

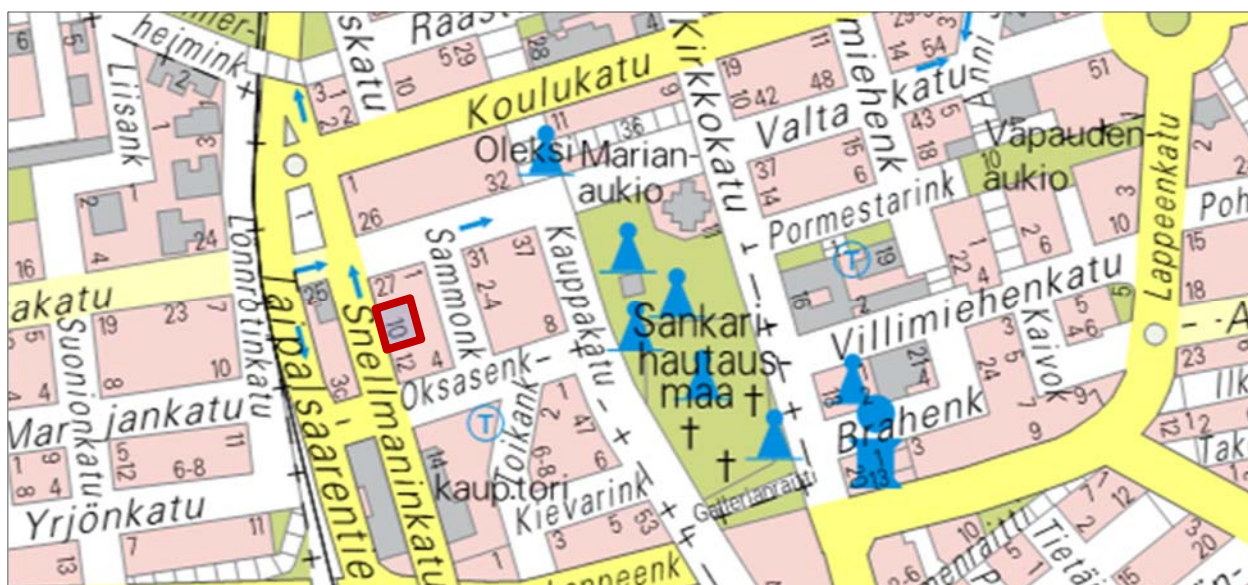
**ASEMAKAAVAN MUUTOS****2 KESKUS KORTTELI 13 TONTTI 3 (Snellmaninkatu 10)****ALOITE**

Aloitteen alueen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt kiinteistön omistaja.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee 2 Keskustan kaupunginosan korttelin 13 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Kauppatorin pohjoispuolella, Snellmaninkadun ja Valtakadun risteyksen läheisyydessä. Alueen sijainti on merkitty punaisella rajauksella alla olevaan karttaan. Rajaus saattaa muuttua suunnittelun edetessä.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1990 valmistunut liiketalo.

**SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen tontille. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös pysäköintitilojen rakentaminen korttelin maanalaisiin tiloihin. Suunnittelussa pyritään huomioimaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustassa. Suunnittelussa huomioidaan myös rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot.

Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään tarvittaessa kaupungin ja maanomistajan kesken maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukainen maankäyttösopimus.



KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana oheisen jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualueetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

1. Ekologiset vaikutukset

- Maa- ja kallioperä
- Maisema
- Luonnonympäristö
- Pinta- ja pohjavedet

2. Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

3. Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Kevyt liikenne ja joukkoliikenne
- Pysäköinti
- Liikennemelu

4. Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö

5. Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet
- Yhdyskuntatekniset huollon verkostot ja kadut
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

VIRANOMAISET

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

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

ALUEEN ASUKKAAT, YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET

MAANOMISTAJAT, VUOKRALAISET JA NAAPURIT

- Yksityiset maanomistajat
- Lappeenrannan Toimitilat Oy

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 kaupungin Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa (Kaavoitus) osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat.

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

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLE TULO

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

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)
 - o Asemakaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville 7.5. – 28.5.2018. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - o Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsitellyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
 - o Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin vastaaminen.
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

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

MUUTOKSEN HAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

OAS:aa voidaan suunnitellun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

OSALLISTUMINEN

ARVIOITU AIKATAULU

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville vuoden 2018 keväällä.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide asemakaavaluonnoksesta.

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi



Näkymän muutos Snellmaninkadulle.

Arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA 2
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 2b

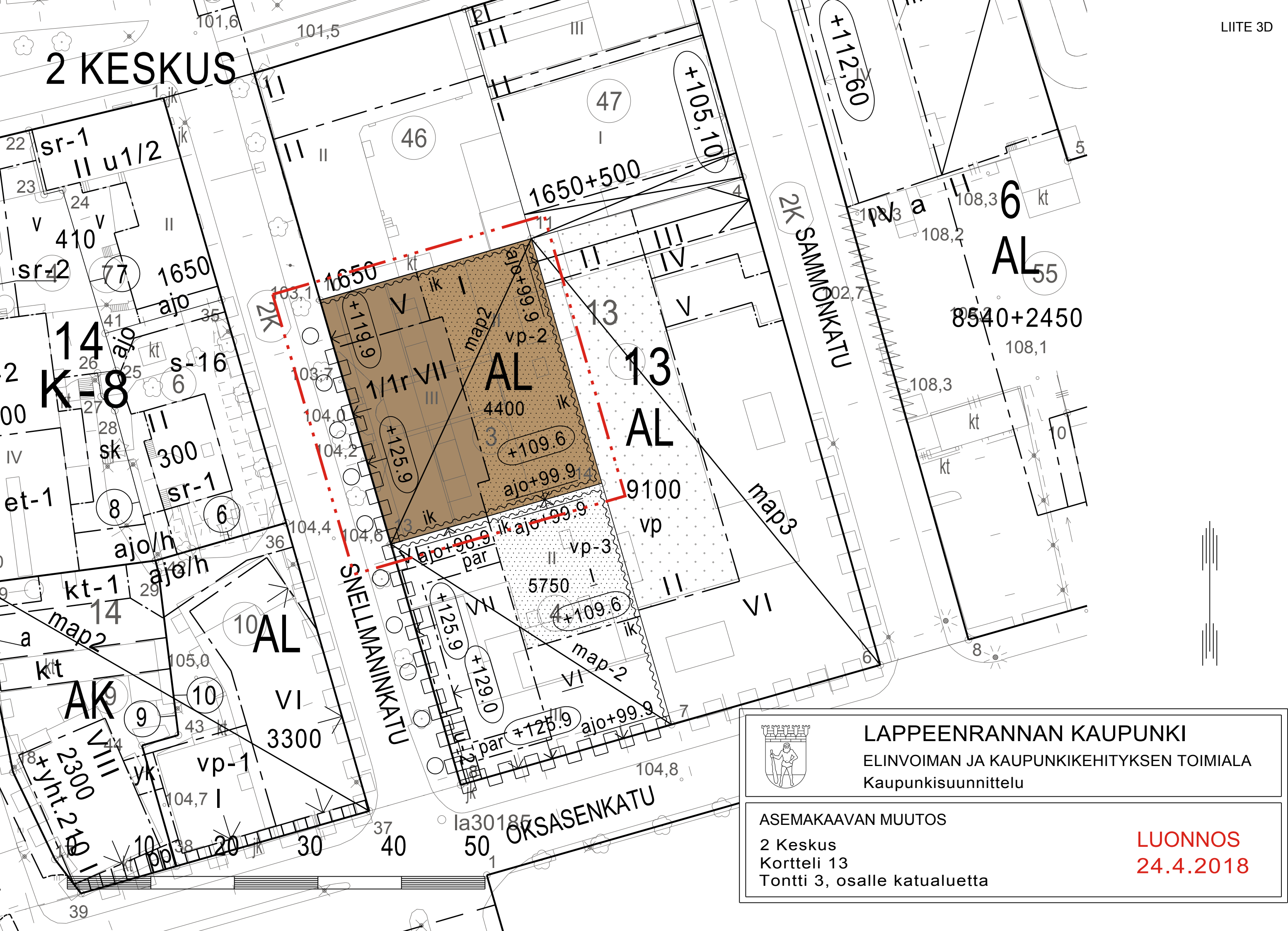
2 KESKUS
Kortteli 13
Tontti 3

KIINTEISTÖ OY LAPPEENRANNAN
SNELLMANINKATU 10 TONTTI
EHDOTUS 28.8.2018

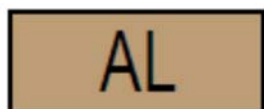
Päiväys 28.8.2018

Piirtänyt KH

Työ nro K2671



5.8 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

2

Kaupunginosan numero.

KES

Kaupunginosan nimi.

13

Korttelin numero.

4400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

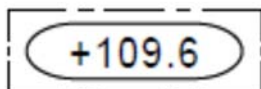
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/1r VII

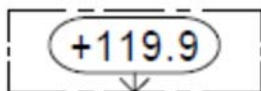
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



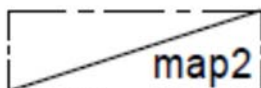
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



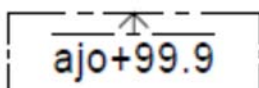
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitettava rasitesopimuksilla.



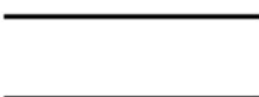
Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän likimääräinen korko ja sijainti.



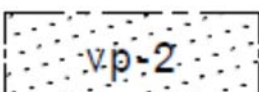
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tontin rajan osa, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.



Katu.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua maantasoon, mutta myös toisen kerroksen tasolle.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Snellmaninkadun suuntaan avautuvien asuintilojen lattian alin mahdollinen korkotaso on +106.0.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueutta 300 m² tai vähintään 5 m²/asunto. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa Snellmaninkadun puoleisiin parveketiloihin 15 dB:n ääneneristys.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun umpiosien tulee olla kivilaattaa tai julkisivulasia, lisäksi pintaa tulee elävöittää materiaalien ja taserojen vaihtelulla. Katutason sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä julkisivupinnasta sisään vedetyillä syvennyksillä.

Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaalitehostein. Snellmaninkadun julkisivussa tulee julkisivuväarin vaihdoksella jatkaa viisikerroksisen osan räystäään linjaa osalle seitsemänkerroksista rakennusosaa.

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

AUTOPAIKAT:

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

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

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

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

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

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

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerrokseen. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen vesikattopinnan yläpuolelle.

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

Tonttiliittymä sijoitetaan tontin 1 puoleiselle sivulle likimääräiseen korkoon +99.9 ja tasolta tulee järjestää tontille 4 kulkurasitteen mukainen ajoyhteys tasolle +99.9 jossa vapaa ajokorkeus on vähintään 3,8 metriä.

Korttelin 13 tontin 3 rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

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

5.9 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.



23.4.2018

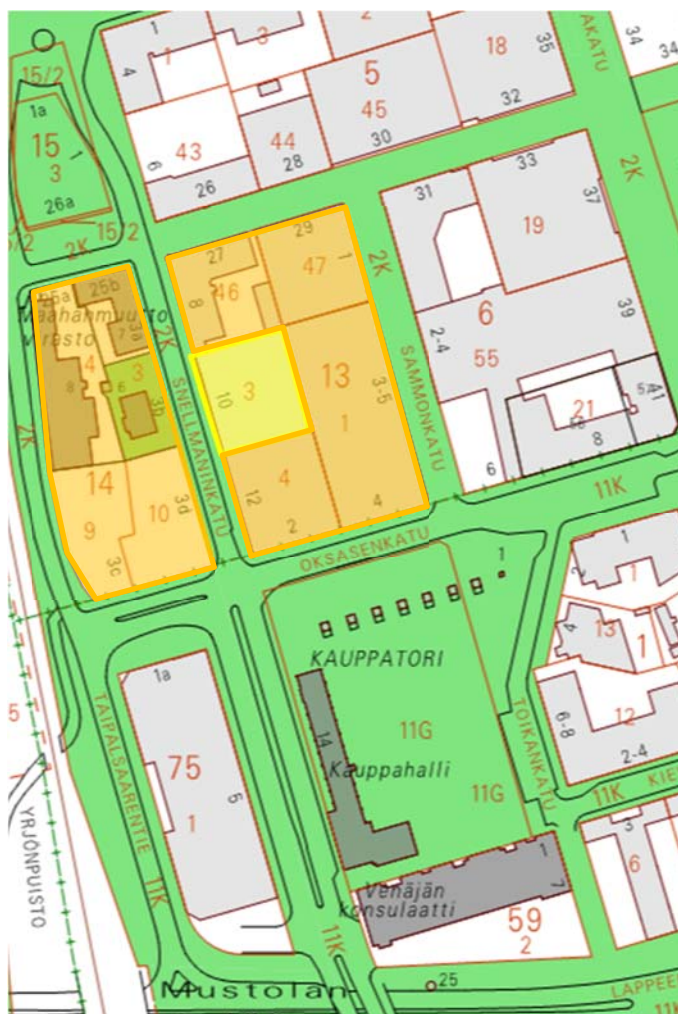
Dnro 1162 /10.02.03.00/2017

KIINTEISTÖ OY SNELLMANINKATU 10 TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:



- Kaavamuutosalue
- Naapurikiinteistöt
- Kaupungin maanomistus

LAUSUNNOT:

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

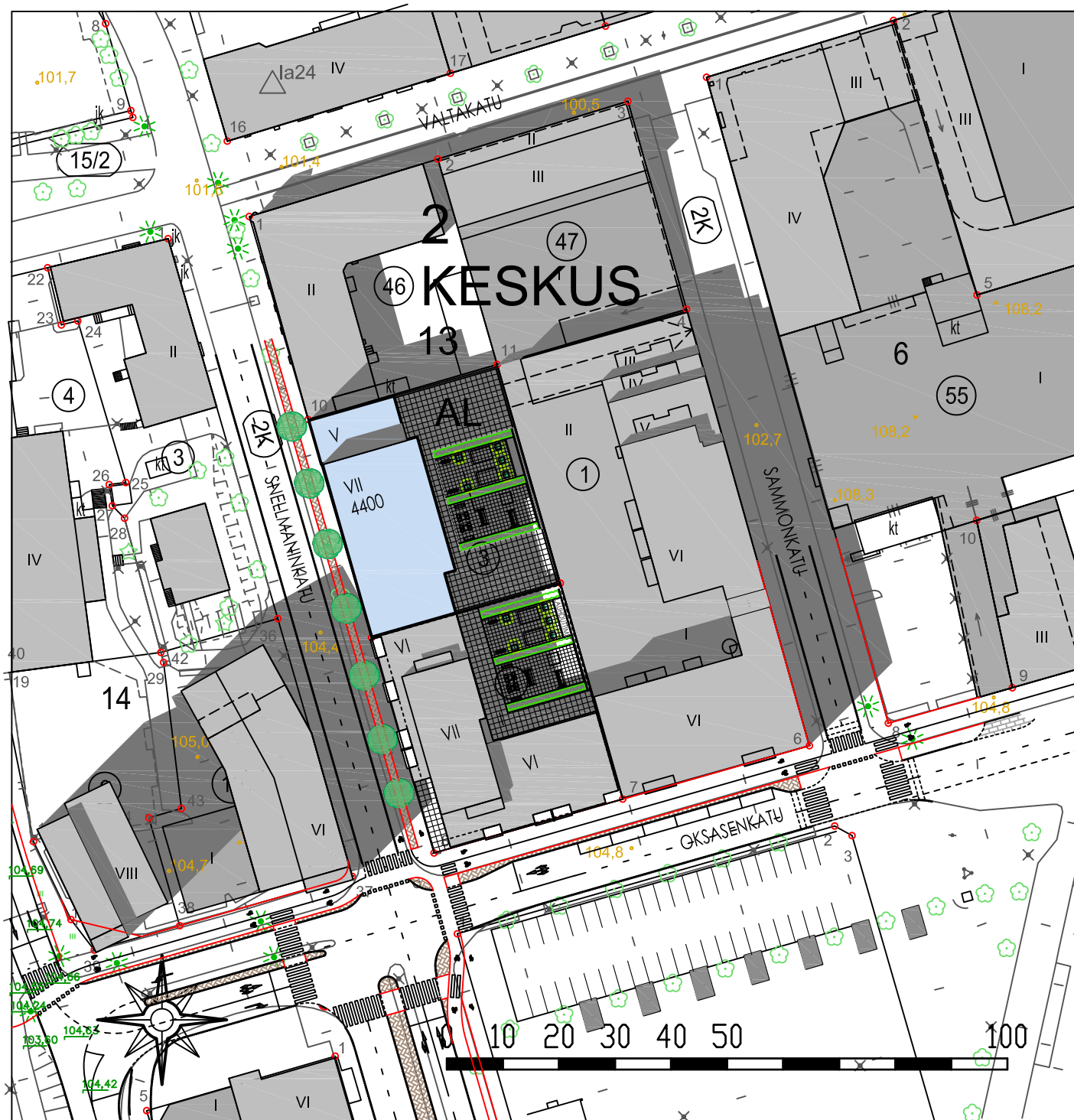
Lappeenrannan kaupunki

- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö
- Rakennusvalvonta
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Telia Finland Oyj

Elisa Oyj

Lappeenrannan toimitilat Oy



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA 1
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 2a

2 KESKUS
Kortteli 13
Tontti 3

KIINTEISTÖ OY LAPPEENRANNAN
SNELLMANINKATU 10 TONTTI
EHDOTUS 28.8.2018

Päiväys 28.8.2018

Piirtänyt KH

Työ nro K2671



22.5.2018

23.05.2018

LPR/1162/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
PL 11, 53101 Lappeenranta
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: Lausuntopyyntö 3.5.2018

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, Snellmaninkatu 10 asemakaavan muutos,
valmisteluvaihe**

Lausunto koskee 24.4.2018 päivättyä asemakaavaluonnosta.

Kaavamuutoksen tavoite ja suunnittelutilanne

Asemakaavamuutos koskee Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n tonttia. Alue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Kauppatorin pohjoispuolella, Snellmanin- ja Valtakadun risteuksen läheisyydessä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,16 ha.

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa uudisrakennuksen rakentaminen tontille vuonna 2017 laaditun korttelisuunnitelman pohjalta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen alueelle. Suunnittelussa pyritään huomioimaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä huomioimaan erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot.

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

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

Kaavaselostuksessa on erinomaisesti kuvattu kaupungin rakentumisen vaiheet ja nykytilanne, jossa kaupungin keskusta on muuttumassa 1970-luvulla suunnitellusta pääosin kolmikerroksisten rakennusten kaupungista korkeamman rakentamisen kaupungiksi. Kaavamuutos toteuttaa tavoitetta yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä olemassa olevassa kaupunkirakenteessa ja on lähtökohdiltaan MRL:n ja VAT:n sekä yleiskaavan tavoitteiden mukaista alueidenkäyttöä.

Korttelikokonaisuuden muutosta on ansiokkaasti lähdetty valmistelemaan koko korttelin kattavalla suunnitelmalla (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy). Suunnitelmassa on mm. esitetty rakennuskorkeuden madaltuminen maaston mukaan. Suunnitelmassa on myös täydennysrakentamisen ka Kinnusen talon liittymäkohdassa hienovaraisesti korostettu kulttuurihistoriallisen Kinnusen talon asemaa osana korttelia ja katunäkymää.

Asemakaavamuutoksen selostuksessa todetaan Snellmaninkatu 10 nykyisestä rakennuksesta ja sen liittymisestä Kinnusen taloon mm. seuraavaa: *Rakennus on mittakaavaltaan sovitettu hallitusti työväentalon ja osin myös Kinnusen talon räystäskorkoihin. Rakennus on toistaiseksi sopeutunut mittakaavaltaan hyvin Oksasenkadun 2-3 kerroksiseen kaupunkikuvaan. Työväentalon tontille rakentuva 7-kerroksinen uudisrakennus saa Snellmaninkatu 10:n liike- ja toimistotalon näyttämään kuitenkin vaatimattomalta kaupunkiympäristössään.*

Asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallisesti keskeisin kysymys onkin uuden rakennusmassan ja katujulkisivun sovittaminen naapuritonttien 7-kerroksisen uudisrakennuksen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan matalamman Kinnusen talon väliin siten, että asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet täyttyvät mahdollisimman hyvin. Rakennusmassan korkeuden porrastus toteuttaa mittakaavallisesti kaupunkikuvallista tavoitetta ja eheyttää kaupunkikuvaa suhteessa Työväen talon tontin uudisrakennukseen. Rakennusmassan porrastuksesta huolimatta esitetyn uudisrakentamisen kaupunkikuvallinen sopeutuminen Kinnusen taloon näyttää kaavan havainnekuvan perusteella nykytilannetta heikommalta, miltä osin kaavamuutoksen vaikutusta kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön esitetään vielä täsmennettäväksi.

ELY-keskus pitää keskustan täydennysrakentamismahdollisuuksien tutkimista myönteisenä asiana. Yleiskaavamääräyksen mukainen tavoite kaupunkikuvallisesti merkittävän ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen erityisestä huomioon ottamisesta uudisrakentamisen suunnittelussa toteutuu Kinnusen talon osalta vain osittain. Jatkosuunnittelussa esitetään vielä harkittavaksi, millaisin hienovaraisin arkkitehtonisin keinoin korttelin täydennysrakentamisen liittymistä Kinnusen taloon voitaisiin parantaa siten, että rakennusten kaupunkikuvallinen vuoropuhelu myös katutasossa toteutuisi esitettyä paremmin, ja rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvoja vaalittaisiin mahdollisimman hyvin.

Alueidenkäyttöpäällikkö

Pertti Perttola

Arkkitehti

Annu Tulonen

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti.

Tiedoksi: Aluesuunnittelujohtaja Marjo Wallenius, Etelä-Karjalan liitto
Rakennustutkija Sini Saarilahti, Lappeenrannan museo

Tämä asiakirja KASELY/617/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/617/2018 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Tulonen Annu 22.05.2018 14:17

Ratkaisija Perttola Pertti 22.05.2018 16:38



Lausunto

23.05.2018

MV/150/05.02.00/2018 1 (1)

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite lausuntopyyntö 7.5.2018

Asia **LAPPEENRANTA, Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10 tontin asemakaavan muutos (Keskusta, kortteli 13, tontti 3)**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa Keskustan kaupunginosan korttelin 13 tonttia 3 koskevasta asemakaavan muutoksesta. Suunnittelualueena on Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n tontti. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontin uudisrakentaminen. 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 ympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Yli-intendentti

Petri Halinen

Intendentti

Helena Ranta

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



15.6.2018

1(2)

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen
toimiala/Kaupunkisuunnittelu
Villimiehenkatu 1, PL 11
53101 Lappeenranta

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

15.06.2018

1162/10.02.03.00/2017

Viite: lausuntopyyntö 14.5.2018

LAPPEENRANTA ASEMAKAAVAN MUUTOS KIINTEISTÖ OY SNELLMANINKATU 10
2 Keskus, kortteli 13

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikonmukaisesta asemakaavamuutoksesta. Kyseessä on luonnosvaihe. Museo on osallinen hankkeessa rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Suunnittelualue sijaistaa Lappeenrannan keskustassa Snellmanin- ja Valtakadun risteyksessä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,16ha. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakennuksen rakentaminen tontille vuonna 2017 laaditun korttelisuunnitelman pohjalta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen alueelle. Suunnittelussa on tavoitteena huomioida alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä huomioimaan erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot. Suunnittelussa tulee pyrkiä ehkeyttämään kaupunkikuvaa ja ottaa huomioon kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset uudisrakentamisen suunnittelussa.

Kaavamuutos toteuttaa tavoitetta yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä olemassa olevassa kaupunkirakenteessa. Snellmaninkatu 10 tontti sijoittuu suojeluarvoja sisältävän Kinnusen talon ja Työväentalon tontin väliin, johon on kaavamuutoksen myötä tulossa korkea rakennusmassa. Uudisrakennuksen hahmotelman on laatinut arkkitehtitoimisto LPV Oy.

Kaupunkikuva ja viereisen tontin kulttuurihistoriallisesti arvokas Kinnusen talo asettavat erityisiä painotuksia tontin uudisrakennuksen suunnittelulle. Etelä-Karjalan museo on lausunut Työväentalon tonttia koskevasta asemakaavaluonnoksesta 14.8.2017. Lausunnossa tuotiin esiin huoli kaupunkikuvasta ja katutilan ahtautumisesta. Snellmaninkatu 10 sijoittuu kaupunkikuvallisesti herkälle alueelle ja toimii jatkumona katua pohjoiseen päin mentäessä, minne maasto ja rakennusmassa laskevat.

Suunnittelualuetta vastapäätä on nk Energian kortteli, jossa kadun toisella puolella on matalamassainen puutalo 1900-luvun alusta. Tämä luo

Museotoimi

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. (05) 616 2261 | faksi (05) 616 2911

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi/museot

yhdessä Kinnusen talon kanssa katualueelle hivenen väljyyttä ja antaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten myötä kerroksellisuutta kaupunkikuvaan.

Suunnittelualueen korkean rakennusmassan rakentamisen vaarana on kuitenkin kuilumainen katu, jossa historialliset kerrostumat eivät pääse esiin kaupunkikuvassa.

Suunnittelualueen tontilla olemassa oleva, vuonna 1990-91 valmistunut postmodernistinen liike- ja asuinrakennus sopeutuu hyvin sekä mittasuhteiltaan että arkkitehtuuriltaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Kinnusen taloon.

Suunnitelmissa esitetyn uudisrakennuksen massaa on porrastettu kohti Kinnusen taloa, mutta runkosyvyys ja korkeus rakennusten välillä eivät ole sopusoinnussa.

Asemakaavamääräyksissä on uudisrakentamista ohjattu näin:

"Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa Snellmaninkadun puoleisiin parveketiloihin 15 dB:n ääneneristys. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun umpiosien tulee olla kivilaattaa tai julkisivulasia, lisäksi pintaa tulee elävöittää materiaalien ja taserojen vaihtelulla. Katutason sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä julkisivupinnasta sisään vedetyillä syvennyksillä. Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaalitehostein. Snellmaninkadun julkisivussa tulee julkisivuvärin vaihdoksella jatkaa viisikerroksisen osan räystäään linjaa osalle seitsemänkerroksista rakennusosaa."

Määräys on hyvä lähtökohta uudisrakentamisen suunnittelulle. Uudisrakentamisen leveyssuuntainen massoittelu, materiaalivalinnat, massan porrastaminen sekä muut kaupunkikuvaa ja ympäröivää kulttuurihistoriaa korostavat arkkitehtoniset yksityiskohdat ovat jatkosuunnittelussa avainasemassa rakennetun ympäristön kauneus- ja kulttuuriarvojen osalta.

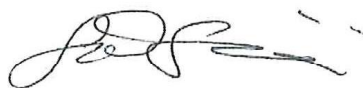
Asemakaavamääräyksissä on myös huomioitu kiitettävästi purettavan rakennuksen rakennushistoriallinen dokumentointi.

Etelä-Karjalan museo toteaa, että Snellmaninkatu 10:ntontin kaupunkikuvallisiin sekä suunnittelualuetta ympäröiviin kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin on kiinnitettävä jatkosuunnittelussa erityistä huomiota.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO



Leena Rätty
vs. museotoimenjohtaja



Sini Saarilahti
amanuenssi, rakennusperintö

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



ETELÄ-
KARJALAN
LIITTO

Lausunto

74/10.02.03.00/2018

18.6.2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

19.06.2018

LPR/1162/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Kiinteistö Oy Lpr Snellmaninkadun 10 asemakaavan muutokseen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen alueelle. Kaava-asiakirjojen mukaan suunnittelussa pyritään huomioimaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä huomioimaan erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät seikat.

Selostuksessa todetaan, että vaikka rakennus sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Snellmaninkadun varrella ja kaupunkirakenteen keskellä, sillä ei ole erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä. Kuitenkin todetaan, että tulevan uuden rakennuksen vieressä sijaitseva yleiskaavassa suojeltu Kinnusen Jugend-talo asettaa haasteita eheän kaupunkikuvan luomiseksi.

Snellmaninkatu 10:n tontille on ehdotettu osittain 6-kerroksinen rakennus ja Työväenyhdistyksen tontille osittain 7-kerroksinen rakennus, jotka yhdistää yhtenäinen räystäslinja. Kaavaselostuksessa ei ole mainintaa siitä, kuinka rakennus ja sen värit soveltuu suojeltuun Kinnusen Jugend talon väriytykseen. Etelä-Karjalan liitto pitää tärkeänä, että uuden rakennuksen väri vaihtoehtoja tarkastellaan vielä asemakaavan jatkosuunnittelussa.

Matti Viialainen
maakuntajohtaja

Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja





29.5.2018 LPR/1162/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys

Viite: Lausuntopyyntö 3.5.2018

LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: SNELLMANINKATU 10

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Keskustan 2 kaupungin-osan korttelin 13 tontille 3 (Snellmaninkatu 10). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin uudisrakentaminen, joka mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen tontille. Muutos mahdollistaisi myös pysäköintitilojen rakentamisen maanalaisiin tiloihin.

Alueesta on tehty meluselvitys. Meluselvityksen mukaan keskiäänimelutaso ylittää alueella päivällä 65 dB ja yöllä 60 dB, mikä tarkoittaa melun ohjearvojen ylittymistä. Kaavaluonnoksessa on esitetty meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä:

- Kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa parveketilaan 15 dB ääneneristys.
- Oleskelupiha-alueille on annettu määräys jonka mukaan päiväaikainen keskiäänimelutaso ei saa ylittää 45 dB eikä yöaikainen melutaso 45 dB.
- Rakenteelliseksi ääneneristävyudeksi on määritetty vähintään 35 dB.

Lausunto:

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

Snellmaninkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu melutaso, joka ylittää 60 dB. Huoneistojen tulisi avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa Vnp 993/1992 mukaiset melun ohjearvot täyttyvät. Asuinnossa tulee olla tuulettamismahdollisuus siten, että tuuletusikkunan kohdalla saavutetaan eo. melutason ohjearvot. Raitisilmanotto tulee toteuttaa siten, että liikenteen päästöt eivät huononna sisäilman laatua.

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja

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

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

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

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

LPR/1162/10.02.03.00/2017 Asemakaavan muutos Kiinteistö Oy Snellmaninkatu 10, 2 Keskus korttelin 13 tontille 3

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Snellmaninkatu 10:n asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

22.5.2018,

Päivi Salminen, rakennustarkastaja



18.5.2018

Dnro

LPR/1162/10.02.03.00/2017

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10. tontin asemakaavan muutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavan muutos luonnokseen liittyen.

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kadut ja ympäristö

Olli Hirvonen
kaupungininsinööri



Päiväys
14.5.2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 3.5.2018

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n tontin asemakaavan muutos
2 Keskusta korttelin 13 tontti 3

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontin uudisrakentaminen.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksilla tontin omistajan kanssa käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden korottamisen vaikutuksista sekä maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 14.5.2018

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti

16.5.2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

16-05-2018

LPR/1162/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 3.5.2018

LAUSUNTO SNELMANNINKATU 10 TONTTIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Lappeenrannan Energiaverkot Oy tarvitsee kyseisen tontin kiinteistön ja sen ympäristön sähkönjakelua varten paikan jakelumuuntamolle. Järkevin paikka jakelumuuntamolle on kiinteistömuuntamo rakennuksessa Snellmanninkadun puoleisella sivulla. Muuta huomautettavaa ei Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ole kyseisestä asemakaavan muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

07.05.2018

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähetetty: Martiskainen Toni <toni.martiskainen@elisa.fi>
Lähetetty: 7. toukokuuta 2018 11:42
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Lausunto: KIINTEISTÖ OY LAPPEENRANNAN SNELLMANINKATU 10:n TONTIN ASEMAKAAVAN
Liitteet: Elisa Oyj laitekartta Snellmaninkatu 10.pdf

LPR/1162/10.02.03.00/2017

Terve,

Elisa Oyj ilmoittaa lausuntonaan, että Elisa Oyj:n omistamia kaapeleita ja suojaputkia sijaitsee hankealueella. Nämä kaapelit ja suojaputket, niiden siirrot ja siirrosta aiheutuvat kustannukset tulee huomioida rakennustöitä suunniteltaessa ja toteuttaessa. Mahdollisista laitesirroista tulee ilmoittaa minimissään 3 kuukautta etukäteen.

Liitteenä 1:500 laitekartta alueelta

-toni

Toni Martiskainen
Projektipäällikkö
FNS/Kiinteä Access
Elisa Oyj
Kaivokatu 5, 53100 Lappeenranta
+358 50 5062 025
toni.martiskainen@elisa.fi
www.elisa.fi

For Internal Use Only

7.5.2018 11:40:48



20 m

1:500

Taustakartta, Kaapelireitit ©Elisa Oyj

28.05.2018

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähetettäjä:

Lähetetty:

Vastaanottaja:

Aihe:

28. toukokuuta 2018 13:01

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Snellmaninkatu 10

LPR/1162/1002.03.00/20

Hei,

Lappeenrannan Työväenyhdistys ry:n johtokunta on kokouksessaan 24.5.2018 todennut, että yhdistyksellämme ei ole lausuttavaa Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n tontin asemakaavan muutokseen.

Yst.terv.

--

Lappeenrannan Työväenyhdistys ry

28.05.2018

2017/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo PI 11
53101 Lappeenranta

MIELIPIDE ASEMAKAAVAMUUTOKSESTA KIIINTEISTÖ OY
SNELLMANINKATU 10

Olen kiinteistöyhtymä Kinnusen talon osakas.

Esitetty muutos vahingoittaisi, kiinteistöyhtymä Valtakatu 27:n eli "Kinnusen talon" asemaa.

Suojeltavaksi esitetty Kinnusen talo ei saa jäädä kaupunkikuvassa "varjoiseen loukkoon".

Seuraavassa kannanottoja tämän ongelman torjumiseen.

1.Kinnusen talon elinehtona on alakerran liikehuoneistojen säilyminen elinkelpoisina. Tämän vuoksi tulisi asemakaavamuutoksessa edellyttää liiketiloja myös naapurikiinteistön alakertaan. Ihmiset eivät löydä Kinnusen talon yrittäjiä, jos välissä on liiketoiminnasta tyhjä kadunpätkä.

2. Esitetty rakennuksen korkeus ei saisi ylittää 4 kerrosta, jotta se olisi linjassa naapuritalojen (Snellmaninkatu 16, lounaksen talo) korkeuden kanssa.2-kerroksisen Kinnusen talon kannalta seinänaapurin seinän tulisi olla mahdollisimman matala tai seinien välissä voisi olla rako tai seinä olisi portaittain nouseva "sisäänvedetty". Nyt esityksessä on 5 kerrosta, jossa on yksi kerros liikaa.

Kunnioittaen

Itseni ja Kinnusen talon puolesta.

Lappeenrannassa 24.5.2018



KAAVANLAATIJAN VASTINEET 31.7.2018

Dnro 1162/10.02.03.00/2017

**KIINTEISTÖ OY SNELLMANINKATU 10 TONTTI, ASEMAKAAVAN MUUTOS
KESKUS (2), kortteli 13, tontti 3**

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

**MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
Kaavaluonnos 24.4.2018 on pidetty nähtävillä 7.5. – 28.5.2018.**

LAUSUNNOT

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus

- a. Kaavaselostuksessa on erinomaisesti kuvattu kaupungin rakentumisen vaiheet ja nykytilanne.
- b. Kaavamuutos toteuttaa tavoitetta yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä olemassa olevassa kaupunkirakenteessa ja on lähtökohdiltaan MRL:n ja VAT:n sekä yleiskaavan tavoitteiden mukaista alueidenkäyttöä.
- c. Rakennusmassan porrastuksesta huolimatta esitetyn uudisrakentamisen kaupunkikuvallinen sopeutuminen Kinnusen taloon näyttää kaavan havainnekuvan perusteella nykytilannetta heikommalta, miltä osin kaavamuutoksen vaikutusta kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön esitetään vielä täsmennettäväksi.
- d. Jatkosuunnittelussa esitetään vielä harkittavaksi, millaisin hienovaraisin arkkitehtonisin keinoin korttelin täydennysrakentamisen liittymistä Kinnusen taloon voitaisiin parantaa siten, että rakennusten kaupunkikuvallinen vuoropuhelu myös katutasossa toteutuisi esitettyä paremmin.

Vastineet:

- a. OK.
- b. OK.
- c. Kaavamuutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön on täsmennetty kaavaselostukseen.
- d. Rakennusten kerrosluvun lisääntyminen aiheuttaa kaupunkikuvallisia epä-jatkuvuuskohtia rakennusten räystäslinjoihin uuden ja vanhan rakennuskannan rajapinnoissa. Rakennusten mittakaavaeroa on pyritty vähentämään porrastamalla uudisrakennuksen pohjoispäätä Kinnusen talon puoleisella osalla kahdella kerroksella madaltuen kohti vanhaa kaupunkirakennetta sekä kaventamalla samassa kohdassa rakennusala.

Lisäksi asemakaavaehdotukseen on mittakaavojen yhteensovittamiseksi lisätty vaatimus uudisrakennuksen vaakasuuntaisesta julkisivuaiheesta, joka jatkaa likimain Kinnusen jugend-talon räystääslinjaa uuden rakennuksen julkisivussa ja on samalla rakennuksia yhdistävä kaupunkikuvallinen elementti.

2. Museovirasto

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

Vastine: OK.

3. Etelä-Karjalan museo

- a. Kaavamuutos toteuttaa tavoitetta yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä olemassa olevassa kaupunkirakenteessa. Snellmaninkatu 10 tontti sijoittuu suojeluarvoja sisältävän Kinnusen talon ja Työväentalon tontin väliin, johon on kaavamuutoksen myötä tulossa korkea rakennusmassa.
- b. Suunnittelualueen korkean rakennusmassan rakentamisen vaarana on kuitenkin kuilumainen katu, jossa historialliset kerrostumat eivät pääse esiin kaupunkikuvassa.
- c. Suunnitelmissa esitetyn uudisrakennuksen massaa on porrastettu kohti Kinnusen taloa, mutta runkosyvyys ja korkeus rakennusten välillä eivät ole sopusoinnussa.
- d. Uudisrakentamisen leveyssuuntainen massoittelu, materiaalivalinnat, massan porrastaminen sekä muut kaupunkikuvaa ja ympäröivää kulttuurihistoriaa korostavat arkkitehtoniset yksityiskohdat ovat jatkosuunnittelussa avainasemassa rakennetun ympäristön kauneus- ja kulttuuriarvojen osalta.
- e. Etelä-Karjalan museo toteaa, että Snellmaninkatu 10:n tontin kaupunkikuvallisiin sekä suunnittelualueetta ympäröiviin kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin on kiinnitettävä jatkosuunnittelussa erityistä huomiota.

Vastineet:

- a. OK.
- b. Korttelin uudisrakennusten räystääslinjat noudattavat tontin 1 (ns. Rakuuna-kiinteistön) asemakaavamuutoksessa päätettyä korkeustasoa. Rakuuna-kiinteistön toteutunut räystääskorkeus on korkein sallittu kadun puoleinen räystääskorkeus myös tällä suunnittelualueella. Suunnittelualueen kohdalle ei kuitenkaan muodostu kuilumaista katutilaa, sillä Snellmaninkadun vastakkaisella puolella ei ole korkeaa rakennusmassaa, vaan suojeltu jugend-tyylinen kaksikerroksinen entinen Asemapäällikön talo.

Rakennusten mittakaavaeroa on pyritty vähentämään porrastamalla uudisrakennuksen pohjoispäätä Kinnusen talon puoleisella osalla kahdella kerroksella madaltuen kohti vanhaa kaupunkirakennetta sekä kaventamalla samassa kohdassa rakennusala. Lisäksi asemakaavaehdotukseen on mittakaavojen yhteensovittamiseksi lisätty vaatimus uudisrakennuksen vaakasuuntaisesta julkisivuaiheesta, joka jatkaa likimain Kinnusen jugend-talon räystääslinjaa uuden rakennuksen julkisivussa ja on samalla rakennuksia yhdistävä kaupunkikuvallinen elementti.

- c. ja d. Asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty, että rakennusluvan yhteydessä on pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

4. Etelä-Karjalan liitto

- a. Selostuksessa todetaan, että vaikka rakennus sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Snellmaninkadun varrella ja kaupunkirakenteen keskellä, sillä ei ole erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä. Kuitenkin todetaan, että tulevan uuden rakennuksen vieressä sijaitseva yleiskaavassa suojeltu Kinnusen Jugend-talo asettaa haasteita eheään kaupunkikuvan luomiseksi.
- b. Kaavaselostuksessa ei ole mainintaa siitä, kuinka rakennus ja sen väriytysoveltuu suojeltuun Kinnusen Jugend talon väriytykseen. Etelä-Karjalan liitto pitää tärkeänä, että uuden rakennuksen värivaihtoehtoja tarkastellaan vielä asemakaavan jatkosuunnittelussa.

Vastineet:

- a. Snellmaninkatu 10:llä ei itsessään ole erityisen dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä, vaan kaavahankkeen kaupunkikuvalliset haasteet kohdistuvat nimenomaan Kinnusen talon ja uudisrakennuksen yhteen liittämiseen. Asemakaavaselostusta on tarkennettu tältä osin. Lisäksi asemakaavaehdotukseen on mittakaavojen yhteensovittamiseksi lisätty vaatimus uudisrakennuksen vaakasuuntaisesta julkisivuaiheesta, joka jatkaa likimain Kinnusen jugend-talon räystääslinjaa uuden rakennuksen julkisivussa ja on samalla rakennuksia yhdistävä kaupunkikuvallinen elementti.
- b. Asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty, että pääjulkisivun tulee olla väriltään vaalea, jolloin se on sovitettavissa yhteen Kinnusen jugend-talon keltaisen sävyn kanssa.

5. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Ympäristötoimi

- a. Snellmaninkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu melutaso, joka ylittää 60 dB. Huoneistojen tulisi avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa Vnp 993/1992 mukaiset melun ohjearvot täyttyvät.
- b. Asuinnossa tulee olla tuulettamismahdollisuus siten, että tuuletusikkunan kohdalla saavutetaan eo. melutason ohjearvot.
- c. Raitisilmanotto tulee toteuttaa siten, että liikenteen päästöt eivät huononna

sisäilman laatua.

Vastine:

- a. ja b Asemakaavaratkaisu ei johda valtioneuvoston asettamien päivä- ja yömelun ohjearvojen ylittymiseen sisätiloissa eikä ulko-oleskelutiloissa (mahdollisilla kadun puoleisilla parvekkeilla). Ohjearvot ylittyvät vain pidettäessä ikkunoita tai parvekelasituksia auki. Tältä osin meluntorjuntaa voidaan edistää varustamalla asunnot viilennyksellä, jolloin tarvetta ikkunoiden aukipitämiseen ei ole. Osa asunnoista tulee todennäköisesti avautumaan ai-noastaan Snellmaninkadun suuntaan, joten melutason ohjearvon täyttävä tuuletusmahdollisuus ei näiden asuntojen osalta toteudu. Rakennuksen asuntokaumaa, joka vaikuttaa myös asuntojen suuntautumiseen, ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista määrätä asemakaavassa.
- c. Asuntojen puhtaan raitisilman varmistamiseksi asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty: "Asuntojen ilmanvaihdon korvausilmaa ei saa kerätä Snellmaninkadun puoleiselta julkisivulta".

6. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

7. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Kadut ja ympäristö

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

8. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Maaomaisuuden hallinta

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksilla tontin omistajan kanssa käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden korottamisen vaikutuksista sekä maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: OK.

9. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan Energiaverkot Oy tarvitsee kyseisen tontin kiinteistön ja sen ympäristön sähkönjakelua varten paikan jakelumuuntamolle. Järkevin paikka jakelumuuntamolle on kiinteistömuuntamo rakennuksessa Snellmaninkadun puoleisella sivulla. Muuta huomautettavaa ei Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ole kyseisestä asemakaavan muutoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaava mahdollistaa kiinteistökohtaisen muuntamon rakentamisen. Kaavamääräysten mukaan muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle, mutta sen paikkaa ei ole tarkemmin määrätty.

10. Elisa Oyj

Elisa Oyj ilmoittaa lausuntonaan, että Elisa Oyj:n omistamia kaapeleita ja suojaputkia sijaitsee hankealueella. Nämä kaapelit ja suojaputket, niiden siirrot ja siirrosta aiheutuvat kustannukset tulee huomioida rakennustöitä suunniteltaessa ja toteuttaessa. Mahdollisista laitesirroista tulee ilmoittaa minimissään 3 kuukautta etukäteen.

Vastine: OK.

Lausunto pyydettiin myös:

- Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä (EKSOTE)
- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Lappeenrannan kaupunki, Tilakeskus
- Telia Oyj
- Lakes ry
- Keskustan alueraati

MIELIPITEET

1. Työväenyhdistys ry, tontti 4/ Päivi Kukkonen

Lappeenrannan Työväenyhdistys ry:n johtokunta on kokouksessaan 24.5.2018 todennut, että yhdistyksellämme ei ole lausuttavaa Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n tontin asemakaavan muutokseen.

Vastine: OK.

2. Mielipide Jaana Kinnunen

- a. Esitetty muutos vahingoittaisi, kiinteistöyhtymä Valtakatu 27:n eli "Kinnusen talon" asemaa. Suojeltavaksi esitetty Kinnusen talo ei saa jäädä kaupunkikuvassa "varjoiseen loukkoon".
- b. Kinnusen talon elinehtona on alakerran liikehuoneistojen säilyminen elinkelpoisina. Tämän vuoksi tulisi asemakaavamuutoksessa edellyttää liiketiloja myös naapurikiinteistön alakertaan. Ihmiset eivät löydä Kinnusen talon yrittäjiä, jos välissä on liiketoiminnasta tyhjä kadun pätkä.

- c. Esitetty rakennuksen korkeus ei saisi ylittää 4 kerrosta, jotta se olisi linjassa naapuritalojen (Snellmaninkatu 16, Lounaksen talo) korkeuden kanssa. 2-kerroksisen Kinnusen talon kannalta seinänaapurin seinän tulisi olla mahdollisimman matala tai seinien välissä voisi olla rako tai seinä olisi portaittain nouseva "sisäänvedetty". Nyt esityksessä on 5 kerrosta, jossa on yksi kerros liikaa.

Vastineet:

- a. Rakennusten kerrosluvun lisääntyminen aiheuttaa kaupunkikuvallisia epäjatkuvuuskohtia rakennusten räystääslinjoihin uuden ja vanhan rakennuskannan rajapinnoissa. Rakennusten mittakaavaeroa on pyritty vähentämään porrastamalla uudisrakennuksen pohjoispäätä Kinnusen talon puoleisella osalla kahdella kerroksella madaltuen kohti vanhaa kaupunkirakennetta sekä kaventamalla samassa kohdassa rakennusala. Lisäksi asemakaavaehdotukseen on mittakaavojen yhteensovittamiseksi lisätty vaatimus uudisrakennuksen vaakasuuntaisesta julkisivuaiheesta, joka jatkaa likimain Kinnusen jugend-talon räystääslinjaa uuden rakennuksen julkisivussa ja on samalla rakennuksia yhdistävä kaupunkikuvallinen elementti.
- b. Kaupan rakenteen muutos on johtanut vähentyvään liiketilojen tarpeeseen, minkä lisäksi Lappeenrannan keskustan kaupallinen painopiste on siirtynyt kauppakeskus IsoKristiinan suuntaan. Tästä syystä Snellmaninkadun varrella ei ole tarkoituksenmukaista edellyttää katutason toteuttamista kokonaan liiketiloina. Asemakaava kuitenkin mahdollistaa myös Snellmaninkadulla koko katukerroksen toteuttamisen liiketiloina. Snellmaninkadusta poiketen Valtakatu on kävelypainotteinen, jalankulkijoiden liikennevirtaan tukeutuva katu, jonka varrelle laadittaviin asemakaavoihin tullaan asettamaan liiketilojen rakentamisvelvoite koko katutasokerroksen osalta.
- c. Lounaksen talon viisi kerrosta osoitteessa Snellmaninkatu 6 on ollut lähtökohta Snellmaninkatu 10:n räystääskorkeuden määrittelyssä tontin pohjoisosalla, Kinnusen jugend-talon tontin rajalla. Lisäksi asemakaavaehdotukseen on mittakaavojen yhteensovittamiseksi lisätty vaatimus uudisrakennuksen vaakasuuntaisesta julkisivuaiheesta, joka jatkaa likimain Kinnusen jugend-talon räystääslinjaa uuden rakennuksen julkisivussa ja on samalla rakennuksia yhdistävä kaupunkikuvallinen elementti.

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		28.8.2018		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		2 Keskus, kortteli 13, tontti 3, osa katualuetta				
		Snellmanninkatu 10				
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus	405K2671			
Hyväksymispvm	405	Vireille tulosta ilm. pvm	03.05.2018			
Kaava-alueen pinta-ala	0,1585	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	0,1585			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar.						
yhteensä	0,1585	100,0	4400	2,78		+1 670
A yhteensä	0,1423	89,8	4400	3,09	+0,1423	+4 400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1423	-2 730
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0162	10,2				
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.	0,1423	89,8				
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot		
Asemakaavan nimi	2 Keskus, kortteli 13, tontti 3, osa katualuetta Snellmanninkatu 10	
Kunta	LAPPEEN- RANTA	Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus
Hyväksymispvm		405K2671

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	0,1585	100,0	4 400	2,78		+1 670
A yhteensä	0,1423	89,8	4 400	3,09	+0,1423	+4 400
AL	0,1423	100,0	4 400	3,09	+0,1423	+4 400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1423	-2 730
K					-0,1423	-2 730
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0162	10,2				
Kadut	0,0162	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi **2 Keskus, kortteli 13, tontti 3, osa katualuetta
Snellmanninkatu 10**

Kunta **LAPPEEN-
RANTA**

Ayk:n kaavatunnus

Kuntanumero **405**

Kunnan kaavatunnus

405K2671

Hyväksymispvm

Maanalaiset tilat

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha $\pm$	Kerrosalan muut.k-m ² $\pm$
Maan.til. yht.	0,1423		89,8		
<i>maanal. tilat</i>					
map2	0,1423	100,0			
mav					
ma-LPY					
ma-LT					

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	2 Keskus, kortteli 13, tontti 3, osa katualuetta Snellmanninkatu 10		
Kunta	LAPPEENRANTA	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2671
Hyväksymispvm			

Rakennussuojelu

Suojeltujen rakennusten	Suojeltujen rakennusten muutos
lkm kerrosala k-m ²	lkm+ kerrosala k-m ² +

Suoj.rak. yht.

[illegible]

Lappeenrannan kaupunki, kaavoitus
kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
Villimiehenkatu 1, 53100 LAPPEENRANTA

2.11.2017

02.11.2017
K / 1162 / 10.02.03.00 / 2017
MF

Muutoskohde:
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10
Kiinteistötunnus 405-2-13-3

Hakija:

Muutosehdotus:
Haen kaavamuutosta Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n tontille.

Perustelut:
Perusteluna on tontin tehostaminen ja kehittäminen vastaamaan nykyisiä vaatimuksia osana koko korttelin kehittämistä. Yleisilme ja luonne on yhdessä suunnitellun mukainen ja vastaisi viereisen tontin vireillä olevaa kaavamuutosta.

Liitteet:
alustava ajatus pohjapiirustuksesta ja julkisivupiirustuksesta

