

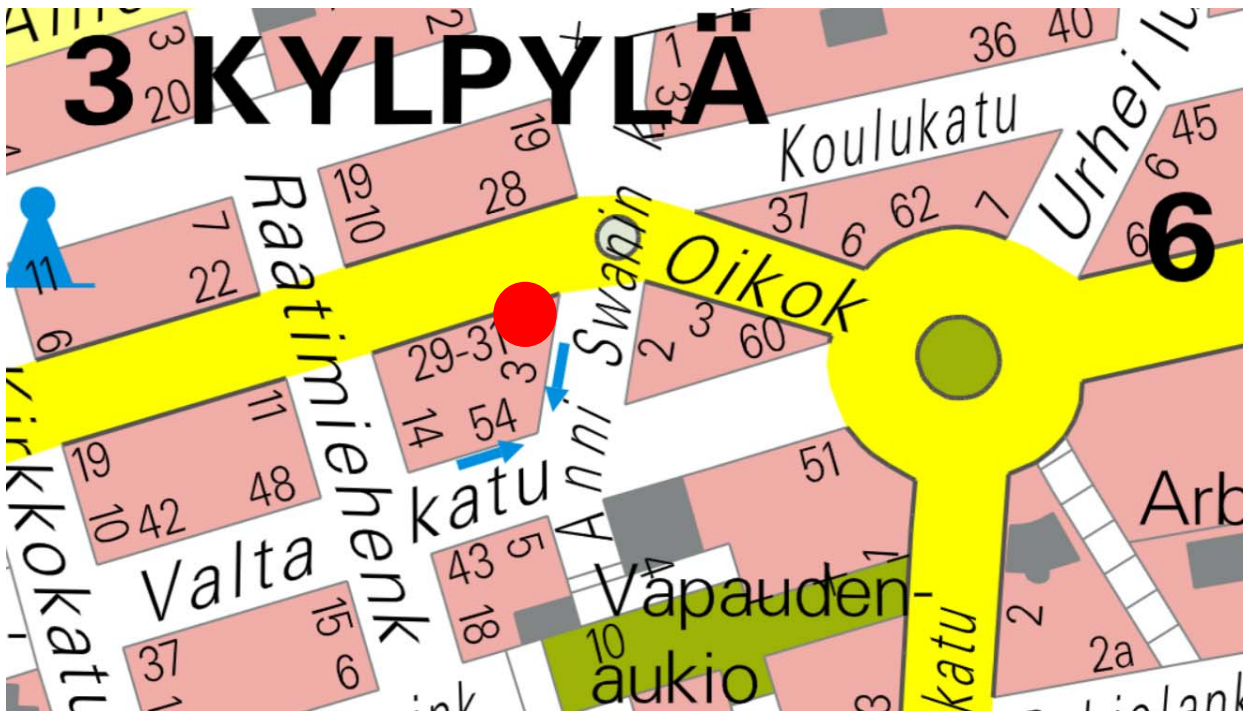


Dnro 311/10.02.03.00/2023

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 31.11.2015, päiv. 3.2.2022, 28.4.2023, 25.5.2023

**PLATANIN TALON JA ANNI SWANIN PUISTON ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
3 Kylpylä, puistoalue****SUUNNITTELUALUE**

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Kylpylän kaupunginosassa sijaitsevaa Anni Swanin puistoa ja Platanin taloa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Koulukatuun, idässä Anni Swanin katuun sekä etelässä ja lännessä viereisiin tontteihin. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,1239 ha. Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Vuoden 2022 alussa piteytyssä luonnosvaiheen kuulemisessa suunnittelualue käsitti Anni Swanin puiston lisäksi uuden liikenneympyrän alueen Koulu- ja Oikokadun risteyksessä sekä sen itäpuolelta Koulukadun katualuetta. Luonnoskuulemisen jälkeen kaavamuutosalue rajattiin uudelleen siten, että Platanin talo ja Anni Swanin puisto rajattiin kaavamuutoksen ulkopuolelle siten, että se käsitti vain uusien katujärjestelyjen edellyttämät alueet. Kaavamuutosalueen ulkopuolelle rajattu Anni Swanin puisto viedään nyt omana erillisenä kaavamuutoksenaan ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen. Oheiseen karttaan on merkitty suunnittelualueen sijainti.



Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti merkitty opaskarttaan punaisella ympyrällä.

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tarkoituksena on suojella Platanin talo ja muodostaa sille tontti sekä säilyttää muilta osin nykyinen Anni Swanin puisto. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustan reuna-alueella.

KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Ekologiset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset
- Yritysvaikutukset

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö
- Seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutuminen

Liikenteelliset vaikutukset

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2020 (© BLOM).

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - o Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristönsuojelu, ympäristöterveydenhuolto)
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan kaupunkikeskusta

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

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

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

Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena verkossa Teams-kokoussovelluksella.

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

KAHAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

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

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
 - **Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
 - Asemakaavaluonnos (alkuperäinen laaja rajausta) nähtävillä 10.-28.1.2022.
 - Asukastilaisuus 13.1.2022
- Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS, OSA 2 (Osa 1 eli katu- ja pysäköintialueet käsitelty omana kaavaprosessinaan vuonna 2022)

- Lausunnonantajilla mahdollisuus täydentää aikaisempaa lausuntoaan toukokuu 2023
- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittely. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuluksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
 - **Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta**
 - Arvioitu aikataulu: Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kesäkuussa 2023.
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINE

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

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

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

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavavalmistaja Kaisa Koponen puh. 040 681 9494

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

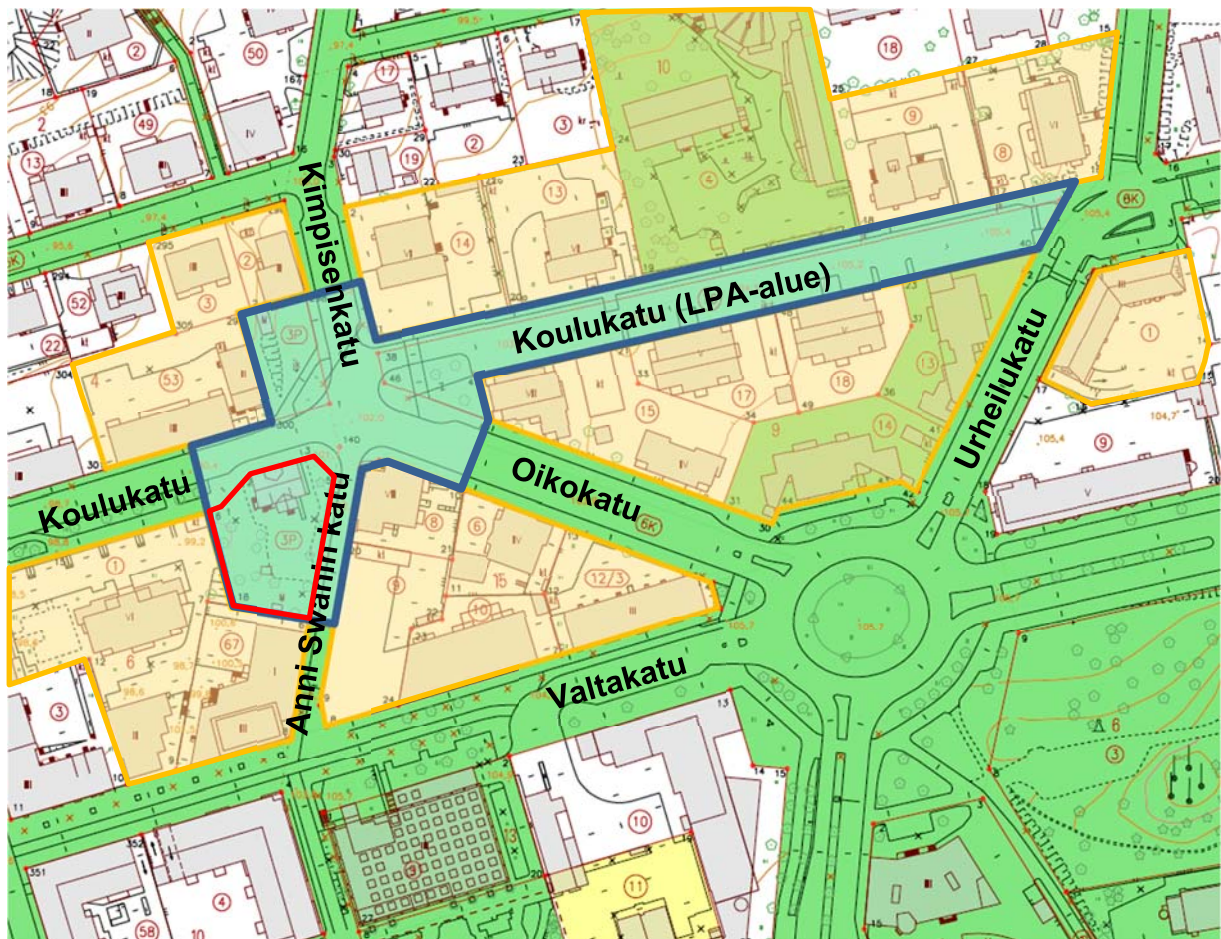


7.12.2021, päivitetty 28.4.2023

Dnro LPR/1665/10.02.03.00/2021

PLATANIN TALO JA ANNI SWANIN PUISTO

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS 3 KYLPYLÄ, PUISTOALUE



Liite osallisista, joita on kuultu
kirjeitse tai sähköpostitse

Kaavamuutosalue
luonnosvaihe 2022



Kaavamuutosalue
2023



Naapurikiinteistöt



Kaupungin maanomistus



MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse.

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan museo

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

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

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj

Lausuntopyynnot toukokuussa 2023: mahdollisuus luonnosvaiheen lausunnon täydentämiseen:

- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
 - o Maaomaisuuden hallinta
 - o Kadut ja ympäristö
 - o Rakennusvalvonta
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi:
 - o Ympäristönsuojelu
 - o Ympäristöterveydenhuolto
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntönnä 10.1.2022 (Dnro 1665/10.02.03.00/2021)

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto asemakaavaluonnoksesta, Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Platanin talo, Lappeenranta

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän ja Taikinamäen kaupunginosiin. Suunnittelualue käsittää Anni Swanin puiston ja Platanin talon, Koulukadun ja Oikokadun risteysalueen sekä Koulukadun pysäköintialueen ns. Kultaisen kolmion pohjoispuolella.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteysalueeseen sekä suojellaan Platanin talo ja osoitetaan sen yhteyteen täydentävää rakentamista. Asemakaavan rinnalla on laadittu katusuunnitelmaluonnos Oikokadulle ja Oikokatu-Koulukatu-risteysalueelle.

Seveso-vyöhyke

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on lupa- ja valvontaviranomainen, joka mm. valvoo suuronnettomuusvaarallisia teollisuuslaitoksia. Tukesin sivuilta löytyvän listauksen mukaan UPM Kaukas kuuluu laitoksiin, joiden ympärille muodostuu kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke. Tämä vyöhyke on myös osoitettu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavassa 2030 (17.8.2018) merkinnällä sev (2 km), Seveso III -direktiivialue. Merkintä kattaa suuren osan Lappeenrannan keskusta-alueen.

Tukesin sivuilta (<https://tukes.fi/teollisuus/maankayton-suunnittelu>) löytyy ohjeet näiden alueiden kaavoittamiseen liittyen: Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Huomioitavaa on, että konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta. Kaavoitusviranomaisen kannattaa olla Tukesiin ja pelastusviranomaiseen yhteydessä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, kun kaavoitetaan vaarallisten kohteiden ympäristöä. Varhaisella yhteydenotolla varmistetaan kaavoitusprosessin sujuvuus. Tukesilta ja pelastusviranomaiselta on hyvä selvittää esim. osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheessa tarpeita myöhemmille lausunnoille ja viranomaisneuvotteluihin osallistumiselle.

Asemakaavaselostuksen kohtaan 3.1.7 *Ympäristön häiriö- ja riskitekijät* tulee lisätä tieto Seveso-konsultointivyöhykkeestä ja tiedolla kyseisen vyöhykkeen aiheuttamasta laitoksesta. Samoin kohtaa 3.2

28.1.2022

Suunnittelutilanne /Yleiskaava tulee täydentää. Lisäksi asemakaavan osallisiin tulee lisätä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ja pyytää heiltä lausunnot kaavamuuotukseen liittyen. Kaavakartan yleismääräyksiin lisättäväksi ehdotetaan: Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivähyhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää aluepelastuslaitoksen lausunto.

Yleistä kaavasta

Platanin talo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi ja sen perusteluksi on tehty asiantuntevat selvitykset.

Luontoarvot on tutkittu hyvin. Kaavamuuotuksen myötä keskustan virkistysalueet vähenevät hiukan, vaikka pientenkin puistomaisten alueiden soisi säilyvän. Kaavassa on kuitenkin osoitettu säilytettävää puustoa, jolloin kaupunkivihreän määrä ei merkittävästi vähene.

Alue on kaupungin keskustaa, eikä sillä ole vaikutusta valtio-omisteisiin maantieverkostoihin. Suunniteltu liikenneympyrä helpottanee haasteellisen muotoisessa risteyksessä liikkumista (liikennettä tulee viidestä suunnasta).

Pohjavesiasiat huomioitu asemakaavassa hyvin. Kaavassa on määräys hulevesien käsittelystä sekä pihan pintamateriaaleista.

Kaavaratkaisun tutkiminen suurempana kokonaisuutena olisi ollut toivottavaa. Kaavamuuotosta käynnistettiin yhdessä ns. Keilatalon kanssa, joka olisi ollut perusteltavissa oleva kokonaisuus. Nyt Keilatalon osalle jää voimaan asemakaava vuodelta 1972. Alueen kehittäminen voi vaikeutua eriaikaisten ja erilaisten tavoitteiden johdosta. Samoin keskeiselle kaupunkialueelle saavutettava tehokkuus voi jäädä vaatimattomaksi.

Lopuksi

Asemakaavan muutos on ansiokkaasti laadittu. Erityisesti kohteen historiaa ja kulttuuriympäristöarvoja on tutkittu tarkoin. Asemakaavamuuotus Asemakaavan muutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavamuuotuksen jatkotyöstöön.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto, Topi Suomalainen
Etelä-Karjalan museo, Niina Kauria, Esa Hertell
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi



28.1.2022

Dnro

LPR/1665/10.02.03.00/2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo, PL 11
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 10.1.2022

Platanin talo, Anni Swanin puisto ja Oikokadun kiertoliittymä sekä Koulukadun pysäköintialue, asemakaavan ja tonttijaon muutos, luonnosvaihe

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan alueellisen vastuumuseon ennakolausuntoa otsikon asemakaavan muutokseen liittyen. Museo on hankkeessa osallinen arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän ja Taikinamäen kaupunginosaan. Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Kylpylän kaupunginosassa osoitteessa Koulukatu 33 sijaitsevaa Platanin taloa, Anni Swanin puistoa, Koulukadun ja Oikokadun risteysaluetta sekä Koulukadun jatkeena olevaa pysäköintialuetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,7883 ha.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Platanin talon omistajan, Lappeenrannan tilakeskuksen aloitteesta. Asemakaavamuutoksen taustalla ovat osoitteessa Koulukatu 33 sijaitsevan rakennuksen omistajan muuttuneet tarpeet omistamansa rakennuksen osalta sekä tavoite mahdollistaa rakennuksen uudiskäyttö ja tontin lisärakentaminen. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu myös viereisen korttelin 6 tontin 67 eli ns. Keilatalon tontin (Valtakatu 54) maankäyttöä sekä Platanin talon tontin rajautumista siihen.

Kaavamuutoksella mahdollistettaisiin täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen sekä selvitetään nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset. Alueelle voisi sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotilojen lisäksi esimerkiksi kokoontumis- ja edustustiloja. Alueelle muodostuisi kaksi tonttia, numerot 4 ja 5. Platanin talo sijoittuisi tontille numero 4 ja on suojeltu sr-26-merkinnällä. Platanin talon kerrosluku on I u5/6 ja rakennusoikeus 330 kerros-m². Tontin 5 kerrosluku olisi 3/4k II ja rakennusoikeus 300 kerros-m².

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. 05 6161

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Kaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on suojella Platanin talo ja osoittaa talon yhteyteen täydentävää rakentamista Anni Swanin kadun varteen sekä mahdollistaa kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteykseen. Uudisrakentamisen ja Platanin talon suojelumerkinnän lisäksi suojellaan myös taloa ympäröivä puusto.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavaselostus antaa hyvän kuvan suunnittelualueesta ja sen kehittymisestä. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, joka on rakentunut varsin myöhään 1900-luvun alussa. Museolla ei ole huomautettavaa kaavasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koulukadun ja Anni Swanin kadun kulmassa sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä ns. Platanin talo (Koulukatu 33). Asuintalon suunnitteli kaupungin rakennuskonttorin rakennusmestari Väinö V. Häkkinen tohtori Erik Platanille v. 1927. Talo valmistui vuonna 1928 tohtori Erik Platanin perheen asunnoksi ja yksityispraktiikan vastaanottoiloiksi. Erik ja Klara Platan asuivat talossa vuoteen 1971 saakka, jonka jälkeen kaupunki lunasti talon perikunnalta (Eeva Raaste, 2022). Rakennuksen ulkoasu edustaa puhdaspiirteisesti 1920-luvun klassismia.

Suunnittelualueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman lainvoimainen osayleiskaava 2030, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on nk. Platanin talon osalta keskustatoimintojen aluetta, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat **(C-1)**. Suunnittelualue on merkitty pohjoisosassa sijaitsevan puiston osalta keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat **(C-2)**. Koulukadun pysäköintialueen osalta suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueena, jolla asuminen ja palvelut painottuvat **(C-3)**. Koko alueen suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa.

Osayleiskaavassa Platanin talo on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (**sr-1**): *Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettyvä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.*

Anni Swanin puistoa ja Anni Swanin katualuetta koskeva 7.8.1984 voimaan tullessa asemakaavassa Anni Swanin puistoa koskeva asemakaavamerkintä on *Puisto (VP)*. Puistoalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta Platanin talolla on merkintä *puistoalueella oleva rakennus, jonka peruskorjaus on sallittu (r)*. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevaa puistoa koskeva on tullut voimaan 31.12.1971. Asemakaavamerkintä on *Puisto (PI)*. Koulukadun itäistä osuutta koskeva lainvoimainen asemakaava on hyväksytty 27.1.1997. Asemakaavamerkintä on *Autopaikkojen korttelialue (LPA)*.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu Lappeenrannan satama-alue, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Tämän lisäksi suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu kaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (ma/km): Taikinamäen alue ja Kimpisen asuinalue.

Museon lausunto

Museo katsoo, että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas Platanin talo on huomioitu asianmukaisella suojelumääräyksellä. Luonnoksessa talolle on osoitettu **sr-26**-merkintä: *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettyvä museoviranomaisen lausunto.*

Kaavaselosteessa todetaan, että kaupunkikuvalliset vaikutukset painottuvat suunnittelualueella uusien katujärjestelyjen johdosta Koulu- ja Oikokadun katualueelle. Ainoa uudisrakennus sijoittuisi Anni

Swanin kadun varteen. Uudisrakennuksen suunnittelun kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut uudisrakennuksen sovittaminen Platanin talon pihapiiriin ja suojeltavaan rakennukseen.

Museo katsoo, että suunnittelulla kaavamuutoksella on vahva vaikutusta kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen Platanin talon rakennettuun ympäristöön. Kaavaselosteessa on esitetty, että Platanin talon tontista muodostettaisiin kaksi tonttia. Platanin talon tontin läpi järjestettäisiin ajoyhteys Koulukadulta uudisrakentamisen varatulle tontille nro 5. Lisäksi Anni Swanin katua levennettäisiin kolme metriä suunnittelualueeseen kuuluvalla osin. Katualueen leventäminen on perusteltu kaavaselosteessa mahdollisten myöhempien tarpeiden vuoksi sekä nykyisen katualueen kapeuden vuoksi (7 metriä), joka ei täytä asuinhuoneiden pääikkunoiden minimietäisyyksivaatimusta.

Museo katsoo, että tonttijaon muutos ja uudisrakentaminen alueelle rikkoo valmiin eheän kokonaisuuden. Platanin tontille tehdyn puustoarvion mukaan tontilla on kaikkiaan 10 hyväkuntoista isoa puuta, yksi huonokuntoinen omenapuu sekä Anni Swanin kadun suuntainen syreeniaidanne. Kaavaselosteen mukaan asemakaava muutoksen tarkoituksena on suojella Platanin talo lisäksi sitä ympäröivä puusto. Kaavaselosteesta käy kuitenkin ilmi, että puustosta suojellaan vain neljä taajamakuvallisesti merkittävää puuta tontin länsiosassa.

Edelleen museo katsoo, että Platanin talon puistomainen pihapiiri on eheänä viheralueena pehmentänyt Koulukadun ja Anni Swanin kadun risteysalueen maisemaa. Museon huolena on ollut kasvava kerroskorkeus, joka on todettavissa mm. niin sanotun teatterikorttelin uudisrakennuksista. Museo katsoo, että suunnittelualueen vieressä kohoavien korkeiden rakennusten vastakohtaksi Platanin talon tontin puistomaisuus olisi syytä säilyttää edelleen ehjänä kokonaisuutena. Platanin talon tonttia voidaan kehittää tiiviisti rakennetun kaupunkialueen viheralueeksi, joka toimii samalla suojellun talon ja korkean uudisrakentamisen välissä suojaavana vihervyöhykkeenä ja viihtyisänä puistikkona kaupunkilaisille. Platanin talon tontti edesauttaa näin vihreän, viihtyisän ja avaran kaupunkikuvan säilyttämistä.

Museo näkemyksen mukaan Oikokadun, Anni Swanin kadun, Koulukadun ja Kimpisenkadun katuliittymien korvaamisen viisihaaraisella kiertoliittymällä selkeyttää nykyistä liittymäaluetta. Kiertoliittymä parantaa alueen liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta

Museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutosluonnoksesta.

Lausunto: Lappeenrannan Platanin talon, Anni Swanin puiston, Oikokadun kiertoliittymän, sekä Koulukadun pysäköintialueen asemakaavamuutoksen kaavaluonnos

Diaarinumero: 7/2022

Lähetysosoite: Lappeenrannan kaupunki, kirjaamo@lappeenranta.fi.

Viite: Ennakkolausuntopyyntö 10.1.2022

Suunnittelualue:

Suunnittelualue käsittää Anni Swanin puiston ja Platanin talon, Koulu- ja Oikokadun risteysalueen sekä Koulukadun pysäköintialueen ns. Kultaisen kolmion pohjoispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,8 ha.

Kaavan tavoite:

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteykseen sekä suojellaan Platanin talo ja osoitetaan sen yhteyteen täydentävää rakentamista. Asemakaavaluonnoksen rinnalla on valmisteltu katusuunnitelmaluonnos.

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue kuuluu kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeeseen (Ik). Lisäksi alue kuuluu myös kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk).

Alueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue), jossa alue on osoitettu C-1, C-2 ja C-3 -merkinnöin, sekä Platanin suojeltavana rakennuksena (sr-1).

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu VP-, PI- ja LPA-merkinnöin.

Asemakaavan sisältö:

Voimassa olevan asemakaavan puistoalue (VP) eli Platanin talon pihapiiri muuttuu asemakaavamuutoksella asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Uuden AL-korttelialueen rakennusoikeus on 630 kerros-m², josta uudisrakennuksen osuus on 300 krs-m². Kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain siten, että massoiteltu huomioi suojeltavan rakennuksen mittakaavan. Koulukadun ja Oikokadun liittymäaluetta on laajennettu ja muotoiltu siten, että nykyinen viiden kadun liittymä voidaan korvata viisihaaraisella kiertoliittymällä.

Maakuntakaavan huomioiminen:

Maakuntakaavan C-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaisesti asemakaavaluonnos

edistää keskustatoimintaa tukevaa asuntotarjontaa, sekä eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuutta. Maakuntakaavan lk-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaisesti asemakaavaluonnos turvaa toimivat ja turvalliset liikenneväylät. Asemakaavaluonnos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Lausunto kaavaluonnoksesta:

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

MERK.

Satu Sikanen

maakuntajohtaja

MERK.

Topi Suomalainen

aluesuunnittelupäällikkö



Lausunto

26.1.2022

Dnro

LPR/1665/10.02.03.00/2021

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 10.1.2022

Platanin talo, Anni Swanin puisto ja oikokadun kiertoliittymä sekä Koulukadun pysäköintialue asemakaavan ja tonttijaon muutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö -vastuualue ilmoittaa lausuntonaan otsikon mukaiseen asemakaavaluonnokseen liittyen seuraavaa:

Kaavaluonnoksessa on huomioitu liikenteelliset tarpeet ja mahdollisuuksien rajoissa riittävä katutila. Lisäksi on pyritty hyvin säilyttämään myös olemassa olevaa puistoa. Kaavamääräyksissä on huomioitu hyvin Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelma.

Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen liittyen.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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



Päiväys
25.1.2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1665/10.02.03.00/2021
Lausuntopyyntö 10.1.2022

LPR/1665/10.02.03.00/2021 Asemakaavan muutos Platanin talo, Anni Swanin puisto ja Oikokadun kiertoliittymä sekä Koulukadun LPA-alue

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteykseen sekä suojellaan Platanin talo ja osoitetaan sen yhteyteen täydentävää rakentamista.

Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa.

Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen ydinkeskustasta tiivistää kaupunkirakennetta. Anni Swanin kadun leventäminen on hyvä asia. Platanin talon tonttia ja uutta tonttia voi olla haasteellista markkinoida ostajille pienen piha-alueen, ajoyhteyden ja suojeltavien puiden takia.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 25.1.2022

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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

26.1.2022

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 10.1.2022

**LAUSUNTO PLATANIN TALO, ANNI SWANIN PUISTO JA OIKOKADUN KIERTOLIITTYMÄ SEKÄ
KOULUKADUN PYSÄKÖINTIALUEEN ASEMAKAAVAN JA TONTTIIJAOEN MUUTOKSEEN**

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on kaava-alueella liitteen mukainen
Sähkönjakeluverkosto.

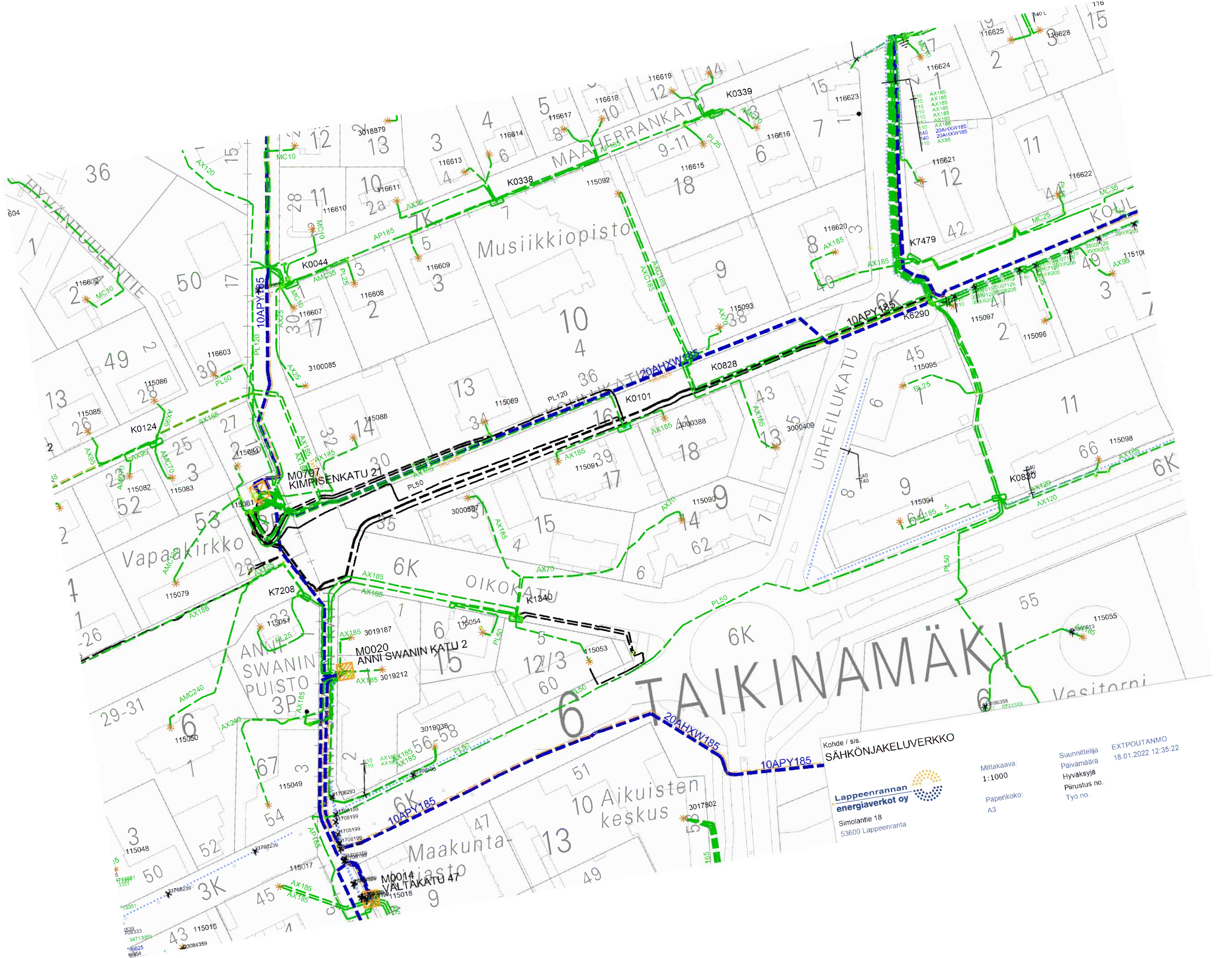
Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä
asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

[Redacted signature]

Jouni Horppu
Rakennuttajapäällikkö

LIITE: Sähkönjakeluverkosto



Kohde / sis.
SÄHKÖNJAKELUVERKKO

**Lappeenrannan
energiaverkot oy**

Simolantie 18
53600 Lappeenranta

Mittakaava:
1:1000

Paperikoko:
A3

Suunnittelija
Päivämäärä
Hyväksyjä
Piirustus no.
Työ no.

EXTPOUTANMO
18.01.2022 12:35:22



Päiväys

Dnro

LPR/1665/10.02.03.00/2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 10.1.2022

**Platanin talo, Anni Swanin puisto ja Oikokadun kiertoliittymä sekä Koulukadun
pysäköintialueasemakaavan ja tonttijaon muutos**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän ja Taikinamäen kaupunginosiin. Suunnittelualue käsittää Anni Swanin puiston ja Platanin talon, Koulukadun ja Oikokadun risteysalueen sekä Koulukadun pysäköintialueen ns. Kultaisen kolmion pohjoispuolella.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteykseen sekä suojellaan Platanin talo ja osoitetaan sen yhteyteen täydentävää rakentamista.

Asemakaavan rinnalla on laadittu katusuunnitelmaluonnos Oikokadulle ja Oikokatu-Koulukatu-risteysalueelle.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Platanin talo, Anni Swanin puisto ja Oikokadun kiertoliittymä sekä koulukadun pysäköintialueasemakaavan ja tonttijaon muutoksesta, rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 26.1.2022

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



Päiväys

Dnro

LPR/1665/10.02.03.00/2021

Elinvoima- ja kaupunkikehitys, Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Ennakkolausunto asemakaavaluonnoksesta hyvinvointi- ja sivistyspalveluilta

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala toteaa ennakkolausuntonaan seuraavasti.

Platanin talo ja Anni Swanin puisto ovat osa Lappeenrannan keskusta-alueen kaupunkikuvaa, jossa on vähän ennen vuotta 1950 rakennettuja kiinteistöjä. Sen vuoksi rakennukset tuon ikäiset rakennukset tulee pääsääntöisesti säilyttää, mitä asemakaavassa Platanin talon osalta esitetäänkin.

Rakennuksen paras säilymisen tae on sen käyttö mielekkääseen tarkoitukseen. Voimassa olevan asemakaavan puistoalue (VP) eli Platanin talon pihapiiri on muutettu asemakaavaluonnoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle voi sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotilojen lisäksi esimerkiksi kokoontumis- ja edustustiloja.

Platanin talon kaavoituksen yhteydessä on keskusteltu myös siitä, että sen tiloihin voisi sijoittua tulevaisuudessa esimerkiksi työtiloja kulttuurialan toimijoille sekä kokoontumistiloja järjestöille. Kummallekin on todettu kaupungissa olevan tarvetta. Uusi Lappeenranta2037-strategia nostaa keskustan elinvoiman lisäämisen sekä keskustan kehittämisen tavoitteeksi, missä tämällyyppisellä toiminnalla on oma, tärkeä roolinsa.

Anni Swanin kadun toisessa päässä olevassa Lappeenrannan kaupunginkirjaston pääkirjastossa on käynnistymässä mittava peruskorjaus, jonka yhteydessä pääkirjastoon tulee kaupunkilaisten ja kaupungissa olevien toimijoiden käyttöön monen kokoisia kokoontumistiloja, joihin kaupunkilaisten ja järjestöjen toivotaan enenevässä määrin löytävän. Lisäksi heidän toivotaan jatkossa järjestävän aiempaa enemmän erilaisia tilaisuuksia kirjastossa, johon on tulossa myös toimivat kahvilapalvelut.

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut

53100 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. 05 6161

kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Platanin talo on muutostöiden jäljiltä varsin sokkeloinen ja sisätiloissa on pääosin pienehköjä huoneita. Kun pääkirjaston monipuolinen tilatarjonta on varsin lähellä, tulee talon mahdollista käyttöä kokoontumistilana miettiä tarkoin, jotta ei päädytä tilanteeseen, jossa kaupungin ylläpitämät kokoontumistilat kilpailevat keskenään noin sadan metrin päässä toisistaan. Kun tavoitteena on tehostaa kaupungin tilojen käyttöä, tämä toimisi sitä vastaan.

Toisaalta Platanin talo on tärkeää saada mielekkääseen käyttöön, missä kulttuurilla voi olla merkittävä rooli. Lähellä on pääkirjaston lisäksi Kulttuuritila Nuijamies, joka toimii myös järjestöjen kokoontumispaikkana ja on juuri siirtynyt Etelä-Karjalan osuuspankilta Kulttuuritila Nuijamies ry:n omistukseen. Kaupunki ei ole Nuijamiehessä mitenkään osallisena, mutta Nuijamies on kiistatta tuonut kaupungin kulttuurielämään merkittävän piristysruiskeen. Toisaalta korona-aika on ollut haaste myös Nuijamiehelle, jonka elinvoimaisena säilyminen läpi vaikeiden aikojen on kaikkien etu.

Lopuksi toimiala toteaa, että kaupungin kulttuuritoimen resursseilla ei ilman lisäpanostuksia pystytä vastaamaan Platanin talon tilojen käytöstä tai niiden ylläpidosta, mutta kulttuuritoimi on mielellään mukana työstämässä esimerkiksi järjestö- tai erityisesti yrityskentästä tulevia ideoita, jotka liittyvät kulttuuritoimen toimialaan.

Juhani Junnilainen
Toimialajohtaja
Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut



27.1.2022

LPR/1665/10.02.03.00/2021

Lapteenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 10.1.2022

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS: PLATANIN TALO, ANNI SWANIN PUISTO JA OIKOKADUN KIERTOLIITTYMÄ SEKÄ KOULUKADUN PYSÄKÖINTIALUE

Lapteenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Kylpylän (3) ja Taikinamäen (6) kaupunginosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteykseen sekä suojella Platanin talo ja samalla osoitetaan sen yhteyteen täydentävää rakentamista. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lapteenrannan ydinkeskustan reuna-alueella.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lapteenrannan ydinkeskustassa Kylpylän ja Taikinamäen kaupunginosissa. Suunnittelualue käsittää Anni Swanin puiston ja Platanin talon, Koulu- ja Oikokadun risteysalueen sekä Koulukadun pysäköintialueen ns. Kultaisen kolmion pohjoispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,7883 ha.

Plathanin vanha puutalo ja piha sijoittuvat tiiviisti rakennetulle kaupunkialueelle. Pihapuilla on lähinnä maisemallista arvoa. Talossa tai pihalla ei havaittu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista, eikä niitä havaittu maastokäynneillä. Luontoselvityksen perusteella tontin maankäytölle ei ole rajoituksia. Tarvittaessa tulee ottaa huomioon, että sijaintipaikka on pohjavesialueella.

Alueelta on tehty luontoselvitys, jonka mukaan suunnittelualueella ei ollut havaittavissa uhanlaisia eliölajeja.

Asemakaavamuutosta varten on teetetty meluselvitys päivitettyjen liikennevirtatietojen perusteella. Selvityksen mukaan Vnp 993/92:n mukaiset päivämelun ohjearvot ylittyvät suurella osalla AL-korttelialuetta. Suojeltavan Platanin talon tontilla alue, jossa päivämelun ohjearvo alittuu, on suhteellisen pieni ja sijoittuu talon eteläsivulle. Koska kyseessä on suojeltava rakennus eikä tontille osoiteta uutta rakentamista, ei rakenteellisen melusuojausten toteuttamista talon yhteyteen voi pitää perusteltuna. Uudisrakennuksen tontilla alue, jossa päivämelun ohjearvo alittuu, sijoittuu tontin lounaisosaan ja on

hyödynnettävissä ulko-oleskelualueena. Yömelun ohjearvo 50 dB alittuu AL-korttelialueen molemmilla tonteilla suhteellisen laajalla alueella, osalla tonttia alittuu jopa 45 dB:n melutaso. Tuloksia arvioitaessa on huomattava, että mallinnuksessa ei ole erikseen huomioitu kiertoliittymän nopeuksia alentavaa vaikutusta. Todennäköisesti nopeudet jäävät kiertoliittymän tuntumassa alle 40 km/h:n, mikä osaltaan laskee katumelutasoja.

Kaavamääräyksen mukaan AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueita vähintään 10 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa Laeq7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa Laeq22-7 50 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Lausunto:

Ympäristönsuojelupäällikkö kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena ilmoittaa lausuntonaan, ettei asemakaavamuutosluonnoksesta ole huomautettavaa.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



24.1.2022

LPR/1665/10.02.03.00/2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 10.1.2022

**YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO PLATANIN TALON, ANNI SWANIN PUISTON JA
OIKOKADUN KIERTOLIITTYMÄN ASEMAKAAVALUONNOKSESTA JA
KATUSUUNNITELMASTA**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän ja Taikinamäen kaupunginosiin. Suunnittelualue käsittää Anni Swanin puiston ja Platanin talon, Koulu- ja Oikokadun risteysalueen sekä Koulukadun pysäköintialueen ns. Kultaisen kolmion pohjoispuolella.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteykseen. Lisäksi on tarkoitus suojella Platanin talo ja osoittaa sen yhteyteen täydentävää rakentamista.

Asemakaavan rinnalla on laadittu katusuunnitelmaluonnos Oikokadulle ja Oikokatu-Koulukatu-risteysalueelle.

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn, joukkoliikennekehän osana toimivilla Koulu- ja Oikokaduilla, Kimpisenkadun ja Urheilukadun välisellä alueella. Suunnittelualueen kohdalla Koulukadun pohjoisreunalla on jalkakäytävät ja eteläreunalla jalankulku- ja pyörätie. Oikokadulla on joukkoliikenteen vaihtopysäkit. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä nostaa melutasoa.

Suunnittelualueella ei sijaitse liikenteen lisäksi muita toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä, tärinää tai muita haitallisia terveysvaikutuksia.

Maaperästä purkautuva radonkaasu sekä sijoittuminen 1 E-luokan pohjavesialueelle on huomioitu kaavaselosteessa sekä määräyksissä. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle laaditun liikenne-ennusteen mukaan (WSP Finland Oy 2020) liikenne suunnittelualueella ympäröivillä kaduilla lisääntyy jonkin verran vuoteen 2040 mennessä. Suunnittelualueella on tehty meluselvitys sekä meluennuste vuodelle 2040. Meluselvityksen mukaan Vnp 993/92:n mukaiset päivämelun ohjearvot ylittyvät suurella osalla AL-

korttelialuetta. Yömelun ohjearvo 50 dB alittuu AL-korttelialueen molemmilla tonteilla suhteellisen laajalla alueella, osalla tonttia alittuu jopa 45 dB:n melutaso. Suojeltavan Platanin talon tontilla alue, jossa päivämelun ohjearvo alittuu, on suhteellisen pieni ja sijoittuu talon eteläsivulle. Koska kyseessä on suojeltava rakennus eikä tontille osoiteta uutta rakentamista, ei rakenteellisen melusuojauksen toteuttamista talon yhteyteen pidetä kaavaehdotuksen mukaan perusteltuna. Uudisrakennuksen tontilla alue, jossa päivämelun ohjearvo alittuu, sijoittuu tontin lounaisosaan ja on hyödynnettävissä ulko-oleskelualueena. Kaavassa esitetyn kiertoliittymän käyttöönoton arvioidaan laskevan melutasoja.

Kaavassa on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei klo 7-22 saa ylittää ohjearvoa L_{Aeq} 55 dB eikä klo 22-7 ohjearvoa L_{Aeq} 50 dB. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Lisäksi parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että lasituksen äänen eristävyys on vähintään 7 dB.

Hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, minkä vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennuslupan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Ensisijaisesti tulee imeyttää AL ja VP-alueiden hulevedet alueillaan. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Katuverkon muutosten yhteydessä uusitaan suunnittelualueen hulevesiverkosto. Vesihuoltoverkosto (puhdas vesi ja jätevesi) saneerataan pääosin sujuttamalla.

Lausunto:

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

Alueen sijainti kaupungin ydinkeskustassa sekä suunnittelualueen pieni koko asettavat suunnittelulle merkittäviä haasteita. Terveysuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan kaavamuutoksista mahdollisesti aiheutuvat ympäristö- ja terveyshaitat on kaavamääräyksissä kuitenkin huomioitu hyvin. Terveysvalvonta pitää tärkeänä, että alueelle viihtyisyyttä tuovia suuria puita pystytään säilyttämään mahdollisimman paljon.

Platanin talon käytön tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida talon rakenteiden mahdolliset ääneneristysten puutteet.

Terveysuojeluviranomainen toivoo, että uudisrakennuksen sekä Platanin talon tonttien osalta kaavassa otettaisiin vielä tarkemmin kantaa, millaisia

toimintoja näille voi sijoittaa. Mikäli alueelle tulee ravintola- tai majoitustoimintaa, ei niistä saa aiheutua meluhaittaa.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Tue, 11 Jan 2022 10:00:57 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: FW: Lausuntopyyntö - Platanin talo, Anni Swanin puisto ja Oikokadun kiertoliittymä sekä Koulukadun pysäköintialue

Hei,

Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään.

Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

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

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: maanantai 10. tammikuuta 2022 14.39
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Platanin talo, Anni Swanin puisto ja Oikokadun kiertoliittymä sekä Koulukadun pysäköintialue

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän ja Taikinamäen kaupunginosiin. Suunnittelualue käsittää Anni Swanin puiston ja Platanin talon, Koulukadun Oikokadun risteysalueen sekä Koulukadun pysäköintialueen ns. Kultaisen kolmion pohjoispuolella.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteysalueeseen sekä suojellaan Platanin talo ja osoitetaan sen yhteyteen täydentävää rakentamista.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: <https://lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Plathanin-talon,-Anni-Swanin-puiston-ja-Oikokadun-kiertoliittyman-asebakaavan-muutos>

LPR/1665/10.02.03.00/2021

Plathanin talon, Anni Swanin puiston ja Oikokadun kiertoliittymän asemakaavan muutos

Kaavamuutos on muuten hyvä ja hyväksyttävissä, mutta kiertoliittymän toimivuus epäilyttää, etenkin linja-auto liikennettä ajatellen, koska tilasta tulee liian ahdas ja jyrkkä pitkille autoille. Tultaessa risteysalueelle ovat liikennejakajat riittävä uudistus.

Vanhusneuvoston mielestä pitäisi uudelleen harkita risteysalueen kaavoittamista ympyräksi.

Plathanin-kiinteistöstä tulisi tehdä tila, jossa erilaiset yhdistykset ja yhteisöt voisivat kokoontua ja pitää esim. kokouksia. Tällaista tilaa on kovasti kaivattu LPR:aan.

Asukas- ja alueneuvoston lausunto Plathanin talon, Anni Swanin puiston ja Oikokadun kiertoliittymän asemakaavan muutoksesta

Asukas- ja alueneuvoston mielestä kaavamuutoksessa tulisi tarkemmin miettiä tulevan kiertoliittymän toimivuutta, etenkin linja-auto liikennettä ajatellen, koska tuolloin tilasta tulee liian ahdas ja jyrkkä pitkille autoille.

Neuvoston jäsenten kokemusten perusteella, ko. risteyksestä ajettaessa ja liikennemääriä seuranneina, niin luottamus ympyrän toimintaan liikennettä sujuvoittavana vaihtoehtona tuossa kohdin ei ole täydellinen.

Neuvoston mielestä olisi tärkeää kysyä lausuntoa myös linja-auto liikenteen liikennöitsijöiltä.

Liikennejakajat tullessa risteysalueelle voisivat olla riittävä uudistus. Voisiko risteyksen kaavoittamista ympyräksi vielä harkita?

Neuvosto tuo esiin myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuusnäkökulmaa. Risteys on hyvin haastava, etenkin jalankulkija ja pyöräilijänäkökulmasta. Kuljettava tila on ahdas ja joukkoliikennettä paljon.

Terveisin

Hilla Kauhanen

Hilla Kauhanen

puheenjohtaja

Asukas- ja alueneuvosto 2021-2025

28.1.2022,

*Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa
Platanin talon, Anni Swanin puiston ja Oikokadun
kiertoliittymän asemakaavan muutoksesta seuraavaa:*

Kaavaluonnoksessa on hyvää siinä, että kun siihen tulee kiertoliittymä monen kadun risteykseen, on se nykyistä selkeämpi ja turvallisempi.

Koulukadulla oleva liikuntaesteisen pysäköintipaikka tulee säilyttää.

Platanin talolle tulisi muodostaa oma tontti ja loppualue olisi hyvä jättää pieneksi puistoksi. Suunnittelualueen lähiympäristö on hyvin tiiviisti rakennettu. Pieni puistoalue olisi lähialueen asukkaille virkistävä, turvallinen levähdyspaikka ja seurustelu- paikka esimerkiksi naapurikorttelien kiireisille lapsiperheille ja muille kansalaisille. Ko. puisto tulisi rakentaa "esteettömäksi".

Alueelle luonnoksen mukaan tulisi noin 10:lle asukkaalle asuntoja, jolloin ko. paikka palvelisi vain heitä. Jos alue jäisi pien-puistoksi, niin se palvelisi huomattavasti suurempaa joukkoa ihmisiä.

Terveisin

Jaana Kauppinen

Jaana Kauppinen

puheenjohtaja

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto 2021-2025

25.1.2022,

From: [REDACTED]
Sent: Fri, 28 Jan 2022 12:58:10 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Lappeenrannan Killan lausunto Platanin talon jne. luonnosvaiheen kaavasta

You don't often get email from [REDACTED] [Learn why this is important](#)

Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kirjaamo
**Lappeenrannan Killan lausunto Platanin talon, Anni Swanin puiston ja Oikokadun
kiertoliittymän asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kaavasta**

Kilta arvostaa 1920-luvun klassisismia edustavan Platanin talon suojelemista kaavalla. Tohtori Platanin vajaan sata vuotta sitten valmistunut asuintalo on erinomainen esimerkki kyseisen tyylikauden puurakentamisesta. Kerrostumansa viimeisenä edustajana Lappeenrannan keskustassa se ansaitsee ehdottomasti tulla suojelluksi.

Koska myös naapuritontilla sijaitsevan Keilatalon tulevaisuus on parhaillaan tapetilla, käsittelemme tässä Platanin taloa myös sen Keilatalon kanssa potentiaalisesti muodostaman kokonaisuuden kannalta. Kilta kiittää lämpimästi myös kaupungin hanketta Keilatalon säilyttämiseksi. Se on hieno esimerkki 1950-luvun liiketalosta, jonka kaltaisia kaupungissa ei enää liiemmästi ole.

Kumpikin rakennus edustaa oman aikakautensa suunnittelun parhaimmistoa. Kaksi samaan mittakaavaan rakennettua, kahden eri tyylikauden keskeisiä piirteitä hienosti esittelevää kaupunkitaloa muodostavat arvokkaan kokonaisuuden, joka havainnollistaa kaupunkikuvan historiallisen kerroksellisuutta. Toista vastaavaa kohdetta ei Lappeenrannan keskustasta löydy.

Anni Swanin puistomiljöö muodostaa Platanin talolle olennaisen taustan ja kehyksen. Aina kivisemmäksi ja ahtaammaksi muuttuvassa keskustassa jo puiston arvo lähivihreänä puoltaa sen säilyttämistä nykyasussaan.

Puistolla on merkitystä myös suurmaiseman kannalta. Sen korkeat puut näkyvät kauas kerrostalojen ylitse ja lomitse, joten niiden rooli ”kaukovihreänä” on huomattava. Lehmusten kaupungin satamasta avautuvassa ikonisessa amfiteatterimaisemassa suurilla kaupunkipuilla on tärkeä tehtävä maiseman pehmentäjinä ja vehreyttäjinä.

Asemakaavaluonnoksessa suojeltaviksi onkin merkitty tontin suurimmat puut, kaksi poppelia ja kaksi tammea, joiden lisäksi myös osa rakennusalan ulkopuolelle jäävistä puista ”mahdollisesti” säilyy. Kokemusten valossa todennäköisempää on, että uudisrakennuksen alle jäävien, poistettavien puiden lisäksi myös suuri osa muista vaurioituu rakennusvaiheessa.

Killan kanta on, ettei Anni Swanin puiston alueelle tule kaavoittaa rakennusoikeutta, vaan myös puisto on suojeltava. Perustelemme sitä yllä olevan lisäksi myös seuraavasti.

Platanin talon taloudellisesti houkuttelevin, ilmeisin uusiokäyttö on ravintola-kahvilana, jonka pihalle kesäisin levittäytyy terassi. Erityisen houkutteleva ”mannermainen” ulkotila syntyy, jos kahvilapöytiä on myös puistossa, viileää varjoa luovien puiden alla. Ilmastomuutoksen edetessä kuumia kesiä tulee olemaan enemmän, jolloin varjoisien oleskelualueitten arvo kasvaa. Jos tontilla väljän pihan ja puiston sijaan onkin uudisrakennus, jonka tieltä on kaadettu valtaosa puista, rakennuksen käyttömahdollisuudet ovat huomattavasti rajoitetummat. Mallia hankkeelle kannattaa hakea esimerkiksi Kotkasta. Platanin talon historia mahdollistaa vaikkapa teemakahvila-konseptin lääkärintalo-museokahvilana.

Avaran tilan säilyttäminen on erityisen tarpeen myös siksi, että nykyisessä katutilassa Koulukadun puolella Platanin talo sijaitsee ahtaasti aivan jalkakäytävän pinnassa. Myös Anni Swanin katu on kaventunut toisen puolen jalkakäytävän jäätyä uudisrakennuksen alle.

Väljyyttä tarvitaan myös kompensoimaan liikenneympyrään perustuvan risteysjärjestelyn väistämättä katutilaan tuottamaa ahtautta, mikäli se päädytään toteuttamaan.

Killan kanta on, ettei kyseiseen tilaan sopimatonta, liikennettä tukkivaa kiertoliittymää pidä lainkaan rakentaa. Kaksi liikenneympyrää peräkkäin lähellä toisiaan hankaloittaa erityisesti raskaamman liikenteen kuten linja-autojen kulkua. Liikenteen sujuvoittaminen on toteutettavissa myös perinteistä risteysmuotoa selkeyttämällä, jolloin Koulukatu-Oikokatu-reitistä muodostuu toimiva pääväylä.

Kokonaisena (myös matala myymäläsiipi ja intiimi piha-alue) säilytettävä Keilatalo ja Platanin talo puistoineen muodostavat yhdessä houkuttelevan, ihmisen kokoisen vihreän kaupunkikeitaan: ajanviettopaikan, johon mahtuu ravintolan, pubin ja kahvilan ohella myös houkuttelevia putiikkeja. Turistien lisäksi naapurissa asuvat lukuisat opiskelijat tulevat ottamaan sen omakseen, samoin muut kaupunkilaiset. Myös peruskorjattu kirjasto tulee aikanaan tuomaan alueelle jalankulkijavirtoja ja siten potentiaalisia asiakkaita.

Lappeenrannan Killan puolesta
Marja Vuorinen, Killan pj.

From: [REDACTED]
Sent: Fri, 28 Jan 2022 17:32:10 +0200
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: PLATANIN TALON, ANNI SWANIN PUISTON JA OIKOKADUN KIERTOLIITTYMÄN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kannanotto kaavamuutokseen

Kaavamuutoksessa on paljon hyvää, kuten Platanin talon säilyminen, Oikokadun kiertoliittymän suunnitelma ja Anni Swaninkadun osittainen leventäminen.

Oikokadun kiertoliittymällä saadaan rauhoitettua liikennettä ja samalla saadaan koko risteysalue turvallisemmaksi.

Platanin talon tontin lohkominen uudisrakennusta varten poistaa Anni Swanin puiston kokonaisuudessaan, koska tontti jää uudisrakennuksen ja Platanin talon yhteiseksi piha-alueeksi. Lisäksi uudisrakennuksen tieltä joudutaan poistamaan puita suunnitelman mukaisesti.

Todennäköisesti tontin keskellä olevista säilytettävistäkin poppeleista joudutaan paksuja oksia poistamaan, koska ne kaartuvat tulevan uudisrakennuksen päälle.

Mielestämme Anni Swanin puisto tulisi säilyttää, näin säilyisi Platanin talon pihamiljöö puistomaisena. Lappeenrannan keskustassa tulisi puistoalueet säilyttää.

Lappeenrantaan valittiin Green Leaf kaupungiksi 2021, onko toiminta sen mukaista vuonna 2022?

Millä tavalla Anni Swanin puiston poistaminen ja uudisrakennuksen sijoittaminen alueelle edistää Platanin talon myyntiä?

Lappeenrannan ydinkeskustaan on lähivuosina rakennettu, rakennetaan parhaillaan ja suunnittelussa mittavia asuin- ja liikehuoneistorakennuksia. Herää kysymys, mikä on tällaisen rakentamisen tarve, kun otetaan huomioon keskustan rakentamisen kokonaisuus?

Lappeenrannassa 28.01.2022

[REDACTED]

From: [REDACTED]
Sent: Fri, 28 Jan 2022 07:39:19 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Asemakaava luonnos Platanintalo AS-puisto ja Koulukadun kiertoliittymä

You don't often get email from timo.huhtanen@reim.fi. [Learn why this is important](#)

Moi !

[REDACTED]

Asemakaava luonnos Koulukatu - Kimpisenkatu -Oikokatu -Anni Swaninkatu

Yhtiön hallitus on tutustunut asiaan ja päätenyt seuraavaan näkemykseen:
Luonnoksessa kuvattu muutos on hyvin harkittu ja lisää ko. alueen liikenteen kulun joustavuutta ja turvallisuutta.

Ystävällisin terveisin



www.reim.fi



Olemme myös Facebookissa



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Elinvoima ja kaupunkikehitys / Kaupunkisuunnittelu

Dnro 1665/10.02.03.00/2021

Mielipide ja muistutus Platanin talo, Anni Swanin puisto ja Oikokadun kiertoliittymä
sekä Koulukadun pysäköintialue, asemakaavan ja tonttijaon muutos
osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 31.11.2015, päivitetty 07.01.2022.

Mielipide ja muistutuksen tekijä:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] on 26.01.2022 pitämässään hallituksen kokouksessa tutustunut
ko. asiakirjoihin ja haluaa esittää seuraavat asiat naapureiden kuulemisen
oikeudella.

1. KIERTOLIITTYMÄ (liitteessä kohde 1)

Esitetyn kiertoliittymän toteutusratkaisu on hyvä. Se tulee parantamaan
liikenneturvallisuuteen nykyisellä risteysalueella ratkaisevasti, nopeudet
risteysalueella tulevat laskemaan kiertoliittymässä.

2. KIMPISENKATU (liitteessä 1 kohdat 2 ja 3)

Nykyisessä kadunlevennyksessä (Kimpisenkadun puolella) on 2-3
autopaikkaa. Koulukadun puolella talon ja viereisen pihalle ajoteiden välissä
on myös 2-3 autopaikkaa. Näiden autopaikkojen sijainnit aiheuttavat nykyisin
ja tulevaisuudessakin vaaratilanteita autojen siirryttäessä piha-alueilta
katualueelle. Jos nykyisiä pysäköintipaikkoja ei voida poistaa niin
vähimmäistoive olisi että ko. pysäköintialueet varustettaisiin
pysäköintikieltomerkein siten, että pysäköinti olisi sallittu esim. aikavälillä 8-
17 2h. Tällä voitaisiin estää "talviautojen" säilytys ko. alueilla.

3. PLATANIN TALO (liitteessä 1 kohta 4)

Platanin talon suojeleminen jonain arvokkaana suojelukohteena ei vaikuta perusteiltaan kestävässä päätöksessä. Talon ympäriltä on jo purettu arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvaan sopivat arvokkaat rakennukset kuten kaupunginteatteri sekä viereisellä tontilla sijainnut käsityökoulun arvokas puurakennus.

Kaupunki ilmoittaa halukkuutensa myös myymään Platanin talon, se siitä suojelusta.

4. PLATANIN PUISTO JA SIIHEN KAAVAILTU UUDISRAKENNUS (kohta 5)

Kaava ja sen mahdollistama uudisrakennus on esitetyltä osiltaan toteutuessaan täysin toteuttamiskelvoton. Nyt Platanin puistossa on 11 kpl puita joista uudisrakennuksen tieltä pitää poistaa ainakin 6 kpl. Voiko tämän jälkeen nimittää "puistoksi" aluetta johon jää enintään 6 kpl puita ja muutama sataneliötä viheraluetta autopaikkojen välissä.

Jos kaupungilla on tarkoitus "tukkia" keskikaupunkialue rakentamalla se umpeen betoniviidakoksi niin seuraavat uudisrakentamiseen vapaat maa-alueet olisivat esim. kaavoitettavissa Kirkkopuiston alueelta.

Lappeenrannassa 26.01.2022

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Lüte 1

