakennetaan.

b) Jos hyväksyttyä keskustan osayleiskaavaa 2030 lähdetään mistään piittaamatta toteuttamaan, on syytä kuitenkin todeta, ettei yhdellä virheellä voi perustella toista. Niinpä asemakaavanmuutos kyseisessä muodossa on hylättävä ja tutkittava uudelleen siten, että ainakaan Maaherrankadun puolella rakennuksen korkeus ei ympäristöstä oleellisesti muutu. Nykyinen voimassa oleva asemakaava on itse asiassa tontille täysin kelvollinen.

c) Tätä taustaa vasten asemakaavaselostuksen kohdassa 4.3 Asemakaavan tavoitteet (s. 23) luetellut perustelut ovat todella erikoisia, kun lopputulos on kutakuinkin päinvastainen: '*Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Ohjelman maankäytön tavoitteena on myös eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset*'.

d) Esitän, että asemakaavamuutos tutkitaan kokonaan uudelleen niin, että Maaherrankadun puoleinen rakennusmassa ei tule oleellisesti poikkeamaan ympäristöstä, ja että Urheilukadun puolella lähemmäksi tontilla 8 olevaa kerrostaloa sijoitetaan mahdollinen lisärakennusoikeus, jos se ylipäänsä on tarpeen. Kaavoitus ei voi lähteä yksin kiinteistön omistajan tavoitteista ja suunnitelmista, koska vastuu kaupunkikuvasta on viime kädessä kaavoittajalla eli kaupungilla.

Vastine:

a) Kaavaratkaisua on muutettu luonnosvaiheen jälkeen paremmin ympäristöönsä sopivaksi pienentämällä rakennusmassan kokoa ja kerroslukua. Maaherrankadun varteen sijoittuvasta 6-kerroksisesta rakennusmassasta on luovuttu ja sen on korvattu kaksikerroksisilla asuinrakennuksilla. Kerrosalaa on pienennetty 1750 krs-m^2:sta 850 krs-m^2:iin. Rakennuksen massa noudattelee naapuritontin rivitalojen massoittelua ja mittakaava noudattaa Maaherrankadun mittakaavaa.

b) Jatkosuunnittelussa on tutkittu useita vaihtoehtoja kaksikerroksisista rivitaloratkaisuista kuusikerroksiseen asuinkerrostaloon. Vaihtoehdoista valikoitui kaavaehdotukseksi nelikerroksinen asuinkerrostaloratkaisu. Kaupunginhallitus päätti kuitenkin 1.6.2020 palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana. Sen jälkeen tontille on suunniteltu kaupunkimainen ja Maaherrankadun miljööseen soveltuva kaksikerroksinen asuinrakentamisvaihtoehto. Asemakaavaluonnoksen ratkaisuun verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja rakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa.

c) Tontin käytön tehostaminen eheyttää osaltaan kaupunkirakennetta. Kuten edellisissä kohdissa on todettu, rakennukset ovat jatkosuunnittelussa pienentyneet ja madaltuneet. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja kaupunkikuvalliset tavoitteet eivät ole ristiriidassa.

d) Jatkosuunnittelussa tutkittiin useaa eri vaihtoehtoa tontin toteuttamiseksi. Kerrostalovaihtoehtoina olivat 6-, 4- ja 3-kerroksinen kerrostalo. Niiden lisäksi on tutkittu rivitalorakentamista. Vaihtoehdot on kuvattu asemakaavaselostuksessa kohdassa 4.4. *Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot*. Rivitaloratkaisusta tutkittiin kaksi alavaihtoehtoa. Tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisesti tontille on mahdollista toteuttaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Rakennukset ovat samaa mittakaavaa Maaherrankadun muiden rakennusten kanssa. Kaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on ohjattu rakentamista niin, että uudisrakennus soveltuu kaupunkikuvaan ja arvokkaaseen ympäristöön.

7. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) Näin korkea rakennus ei sovellu Maaherrankadun matalien rakennusten maisemaan ja silhuettiin.

b) Rakennuksen sijoitus alkamaan heti kadun reunasta on tökerö ja poikkeaa ympäristön, kuten Urheilukadun ja Koulukadun tyylistä, joissa kadun ja rakennuksen välissä on reilusti pihaa ja nurmialuetta.

c) Ajokaista talon pihaan sijoittuu naapuritalon asunto-osakeyhtiön tontin rajalle, jolloin rajalla olevat puut jouduttaisiin kaatamaan.

d) Tontti on pieni näin suurelle rakennusehdotukselle ja tekisi ahtauden vaikutelman arvokkaalle alueelle, jossa sijaitsee useita suojelukohteita.

e) Liikenteen lisääntyminen kapealla kadulla vaarantaa Kimpisen urheilupuistossa kävijöiden turvallisuutta. Alueella liikkuu paljon koululais- ja päiväkotiryhmiä.

Vastine:

a) Jatkosuunnittelussa on tutkittu useita vaihtoehtoja kaksikerroksisista rivitaloratkaisuista kuusikerroksiseen asuinkerrostaloon. Vaihtoehdoista valikoitui kaavaehdotukseksi nelikerroksinen asuinkerrostaloratkaisu. Kaupunginhallitus päätti kuitenkin 1.6.2020 palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana. Sen jälkeen tontille on suunniteltu kaupunkimainen ja Maaherrankadun miljööseen soveltuva asuinrakentamisvaihtoehto. Asemakaavaluonnokseen verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja rakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa. Muutettu kaavaehdotus sallii kaksikerroksisten asuinrakennusten toteuttamisen tontille.

b) Kaavaratkaisu on muuttunut myös rakennusten sijoittelun osalta. Kerrostalon sijaan tontille on mahdollista rakentaa kaksi kaksikerroksista taloa siten, että tontin etelä- ja pohjoisosiin muodostuu asuntokohtaiset pihat. Tontti rajataan urheilukadusta matalalla aidalla, jolloin saadaan selkeä raja katutilan ja tontin välille.

c) Maanalaisesta pysäköinnistä on luovuttu ja tontin etelärajalta on poistettu ajoramppi. Tonttiliittymä on edelleen Urheilukadulta, mutta keskempää tonttia. Tontin eteläosaan on merkitty istutettava alueen osa ja yleismääräyksillä on kielletty kaivuutyöt ja parvekkeiden perustöiden tekeminen kahta metriä lähempänä tonttien 8 ja 7 välistä rajaa. Kaavamääräyksillä on pyritty vähentämään puiden juuristolle aiheutuvaa haittaa.

d) Kerrosluku, rakennusoikeus ja tehokkuus ovat pienentyneet jatkosuunnittelussa, mikä turvaa alueeseen liittyvien kaupunkikuvallisten ja miljööarvojen säilymisen.

e) Maaherrankatu 15:n kohdalla jalkakäytävää on mahdollista leventää uudisrakentamisen myötä, kun nykyinen jalkakäytävälle ulottuva maaluiska poistetaan. Leveämpi jalkakäytävä parantaa liikenneturvallisuutta. Lisäksi kadun itäpuolen kevyen liikenteen väylää on jo parannettu osoittamalla polkupyöräilijöille ja jalankulkijoille omat väylät. Väylältä on suora yhteys urheilupuiston pääportille.

   Suunniteltu maankäyttö ei muuta alueen liikennemääriä merkittävästi. Keskustaajaman liikenne-ennusteen mukaan Maaherrankadun ja Urheilukadun liikennemääriin ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia.

8. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) Mielestäni kiinteistön hoitamattomuus on ollut täysin tietoista ja tarkoitushakuista ja omistaja on ollut tietoinen ostamansa kiinteistön kunnosta ja kaavamääräyksistä.

b) Maaherrankatu 15 tontille rakennettavaa 6-kerroksista asuinkerrostaloa, jossa olisi myös liike- ja toimitiloja, on perusteltu ydinkeskustan rakentamisen tehostamisella, johon yleiskaava antaisi mahdollisuuden. On tuotu esille, että kaupunkirakenteen eheyttämistä ja sitä, että uudet rakennukset sopeutuisivat ympäristöönsä. Mielestäni 6-kerroksinen asuinkerrostalo ei mitenkään sovi Maaherrankatu 15 tontille eikä ympäristöönsä. Koko Maaherrankadun rakennukset muodostavat omanlaisensa kaupunkirakenteen luonteen. Maaherrankatu ja Kimpisen urheilukeskus ovat rakentuneet vuosien saatossa omanlaiseksi ”Kimpisen alueeksi”.

c) Maaherrankadulla ei ole yhtään liikehuoneistoja ns. ”kivijalkamyymälöitä” eikä niihin ole tarvetta. Mielestäni niitä on tarpeeksi viereisillä alueilla, Koulukadulla, Imatrantiellä ja Valtakadulla.

d) Asuinkerrostalon kaavamuutos yhdelle tontille eriarvostaisi muut samassa korttelissa asuvat kiinteistöjen omistajat.

e) Suunnitellun 6-kerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen edellyttää kaiken puuston poistamista.

f) Kaupungin asemakaavaluonnoksessa on tuotu esille, että tontilla olisi vain pari koivua ja kuusta. Kävin katsomassa tontilla olevaa puustoa, joka on seuraavanlainen: 4 kuusta, 2 keskikokoista ja 2 suurta lehmusta, 1 erittäin suuri mänty ja koivu, 3 keskikokoista koivua ja 1 keskikokoinen lehtikuusi. Lisäksi tontilla on hoitamattomat orapihlaja- ja sireeniaidat sekä suuri puutarha ja viheralueita. Aikanaan kiinteistö on ollut hyvin hoidettu ja istunut hyvin Maaherrankadun miljööseen.

g) Mielipiteitä mahdollisesta uudesta 6-kerroksistesta asuinkerrostalosta:

1. Uusi erittäin korkea asuinkerrostalo rikkoisi täysin tällä hetkellä vallitsevan Kimpisen urheilukeskuksen ja koko Maaherrankadun idyllisen kaupunkikuvan.
2. Kadulla ei ole yhtään asuinkerrostaloa ja juuri sen vuoksi se on sopimaton Maaherrankatu 15 tontille.
3. Asuinkerrostalon luonnoksessa esitetyt puut ja viheralueet ovat liian pieniä verrattuna suureen rakennukseen eikä tontilla ole tilaa riittäviin viheralueisiin ja puuston kasvualustaksi.
4. Rakennus olisi visuaalisesti epäesteettinen.
5. Luonnoksessa esitetyt autojen parkkipaikat ovat myös liian pieniä ja toimimattomia. Autojen ajaminen ja poistulo alueelta olisi erittäin vaikeaa varsinkin talvella.
6. Luonnoksessa ei ole lainkaan kuvaa millainen maanalle rakennettava parkkihalli olisi ja miten se tulisi toimimaan. Halliin ajo ja poistulo, kun kadulla on paljon lunta ja kadun lumityöt vielä ajamatta.
7. Urheilukadulla on myös erittäin vilkas liikenne Kimpisen urheilukeskukseen. Eri tapahtumien aikaan urheilukeskuksessa kaikki parkkipaikat ovat täynnä ja autoja koko Urheilukatu ja Maaherrankatu täynnä. Silloin syntyy suuria vaikeuksia päästä parkkihallista Urheilukadulle. Miten hoidetaan liikenteen ohjaus ja turvallisuus?
8. Urheilukadulla on paljon lapsia kävelemässä tai pyörillä, mopoilla ajamassa. Kadulla parkissa olevat autot vievät näkyvyyttä, kun parkkihallista pitäisi ajaa ulos. Nopeudet ovat myös suuria, kun ihmiset tulevat kentältä ja ajavat Urheilukatu pitkin kohti keskustaa. Liikenneturvattomuuden lisääntyminen etenkin lapsiin kohdistuva, on suuri ja vakava asia.
9. Haluan myös kiinnittää huomiota pelastustoimiin. Tapahtumien yhteydessä parkkipaikat ovat kaikki täynnä ja Urheilukatu sekä Maaherrankatu ovat täynnä paikallaan olevia ajoneuvoja odottaen, että pääsevät eteenpäin. Jos tässä tilanteessa tulisi palohälytys Maaherrankatu 15:n 6-kerrokseen, olisi paloautoilla lähes mahdoton tehtävä päästä nopeasti sammuttamaan syntynyttä tulipaloa.

10. Urheilukatu 2:n ja Maaherrankatu 15:n risteyksessä olevassa likaviemärissä on ollut ongelmia. Linjastoa uusittiin joitakin vuosia sitten. Nyt on ilmennyt ongelmia siinä, että linjasto on painunut hieman alaspäin ja viemäriverkosto on tukkeutunut useita kertoja. Olemme joutuneet tilaamaan lika-auton tyhjentämään tukkeutunutta putkea. Olisi syytä selvittää, että Maaherrankatu 15 likavedet eivät pääse valumaan Urheilukatu 2:n viemärikaivoon.

h) Maaherrankatu 15 uusi kerrostalo peittäisi asuinalueen näkyvyyttä. Korkea asuinkerrostalo laskisi asumismukavuutta ja omaa yksityisyyttä, joka on eräs tärkeä seikka, miksi aikanaan olen muuttanut Kimpisen alueelle.

i) Ehdotan, Maaherrankatu 15 rakennettavan 2-kerroksisen, kellarillisen rakennuksen. Tyylillisesti alueelle sopivaa ja kooltaan sellaista, että kaikki autopaikat mahtuvat ko. tontille. Lisäksi ehdotan nykyisen puuston ja viheralueen kunnostusta.

j) Suunnitteilla oleva kaavaluonnos Maaherrankatu 15:n asuinkerrostalosta on kaupungin tavoitteiden vastainen eikä vastaa Maaherrankadun ja Kimpisen urheilukeskuksen ilmavaa ja persoonallista henkeä.

k) Ehdotan myös, että kaupunki yhdessä Maaherrankatu 15 omistajien kanssa voisi laatia uuden esityksen, joka vastaisi kaavoitettavan alueen henkeä ja visuaalisuutta ja saisi myös alueella olevien ihmisten yleisen hyväksynnän. Näin se myös korostaisi tyylikästä ja uudenaikaista kaupunkikuvaa kaupungissa vieraileville sekä lisäisi asukasviihtyisyyttä.

Vastine:

a) Kiinteistön kunnostuskehotusten antaminen kuuluu rakennuslupaviranomaiselle. Asemakaavalla ei oteta kantaa rakennuksen kunnossapitoon tai sen laiminlyöntiin.

b) Jatkosuunnittelussa on tutkittu useita vaihtoehtoja kaksikerroksisista rivitaloratkaisuista kuusikerroksiseen asuinkerrostaloon. Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu kaupunkimainen ja Maaherrankadun miljööseen soveltuva asuinrakentamisvaihtoehto. Asemakaavaluonnokseen verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja rakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa.

c) Tarkistetun kaavaehdotuksen mukaan alueelle ei voi sijoittaa liiketilaa.

d) Jokainen kaava-aloite ja -hanke tutkitaan tapauskohtaisesti. Muun muassa kohteen kaavatilanne, sijainti yhdyskuntarakenteessa ja olosuhteet vaikuttavat minkälaiseen ratkaisuun päädytään. Lisärakennusoikeus ei automaattisesti tarkoita samaa tehokkuuslukua kaikille tonteille, vaikka kaavoituksessa tuleekin noudattaa tasapuolisuutta samankaltaisten tonttien kesken. Saman korttelin kiinteistöillä, jotka ovat yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, voidaan tarvittaessa tutkia mahdollisuuksia lisärakentamiseen.

e) Tarkistettu kaavaehdotus mahdollistaa myös puuston säilyttämisen luonnosvaiheen ratkaisua paremmin. Tontille on varattu kaksi istutusaluetta, joihin muodostuvat asuntojen pihat, ja joille voidaan istuttaa myös pieniä puita. Komea mänty Maaherrankadun läheisyydessä on merkitty suojeltavaksi puuksi.

f) Asemakaavan selostusta on täydennetty puuston kuvauksella ja suurimmat puut on merkitty asemakaavan pohjakartalle.

g) Vastineet numeroituihin kohtiin:

1. - 2. Luonnosvaiheen jälkeen laadittu tarkistettu asemakaavaehdotus mahdollistaa kaksikerroksisten asuinkerros- ja rivitalojen rakentamisen tontille. Rakennukset noudattelevat mittasuhteiltaan Maaherrankadun mittasuhteita ja kaavaratkaisu noudattelee naapuritontin toteutusta asuinrakennusten sijoittelussa.

3. Kaavaratkaisua on muutettu siten, että kerrostalon sijaan tontille voi toteuttaa kaksi kaksikerroksista taloa. Suuri mänty tontin pohjoisosassa on merkitty suojeltavaksi puuksi. Tontin pohjois- ja eteläosaan on merkitty istutettavat alueen osat ja yleismääräyksillä on kielletty kaivuutyöt ja parvekkeiden perustustöiden tekeminen kahta metriä lähempänä tonttien 8 ja 7 välistä rajaa. Kaavamääräyksillä on pyritty vähentämään puiden juuristolle aiheutuvaa haittaa.

4. Rakennustyyppiä on muutettu ja rakennusta itsessään on pienennetty merkittävästi luonnosvaiheen jälkeen. Rakennuksen sovittamiseksi ympäristöönsä on annettu sen ulkonäköä koskeva asemakaavamääräys. Julkisivumateriaaliksi määrätään vaalea tiili tai rappaus, kattomuodoksi harjakatto sekä kattokaltevuudeksi 1:3-1:2,5, joka noudattelee naapuritalon kattokaltevuutta. Asemakaavan havainnekuvat eivät ole lopullisia rakennuslupakuvia, vaan niiden tarkoituksena on esittää minkälaista rakentamista kaavaratkaisu mahdollistaa. Rakennuksen lopullinen ulkonäkö ja toteutus ratkaistaan rakennussuunnittelussa.

5. Pysäköinti toteutetaan kaavaehdotuksen mukaan maanpäällisenä ratkaisuna. Autopaikoista suurin osa sijoitetaan autokatoksiin, ja osa voidaan sijoittaa autotalliin ja avopaikoille. Autopaikat on mitoitettu havainnepiirroksessa RT-korttien mitoitusohjeen mukaisesti.

6. Maanalaisesta pysäköinnistä on luovuttu luonnosvaiheen jälkeen.

7. – 8. Jalankulkijoiden turvallisuus lisääntyy kaavan toteuttamisen myötä, sillä tontin kohdalla oleva kapea jalkakäytävä levenee, kun nykyisin jalkakäytävälle ulottuva maaluiska poistuu. Kadun itäpuolen väylää on parannettu erottamalla polkupyöräilijöille ja jalankulkijoille omat väylät, mikä parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Väylältä on suora yhteys urheilupuiston pääportille.

   Maanalaisesta pysäköinnistä on luovuttu ja pysäköinti toteutetaan maanpäällisenä ratkaisuna. Tontin ajoneuvoliittymä on Urheilukadulta. Asemakaavamuutos ei kokonaisuutena aiheuta merkittävää muutosta liikennemääriin. Liikenne-ennusteen mukaan Maaherrankadun ja Urheilukadun liikennemäärät pysyvät likimain ennallaan.

9. Kerrosluvun pienentyminen kahteen kerrokseen helpottaa merkittävästi omatoimista pelastautumista ja pelastustoimia. Pelastustekniset yksityiskohdat ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

10. Maaherrankatu 15:n rakennus liitetään kaupungin vesi- ja jätevesiverkostoon. Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin, jota ennen hulevedet on viivytettävä omalla tontilla yleiskaavamääräyksen mukaisesti. Urheilukadun vesi- ja hulevesilinjat ovat rakennettu 2019. Lappeenrannan Energialla ei ole ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

h) Rakennusten madaltuessa kaksikerroksiseksi yksityisyyden suoja säilyy ennallaan, eivätkä näkymät asuinalueelle merkittävästi muutu, vaikka kaavanmukainen

rakentaminen muuttaa väistämättä totuttua maisemaa ja näkymää. Kaavan mukaisella massoittelulla uudisrakennus sopeutuu arvokkaaseen ympäristöön.

i) Kaavaehdotusta on muutettu siten, että se sallii enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentamisen. Kaavaratkaisun mukaan olemassa oleva kasvillisuus korvataan pääosin uudella rakentamisen myötä. Tontin eteläosan reunoilla oleva puusto on kuitenkin mahdollista pääosin säilyttää. Pohjoisosassa oleva komea mänty on merkitty suojeltavaksi puuksi. Yleismääräyksillä on kielletty kaivuutyöt ja parvekkeiden perustöiden tekeminen kahta metriä lähempänä tonttien 8 ja 7 välistä rajaa. Kaavamääräyksillä on pyritty vähentämään puiden juuristolle aiheutuvaa haittaa. Pysäköinti toteutetaan kokonaisuudessaan maanpäällisenä, pääosin autokatoksissa.

j) Asemakaavaratkaisu on kaupungin tavoitteiden ja strategioiden sekä ylemmän kaavatason mukainen. Kaavamuutos ei ulotu Kimpisen urheilukentälle eikä muuta sen luonnetta. Asuinrakennusten mittakaava noudattaa Maaherrankadun pientalojen mittakaavaa.

k) Luonnosvaiheen jälkeen tutkittiin lukuisia eri vaihtoehtoa tontin toteuttamiseksi. Kerrostalovaihtoehtoina olivat 6-, 4- ja 3-kerroksinen talo, minkä lisäksi tutkittiin rivitalovaihtoehtoja. Vaihtoehdot ja niiden vertailu on kuvattuna asemakaavaselostuksessa kohdassa 4.4. *Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot*. Muutetun kaavaehdotuksen mukaisesti tontille saa rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia, mikä vastaa Maaherrankadun olemassa olevaa mittakaavaa.

9. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) Asuntomme arvo alenee ainakin neljänneksellä.

b) Aidan taakse suunniteltu 6-kerroksinen tornitalo 5 m:n päässä aidasta on järkyttävä uutinen. Viihtyisällä pihalla oleskelu vähenee lähes kokonaan. Aidan viereen suunniteltu ajoväylä käryineen ja meluineen vähentää viihtyvyyttä.

c) Tontille suunniteltu maanalainen parkkihalli tarvitsee syvän montun, mikä saattaa rakennusaikana vaurioittaa meidän taloa.

d) Kaupunkikuva omakoti/rivitalo alueella muuttuu huonoon suuntaan.

e) Maaherrankadun tonteilla on vanhoja puita, jotka on suojeltu. Mm Maaherrankatu 15 tontilla lähes rajassa kiinni vanha mänty, jonka ympärysmitta on 230 cm. Mänty on todennäköisesti kaupungin vanhimpia mäntyjä. Puu on meille ja alueen oraville ilon aihe.

f) Alueen liikenne on ongelmallista. Kadut ovat kapeat ja autoja pysäköitynä molemmin puolin katua. Varsinkin talvella ja kilpailujen aikana on liikenne yhtä sumppua. Uusi tornitalo lisäisi vielä lisäisi ongelmaa.

g) Kaupungin tiedotteen mukaan suunnittelussa mukana olisivat myös naapurit ja alueen asukkaat. Valitettavasti näin ei ole toimittu. Emme saaneet kirjallista tietoa kaavamuutoksesta vaan luimme siitä Etelä-Saimaasta!

Vastine:

a) Asunnon arvoon vaikuttavat asemakaavan lisäksi monet tekijät, eikä uudisrakennuksen mahdollistamisella voida katsoa olevan suoraa vaikutusta asunnon ar-

voon, etenkään kun se ei huononna naapuritonttien oloja esim. lisääntyvänä varjostuksena. Rakennuksen ja tontin arvo määräytyvät huomattavasti useamman tekijän, kuten rakennuksen kunnon, sijainnin sekä kysynnän ja tarjonnan mukaan.

b) Jatkosuunnittelussa on tutkittu useita vaihtoehtoja kaksikerroksisista rivitaloratkaisuista kuusikerroksiseen asuinkerrostaloon. Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu kaupunkimainen ja Maaherrankadun miljööseen soveltuva asuinrakentamisvaihtoehto. Asemakaavaluonnokseen verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja rakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa.

c) Maanalaisesta pysäköintihallista on luovuttu. Tontin kaivaminen liittyy jatkossa tontin tasaukseen ja rakennuksen perustamiseen. Rakennusvaiheessa on huolehdittava, ettei kaivettaessa tapahdu vahinkoa naapuritontin rakennuksille.

d) Muutetun kaavaehdotuksen mukaisesti tontille on mahdollista toteuttaa kaksikerroksiset asuinrakennukset, jotka sijoittuvat vastaavalla tavalla, kuin naapuritontin asuinrakennukset. Uudisrakennusten mittakaava vastaa Maaherrankadun nykyistä mittakaavaa. Massoittelun ohjaamisen lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennusten ulkonäöstä ja kattomuodosta, jolloin uudisrakentaminen soveltuu ympäristöönsä. Totuttu kaupunkikuva muuttuu tarkistetun kaavaehdotuksen mukaan maltillisesti. Laadukkaalla ja huolellisella suunnittelulla uudisrakennus sopeutuu arvokkaaseen ympäristöön ja tuo oman kerrostumansa siihen.

e) Suuri mänty tontin reunalla on merkitty suojeltavaksi puuksi ja se säilyy uudisrakentamisesta huolimatta. Muutoin puustoa on kaadettava tontin kaivamisen ja rakentamisen seurauksena. Yleismääräyksellä on kuitenkin kielletty kaivuutyöt ja parvekkeiden perustöiden tekeminen kahta metriä lähempänä tonttien 8 ja 7 välistä rajaa, millä on pyritty vähentämään puiden juuristolle aiheutuvaa haittaa.

f) Luonnosvaiheen jälkeen tontin rakennusoikeutta on pienennetty merkittävästi. Vaikutusten arvioinnissa on arvioitu uusien asukkaiden liikennetuotos ja suhteutettu se liikenne-ennusteeseen. Sen perusteella liikenne ei tule alueella merkittävästi kasvamaan. Asuinrakennuksen pysäköintinormin mukaiset pysäköintipaikat toteutetaan omalla tontilla.

g) Kaava-alueeseen rajoittuvia naapureita ja taloyhtiöitä on tiedotettu asemakaavaluonnoksen ennakkokuulemisesta ja asukastilaisuudesta kirjeillä. Etelä-Saimaassa sekä Lappeenrannan kaupungin internetsivuilla on julkaistu kuulutus luonnosvaiheen kuulemisesta ja asukastilaisuudesta 16.6.2018. Asukastilaisuuksien tarkoitus on kuulla asukkaita ja saada heiltä mielipiteitä kaavasta. Luonnoskuulemisen aikana saadut mielipiteet käsitellään ja niihin laaditaan vastineet. Muutettua kaavaehdotusta on esitelty osallisille 15.6.2021 verkossa toteutetussa asukastilaisuudessa. Asukastilaisuudesta tiedotettiin kirjeillä lähialueen asukkaita ja taloyhtiöitä. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestetään vielä asukastilaisuus verkossa 31.8.2021. Siitä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla, lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kirjeillä lähialueen asukkaita ja taloyhtiöitä.

10. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) Vaadimme, että asemakaavan valmistelu pysäytetään ja valmistelu palautetaan alkuperäiseen muotoon, jolloin siihen rakennetaan joko pientalo tai rivitalo, joka historiallisesti ja arkkitehtuurillisesti soveltuu nykyiseen asemakaavaan.

b) Valmisteilla olevaa esitystä ei voi perustella kaupunkistrategialla eikä kaupunkirakentamisen tiivistämisellä, Taikinanmäen kaupunginosalla eikä Koulukadun kerrostaloilla. Kaupunkirakentamisen tiivistäminen on tavoitteena hyvä, mutta se pitää kohdistaa sellaisille alueille, joihin se soveltuu järkevästi. Tähän se ei sovellu. Tämä esitys pikemminkin rikkoo kaupunkistrategiaa unohtamalla kaupunkihistoriaa ja sen omaleimaisuutta ja alueen viihtyvyyden. Toiminnallisesti ja rakennusarkkitehtuurillisesti esitetty kerrostalokaava eroaa selkeästi Maaherrankadun pientaloista. Se rikkoo myös alueen rakenteellista kokonaiskuvaa räikeästi. Jatkossa uuden kerrostalon rakentaminen tuolle paikalle antaa perusteet myös muiden uusien kerrostalojen rakentamisen Kimpisen ja Maaherrankadulle, jota emme voi hyväksyä.

c) Maaherrankadun kaava liittyy vahvasti Maaherrankadun ja Kimpisen historialliseen pientaloalueeseen, Kimpisen urheilu- ja liikunta-alueeseen sekä 1790-luvun Kilpisen linnakkeeseen. Alueen historiaa ja sen omaleimaisuutta tulee kunnioittaa. Aluetta tulee vahvistaa ja kehittää edelleen liikunta- ja urheilu keskuksena, ihmisten viihtyisänä ulkoilualueena. Erilaisia ympärivuotisia "kaiken kansan" liikuntapaikkoja (joita on jo tehty) tulee rakentaa lisää mm. pururadan ja nurmikentän reunoille. Näin parannamme viihtyisää ja omaleimaista urheilu- ja liikunta-aluetta ja liikkumisen iloa kaikille ihmisille. Toivomme, että entistä useampi ihminen hyödyntää Kimpisen ja ranta-alueen liikuntamahdollisuuksia, joten näemme positiivisena, että alueella liikkuu ihmisiä.

d) Emme näe myöskään tavoitteena, että alueen liikenne siltä osin tulisi vähenemään kuten valmistelevat esittelijät näkevät.

Vastine:

a) Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu kaupunkimainen ja Maaherrankadun miljööseen soveltuva kaksikerroksinen asuinrakentamisvaihtoehto. Asemakaavaluonnokseen verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja asuinrakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa.

b) Asemakaavan muutos perustuu osayleiskaavaan, jossa on tutkittu tiiviimmän rakentamisen kohteet, ja osoitettu suunnittelualue osana keskustatoimintojen aluetta (C-3). Asemakaavan jatkotyöstössä on tutkittu useaa vaihtoehtoa. Muutettu kaavaehdotus sallii kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentamisen tontille. Kaavassa on huomioitu Maaherrankadun mittakaava, ja kaavalla on ohjattu uudisrakennuksen ulkonäköä ja korkeutta, jolloin rakennus soveltuu arvokkaaseen ympäristöön.

   Jokainen kaava-aloite tarkastellaan tapauskohtaisesti. Osayleiskaavassa suurin osa Kimpisen pientaloalueesta on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä. Vain Maaherrankatu 15 sekä sen länsipuolen tontit Musiikkiopistolle saakka on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Tiiviimpää ja tehokkaampaa rakentamista osoitetaan jatkossa alueille, jotka kytkeytyvät jo korkeampaan rakentamiseen.

c) Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Kimpisen liikunta-alueen käytettävyyteen. Tontin rakentumisen myötä useampi asukas pääsee hyödyntämään Kimpisen ulkoilualuetta lähiliikuntapaikkana. Tärkeät ulkoilu- ja virkistysalueet säilyvät jatkossakin ja niiden säilymisen turvaa myös oikeusvaikutteinen yleiskaava.

d) Liikenteen määrä kasvaa jonkin verran kaavamuutoksen seurauksena. Asumisen matkatuotosluku on Lappeenrannan keskustan jalankulkuvyöhykkeellä 1,92 kotiperäistä matkaa, joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,9 matkaa. Suunnittelualueen tulevaksi asukasluvuksi on arvioitu noin 14-30 henkeä. Alueen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 13-27 ajoneuvoa/ vrk, mikä ohjautuu Maaherrankadulle ja Urheilukadulle. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008). Kokonaisuudessa tontin maankäyttö ei muuta Kimpisen alueen liikennemääriä merkittävästi.

11. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) Lappeenrannan kaupunki on taipumassa jälleen tontin omistajien hyväksi huomattuun käytäntöön jättämällä rakennus korjauskelvottomaksi saaden lisärakennusalaa perusteettomasti.

b) Tällä kertaa perustellaan rakennusneliöiden nostoa muuttamalla aluetta keskustamaisemmaksi sekä läheisellä kerrostalolla, joka kuitenkin on selkeästi toisella puolella aluetta ja miljöötä.

c) Maaherrankatu on kulttuurihistoriallisesti rakennettu kaunis ja omaperäinen omakoti/rivitaloalue. Uskon, toivon, että kaikki päättävät virka- ja luottamusmiehet ovat Maaherrankadulla käyneet. Uskon, toivon, että heidän mielikuvituksensa pystyy näkemään kuinka tuleva 6-kerroksinen talo poikkeaa niin kadun ja talojen linjasta sekä koko ympäristöstä rikkoen täydellisesti ja lopullisesti omakotitalomiljöön. N. 30-40 asunnon talo muuttaa koko alueen luonnetta lisäten myös liikennettä pienillä kaduilla sekä ympäristössä.

d) Millä perusteella tulevaisuudessa kaupunki evää seuraavan omakotitalon omistajan pyynnön rakentaa kerrostalo keskelle omakotitaloaluetta?

Vastine:

a) Kiinteistön kunnostuskehotukset kuuluvat rakennusvalvontaviranomaiselle. Asemakaavalla ei oteta kantaa rakennuksen kunnossapitoon tai sen laiminlyöntiin.

b) Maaherrankatu 15 on kahden mittakaavaltaan ja ominaispiirteiltään erilaisen alueen rajalla. Korttelin kaupunkirakenne on tutkittu osayleiskaavassa, joka mahdollistaa tontille myös tehokkaamman rakentamisen. Kaupunginhallituksen 1.6.2020 päätöksen mukaisesti asemakaavaehdotusta on kuitenkin muutettu ja tarkistettu asemakaavaehdotus sallii enimmillään kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentamisen tontille.

c) Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu kaupunkimainen ja Maaherrankadun miljööseen soveltuva kaksikerroksinen asuinrakentamisvaihtoehto. Asemakaavaluonnokseen verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja asuinrakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa.

d) Asemakaavoitusta ohjaa yleiskaava. Suurin osa Kimpisen pientaloalueesta on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Jokainen kaava-aloite ja -hanke tutkitaan tapauskohtaiseksi. Muun muassa kohteen kaavatilanne, sijainti yhdyskuntarakenteessa ja tontin olosuhteet vaikuttavat siihen, minkälaiseen ratkaisuun päädytään. Lisärakennusoikeus ei

automaattisesti tarkoita samaa tehokkuuslukua kaikille tonteille, vaikka kaavoituksessa tuleekin noudattaa tasapuolisuutta samankaltaisten tonttien kesken. Tiiviimpää ja tehokkaampaa rakentamista osoitetaan alueille, jotka jo kytkeytyvät korkeampaan rakentamiseen.

12. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

Maaherrankadulla on syytä pitäytyä tehokkuuslukuun 0,5 - 0,6. Tällöin varjeltuu perinteinen tasapainoinen maisema. Toki tarvitaan huolellista suunnittelua, mutta näin aina pitää olla.

Vastine:

Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu kaupunkimainen ja Maaherrankadun miljööseen soveltuva kaksikerroksinen asuinrakentamisvaihtoehto. Asemakaavaluonnokseen verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja rakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa. Tonttitehokkuus on laskenut kaavaluonnoksen 1,7:stä muutetun kaavaehdotuksen 0,8:aan. Tonttitehokkuus 0,8 on yleiskaavassa tavoiteltavan rakentamisen tehokkuuden e=0,5-2,0 puitteissa.

13. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) Kovin kummalliselta tuntuu, että Lappeenrannan kaupunki on edes ryhtynyt käyttämään aikaa ja rahaa yhden henkilön absurdiin ehdotukseen rakentaa kerrostalo omakotitaloalueelle. Ainonkatu 29:n selvityksessä muistelen olleen maininta Kimpisen omakotitaloalueesta: "kaupunkikuvallisesti tärkeää aluetta". Onko tämä jo unohdettu?

b) Jos kaava hyväksytään ja kerrostalo rakennetaan omakotitaloalueeksi kaavoitetulle alueelle, niin onko seurauksena se, että kuka tahansa voi tehdä kerrostalon ja mihin tahansa? Useinhan pientaloalueet alkavat kerrostaloalueiden läheisyydestä, joten se ei voi olla peruste, että vieressä tai kadun toisella puolella on jo kerrostalo. Kuinka enää uskaltaa ostaa taloa mistään, jos kaavat muuttuvat jonkun mielihalusta. Ja mitä tapahtuu alueella olevien kiinteistöjen hinnoille?

c) Kaavoitetaanko seuraavaksi Kimpisen urheilupuisto/metsä, leikkikentät, Myllysaari.

Vastine:

a) ja b) Asemakaavan laadintaa ohjaa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Suurin osa Kimpisen pientaloalueesta on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Suunnittelualue on yleiskaavassa kuitenkin keskustatoimintojen aluetta, joka mahdollistaa myös korkeamman ja tehokkaamman rakentamisen tontille. Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu kaupunkimainen ja Maaherrankadun miljööseen soveltuva kaksikerroksinen asuinrakentamisvaihtoehto. Asemakaavaluonnokseen verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja asuinrakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa.

Jokainen kaava-aloite ja -hanke tutkitaan tapauskohtaiseksi. Muun muassa kohteen kaavatilanne, sijainti yhdyskuntarakenteessa, tontin olosuhteet vaikuttavat siihen, minkälaiseen ratkaisuun päädytään. Lisärakennusoikeus ei automaattisesti tarkoita samaa tehokkuuslukua kaikille tonteille, vaikka kaavoituksessa tuleekin noudattaa tasapuolisuutta samankaltaisten tonttien kesken.

Kiinteistön arvoon vaikuttavat asemakaavan lisäksi monet tekijät, eikä uudisrakennuksen mahdollistamisella voida katsoa olevan suoraa vaikutusta asunnon arvoon, etenkään kun se ei huononna naapuritonttien oloja esim. lisääntyvänä varjostuksena. Rakennuksen ja tontin arvo määräytyvät huomattavasti useamman tekijän, kuten rakennuksen kunnon, sijainnin sekä kysynnän ja tarjonnan mukaan.

c) Virkistys-, liikunta- ja ulkoilualueet ovat erittäin tärkeitä kaupunkirakenteen sekä asukkaiden viihtyvyyden ja hyvinvoinnin kannalta. Tärkeät ulkoilu- ja virkistysalueet säilyvät jatkossakin ja niiden säilymisen turvaa myös oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Kaavanlaatijan vastineet asukastilaisuudessa 10.6.2019 saatuihin mielipiteisiin. Tilaisuudessa oli esillä kaksi asemakaavaluonnosta: vaihtoehto 1: kuusikerroksinen asuinkerrostalo sekä vaihtoehto 2: neljäkerroksinen asuinkerrostalo.

Kaupunginhallitus 1.6.2020 kokouksessaan palautti kaavan uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, jonka seurauksena kerrostaloratkaisusta on luovuttu, ja muutettu kaavaehdotus mahdollistaa kaksikerroksisten asuinrakennusten toteuttamisen tontille. Vastineet pohjautuvat muutettuun kaavaehdotukseen.

14. Mielipide

Mielipidettä perustellaan muiden seikkojen ohessa seuraavasti:

a) Tontin rakennusoikeus on nelikertainen voimassa olevaan kaavaan verrattuna, vaikka kerroslukua on pudotettu.

b) Uudisrakentaminen vaatii koko tontin kaivamista, puiden kaatoa, aiheuttaisi liikenneongelmia ja ruhjeen kaupunkikuvaan samalla tavoin kuin alkuperäinen suunnitelma. Havainnekuvat ja katselmus paikan päällä vahvistavat mielikuvan todeksi.

c) Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n maakuntakaava on otettava huomioon asemakaavan teossa. Maakuntakaavassa Maaherrankatu on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Yleiskaavaan muutoksessa olisi pitänyt ottaa maakuntakaava huomioon.

d) Yleiskaavan muutos on tehty niin, ettei asukkailla ole ollut mahdollista vaikuttaa siihen.

e) Kaavamuutoksen perustelut kaupunkikuvan parantumisesta ja eheytymisestä sekä huonokuntoisen rakennuksen purkamisen vaikutus kaupunkikuvan siistiytymiseen ovat alttiita kritiikille.

    1. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavassa tulee vaalia rakennettua ympäristöä. Molemmat suunnitelmat tuhoavat sen. Lain mukaan mikä tahansa uudisrakennus ei kelpaa, vaan sen tulee olla ympäristöönsä sopiva.

2. Perustelu antaa kuvan, että mitä huonommin kiinteistönomistaja hoitaa tonttiaan, sen enemmän hän saa pakon edessä rakennusoikeutta. Näinhän ei voine olla.

f) Maaherrankadun eteläreunan kaksi pientaloa ja musiikkiopiston rakennus sopivat kaupunkikuvaan eivätkä ne erota suunnittelualuetta yhtenäisestä pientaloalueesta niin kuin asemakaavaselostuksen sivulla 36 väitetään. Pientaloalue jatkuu myös Urheilukadun yli itään.

Vastine:

a) Sen jälkeen, kun kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun rivitalokaavana, tontille on suunniteltu kaupunkimainen ja Maaherrankadun miljööseen soveltuva kaksikerroksinen asuinrakentamisvaihtoehto. Asemakaavaluonnokseen verrattuna tonttitehokkuus ja rakentamisen määrä ovat vähentyneet huomattavasti ja rakentaminen noudattelee Maaherrankadun mittakaavaa. Tonttitehokkuus on laskenut kaavaluonnoksen 1,7:stä tehokkuuteen 0,8. Muutetun kaavaehdotuksen tonttitehokkuus 0,8 on yleiskaavassa tavoiteltavan rakentamisen tehokkuuden e=0,5 – 2 puitteissa.

b) Uudisrakentamisen seurauksena tontin puusto joudutaan pääosin kaatamaan. Pohjoisessa oleva komea mänty on kuitenkin merkitty suojeltavaksi puuksi, ja se tulee säilymään. Lisäksi yleismääräyksellä on kielletty kaivuutyöt ja parvekkeiden perustöiden tekeminen kahta metriä lähempänä tonttien 8 ja 7 välistä rajaa, millä on pyritty vähentämään puiden juuristolle aiheutuvaa haittaa. Uudisrakentaminen muuttaa jonkin verran totuttua kaupunkikuvaa ja näkymää. Tarkistetulla rakennusmassoittelulla ja täydentävin kaavamääräyksin on ohjattu rakentamisen ulkonäköä ympäristöönsä sopivaksi.

c) Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta ja osayleiskaavan laadinnassa on huomioitu maakuntakaavan merkinnät riittävällä tarkkuudella. Asemakaavaa ohjaavana kaavana toimii kaavahierarkian mukaan oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka tarkentaa maakuntakaavan varauksia ja määräyksiä. Osayleiskaavassa on tutkittu ja osoitettu alueet, joilla tiivistäminen ja tehokkaampi rakentaminen on mahdollista.

d) Kaupungin asukkaalla ja muilla osallisilla on ollut lain edellyttämät mahdollisuudet vaikuttaa ja osallistua osayleiskaavan laadintaan. Kaupungin internetsivuilta löytyy keskustaajaman osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kuvattu osallistumisen mahdollisuudet, sekä vuorovaikutusraportit, joihin on koottu saapuneet lausunnot ja mielipiteet ja vastineet niihin. Linkki osayleiskaavan aineistoon: https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Yleiskaavoitus/Viimeisimmat-yleiskaavat-ja-osayleiskaavat/Keskustaajaman-osayleiskaava-2030-keskusta-alue.

e) Muutetun kaavaehdotuksen perustelut sekä vaikutustenarviointi löytyvät asemakaavaselostuksesta. Tarkistetun kaavaehdotuksen ratkaisu noudattaa naapuritontin rivitaloratkaisua ja Maaherrankadun pientalojen mittakaavaa.

f) Vastineet numeroituihin kohtiin:

1. Tarkistetun kaavaehdotuksen kaksikerroksiset asuinrakennukset ovat samaa mittakaavaa Maaherrankadun pientalojen kanssa. Lisäksi kaavamerkinnöillä ja määräyksillä on ohjattu rakennuksen korkeutta ja ulkonäköä. Asemakaavan suunnittelussa on otettu huomioon arvokas ympäristö ja uudisrakentamisen sovittaminen ympäristöönsä.

2. Kiinteistön kunnostuskehotukset antaa rakennusvalvontaviranomainen. Asemakaavalla ei oteta kantaa rakennuksen kunnossapitoon tai sen laiminlyöntiin.

   Jokainen kaava-aloite ja -hanke tutkitaan tapauskohtaiseksi. Muun muassa kohteen kaavatilanne, sijainti yhdyskuntarakenteessa, tontin olosuhteet vaikuttavat siihen, minkälaiseen ratkaisuun päädytään. Lisärakennusoikeus ei automaattisesti tarkoita samaa tehokkuuslukua kaikille tonteille, vaikka kaavoituksessa tuleekin noudattaa tasapuolisuutta samankaltaisten tonttien kesken.

g) Tarkistetun kaavaehdotuksen ratkaisu eli kaksikerroksinen asuinrakennus noudattaa samaa mittakaavaa Maaherrankadun pientalojen kanssa. Uudisrakentaminen tuo oman kerrostumansa Maaherrankadun asuinalueeseen.

15. Mielipide

Sama kuin mielipide 14.

Vastine: katso vastine mielipiteeseen 14.

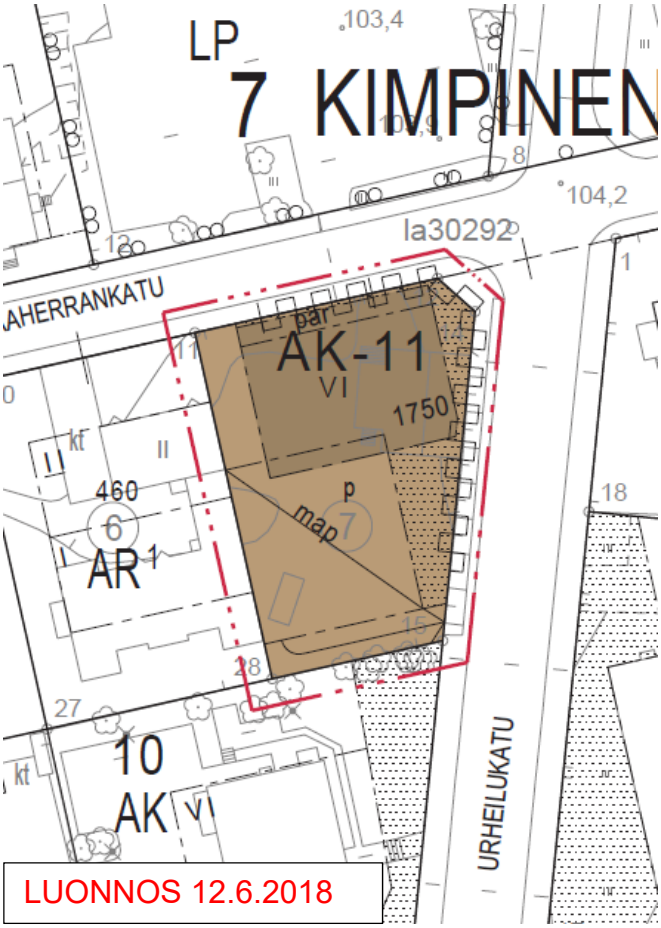
16. Mielipide

Sama kuin mielipide 14.

Vastine: katso vastine mielipiteeseen 14.

LIITE 3D

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastusteiden järjestelyt sisäpihalle.

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

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

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 polkupyöräpaikka/ asunto.
Autopaikkamääräys: 1 ap/ 75 kerros-m2.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ei tarvitse ot huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Tämän asemakaavan alueella on sitova tonttijako.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS
6 TAIKINAMÄKI, korttelin 10 tontti 7

Lappeenrannassa . . 2018 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 2. 3. 2018 Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
12.6.2018

Ennakkokuuleminen	
Kaup.keh. ltk	
KH	
Nähtävillä	
KV	
Valmistelija NS	Piirtänyt EM/NS
Mittakaava 1:500	Työ nro K2668

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-11	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kerrosalasta saa käyttää enintään 50 krs-m² liike- ja toimistotiloina.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
7	Kaupunginosan numero.
TAI	Kaupunginosan nimi.
10	Korttelin numero.
MAAHERRANK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1750	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
map	Maanalainen tila johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
par	Parvekkeen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
p	Pysäköimispaikka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

Tontin maastonmuodot tulee ottaa huomioon rakentamisessa eikä turhia täyttöjä tai maastoleikkauksia tule tehdä. Tonttialueelle saa rakentaa tukimuureja.

AK-11-korttelialueelle on varattava ulko-oleskelualuetta vähintään 5 m²/asunto

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla tiilipintaisia tai rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dBA. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja.

From: Mustonen Tuija (ELY)
Sent: Wed, 8 Sep 2021 11:16:20 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Cc: 'Etelä-Karjalan liitto'; Pimiä Maarit; Veijovuori Matti; Kauria Niina; Skippari Sirpa (ELY); Perttola Pertti (ELY)
Subject: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto asemakaavan muutos 6 Taikinamäki kortteli 10 tontti 7 (Maaherrankatu 15)

viite: Lausuntopyyntönne 3.8.2021 (LPR/1424/10.02.03.00/2018)
Asia: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto asemakaavan muutos 6 Taikinamäki kortteli 10 tontti 7 (Maaherrankatu 15)

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta asemakaavamuutoksen 6
Taikinamäki kortteli 10 tontti 7 (Maaherrankatu 15, K2668). Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa maankäytön
tehostaminen ja asuinkerrostalon rakentaminen alueelle.

ELY-keskus on antanut hankkeesta ennakkolausuntonsa 6.7.2018. Lausunnossaan ELY-keskus toivoi tutkittavan muitakin yleiskaavan tavoitteen mukaisia vaihtoehtoja. Ennakkolausuntovaiheen jälkeen kaavaratkaisua on muutettu tonttitehokkuudeltaan maltillisempaan suuntaan. Kaavaratkaisussa on sovitettu uusi rakentaminen hyvin ympäröivään kaupunkikuvan ja mittakaavaan.

Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

t:
Tuija Mustonen
Arkkitehti
tuija.mustonen@ely-keskus.fi
0295 029 201 vaihde 0295 029 000
Ympäristö ja luonnonvarat
Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Salpausselänkatu 22, PL 1041, 45101 KOUVOLA
kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi
www.ely-keskus.fi/kaakkois-suomi | Kaakkois-Suomen ELY-keskus Twitterissä |
ELY-keskus Facebookissa

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

30.8.2021 Dnro
LPR/1424/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite: lausuntopyyntö 3.8.2021

Asemakaavan muutos 6 Taikinamäki kortteli 10 tontti 7 (Maaherrankatu 15)

Lappeenrannan kaupunginhallitus on pyytänyt Etelä-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa asemakaavamuutoksesta, joka koskee Taikinamäen (6) kaupunginosan korttelin 10 tonttia 7 (Maaherrankatu 15). Tontti rajautuu pohjoisessa Maaherrankatuun, idässä Urheilukatuun ja etelässä sekä idässä naapuritontteihin. Tontin pinta-ala on 1040 m^2.

Asemakaavan muutoksella on tavoitteena muuttaa korttelin 10 tontin 7 asemakaavaa siten, että asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan *rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten kortteli alue* (AR^1) *asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi* (AKR). Tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen suunnittelualueelle ja lisätä tontin rakennusoikeutta. Lisäksi tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta ja lisätä alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Lähin tunnettu kohde on Kilpisen (Kimpisen) etulinnake / muinaisjäännösrekisteritunnus 1000026182 noin 150 m pohjoiseen tontilta 7. Suunnitelmilla ei ole vaikutusta muinaisjäännöksen säilymiseen. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Maaherrankadun varren pientaloalue edustaa 1940–1950-lukujen jälleenrakennuskauden rakennuskantaa. Pientaloalue on merkitty maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi rakennetuksi ympäristöksi (Kimpisen alue). Maakuntakaavan mukaisesti alue on merkitty myös Lappeenrannan osayleiskaava 2030 selvityksessä maakunnallisesti merkittäväksi

kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Kaavamuutosalueella oleva pientalo on inventoinnin mukaan alueen vanhimpia.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa museo on kehottanut *tarkastelemaan uudisrakentamisen mittakaavaa, joka sopeuttaa sen sekä keskustan että pientaloalueen kannalta paremmin alueeseen.*

Myös rakennetun ympäristön maakunnallista merkitystä on kehotettu ottamaan paremmin huomioon sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Lisäksi on pyydetty tarkentamaan kaavan vaikutusten arviointia pientaloalueen kannalta.

Etelä-Karjalan museo katsoo, että asemakaavamuutoksessa on nyt huomioitu aikaisemmin osoitettu tarkennukset. Asemakaavamuutoksessa esitetty uudisrakentaminen kaksikerroksisina asuinrakennuksina sekä yksikerroksisina talousrakennuksina sopeutuvat nyt mittakaavaltaan alueen muuhun rakennuskantaan.

Etelä-Karjalan museolla ei ole muuta huomautettavaa Maaherrankadun asemakaavamuutoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

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

Tiedoksi:
Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomi
Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Pertti Perttola, Tuija Mustonen

Muistutus 1

From: [redacted]
Sent: Wed, 8 Sep 2021 14:48:19 +0300
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Muistutus asemakaavasta Maaherrankatu 15

[redacted]

Asemakaavassa on määrättävä polkupyöräpaikoituksen määrästä samoin kuin kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä 27.5.2020 päätettiin. Polkupyöräpaikkoja koskeva määräys on muutettava muotoon:
"**Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikka/30 kerros-m2**"

Lisäksi asemakaavaaan on lisättävä polkupyöräpaikkojen laatua koskeva määräys:
"**Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua katettuna katutasolle**. "
Määräys olisi samansisältöinen kuin asemakaavassa 405-2658 (Pikisaaren lounaisranta).

[redacted]

Muistutus 2

[redacted]

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
09 -09- 2021

LPR/1424/10.02.03.04/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinympäristö ja kaupunkirakentaminen

MAAHÄRRANKATU 15 kaavamuutos

Kouluttelemuun ososta seuraavaa.

1. Maapureiden kunnossapito

Kaupungin maapureille ei laketetty Maahärrankatu 13 kaivinkoneen entisille puhdistajille, jotka on muuttunut talosta pois. Lentitietojen perusteella olen ollut yhteydessä osoite
- asemakaava-arkkitehti Matti Vainioon
- kaavoituspäällikön Tiina Silfverin
- ja puistopäällikön Lauri Pahkalaisen
Olen tavannut kutakin Vainion ja Silfverin.

2. Menetetty / toivottu

- tontin rajaa-alueella vähintään tällä olevat n 100 vuotiaat männyt ja 2 lehmusta säilytettävän ja turjellaan. Puiden etäisyydet rajasta ovat alle metrin.

rakentaminen niin myös preidun jumistot säilyvät va. hiiqoi tämä tonina

2. Maakeranlatu 15

on osa kimpisen urheilupuistoa ympäröivää Mäkilatua, Maakeranlatu, Kimpisenlatu ja Neulasepänlatu muodostaja ja siitä ei saa luopua. Alueella on vankat runsaat viheryhdyt

Maakeranlatu 15 tontilla on 12 puuta ma n 100 vuotias mänty, lehtikuusi, useita lehmuksia, kuusia ja koivuja.

Nyt ostetyssä kaavamuutoksessa mäntyä lukemattomalla, muut puut osa saaneen kaatolupiin

Leppäsenrantu

[redacted]

Asemakaavan muutos 6 Taikinamäki, kortteli 10 tontti 7 (Maaherrankatu 15)

Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin:

1. **Kaakkois-Suomen ELY-keskus (8.9.2021)**
   ELY-keskus on antanut hankkeesta ennakkolausuntonsa 6.7.2018. Lausunnossaan ELY-keskus toivoi tutkittavan muitakin yleiskaavan tavoitteen mukaisia vaihtoehtoja. Ennakkolausuntovaiheen jälkeen kaavaratkaisua on muutettu tonttitehokkuudeltaan maltillisempaan suuntaan. Kaavaratkaisussa on sovitettu uusi rakentaminen hyvin ympäröivään kaupunkikuvan ja mittakaavaan.

   Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

   Kaupunkisuunnittelun vastine: Ok.

2. **Etelä-Karjalan museo (30.8.2021)**
   a) Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Lähin tunnettu kohde on Kilpisen (Kimpisen) etulinnake / muinaisjäännösrekisteritunnus 1000026182 noin 150 m pohjoiseen tontilta 7. Suunnitelmilla ei ole vaikutusta muinaisjäännöksen säilymiseen. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

   b) Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa museo on kehottanut tarkastelemaan uudisrakentamisen mittakaavaa, joka sopeuttaa sen sekä keskustan että pientaloalueen kannalta paremmin alueeseen.

      Myös rakennetun ympäristön maakunnallista merkitystä on kehotettu ottamaan paremmin huomioon sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Lisäksi on pyydetty tarkentamaan kaavan vaikutusten arviointia pientaloalueen kannalta.

      Etelä-Karjalan museo katsoo, että asemakaavamuutoksessa on nyt huomioitu aikaisemmin osoitettu tarkennukset. Asemakaavamuutoksessa esitetty uudisrakentaminen kaksikerroksisina asuinrakennuksina sekä yksikerroksisina talousrakennuksina sopeutuvat nyt mittakaavaltaan alueen muuhun rakennuskantaan.

   Kaupunkisuunnittelun vastine: Ok.

3. **Muistutus 1**
   a) Asemakaavassa on määrättävä polkupyöräpaikoituksen määrästä samoin kuin kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä 27.5.2020 päätettiin. Polkupyöräpaikkoja koskeva määräys on muutettava

muotoon: "Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikka/30 kerros-m^2"

b) Lisäksi asemakaavaan on lisättävä polkupyöräpaikkojen laatua koskeva määräys: "Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50 % tiloista tulee sijoittua katettuna katutasolle." Määräys olisi samansisältöinen kuin asemakaavassa 405-2658 (Pikisaaren lounaisranta).

Kaupunkisuunnittelun vastine:

a) Kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä 27.5.2020 ollut kaavaratkaisu, joka salli tontille nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen, on kokonaan muuttunut kaavaehdotusvaiheessa. Tontin rakentamisen tehokkuus on vähentynyt huomattavasti ja kaavan sallima asumismuoto on enemmän rivitalomainen kuin asuinkerrostaloasumista. Näin ollen myös asumisväljyys muodostunee suuremmaksi ja polkupyöräpaikkojen tarve vastaavasti pienemmäksi. Polkupyöräpaikkojen mitoitus on muutettu muotoon: ”Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikka/50 kerros-m^2”.

b) Polkupyöräpaikkojen laatua koskevaa määräystä ei ole yleensä käytetty rivitalokaavoissa eikä se ole tässäkään tapauksessa tarpeen, sillä polkupyöräpaikat tulevat sijoittumaan sisäpihan autokatoksien yhteyteen, ja näin ollen ne ovat katettua paikkoja.

4. Muistutus 2

a) Kirje naapurille oli lähetetty Maaherrankatu 13 entiselle puheenjohtajalle, joka on muuttanut talosta pois. Muistuttaja on ottanut yhteyttä lehtitietojen perusteella kaavan suunnittelijoihin ja kaupunginpuutarhuriin.

b) Muutosehdotus: Tontin raja-alueella viherkaistalla olevat n. 100-vuotias mänty ja 2 lehmusta säilytetään ja suojellaan. Puiden etäisyydet rajasta ovat alle metrin. Rakentamisen aikana puiden juuristo säilytettävä vahingoittumattomina.

c) Maaherrankatu 15 on osa Kimpisten urheilupuistoa ympäröivää Mäkikadun, Maaherrankadun, Kimpisenkadun ja Neulasepänkadun omakoti- ja rivitaloasutusta. Alueella on vanhat runsaat viherpihat. Maaherrankatu 15 tontilla on 12 puuta mm. n. 100-vuotias mänty, lehtikuusi, useita lehmuksia, kuusia ja koivuja. Nyt esitetyssä kaavamuutoksessa mäntyä lukuun ottamatta muut puut ovat saaneet kaatotuomion.

Kaupunkisuunnittelun vastine

a) Maaherrankadun ehdotusvaiheen nähtävilläolosta on tiedotettu lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 7.8.2021 sekä kaupungin internetsivuilla. Sen lisäksi ehdotusvaiheen asukastilaisuudesta on

tiedotettu lähialueen asukkaita ja taloyhtiöitä kirjeitse, jotka on postitettu 19.8.2021. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 8.9–9.8.21.

Taloyhtiöiden tapauksessa kirjeet postitetaan saatekirjeen kanssa taloyhtiön puheenjohtajille ja isännöitsijöille. Saatekirjeessä pyydetään tiedottamaan talon asukkaita kaavahankkeesta ja asukastilaisuudesta. Kaupunki saa taloyhtiöiden puheenjohtajien nimet kaupparekisteristä ja osoitteet väestötietorekisteristä ja kaupungin omasta rekisteristä. Kirjeet lähetetään rekistereistä saatujen tietojen perusteella, eikä tieto puheenjohtajan muutoksesta ole välttämättä ehtinyt päivittyä kaupparekisteriin, kun tiedot on haettu postitusta varten. Kaupparekisterin tiedot ovat päivittyneet 23.8.2021, ja kirjeet on postitettu 19.8.2021. Tässä tapauksessa kirje on lähtenyt entiselle puheenjohtajalle, koska hänen tietonsa on ollut silloin rekisterissä, kun tietoja on haettu postitusta varten.

Muistuttajan pyynnöstä maastokatselmuksessa on käynyt asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori 1.7.2021 ja kaavasuunnittelija Tiia Sillgren 19.8.2021. Maastokatselmuksissa on keskusteltu kaavahankkeen sisällöstä sekä kerrottu asukastilaisuuden ajankohdasta sekä mahdollisuudesta jättää kirjallinen muistutus.

b) Tontin rajalla oleva 100-vuotias mänty on merkitty suojeltavaksi puuksi jo kaavaehdotuksessa. Niiden lisäksi kaavaehdotusta on muutettu siten, että myös suojeltavan männyn vieressä olevat kaksi lehmusta on merkitty suojeltavaksi. Puiden ja rakennusalan rajan välillä on istutettava alueen osa, jonka leveys on noin 5,5 metriä leveä ja syvyys noin 8 metriä. Istutettavalle alueen osalle voi rakentaa terassin/pergolan, joka saa ulottua enintään kaksi metriä rakennuksen ulkoseinästä. Toiseen kerrokseen on mahdollista rakentaa parveke. Rakentamisen aikana ei voida täysin välttyä siltä, että puiden juuristo säilyisi täysin vahingoittumattomana.

c) Tontilla on säästetty ne puut suojelumerkinnällä, jotka on mahdollista säilyttää. Uudisrakentaminen muuttaa totuttua näkymää ja maisemaa Urheilukadun ja Maaherrankadun risteysalueella, kun tontti muuttuu rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Tontti kytkeytyy vehreän Kimpisen urheilupuiston ja pientaloalueen kokonaisuuteen, eikä kokonaiskuvan kannalta tontin puuston kaataminen vaikuta alueen yleiseen vehreään ilmeeseen. Tontti on ollut asumaton useamman vuoden, jonka vuoksi pihaa ei ole hoidettu ja puutarhan kasvillisuus on villiintynyt. Rakentamisen myötä tontin ilme muuttuu kaupunkimaisemmaksi, mutta vastapainoksi tontille tulee uudisistutuksia, jotka kasvaessaan tuovat vihreyttä tontille.

Asunto Oy LPR:n Maaherrankulma, y-tunnus 2529438-3
Merenlahdentie 7 as. 2
53850 LAPPEENRANTA
p. 040-5819376

6.3.2014

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
tekninen toimi
10. 03. 2014
433/10020300/2014

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi, kaavoitus
Kaupunginarkkitehti Erkki Jouhki

Hakemus asemakaavan muuttamisesta ja rakennusoikeuden lisäämisestä

Asunto Oy Lappeenrannan Maaherrankulma:n hallitus on päättänyt hakea asemakaavan muutosta ja rakennusoikeuden lisäämistä omistamalleen kiinteistölle, kiinteistötunnus 405-6-10-7 (Lappeenrannan kaupungin Taikinamäen kaupunginosan korttelin 10 tontti 7, osoite Maaherrankatu 15, 53100 LPR).

Asunto Oy.n tarkoituksena on purkaa tontilla oleva huonokuntoinen 2-kerroksinen omakotitalo ja rakentaa 3-4 kerroksinen kerrostalo, jonka kellarikerrokseen tulisi mahdollisesti toimisto- /liiketiloja noin puolet kellarikerroksen pinta-alasta.

Tontin nykyinen kaavamääräys mahdollistaa 1-2-kerroksisen rivitalon rakentamisen ja rakennusoikeus on 460 kem^2. Nykyisessä asemakaavassa tontillamme oleva rakennusalueen raja on kiinni naapurikiinteistön rajassa, johon on jo rakennettu 2-kerroksinen asuinrakennus rajalinjalle. Naapuritontin korkeusaseman takia tontillemme ei voi rakentaa 2-kerroksista rakennusta kiinni naapuritaloon, koska sen julkisivulinja olisi korkeammalla kuin naapurikiinteistön rakennuksessa. Alustavien kyselyidemme mukaan alueella kaikkein halutuimpia asuntoja olisivat 2-3 h+k+s yksitasoisina, etenkin vanhempien ihmisten ja lapsiperheiden mielestä. Muutenkin 2-kerroksinen rivitaloasunto, joka on alle 80 huoneisto-m^2 kokoinen, ei ole toimiva. Kerrostalossa kerrosten määrä lisää tunnetusti tehokkuutta ja pienentää esim. hissistä aiheutuvaa kustannusta asuntoa kohti. Autopaikat voisi toteuttaa, kuten Erkki Jouhki palaverissamme kaupungintalolla 4.11.2013 ehdotti, tontin etäpuolelle tehtävän maanalaisen autohallin tai katoksen avulla. Kiinteistön välittömässä läheisyydessä (naapuritontilla, tontti 8) on 6-kerroksinen kerrostalo, joten mielestämme hyvin suunniteltu ja sijoitettu kerrostalo soveltuisi myös meidän tontillemme. Tyylikäs rakennus parantaisi myös osaltaan kaupunkikuvaa, joka on tärkeä tekijä kun huomioidaan tontin sijainti kaupungin keskustassa ja urheilukentän läheisyydessä. Asia korostuu etenkin suurten urheilutapahtumien aikaan.

Kaavamuutosta haetaan ensisijaisesti 4-kerroksisen kellarillisen kerrostalon rakentamiseen. Tällöin rakennusoikeutta tarvittaisiin 1300+180(kellari)=1480 kem^2, rakennusoikeuden lisäys 1480-460=1020 kem^2.

Jos ensisijainen toive ei kerrosluvun takia ole mahdollinen, haetaan kaavamuutosta 3-kerroksisen kellarillisen kerrostalon rakentamiseen. Tällöin rakennusoikeutta tarvittaisiin 1000+180(kellari)=1180 kem^2, rakennusoikeuden lisäys 1180-460=720 kem^2.

Molemmissa vaihtoehdoissa kaavan tulisi lisäksi mahdollistaa liike- ja toimistotilojen sijoittamisen rakennukseen.

Liitän mukaan kaupungin karttapalvelusta tulostamani asemakaavakartan, alustavan asemapiirustushahmotelman, As Oy:n hallituksen kokouspöytäkirjan ja kopion kiinteistön kauppakirjasta

Kunnioittaen,

[redacted]

Jari Jukkara, isännöitsijä, Asunto Oy Lappeenrannan Maaherrankulma

Liitteet: 4kpl: Asemakaavakartta, alustava asemapiirustus, hallituksen kokouspöytäkirja ja kopio kiinteistön kauppakirjasta

Asemakaavoituksen seuranta			Alueell. ympäristökeskus		
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4			Täyttämispvm		28.6.2020

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	**6 Taikinamäki korttelin 10 tontti 7 asemakaavan muutos**				
	Maaherrankatu 15				
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus			405K2668
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			16.06.2018
Kaava-alueen pinta-ala	0,1040	Uusi ak:n pinta-ala			
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala			0,1040
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta	Muut	Lomarak.paikkojen lkm Oma ranta	Muut

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Aluevar. yhteensä	0,1040	100,0	850	0,82		+390
A yhteensä	0,1040	100,0	850	0,82		+390
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Yhteenveto maanalaisista tiloista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Maan.til. yht.	0,0369	35,5			+0,0369	

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m^2	Suojeltujen rak. muutos lkm±	k-m^2±
Suoj.rak. yht.				
asemakaava				
muu				

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm	28.6.2020

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	**6 Taikinamäki korttelin 10 tontti 7 asemakaavan muutos Maaherrankatu 15**		
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus	405K2668
Hyväksymispvm			

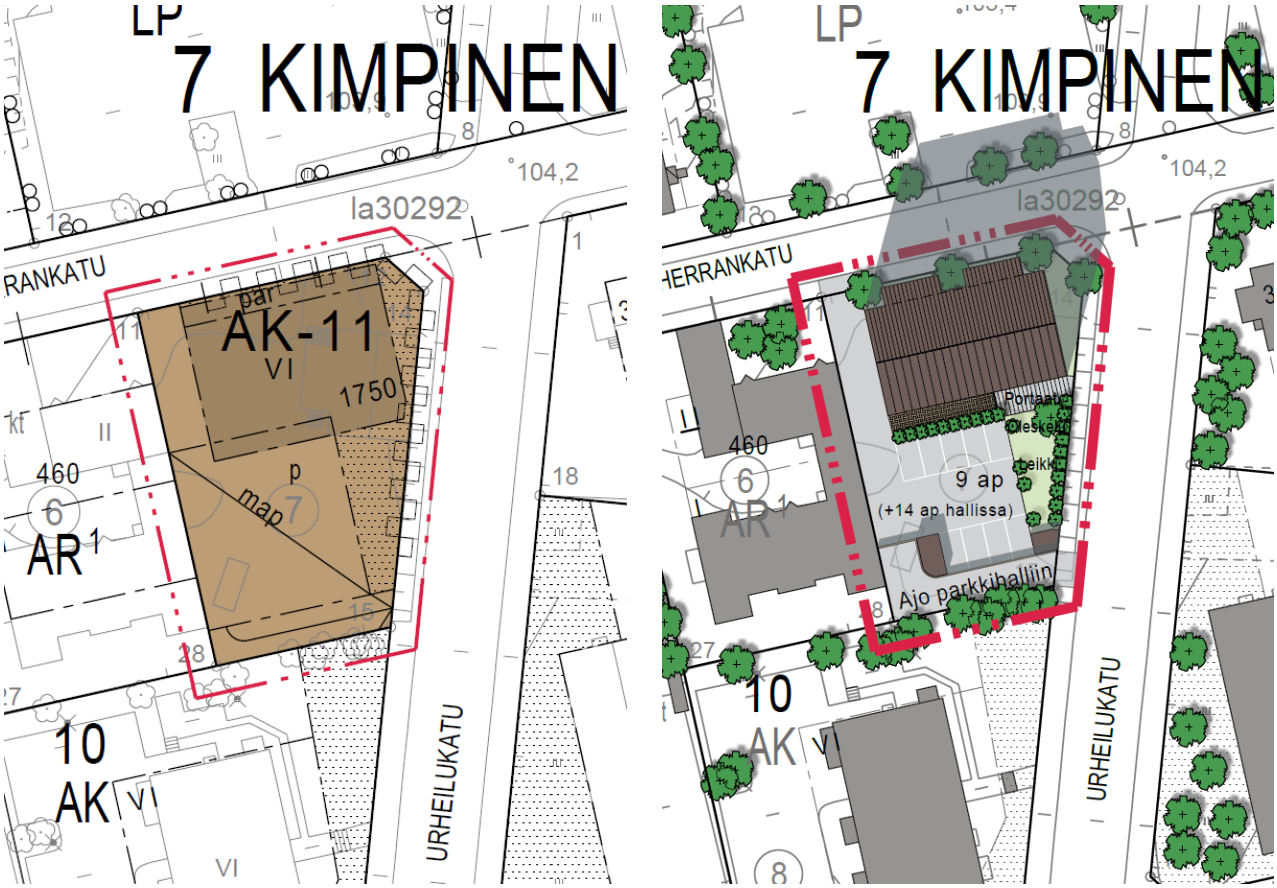
Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Aluevar. yhteensä	0,1040	100,0	850	0,82		+390
A yhteensä	0,1040	100,0	850	0,82		+390
AK	0,1040	100,0	850	0,82	+0,1040	+850
AR					-0,1040	-460
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

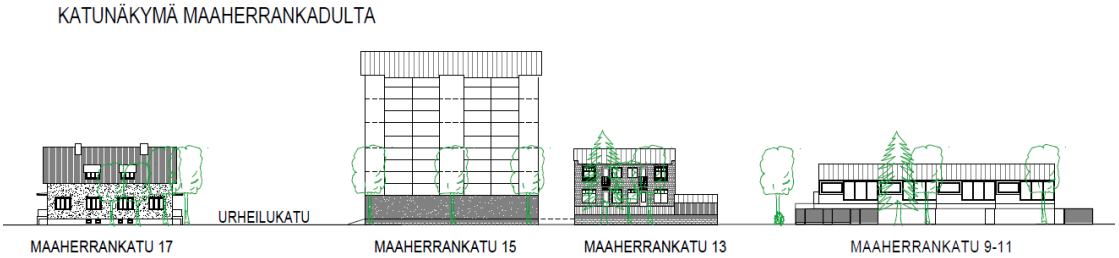
Maaherrankatu 15 – kaavaratkaisun vaihtoehdot

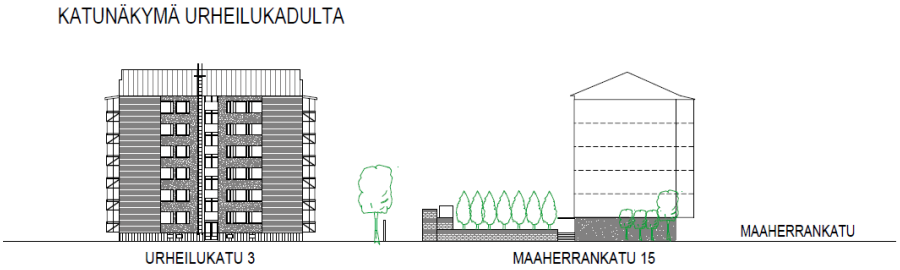
Vaihtoehtojen tarkastelu		ennakkokuu-leminen 18.6.-6.8.2018	asukastilaisuudessa 16.6.2019 esitetyt vaihtoehdot		Kaupunkisuunnittelussa tutkitut vaihtoehdot				
		Vaihtoehto 1 AK 6.krs	**Vaihtoehto 1b AK 6.krs**	**Vaihtoehto 2 AK 4.krs**	**Vaihtoehto 3 AK 6.krs**	**Vaihtoehto 3b AK 4.krs**	**Vaihtoehto 4 AK 4.krs**	**Vaihtoehto 5 AR 2.krs**	**Vaihtoehto 5b AR 2,5.krs**
Suhde osayleiskaavan	keskustatoimintoihin liittyvää tehokasta rakentamista	+	+	+	+	+	+	—	—
Mittakaava	kaupunkimainen, korkeampi mittakaava	+	+	+	+	+	+	—	—
	sama tai lähentyy Maaherrankadun mittakaavaa	—	—	—	+	—	—	+	+
Pysäköinti	maanpäällinen	×	×	×			×	×	×
	maanalainen	×	×	×	×	×			
Liittymien määrä ja sijainti		—	—	—	+	+	+	+	+
Pihajärjestelyt oleskelupihan suuruus		—	—	—	—	—	+	+	—
kustannustehokas toteutettavuus		+	+	—	+	—	+	—	—
Rakennusoikeus Tonttitehokkuus		1750 k-m2 e=1,68	1750 k-m2 e=1,68	1600-1200 k-m2 e=1,54-1,15	1800 k-m2 e=1,73	1500 k-m2, e=1,44	1400 k-m2, e=1,35	750 k-m2 e=0,72	880 k-m2 e=0,85

Vaihtoehto 1: asuinkerrostalo 6 krs
Asemakaavaluonnoksen ennakkokuuleminen 18.6.-6.8.2018



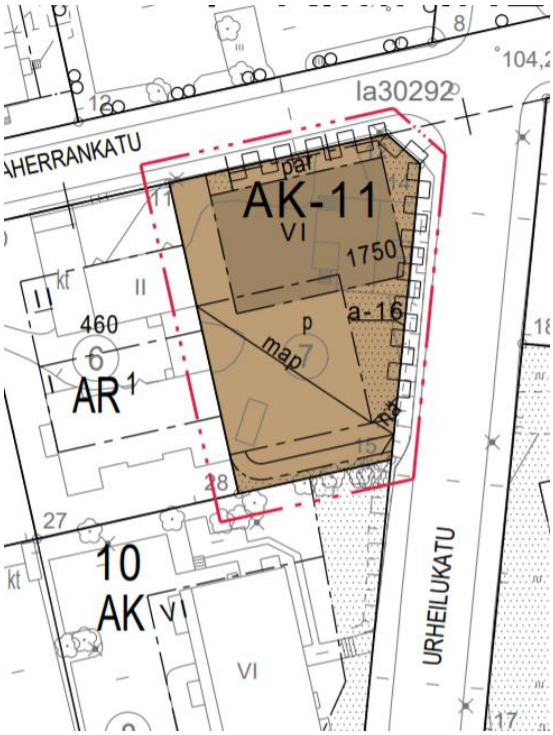
Otteet 18.6.2018 päivätystä kaavaluonnoksesta ja havainnekuvasta

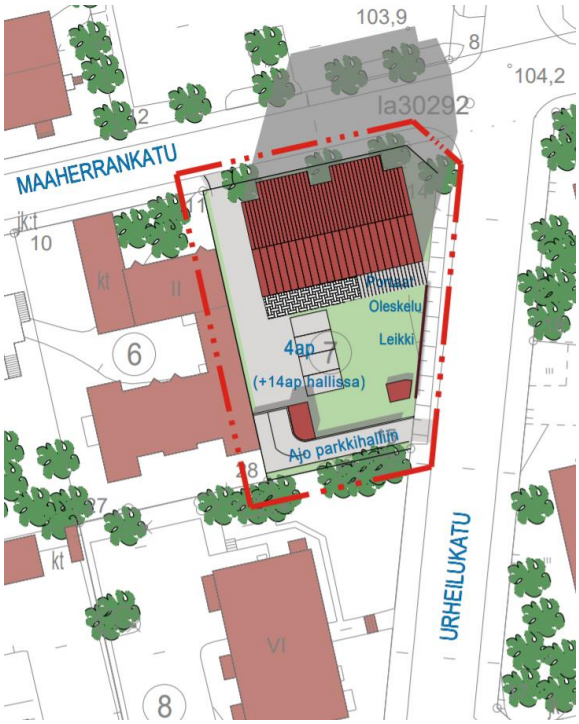




Katunäkymät Maaherrankadulta (ylhäällä) ja Urheilukadulta (alhaalla).

Vaihtoehto 1b: asuinkerrostalo 6 krs
Asukastilaisuudessa 16.6.2019 esitelty vaihtoehto.

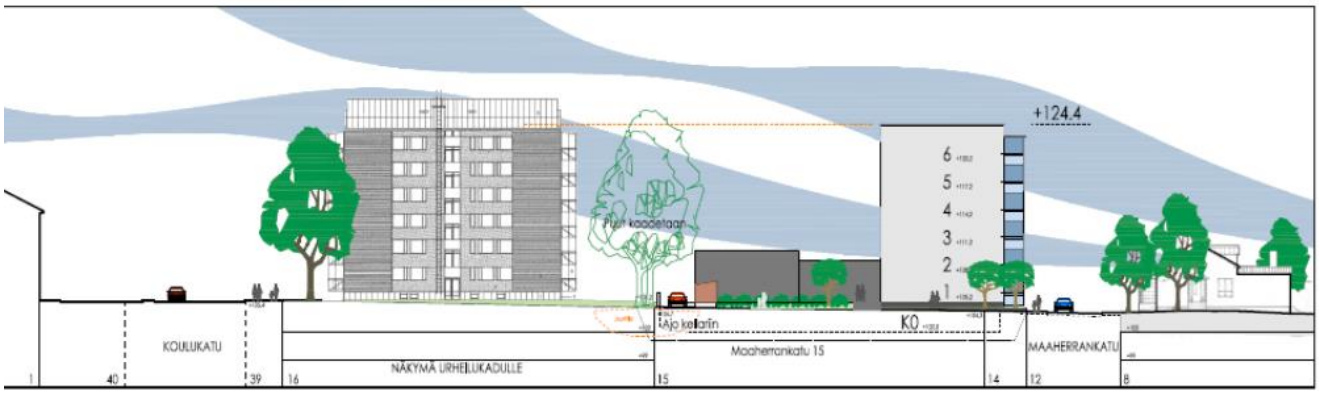




Otteet 10.6.2019 päivätystä asemakaavaluonnoksesta ja havainnekuvasta.

Katunäkymät Urheilukadulta (vasen kuva) ja Maaherrankadulta (oikea kuva).
Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.

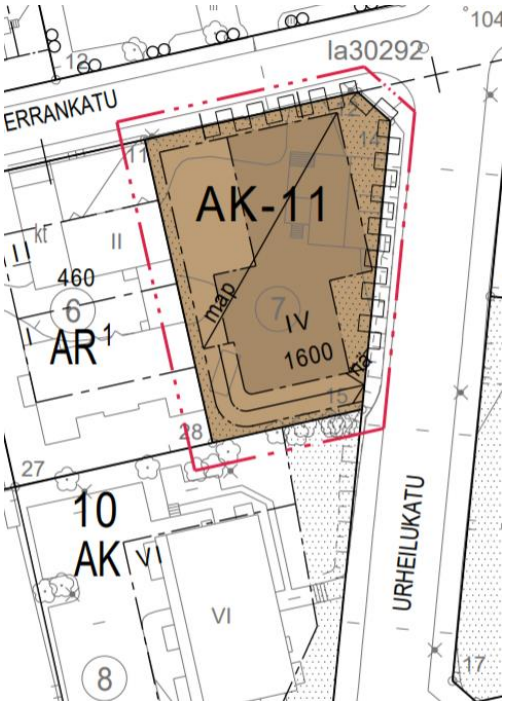
Rakennusmassa upotettuna viistoilmakuville. Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.

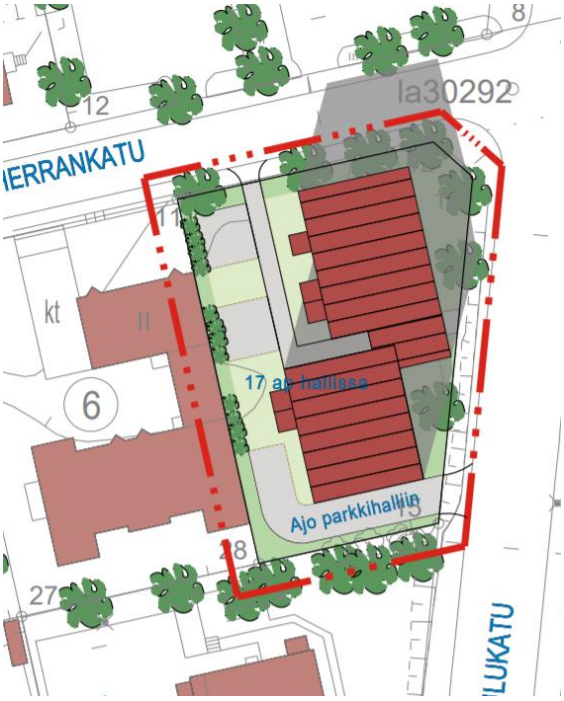


Katujulkisivut Maaherrankadulle (yläkuva) ja Urheilukakadulle (alakuva).

Vaihtoehto 2: asuinkerrostalo 4 krs (porrastettu)

Asukastilaisuudessa 16.6.2019 esitelty vaihtoehto.





Otteet 10.6.2019 päivätystä asemakaavaluonnoksesta ja havainnekuvasta.

Katunäkymät Urheilukadulta (vasen kuva) ja Maaherrankadulta (oikea kuva). Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.

Rakennusmassa upotettuna viistoilmakuville. Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.

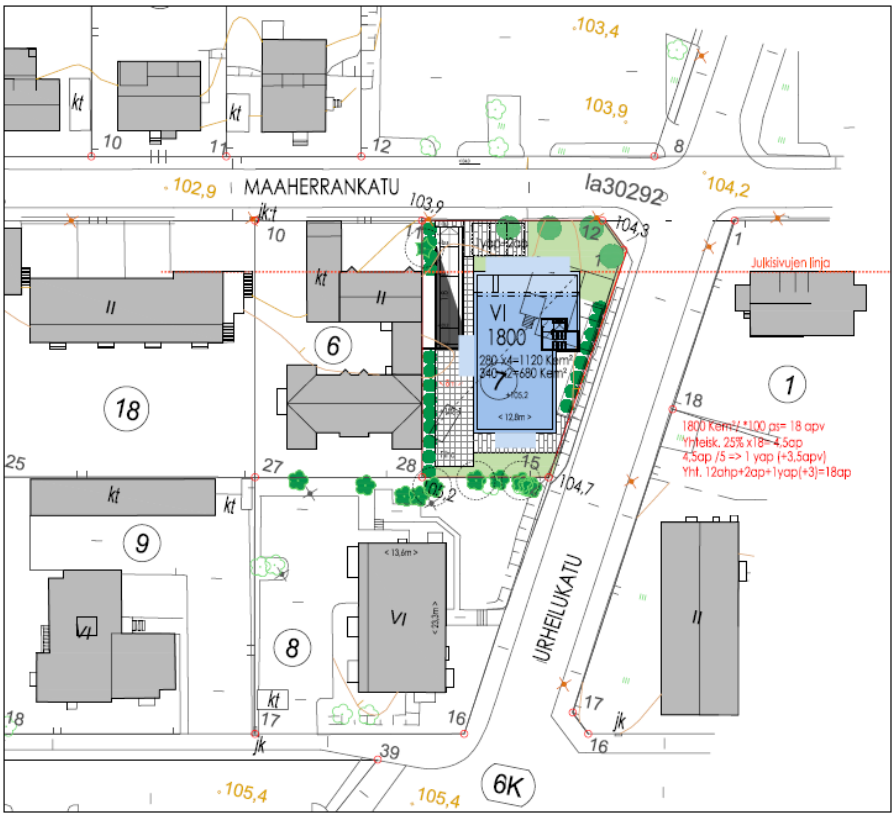
Neljäkerroksisesta rakennusmassasta on tutkittu myös kolmekerroksista vaihtoehtoa. Rakennusmassa on samanlainen ja sijoittuu tontilla samalla tavalla kuin neljäkerroksinen rakennusmassa.

Katunäkymät 3 krs rakennusmassasta Urheilukadulta (vasen kuva) ja Maaherrankadulta katsottuna (oikea kuva). Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.

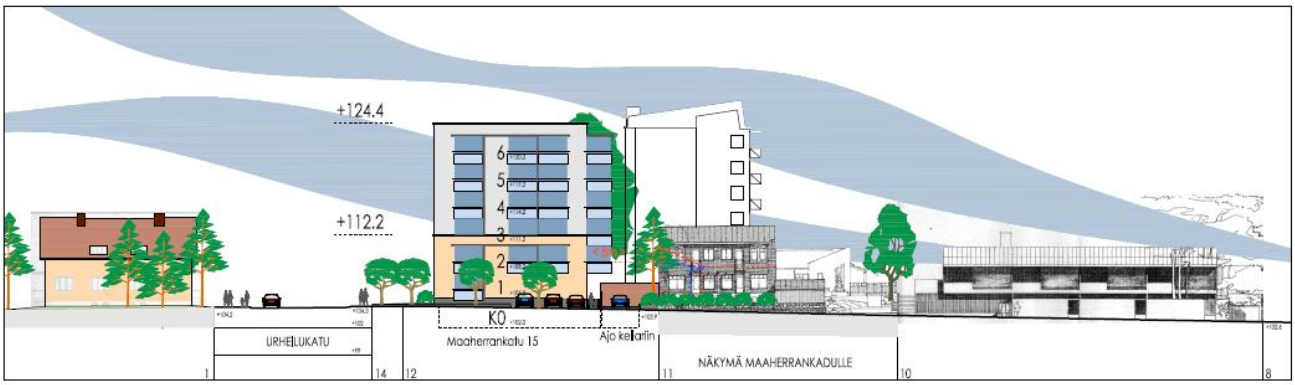
Kolmekerroksinen rakennusmassa upotettuna viistoilmakuville. Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.

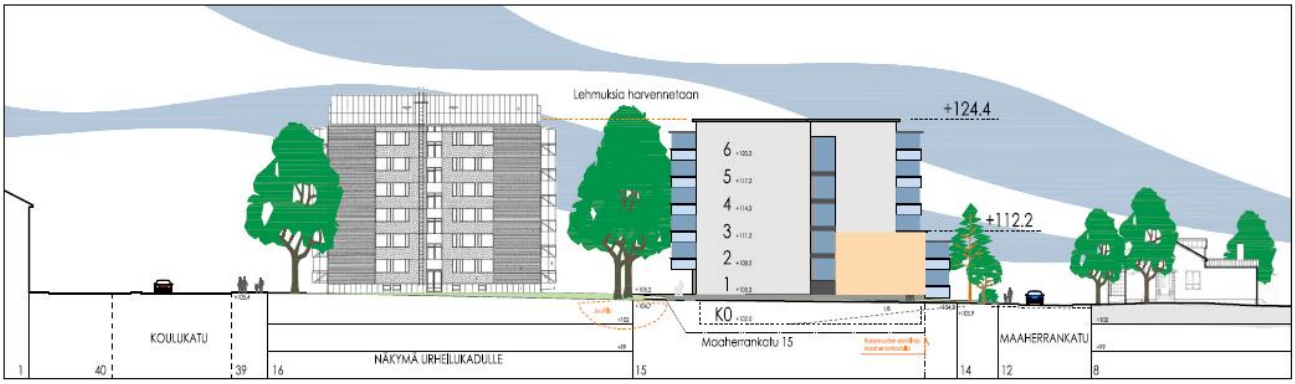
Vaihtoehto 3: asuinkerrostalo 6 krs (terassitalo)

Kaupunkisuunnittelussa tutkittu vaihtoehto.



Asemapiirrosluonnos 6 krs kerrostalosta, jossa on 2 krs osa Maaherrankadulle päin.

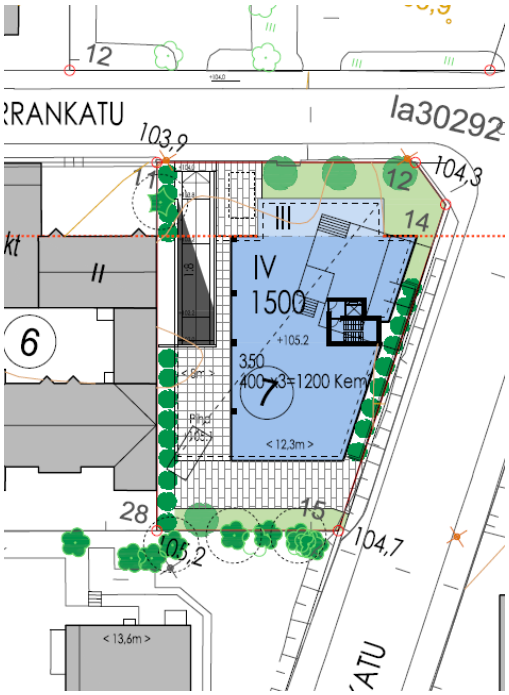


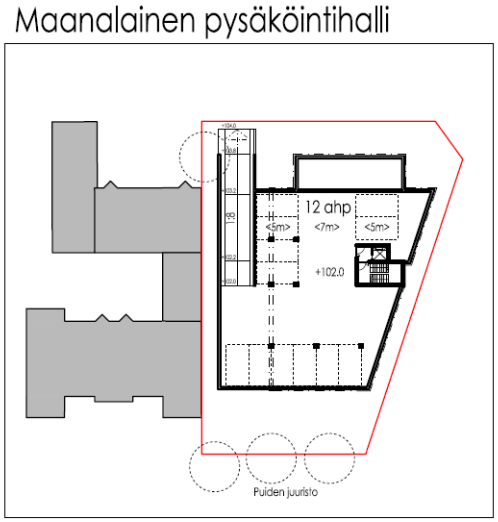


Katujulkisivut Maaherrankadulle (yläkuva) ja Urheilukakadulle (alakuva).

Vaihtoehto 3b: asuinkerrostalo 4 krs (terassitalo)

Kaupunkisuunnittelussa tutkittu vaihtoehto.

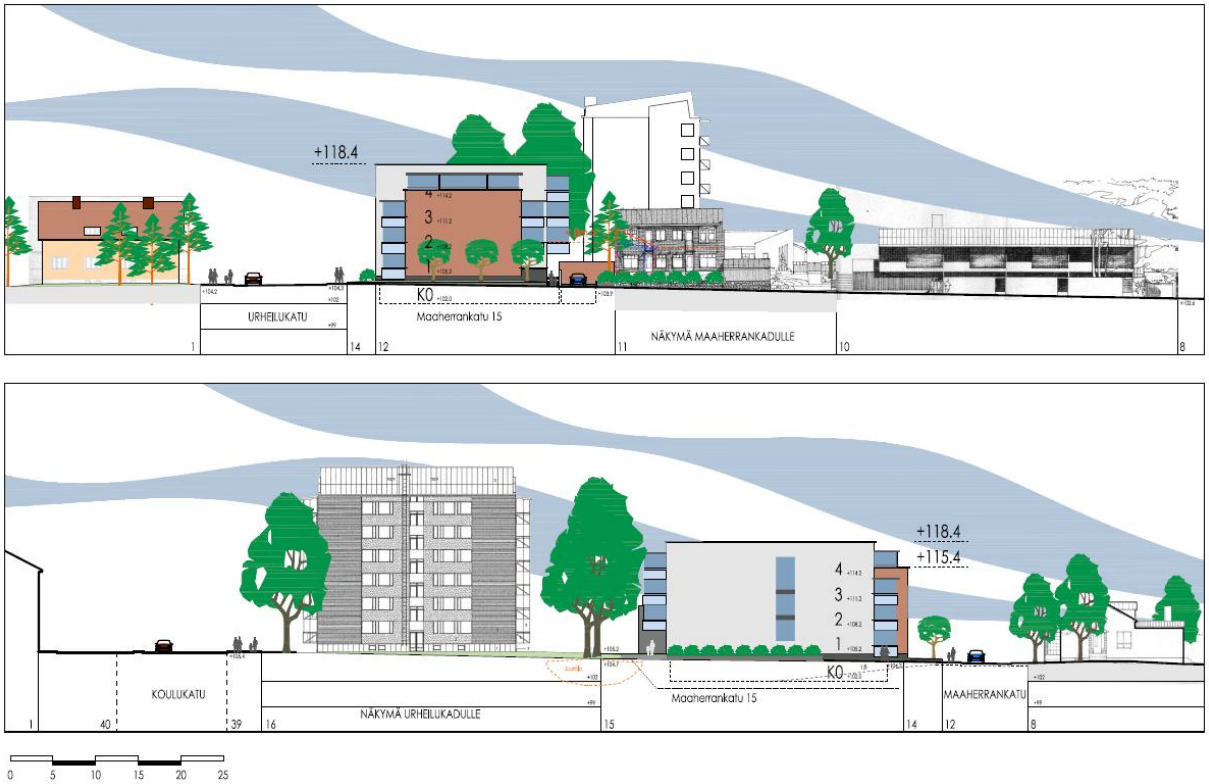




Asemapiirrosluonnos 4 krs kerrostalosta, jossa on 3 krs osa Maaherrankadulle päin.

Katunäkymät Urheilukadulta (vasen kuva) ja Maaherrankadulta (oikea kuva).
Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.

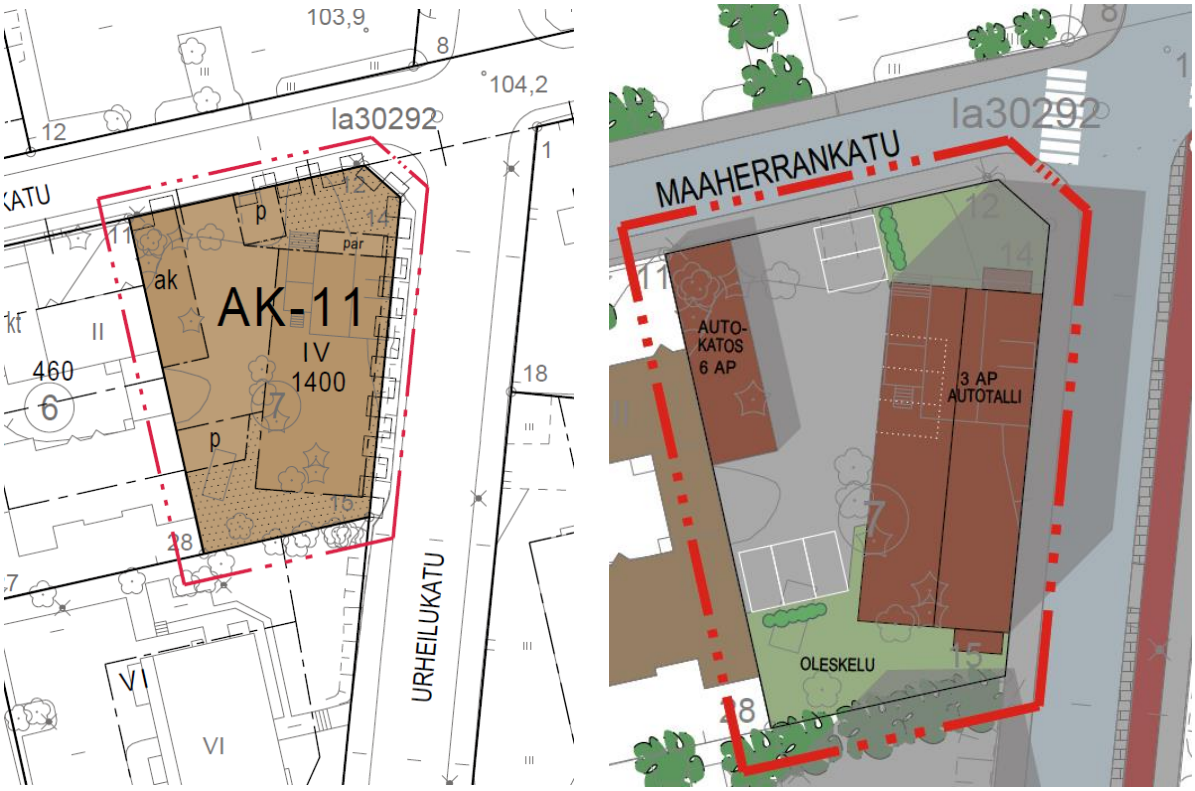
Rakennusmassa upotettuna viistoilmakuville. Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.



Katujulkisivut Maaherrankadulle (yläkuva) ja Urheilukakadulle (alakuva).

Vaihtoehto 4: asuinkerrostalo 4 krs

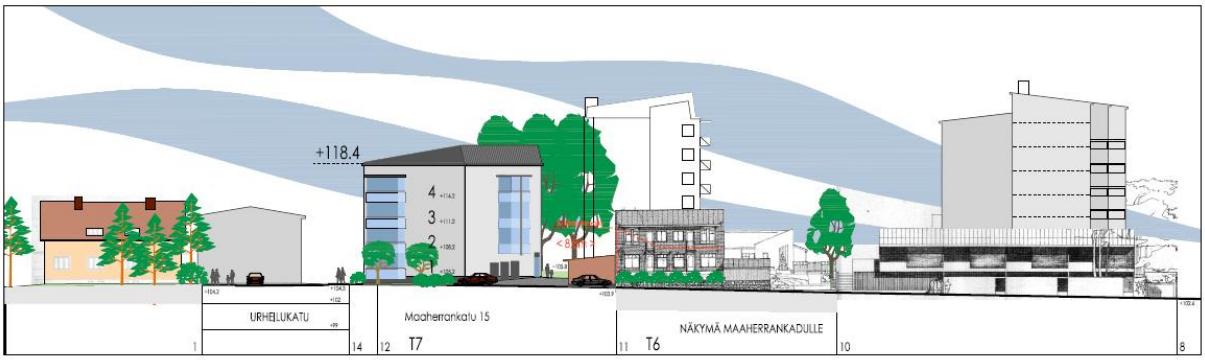
Kaupunkisuunnittelussa tutkittu vaihtoehto.

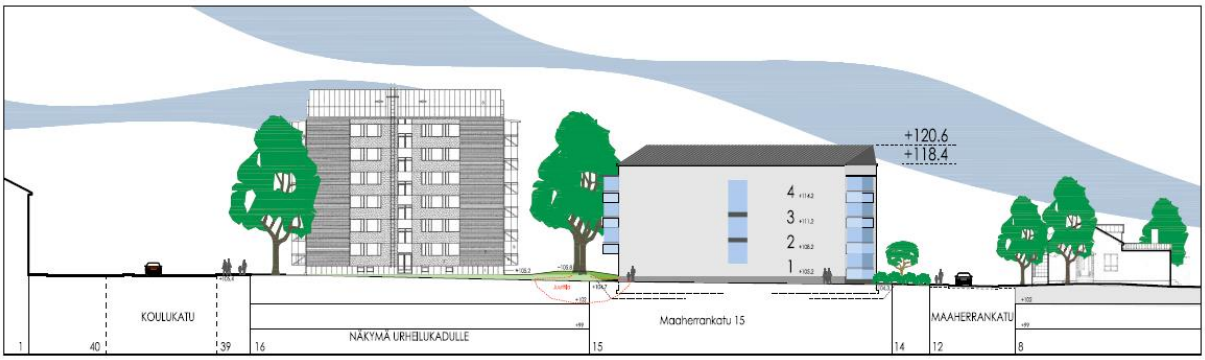


Otteet 20.5.2020 päivätystä kaavakartasta ja havainnekuvasta.

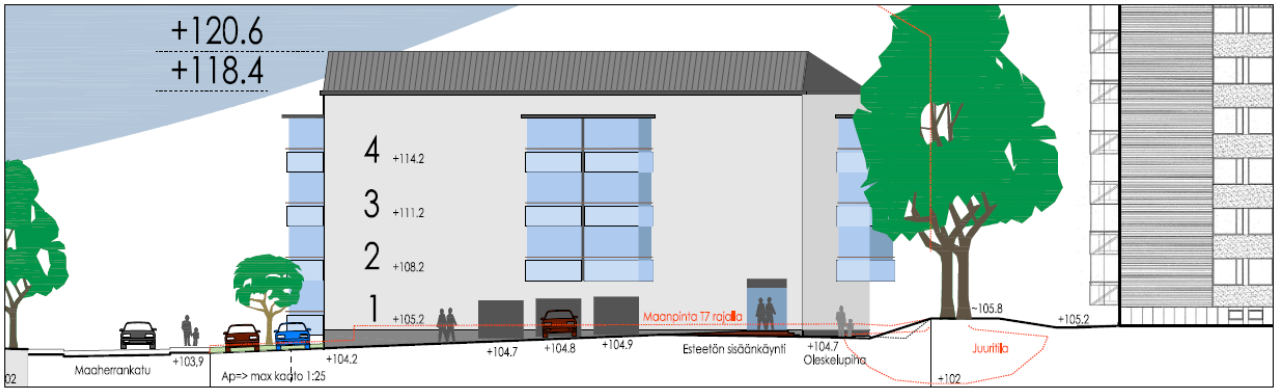
Katunäkymät Urheilukadulta (vasen kuva) ja Maaherrankadulta (oikea kuva). Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.

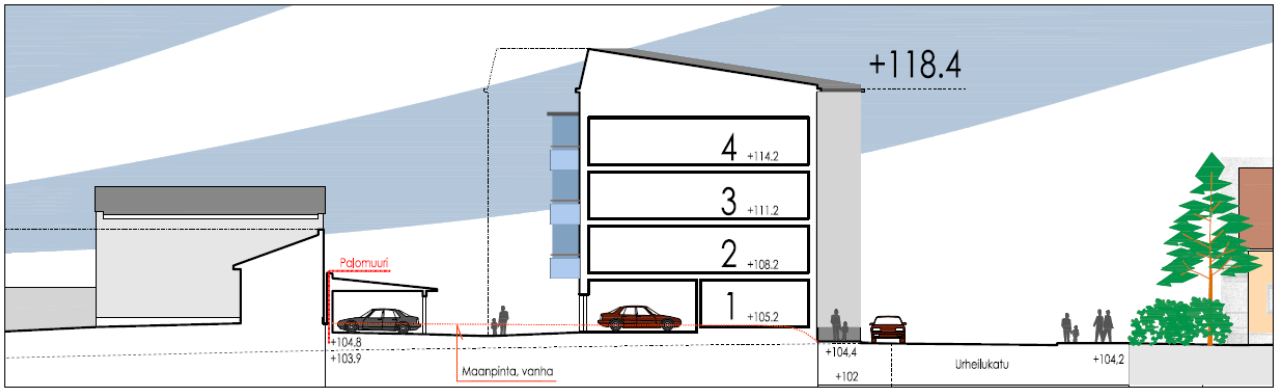
Rakennusmassa upotettuna viistoilmakuville. Valokuvasovitteet ovat viitteellisiä.





Katunäkymät Maaherrankadulta (ylhäällä) ja Urheilukadulta (alhaalla).

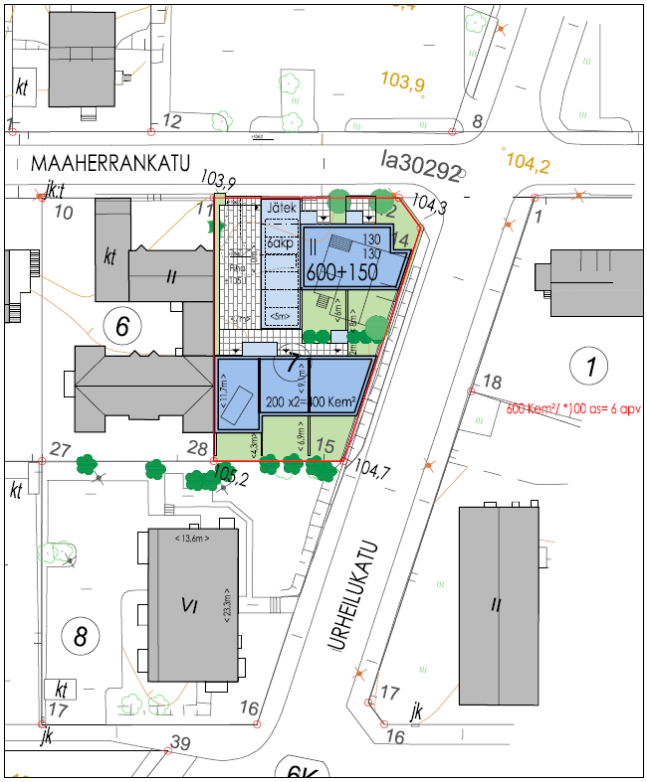




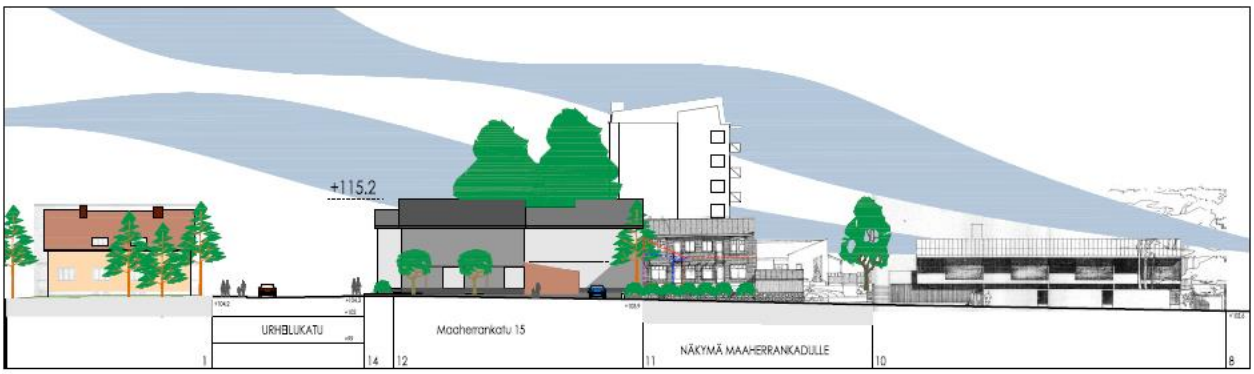
Poikkileikkaukset kohti Urheilukatua (ylhäällä) ja Maaherrankatua (alhaalla).

Vaihtoehto 5: asuinrivitalo 2 krs

Kaupunkisuunnittelussa tutkittu vaihtoehto.



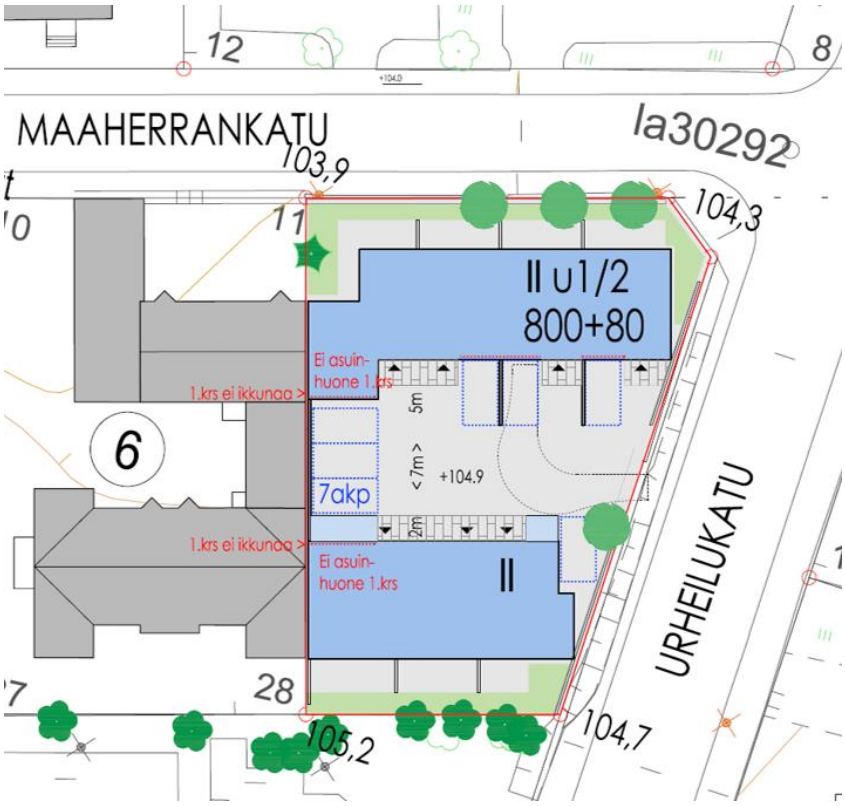
Ote asemapiirrosluonnoksesta.



Katujulkisivut Maaherrankadulle (yläkuva) ja Urheilukakadulle (alakuva).

Vaihtoehto 5b: asuinkerrostalo 2 krs-2½ krs

Kaupunkisuunnittelussa tutkittu vaihtoehto.



Ote asemapiirrosluonnoksesta.

Katujulkisivut Maaherrankadulle (yläkuva) ja Urheilukakadulle (alakuva).