



TOIVOKODIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS

EHDOTUS

17.10.2019, muutettu 14.1.2020



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

**ASEMAKAAVAN MUUTOS 5 LEIRI KORTTELI 2 TONTTI 13 (TOIVOKOTI)
KAAVANRO K2703**
**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE LOKAKUUN 17. PÄIVÄNÄ 2019
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA (MUUTETTU 14.1.2020)**
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**1.1 Tunnistetiedot****Asemakaavan
muutos:**

5 Leiri kortteli 2 tontti 13

Muodostuu:

5 Leiri kortteli 2 tontti 13

KaavanlaatijaKaavasuunnittelija Tarja Luukkonen
puh. 040 650 3340Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 17.9. – 7.10.2019.

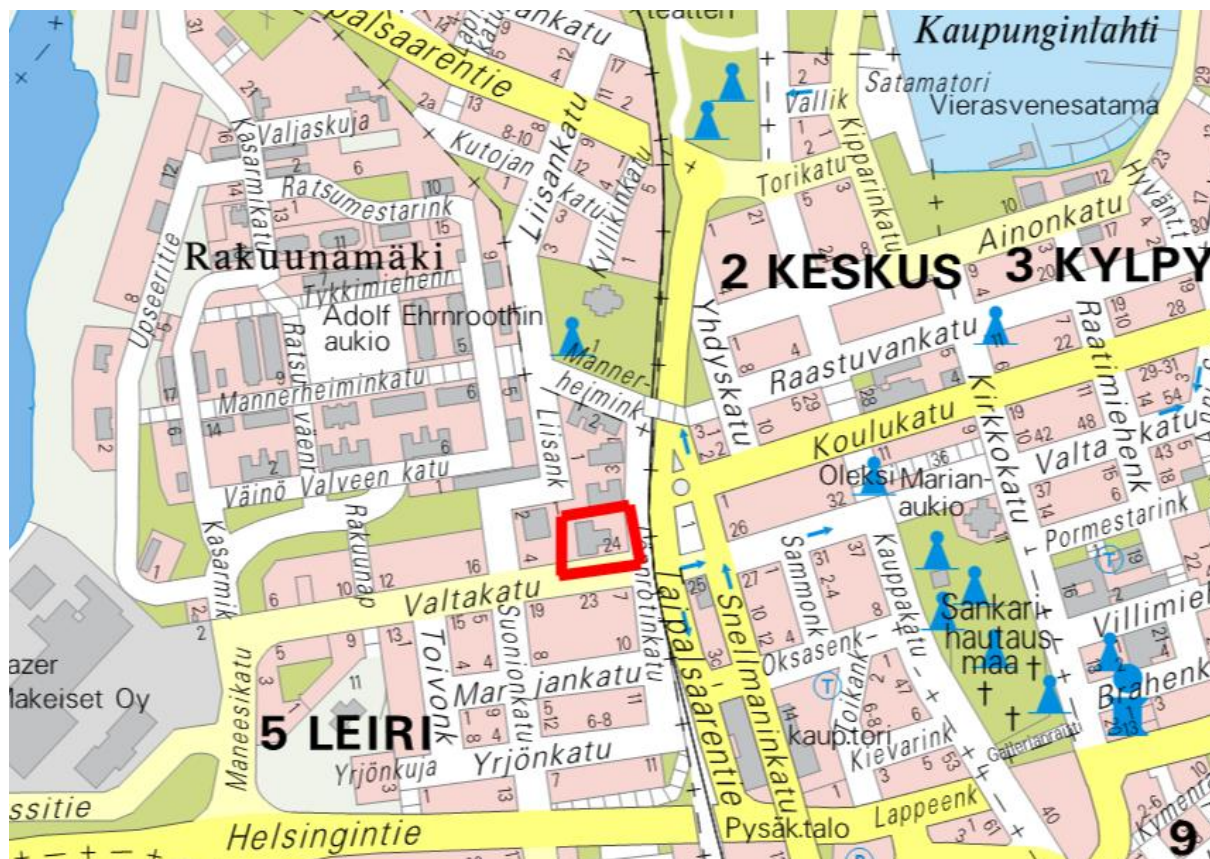
Hyväksytty

Kaupunginvaltuusto __. __.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan länsireunalla. Suunnittelu koskee Valtakadun ja Lönnrotinkadun kulmassa sijaitsevaa asuinkerrostalotonttia, jolla sijaitsee palvelukoti Toivokoti. Alue rajautuu idässä Lönnrotinkatuun, etelässä Valtakatuun ja pohjoisessa Lyseon lukioon. Tontti on kooltaan 4221 m².

Alla olevassa kuvassa näkyy suunnittelualueen likimääräinen aluerajaus ja sijainti.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Valtakatu 24, Toivokodin asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Toivokodin toiminnan kehittäminen rakentamalla kuusikerroksinen uudisrakennusosa tontin itäosaan. Samalla mahdollistetaan vanhimman läntisen rakennusosan purkaminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6	
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset.....	18
3.1.5	Väestö, työpaikat ja palvelut.....	19
3.1.6	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät.....	20
3.1.7	Maanomistus	24
3.2	Suunnittelutilanne	24
3.3	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	29
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	30
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet	30
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	31
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	31
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1	Kaavan rakenne.....	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet.....	32
5.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu.....	34
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	34
5.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset	34
5.6	Nimistö	36
5.7	Tonttijako	36

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	36
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	36
6.2	Ekologiset vaikutukset	37
6.2.1	Vaikutukset maisemaan.....	37
6.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	37
6.2.3	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	38
6.2.4	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	38
6.3	Taloudelliset vaikutukset.....	38
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	38
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	39
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	39
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon.....	39
6.4.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	39
6.4.3	Vaikutukset liikennemeluun.....	40
6.4.4	Vaikutukset ratatärinänsä ja runkomeluun.....	41
6.4.5	Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin.....	42
6.4.6	Vaikutukset pysäköintiin.....	42
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	42
6.5.1	Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen	42
6.5.2	Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön.....	42
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	43
6.6	Kulttuuriset vaikutukset.....	43
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	43
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	43
6.6.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	43
6.6.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin.....	45
6.6.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	46
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	46
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	49
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	49
7.2	Kaavan hyväksyminen	49

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. a) Havainnekuvat (2D ja 3D), julkisivuprojektiot etelään ja itään
b) Toivokoti kaupunkimallissa
3. MRA 30 §:n ja 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a) Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
 - b) MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c) Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
 - d) Kaavaehdotuskartta
 - e) MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaati-
jan vastine

4. Asemakaavan seurantalomake
5. Asemakaavan muutoshakemus 7.12.2018
6. Tonttikartta 24.9.2019
7. Toivokodin asemakaavamuutos. Tärinäselvitys 22.10.2019. Geomatti Oy
8. Asemakaavakartta 14.1.2020

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lappeenrannan kaupunki Keskiosan yleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland 7.9.2016)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015)
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)
- Lappeenrannan kaupunki: Rakuunamäen luontoselvitys (Pöyry Finland 2016)
- Kaupunkikuvaselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on käynnistynyt joulukuussa 2018 Lappeenrannan Vanhainkoti-yhdistys ry:n aloitteen johdosta. Suunnittelun aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva. Kaavamuutos sisältyy Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelmaan 2019 – 2021 kohteena 15: *Valtakatu 24, Toivokoti*.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 14.9.2019 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS on pidetty MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan. Toivokodilla pidettiin 19.8.2019 asukastilaisuus, johon kutsuttiin Toivokodin asukkaat ja naapurikiinteistöt.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 17.9. – 7.10.2019. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Asemakaavaluonnosta tarkistettiin saatujen lausuntojen perusteella ja laadittiin asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa 4.11.2019. Kaupunginhallitus asetti hyväksytyn kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 7.11. - 9.12.2019. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen asemakaavaa tarkistettiin saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden kuusikerroksisen siipirakennuksen rakentaminen Toivokodin itäpäähän ja rakennuksen vanhimman läntisen osan purkaminen. Osin purettavan rakennuksen tilalle mahdollistetaan yksikerroksisen siipirakennuksen rakentaminen.

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.4.2017. Korttelialue rajautuu katualueeseen, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO) ja erillispientalojen korttelialueeseen (AO).

Korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä on muutettu muotoon *Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja ja niihin liittyviä palvelutiloja* (AK-2). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 4500 krs-m². Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee rakennusosittain I:stä VI:een. Rakennusmassa sijoittuu tontin keski- ja itäosaan, kun taas länsiosa ja Valtakatuun rajoittuva eteläisin tontinosa jäävät istutettavaksi pihalueeksi. Pysäköinti on keskitetty tontin pohjoisosaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Viistoilmakuva alueesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella © Blom 2018

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan länsireunalla Leirin kaupunginosassa. Alue rajoittuu etelässä Valtakatuun, idässä Lönnrotinkatuun, pohjoisessa Lyseon lukion tonttiin ja lännessä asuintontteihin.

Suunnittelualueella sijaitsee palvelukoti Toivokodin rakennus. Toivokoti on Lappeenrannan Vanhainkotiyhdistys ry:n omistama ja ylläpitämä vanhuspalveluita tarjoava asuinkerrostalo. Lappeenrannan Vanhainkotiyhdistys ry on vuonna 1925 yksityisin varoin perustettu yhdistys. Toivokoti tarjoaa kodinomaista asumista ikääntyneille, jotka eivät tule toimeen yksin. Toivokodissa on 80 asukaspaikkaa. Toivokodin pihalle ajo on Lönnrotinkadun puolelta. Kiinteistön pysäköinti tapahtuu pääosin tontilla ja vieraspaikkoina käytetään myös Lönnrotinkadun pysäköintialueelta osoitettuja pysäköintipaikkoja.

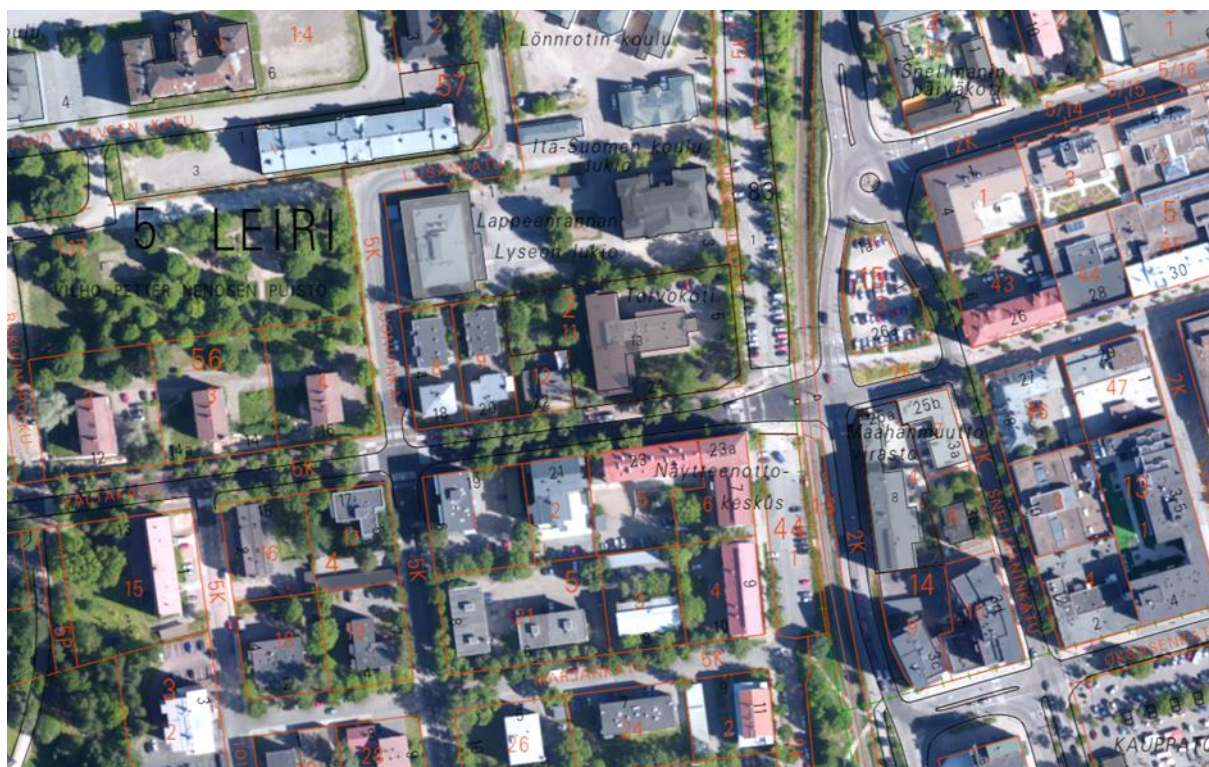
Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kuten Lönnrotin koulun ja Lyseon lukion rakennukset sekä Lappeenrannan kirkko, Rakuunamäen rakennukset ja Valtakadun varren huvilatalot.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman laelle. Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue nousee loivasti pohjoista kohti. Suunnittelualue sijaitsee noin + 101 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen maaperä on hiekkaa. Suunnittelualue sijoittuu Lappeenrannan keskusta-Lauritsala pohjavesialueelle (0540510), joka on luokiteltu muuksi pohjavesialueeksi (luokka III).

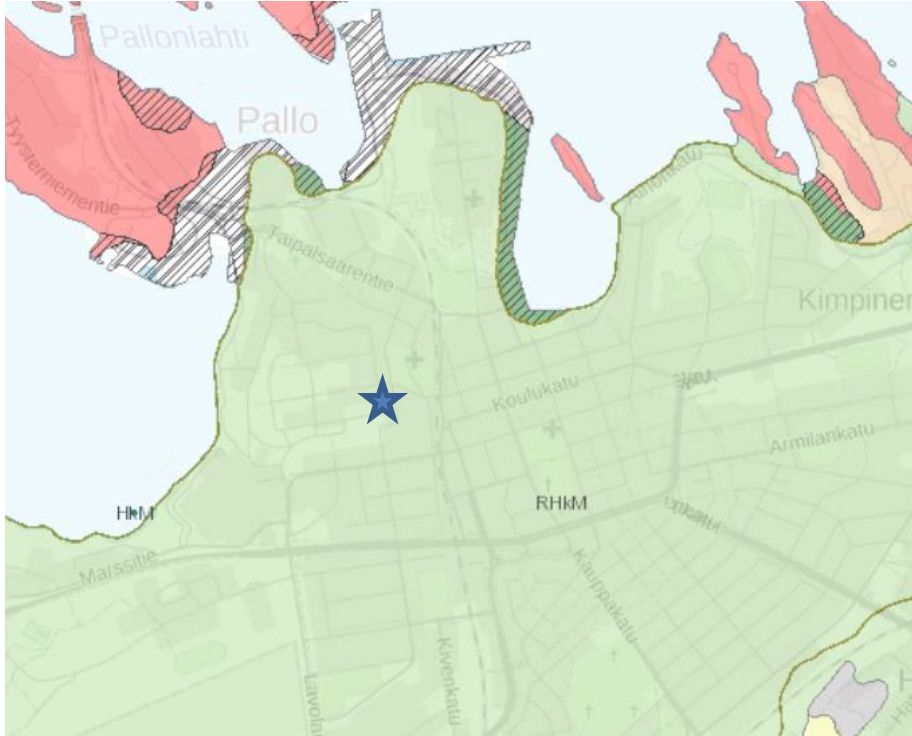
Kaavamuutosalue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Piha-alueen puusto käsittää istutettuja jalo- ja koristepuita, kuten verivaahtera, hopeakuusi ja jalavia. Valtakadun ja Lönnrotinkadun varsilla on pääasiassa lehmäksiä. Ympäristössä on laajoja puistoalueita mm. Lappeenrannan kirkon ja Rakuunamäen alueella.

Alueella esiintyy todennäköisesti tavallisia kaupunkilintuja, melko vähän muita eläimiä johtuen sijainnista keskusta-alueella. Suunnittelualueella ei ole tehtyjen selvitysten perusteella erityisiä luontoarvoja. Alueella ei sijaitse Natura-kohteita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1). Lähimmät luontokohteet sijaitsevat Rakuunamäellä, Linnoituksessa ja pohjoiseen johtavan teollisuus radanvarren ruderaattialueella (Pöyry 2016).



Ortoilmakuva, Lappeenrannan kaupunki.

Toivokodin tontti sijaitsee rakentamisen muuttamalla Leirin kaupunginosan taajama-alueella, jossa alkuperäistä kasvillisuutta on vain vähän jäljellä. Ihmistoiminnan seurauksena Leirin alueella esiintyy kasvilajistoltaan omalaatuisia alueita, kuten paahdeympäristöjä lentokentän alueella ja sotilas- ja varuskuntatoiminnan luomia niitty- ja puistoalueita Linnoituksessa ja Rakuunamäellä. (Lappeenrannan kaupunki: Keskiosan osayleiskaavan luontoselvitys. Pöyry 7.9.2016)



Maaperäkartta-ote (GTK). Kartassa vihreän alueen merkintä on RHkM eli hiekkavaltainen reunamuodostuma. Toivokodin sijainti on osoitettu tähdellä.



Toivokoti huhtikuussa 2019. Vasemmalla näkyy purettavaksi suunniteltu vanhin siipi.

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luontoa. Tontilla kasvaa kookkaita ja vanhoja kuusia sekä muutamia leh-

tipuita. Vanhat puut ovat arvokkaita osia perinteistä Leirin kaupunkimaisemaa. Toivokodin pihan pinnoitteet ovat suurimmaksi osaksi avointa nurmikkoa, polkureittejä ja asfaltoitua pysäköintipihaa. Pihalla on runsaasti koristepensaita ja perennaistutuksia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Toivokoti sijaitsee keskellä vanhaa kaupunkirakennetta. Ilmakuva vuodelta 1939 © Maanmittauslaitos.

Lappeenrannan viides kaupunginosa Leiri kuuluu Lappeenrannan vanhimpiin kaupunginosiin. Alue tuli asemakaavan piiriin, kun niin sanottu keisarin kaava vahvistettiin vuonna 1892. Leirin alueen vanhimmat säilyneet rakennukset sijaitsevat Rakuunamäellä ja Lönnrotinkadun koulukeskuksessa. Leirin kaupunginosaan kuuluu myös laajoja alueita valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä eli RKY-kohteita. Toivokodin korttelialue ja sen länsipuoliset asuintontit rajautuvat Lappeenrannan linnoituksen ja varuskuntakaupungin RKY 2009- alueeseen.

Kaavamuutosalueeseen pohjoispuolisella tontilla sijaitsevat Lönnrotin koulun sekä Lappeenrannan Lyseon lukion rakennukset. Lönnrotin kansakoulu rakennettiin vuonna 1888 arkkitehti Waldemar Backmanssonin piirustusten mukaan. Hirsinen, ulkoarkkitehtuuriltaan rikasilmäinen koulurakennus on poikkeuksellisen suuri. Alkuaan sen pohjoisivulla oli koristeellinen katos, joka purettiin 1930-luvulla. Koulu vaurioitui talvisodan pommituksissa, mutta korjattiin pian käyttöön. Vuoden 2004 peruskorjauksessa palautettiin pommituksessa tuhoutunut E:n muotoisen rakennuksen itäisin sakara ja

entisöitiin rakennuksen hienot sisätilat. Puinen, jugendtyylinen piharakennus on valmistunut 1908 rakennusmestari Edvin Jaakkolan suunnittelemana. Siinä toimi alkuaan voimistelusalja ja ruokala.

Lappeenrannan Porvarikoulu, myöhemmin Lappeenrannan Lyseo, sai oman koulutalon 1897. Tiilisen koulurakennuksen suunnitteli arkkitehti Onni Törnqvist (myöh. Tarjanne). Rakennusta laajennettiin vuonna 1907 (arkkitehti Karl Hård af Segerstad) ja korotettiin 1939 (arkkitehti Martti Välikangas). Lönnrotin koulukeskus on osa Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunkia, valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Nykyisin Rakuunamäeksi nimetty vanha kasarmialue rakennettiin vuosina 1889 -1893 suomalaiselle rakuunarykmentille eli ratsuväelle. Säännöllisen asemakaavan mukaan rakennetut tiiliset kasarmit, upseeriston ja alipääällystön asuinrakennukset, tallit ja varushuoneet suunniteltiin yleisten rakennusten ylihallituksessa ylijohdaja Sebastian Gripenbergin ja arkkitehti Jac. Ahrenbergin johdolla. Heidän lisäksi käytännön suunnittelu- ja valvontatehtäviin osallistuivat arkkitehdit John Lybeck, Julius Sirén ja Theodor Decker. Kolmikerroksiset tiiliset kasarmirakennukset sijoitettiin rivistöksi puistokujan varrelle ja upseeriston asuintalot sekä upseerikerho Saimaan rantatöyräällä avautuvien järvinäköalojen äärelle. Terveydelliset näkökohdat painoivat suunnittelussa ja rakennuksissa käytettiin modernia rakennus- ja saniteettitekniikka, rakenteissa betonia ja teräsrakenteita. Sairaalarakennus sijoitettiin kulkutautivaaran takia muusta kasarmialueesta erilleen.



Koulut ja Rakuunamäki ovat osa Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupungin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Valtakadun varrella on 1930-luvulla rakentunut kolmen funkistalon kokonaisuus. Valtakatu 18 on valmistunut vuonna 1939 ja arkkitehti Rainer Sainion piirtämä Valtakatu 20 vuonna 1938. Samalta vuodelta on myös Valtakatu 22, jonka julkisivut on vuorattu tiilellä 1970-luvulla.

Valtakadun viisikerroksisen liike- ja asuinrakennuksen osoitteessa Valtakatu 23 on suunnitellut Arkkitehtitoimisto V. ja T. Löyskä vuonna 1949. Rakennus valmistui 1952. Rakennuksen julkisivut ovat terrastirappausta. Katujulkisivulle luovat arvokkuutta taidokkaat sisäänkäyntiportaalit hyvin säilyneine, ajalle tyypillisine ovineen sekä porras-huoneiden ikkunat takorautaisine koristekaiteineen. Kohde on paikallisesti merkittävä jälleenrakennuskauden asuin- ja liikerakennus, jossa säilynyt aikakauden leima.

Taipalsaarentien suuntaisesti kulkevan satamaradan itäpuolella sijaitsee entinen Lappeenrannan asemapäällikön puutalo, joka on rakennettu 1906 arkkitehti Bruno Granholmin laatimien tyyppipiirustusten mukaan. Sen pohjoispuolella on Lappeenrannan sähkölaitoksen (nykyinen Lappeenrannan Energiaverkot) toimitalo ja muuntamorakennus vuodelta 1928. Arkkitehti Martti Välikangas suunnitteli klassistiset rakennukset. Samalle tontille noin vuonna 1951 valmistunut päämuuntoasemarakennus on arkkitehti Per Björkvallin suunnittelema. Rakennus toimii virasto- ja toimistorakennuksena. Tontin vanhat rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Kokonaisuus on paikallisesti merkittävä ja arkkitehtonisesti arvokas.

(Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013).

- Toivokodin historiaa

Ennen kunnallisen sosiaalitoimen organisaation kasvua Lappeenrannan vähäosaisten avustustyöstä merkittävän osan suorittivat vapaaehtoistyöllä toimivat järjestöt. Vanhin näistä oli 1905 perustettu ja 1910 nimetty Ensiapuyhdistys. Alkuun yhdistys toimi pääasiassa köyhien lasten ja sotaorpojen auttamiseksi.

Vuonna 1924 Ensiapuyhdistyksessä alettiin kantaa huolta myös vanhusten asemasta. Tällöin Lappeenrannassa toimi kunnalliskoti, mutta ei vanhainkotiä. Kunnalliskotiin joutuminen ei kuitenkaan ollut houkutteleva vaihtoehto, joten v. 1924 ryhdyttiin järjestämään myyjäisiä vanhainkotivarojen kartuttamiseksi. Vanhainkodin rakentamista varten olivat myös kelloseppä Evald Lagerstam ja hänen vaimonsa testamentanneet omaisuutensa Lappeenrannan kaupungille.

Perustamisensa jälkeen vanhainkotiyhdistys joutui työskentelemään usean vuoden ajan varojen keräämiseksi ja sopivan tontin hankkimiseksi ennen kuin koti oli valmis. Ensimmäinen haaste oli, kun Lappeenrannan kaupungin rahatoimikamari ja kaupunginhallitus eivät suostuneet luovuttamaan yhdistykselle testamentattuja varoja vedoten siihen, ettei Vanhainkotiyhdistystä ollut rekisteröity. Toinen ongelma liittyi sopivan kiinteistön löytämiseen.

Vuonna 1927 asia eteni, kun 5.kaupunginosassa sijainneen Turisti-hotellin omistaja neiti Rosa Hassinen tarjoutui myymään kiinteistönsä yhdistykselle. Hotelli kunnostettiin ja sinne rakennettiin mm. vesi- ja viemärijohdot. Vanhainkodin valmistuttua siellä oli tilaa 20 henkilölle, mutta halukkaita asukkaita oli tätä vähemmän. Vanhainkodin sääntöjen mukaan asukas joutui näet todistamaan ennen hyväksytyksi tulemistaan ”että pyrkijä jäljellä olevana elinaikanaan nauttii niin suurta vuotuista tuloa, että se riittää

häneltä vaadittavan hoitomaksun suorittamiseen tahi hyväksyttävän takauksen siitä, että tämä maksu tulee suoritetuksi”. Vaadittujen maksujen suorittaminen ja takuutodistuksen antaminen muodostivat korkean kynnyksen vanhainkotiin pääsulle.

Koko 1930-luvun vanhainkodissa olikin vapaita paikkoja ja 1950-luvulle asti vanhainkoti kärsi ajoittain taloudellisista ongelmista. Tämän jälkeen yhdistys alkoi saada tukea yksityisten lahjoittajien ja Lappeenrannan kaupungin lisäksi myös valtiolta. Lopullisesti yhdistys pääsi eroon taloushuolista vuonna 1961, kun se myi Axel ja Ellinor Ståhle-pariskunnan sille testamenttaamat kiinteistöt.



Toivokodin paikalla sijaitsi alun perin Turistihotelli. Ilmakuva v. 1946 © Maanmittauslaitos.

Vuonna 1962, yhdistyksen sihteerinä lähes 40 vuotta toiminut, varatuomari Toivo Tapanainen ehdotti uuden vanhainkodin rakennuttamista. Ehdotuksesta tehtiin päätös v.1965 ja uusi vanhainkoti, joka nimettiin tuomari Tapanaisen mukaan Toivokodiksi, valmistui kaksi vuotta myöhemmin vuonna 1967.

- Rakennuskanta

Suunnittelualueella on 1967 valmistunut Toivokodin rakennus, jonka on suunnitellut Rakennussuunnittelutoimisto Nylund. Rakennusta on laajennettu vuonna 2001.



Toivokoti ennen vuoden 2001 laajennusta.

Kuva: Aarne Mikonsaari. Lappeenrannan museot.

Rakennusta on laajennettu vuonna 2001 itään Lönnrotinkadun suuntaan (Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala) siten että matalan siipiosan päälle rakennettiin kolme uutta kerrosta ja itäpäätyyn uusi porrashuone, terassit ja kuistit. Nykyisellään rakennus muodostaa T-kirjaimen muotoisen kompleksin. Rakennus on nelikerroksinen ja tasakattoinen. Ruokailu- ym. yhteistilat sijaitsevat itäsiiven maantasokerroksessa.

Toivokodissa on 80 asukaspaikkaa, asuinhuoneet ovat kooltaan 19 m² – 24 m². Uusimmassa osassa rakennusta eli nk. Marian siivessä huoneiden lasitetut parvekkeet lisäävät asumismukavuutta. Toivokotiin kuuluu myös rauhallinen piha-alue kävelyreiteineen. (www.toivokoti.fi)

Julkisivut ovat pääosin tiili- ja betonipintaiset ja väritykseltään punavalkoiset. Laajennusosan julkisivuissa on käytetty tiilikenttien välissä myös teräsohutlevykasettia. Rakennuksen kerrosala on 3246 krs-m².

- Liikenneverkko ja liikennemäärät

Keskustan läpi itä-länsisuuntaisesti johtava Valtakatu kulkee Toivokodin eteläpuolitse. Valtakadun molemmiin puoliin on kevyen liikenteen raitit ja Toivokodin puolella katua on linja-autopysäkki. Toivokodilla on kävelijöille kulkuportti Valtakadun puolella linja-autopysäkin kohdalla.

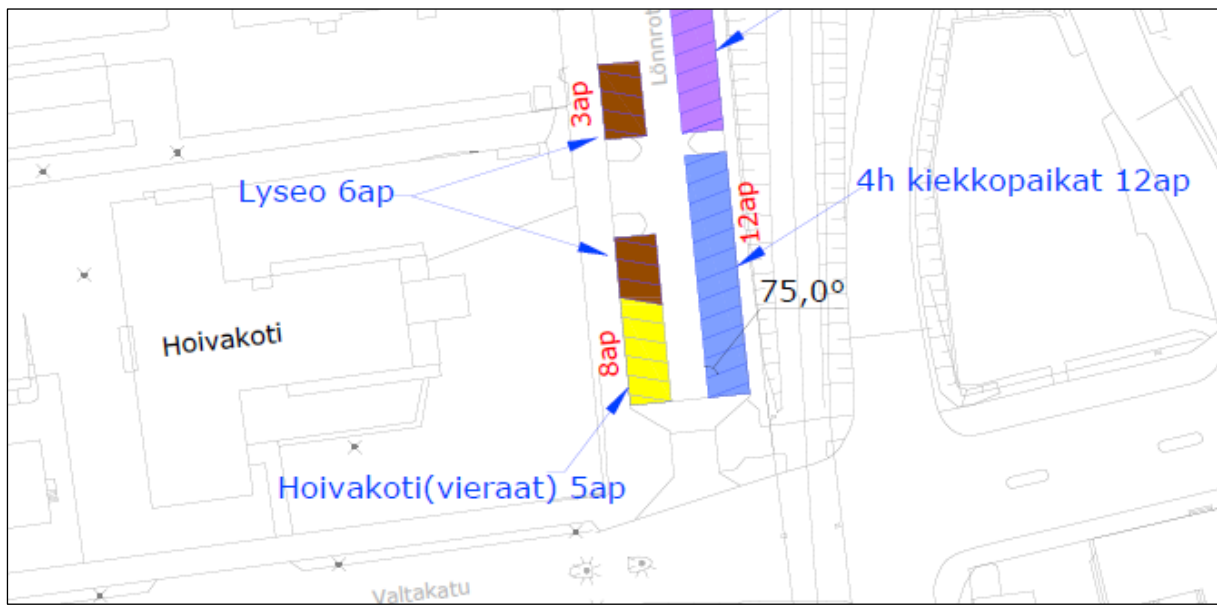
Toivokodin kiinteistön ajoneuvoliittymä on Lönnrotinkadun puolella. Kiinteistön pysäköinti tapahtuu tontilla, lisäksi viereisellä Lönnrotinkadun pysäköintialueella on Toivokodille osoitettu viisi pysäköintipaikkaa tontin puolelle sisääntulon eteläpuolelle. (Suunnitelmapiiirustus 12.8.2019, WSP Finland Oy)

Liikennenopeudet Valtakadulla ja Lönnrotinkadulla ovat 40 km/h.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt nykytilaennusteen vuodelle 2014 sekä liikenneennusteen vuodelle 2035. Nykytilanteessa Lönnrotinkadulla on yhteensä 260 ajon./vrk vuoden 2014 tilanteen mukaan. Valtakadulla on 1430 ajon./vrk (Trafix Oy 2015).



Suunnittelualan vuorokausiliikenne 2014 (ajoneuvoa/vrk). Trafix 2015.

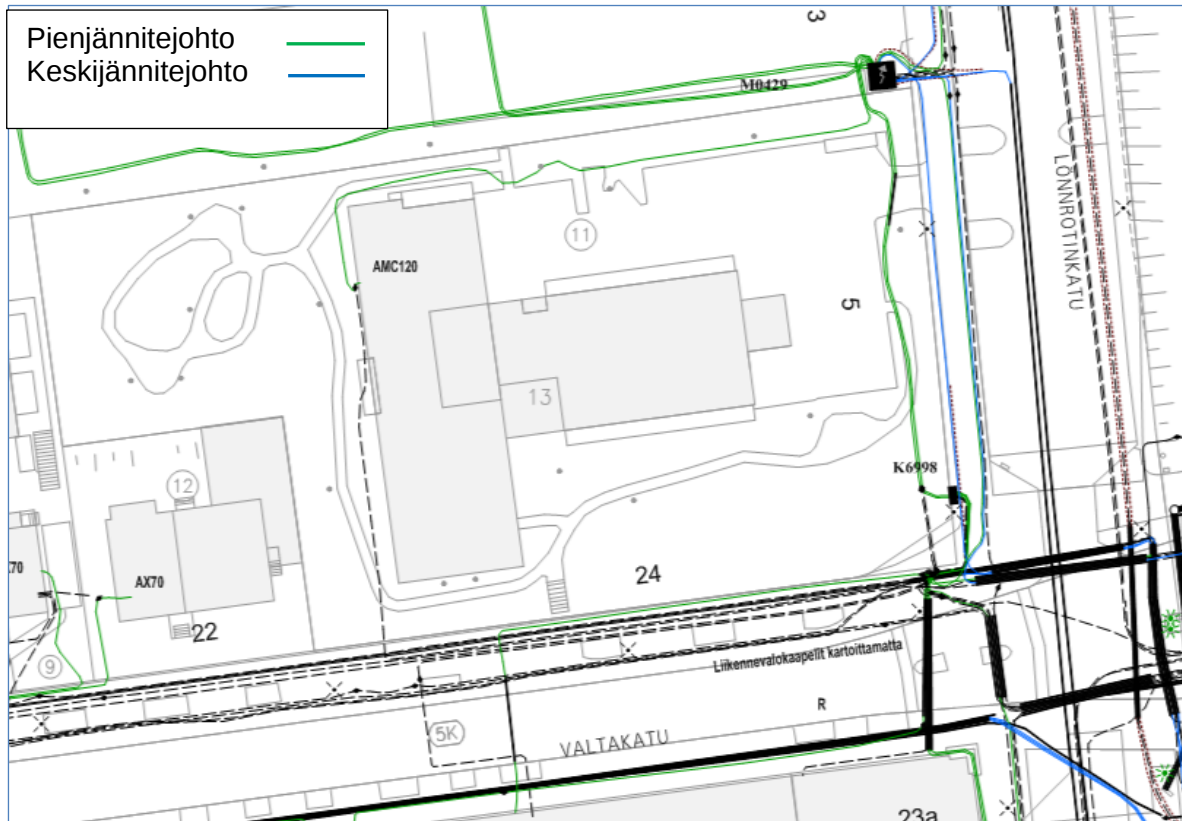


Toivokodin pysäköintipaikat Lönnrotinkadun LPA-alueella. WSP Finland Oy/ Lpr kaupunki.

- Yhdyskuntatekninen huolto

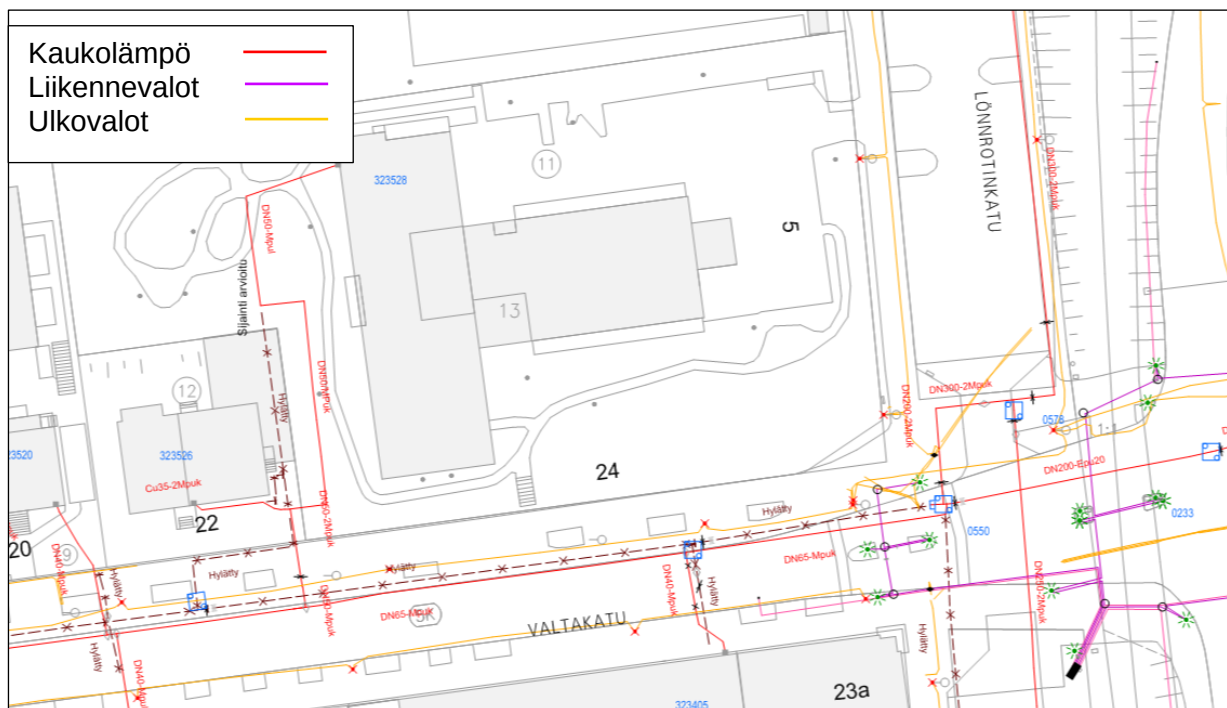
Alueen yhdyskuntatekniset verkostot kulkevat pääosin seuraavien verkostokarttojen mukaisesti.

Tontin kaakkoiskulmalla on Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n verkostoon liittyvä sähköverkon jakokaappi. Tontin reunoilla kulkee pien- ja keskijännitejohtoja.



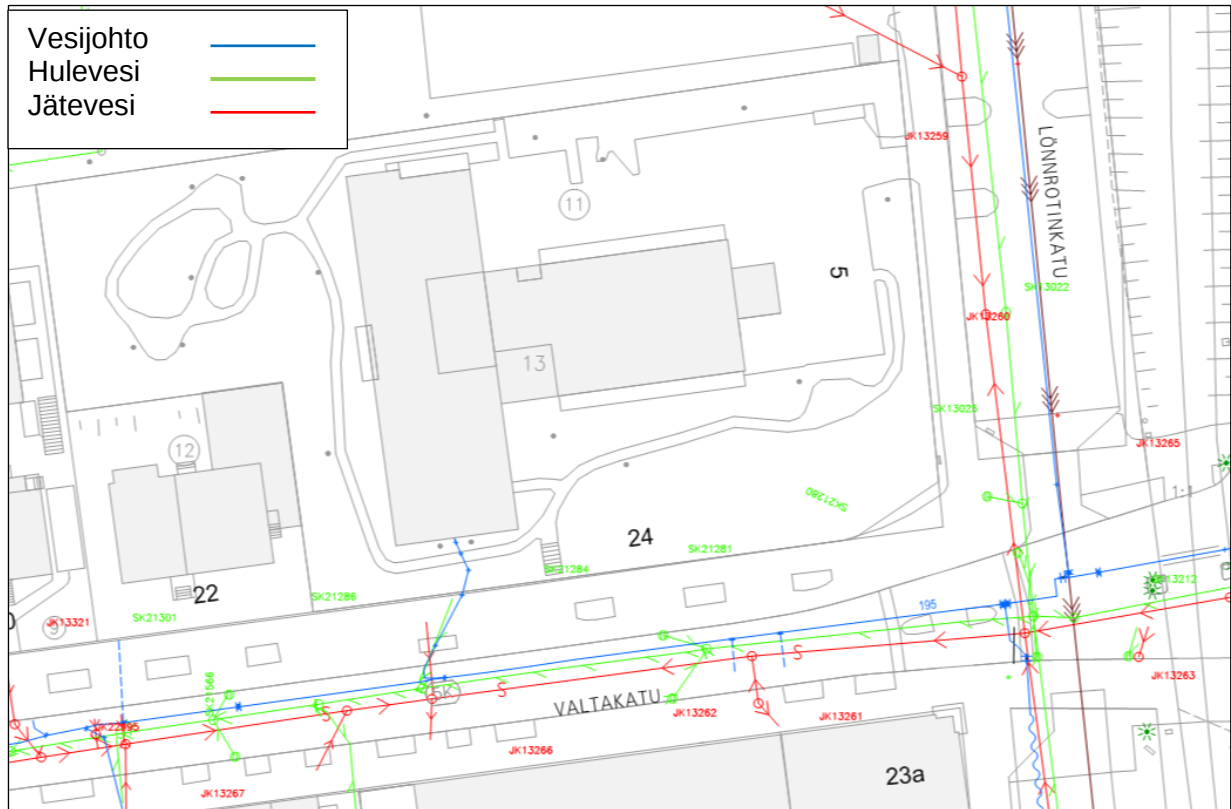
Suunnittelualan kaapeliverkosto (siniset ja vihreät viivat) (Webmap 28.8.2019).

Toivokoti on liitetty kaukolämpöverkoston. Liittymä on nykyisin Valtakadulla tontin lou-
naiskulmalla ja liittyy vanhimpaan, purettavaan rakennusosaan.



Suunnittelualan kaukolämpöverkosto (punaiset viivat), liikennevaloverkkoa (violetit viivat) ja
ulkovaloverkkoa (keltaiset viivat) (Webmap 3.1.2019).

Jäteveden keräilyviemärit kulkevat Valtakadulla idästä länteen ja Lönnrotinkadulla
pohjoisesta etelään. Vesijohtoliittymä on tontille Valtakadulta.



Suunnittelualueen vesihuoltoverkostot (Webmap 3.6.2019)

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

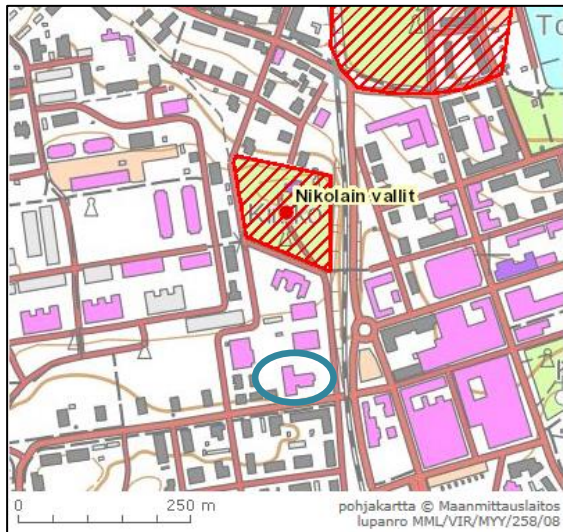
Itse suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY2009-kohteisiin. Suunnittelualue rajautuu kuitenkin pohjoisessa RKY2009-kohteeseen *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki*. Kokonaisuus muodostuu Lappeenrannan linnoituksesta, Rakuunamäen kasarmialueesta sairaalamäkeen, 1880-luvun reservikomppanian alueesta sekä entisestä rakuunarykmentin leirikentästä eli 1930-luvulla perustetusta maasotakoulun alueesta. Suunnittelualueeseen rajautuvia osia on selostettu tarkemmin luvussa 3.1.3.



Toivokoti ja sen länsipuoleiset naapuritontit rajautuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Viistoilmakuva©Blom

Alueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <https://www.kyppi.fi>, 10.6.2019). Lähin muinaismuistokohde on Nikolain vallit Lappeenrannan kirkon ympärillä noin 600 metriä suunnittelualueelta pohjoiseen.



*Nikolain vallien kiinteä muinaisjäännös (www.kulttuuriymparisto.nba.fi). Suunnittelu-
kohde on osoitettu sinisellä ympyröinnillä.*

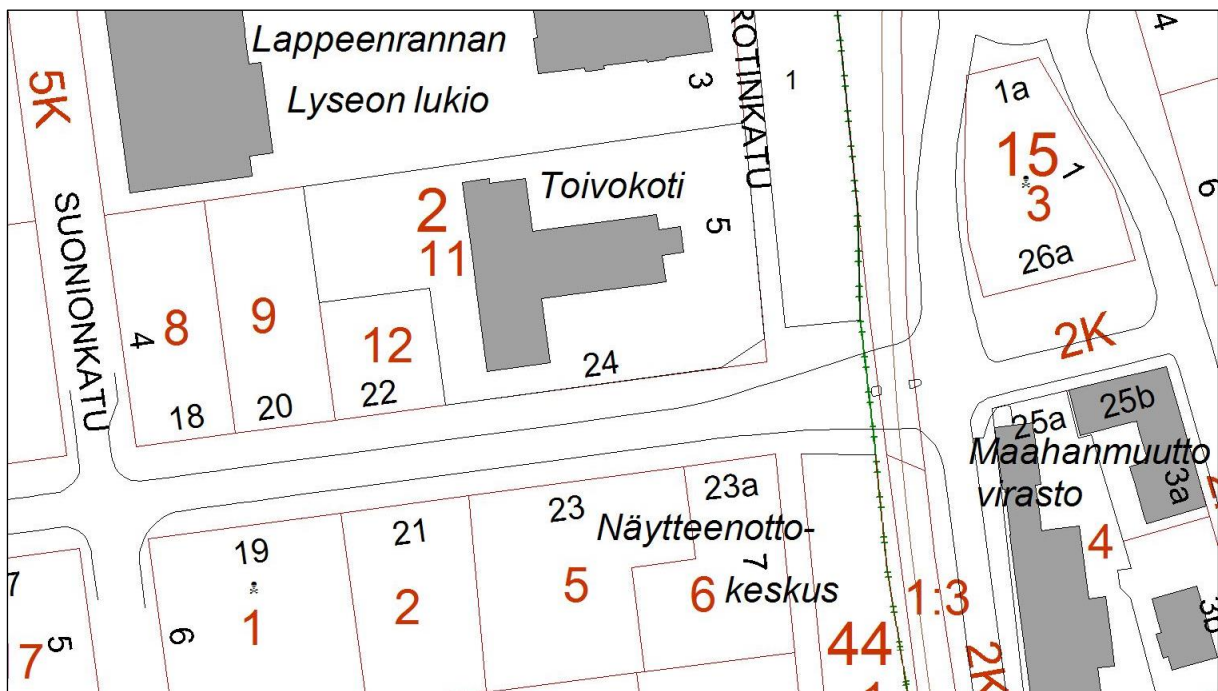


3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee keskusta-alueella, jossa on asuinkerrostaloja, kivijalkaliikkeitä ja kouluja. Toivokodin palveluasunnoissa on noin 80 asukaspaikkaa. Toivokoti työllistää noin 40 työntekijää, jotka työskentelevät vuoroissa. Lönnrotin koulukeskuksessa työskentelee opettajia ja muuta henkilökuntaa, koululaisia ja opiskelijoita kouluvuoden rytmisä. Lappeenrannan Energian korttelissa on toimisto- ja virastotiloja. Valtakatu 23 a:n alakerroksessa toimii mm. laboratorion näytteenottokeskus.

Palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat runsaan 300 metrin päässä Kauppatorin laidalla ja runsaan

400 metrin päässä Koulukadulla Armadan kauppakeskuksessa. Snellmaninkadun ja Valtakadun erikoistavaraliikkeitä ja palveluyrityksiä sijaitsee noin 100 metrin päässä.



3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä vanhainkotitoiminnasta aiheudu ympäristöhäiriöitä.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan postinumeroalueella 53100 on radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 131 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saa olla enintään 200 Bq/m³. Alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 16 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³:n ylityksiä 3 %:ssa kohteista. (http://www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi_FI/radon-postinumeroalueittain/).

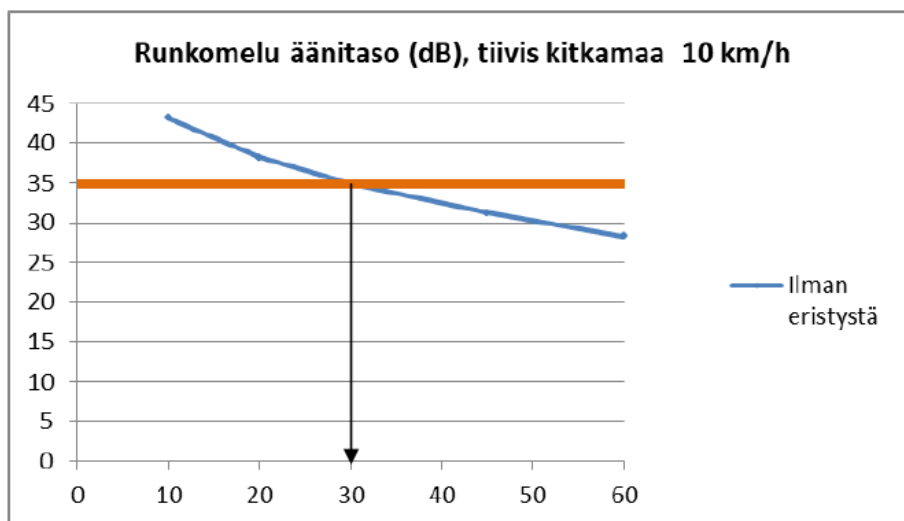
- Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1)

- Ratamelu ja -tärinä

Toivokodin itäpuolella kulkeva Metsä Groupin Lappeenrannan tehtaille jatkuva teollisuusraide on avorata, joka tuottaa maata pitkin kulkeutuvaa runkomelua. Runkomelu syntyy liikenteen aiheuttamasta maan värähtelystä, joka siirtyy rakennukseen maaperän ja perustusten kautta. Runkomeluhaitta on yleensä suurin, kun sekä väylän että rakennuksen perustukset ulottuvat suoraan peruskallioon tai kovaan kitkamaahan. Ajonopeus raiteella on vain 10 km/h mikä osaltaan pienentää meluhaittaa. Runkomelu ei aiheuta tärinää. (VTT tiedotteita 2468).

Kyseisellä teollisuusraiteella on loka-toukokuussa keskimäärin kaksi edestakaista ajo-suoritetta viikossa, jolloin melua ja tärinää voi syntyä. Kesäkaudella kulkee satunnaisia junia tehtaan tarpeen mukaan. Junissa kulkee tehtaalte päin raskaita tukkikuormia, takaisin ne palaavat tyhjinä. Raiteen ajonopeus on 10 km/h. Valtakadun poikki kulkee puomein ja valoin turvattu tasoristeys.



Kuva 7. Laskennallisesti arvioitu runkomelutaso rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Ylemmissä kerroksissa runkomelu vaimenee noin 2 dB kerrosta kohden. Pystyakselilla on äänitaso (dB) ja vaakakselilla etäisyys radasta (m). Ruskea vaakaviiva esittää suositusarvoa 35 dB. (Geomatti Oy 2019)

Maassa liikkuva tärinä voi siirryttyään rakenteisiin heijastua kuultavaksi runkomeluksi taajuualueella 16 – 250 Hz. Runkomeluriskiä vähentää osaltaan alhainen junien nopeus. Asuinrakennuksissa avoratojen ympäristössä runkomelun tunnusluvun LpAS-max arvon suositellaan olevan pienempi kuin 35 dB. Tällöinkin melu on vielä aistittavissa ja sillä voi olla vähäinen häiriövaikutus (VTT Tiedotteita 2468, Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, 2009).

Laskennallisten tarkastelujen perusteella on runkomelu noin 30 metrin etäisyydellä radasta rakennuksissa suositusarvojen alapuolella. Etäisyyden kasvaessa runkomelu vaimenee. Alueen nykyiset rakennukset sijoittuvat tätä etäisyyttä (30 m) kauemmaksi radasta. Lähin rakennuksen seinälinja on noin 33 metrin etäisyydellä radasta.

Liikennetärinän vaikutusalue on erilainen eri maalajeilla. Pienimmillään tärinän vaikutusalue on karkearakeisissa kivennäismaalajeissa, kuten sora ja hiekka. Tärinävaikutus ilmenee eniten puurakenteisissa pientaloissa (VTT tiedotteita 2278).

Kaavahankkeen yhteydessä selvitettiin tärinän siirtyminen Toivokodin suuntaan käyttäen VTT:n tiedotteen *Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi* (Asko Talja ym. 2008) suosituksia. Tärinäselvityksessä tarkastellaan Toivokodin rakennuksiin siirtyvää ihmisille häiritsevää junaliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua. Lisäksi selvityksessä arvioidaan tärinän vaikutusta rakennevaurioihin. Tulosten perusteella arvioitu rakennuksen rungon kokonaisvärähtelyn taso on huomattavan alhainen verrattuna taulukon 1 suositusarvoihin. Laskennallisten tarkasteluiden perusteella välipohjien värähtely ei ylitä suositusarvoa (vrt. taulukko 1). Laskennallisesti korkein tärinätaso on 0,15 mm/s, mikäli välipohjan ominaistajuus olisi 20 Hz. Tämä alittaa selvästi suosi-

tusarvon 0,30 mm/s. Mittaustulosten perusteella ei maanvastaisten lattioiden värähtelyn suositusarvo 0,30 mm/s (C-luokka) ylity. Mitatun suuruisen junaliikennetärinä, heilahdusnopeuden huippuarvo 0,57 mm/s, ei vaurioita hyväkuntoisia rakennuksia tai rakenteita tarkasteltavalla alueella. (Geomatti Oy, 22.10.2019).

Taulukko 1. Suositus rakennusten värähtelyluokituksesta (VTT, Working Papers 50, 2006).

Luokka	Värähtelyolosuhteet	$v_{w,95}$,(mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet. Tärinää ei yleensä havaita.	< 0,10
B	Suhteellisen hyvät olosuhteet. Tärinä voidaan havaita, mutta se ei ole yleensä häiritsevää.	< 0,15
C	Suositus uusien rakennusten suunnittelussa. Keskimäärin 15 % asukkaista kokee tärinän häiriönä.	< 0,30
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla. Keskimäärin 25 % asukkaista kokee tärinän häiriönä.	< 0,60

Tärinän aiheuttamien rakenteiden vaurioitumisriskien tarkastelu pohjautuu julkaisuun: **Tutkimusraportti VTT-R-04703-14, Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius 2014.**

Laskennallisten tarkastelujen perusteella on runkomelu kauempana kuin noin 30 metrin etäisyydellä radasta rakennuksissa suositusarvojen alapuolella. Etäisyyden kasvaessa runkomelu edelleen vaimenee. Osa uudisrakennuksesta on noin kymmenen metriä mittauspisteitä lähempänä rataa, tämä ei kuitenkaan vaikuta olennaisesti tarkasteluihin ja värähtelyriskeihin. (Geomatti Oy 22.10.2019).

- Tieliikennemelu

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Finland Oy), jossa on käsitelty melun perustilaa selvitysalueella sekä melulle altistuvien kohteiden määriä. Selvityksessä Lappeenrannan keskustaaajan katuliikenteen meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon maaston muodot, rakennukset ja melusteet.

Seuraavissa kuvissa on otteet Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen (Ramboll 2015) kartoista päivä- ja yöajan keskiäänitasoista, nykytilanne v. 2014 ja ennustetilanne v. 2035.

Päiväajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 55 dB(A) (oranssin ja tummanvihreän raja-arvo).



Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 päiväajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v.2035 päiväajan keskiäänitasot. (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Yöajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 50 dB(A) (vaaleanvihreän ja tummanvihreän raja-arvo). Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45 dB(A).



Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 yöajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 yöajan keskiäänitasot. (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Suunnittelualueella valtioneuvoston päätöksen 993/92 melutasojen ohjearvot ylittyvät tontin kaakkoisosassa päiväaikana. Takapihan ulkoilun alueen keskiäänitasot jäävät sekä päivällä että yöllä alle 50 dB:n (pääosin myös alle 45 dB:n) niin nykytilanteessa kuin ennustetilanteessa vuonna 2035.

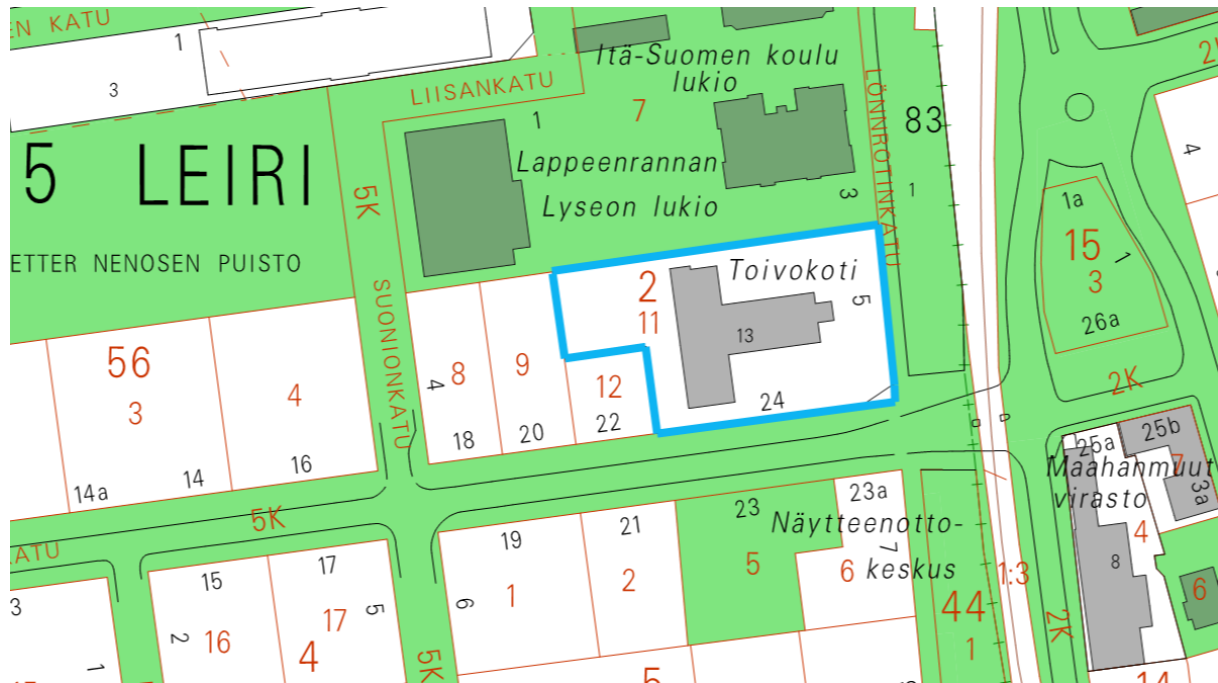
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva sisämelutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) päiväaikaisen ohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöaikaisen ohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Rautatien liikenne on harvaa, vain noin kaksi junaa molempiin suuntiin viikossa. Junien aiheuttama melu on lyhytkestoista. Nykyisillä liikennemäärillä rautatieliikenne ei aiheuta meluhaittaa.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue länsi- ja eteläpuoliset tontit ovat yksityisten omistamia (kartan valkoiset alueet).

Katu- ja pysäköintialueet, Valtakadun vastapäinen kerrostalotontti ja Lyseon lukion alue ovat Lappeenrannan kaupungin omistuksessa (kartan vihreät alueet).



Maanomistuskartta (Lappeenrannan kaupunki, Webmap).

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. **Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

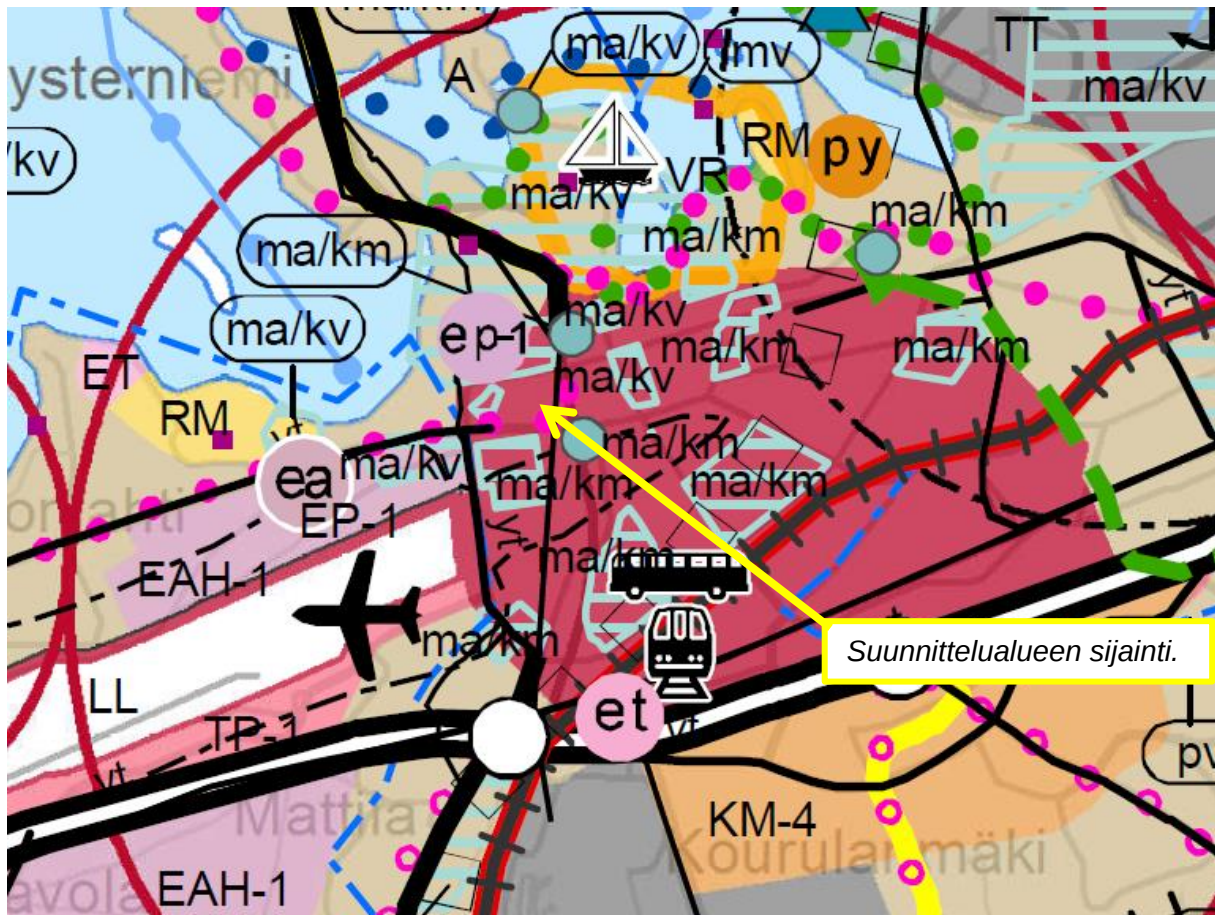
Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *keskustatoimintojen alueena* (C). Merkinällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvasivat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainaisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään

ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Toivokodin tontti rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), johon kuuluu mm. Rakuunamäen alue (merkintä vaaleansininen vinoviivitus ja ma/kv). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Suunnittelualue kuuluu *kaupunki/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen* (kk). Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.



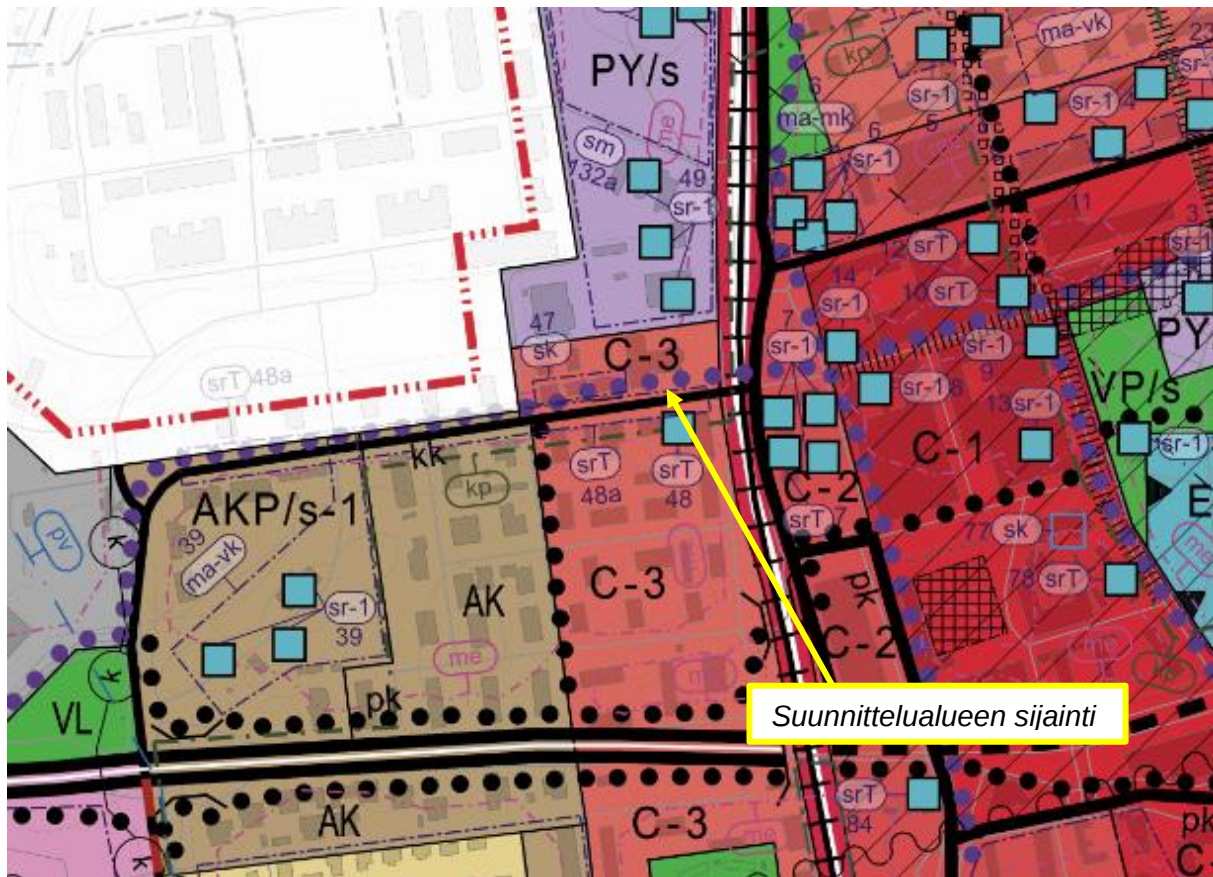
Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

Suunnittelualue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatuikäytävä -vyöhykkeeseen (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatuikäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja lainvoimainen.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on *Keskustatoimintojen aluetta, jolla asuminen ja palvelut painottuvat*, merkintä **C-3**: Alueelle saa sijoittaa keskusta-alueen soveltuvaa asu- mista 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. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=0,5$ ja $e=2$.



Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta.

Valtakadun länsipuolisilla naapuritonteilla on rajauserkintä **sk**; Kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde. Paikallisesti merkittävä alue tai kohde, jolla on kaupunkikuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavassa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon. Kohde numero 47 on Valtakatu 18 - 22 funkistalot. Valtakadun varrella on kolmen funkistalon kokonaisuus 1930-luvulta. Valtakatu 18 on valmistunut vuonna 1939 ja arkkitehti Rainer Sainion piirtämä Valtakatu 20 vuonna 1938. Samalta vuodelta on myös Valtakatu 22, jonka julkisivut on vuorattu tiilellä 1970-luvulla.

Toivokodin tontti rajautuu pohjoissivultaan Lyseon lukion tonttiin, jonka merkintä on PY/s: Julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristön ja rakennuskannan erityispiirteet säilytetään. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa ympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Lyseon lukio ja Lönnrotin koulu ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, merkintä ma-vk: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alue tai kohde sisältyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan valtakunnalliseen inventointiin (RKY 2009). Alueen ja rakennuskannan omi-

naispiirteet tulee säilyttää, ja alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovelluttava arvokkaaseen ympäristöön. Aluerajaus voi sisältää asemakaavalla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lyseon lukio ja Lönnrotin koulurakennukset on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi merkinnällä sr-1. Numerotunnus 49 viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

Valtakadun eteläpuolella Toivokodin kohdalla sijaitsevalla vuonna 1952 valmistuneella Lappeenrannan Asuntopalvelun talolla on merkintä srT: Rakennus tai rakennusryhmä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon. Kohde numero 48 on selvityksessä *Valtakatu 23/ Valtakadun vanhat liike- ja asuinrakennukset*.

Snellmaninkadun, Taipalsaarentien ja Valtakadun rajaamat ns. Energian talot (3 kpl), joilla on kaavamerkintöinä sr-1: Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. 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 pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon. Kohde numero 7 on Lappeenrannan Energia Valtakatu 25 ja entinen asemapäällikön talo Snellmaninkatu 3. Asemapäällikön talon länsipuolella on Sr-T-merkinnällä osoitettu sähkölaitoksen rakennus, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Lönnrotinkadun suuntaisesti on merkitty meluntorjuntatarve, merkintä me; Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55 dB.

Lisäksi Valtakadun suuntaisesti kulkee pyöräilyn laatukäytävä.

- Asemakaava

Asemakaavamuutoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.4.2017 hyväksymä asemakaava. Suunnittelualue on *Asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vanhusten palveluasuntoja*. Rakennusoikeus on 4000 m² ja suurin sallittu kerrosluku IV. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen kerrosluvun.

Asemakaavakartassa on osoitettu pistekuviolla *istutettava alueen osa*, joka kattaa tontin länsiosan ja Valtakadun puoleiset piha-alueet. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään lisäksi rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista istuttamaan.

Autopaikkamääräys palveluasumisen tarpeisiin on 1 ap/ 180 kerros-m².

Lönnrotinkadun puoleiset puut on asemakaavalla suojeltu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Lappeenrannan vanhainkotiyhdistys ry. on kiinteistönomistajana hakenut suunnittelualueen asemakaavan muuttamista 7.12.2018. Hakemuksessa pyydetään tarkastelemaan tontin käyttö 6-kerroksista uudisrakennusta varten.

Hakemuksen mukaan uudisrakennusosa liitetään nykyiseen nelikerroksiseen osaan, Marian siipeen. Vuonna 1967 rakennettu, ahtaaksi käynyt asuinsiipi suunnitellaan purettavaksi ja tilalle rakennetaan korvaavat hoiva-asunnot nykyisten mitoitusvaatimusten mukaisesti. Vanhin osa ei ole esteetön eikä sovellu huonokuntoisten asukkaiden tarvitsemaan avustamiseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista on ilmoitettu kaupungin internetsivuilla, ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia on informoitu henkilökohtaisilla kirjeillä kaavaluonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot on pidetty nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat.

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ollut tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

- Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuoden 2019 keväällä. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa lehdessä 14.9.2019 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS on pidetty MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 17.9.2019 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 17.9. – 7.10.2019. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 30.10.2019 ja kaupunginhallituksessa 4.11.2019, jonka jälkeen se

on pidetty MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan 7.11. - 9.12.2019. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa on tarkistettu saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa 6-kerroksisen uudisosan rakentaminen nykyiseen käyttötarkoitukseen vanhusten palveluasunnoiksi ja saada purkaa vanhin rakennusosa pois.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistää kaupunkirakennetta, turvata hyvinvointipalvelujen saavutettavuus ja lisätä alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Strategian maankäytön tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavamuutoksen lähtökohtana ovat olleet maanomistajan Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy:llä teettämät luonnossuunnitelmat. Asemakaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen laatia koko suunnittelualueen käsittäviä alustavia luonnosvaihtoehtoja. Kaavamuutosalueen pieni koko sekä aluetta ympäröivät rakennukset ovat rajanneet tontin käyttöä siten, ettei koko aluetta koskevia vaihtoehtoja ole ollut tarkoituksenmukaista laatia.

Kaavasuunnittelussa on huomioitu tontin hoiva-asumiseen liittyvät tarpeet, alueen rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, vanhan kaupunkipuuston suojelutarpeet, kaupunkikuvalliset edellytykset sekä alueen liikenneyhteydet.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa käyttötarkoituksimerkintä *asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa vanhusten palveluasuntoja* (AK-1) on muutettu muotoon: *Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja ja niihin liittyviä palvelutiloja* (AK-2). Kaavalla mahdollistetaan uuden 6-kerroksisen siipirakennuksen rakentaminen tontin itäosaan samalla kun rakennusoikeus nousee 4500 kerros-m²:iin. Rakennusala laajennetaan vähäisesti uudisosan vaatimassa laajuudessa. Tontin rajat pysyvät ennallaan.

Kaavalla suojellaan jo ennestään suojellun lehmusrivin lisäksi merkittävä maisemapuu tontin eteläreunassa.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 4221 m². Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4500 kerros-m². Rakennusoikeus kasvaa 500 kerros-m²:llä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uudenaikaisten vanhustenhoidon tilojen rakentaminen keskusta-alueelle palvelujen äärelle. Asemakaavamuutokseen on sisällytetty rakentamistapaa koskevia määräyksiä ympäristöltään laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseksi. Suunnittelualuetta ympäröivien Lyseon lukion ja Rakuunamäen rakennusten hallitsevana julkisivumateriaalina on tummapolttainen tiili. Uudisrakennuksen sovittamiseksi ympäristöönsä asemakaavassa on määrätty pääjulkisivujen materiaaliksi ympäristön rakennusten väriin soveltuva tiili. Lisäksi määrätään suojeltavaksi merkittävä maisemapuu, jotta alueen maanmerkinä toimiva kuusi säilyisi.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luontoarvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.3 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja ja niihin liittyviä palvelutiloja (AK-2)

Suunnittelualue käsittää yhden asuinkerrostalotontin, jolla on rakennusoikeutta 4500 kerros-m². Olemassa olevan asuinkerrostalon rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on IV ja uudisosan I/I k VI. Kellarikerrokseen on mahdollista sijoittaa muun muassa hoito- ja vastaanottohuoneita. Purettavan läntisen siiven paikalle on mahdollistettu rakennusala kerroslukumerkinnällä I.

Rakennusala on voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna muutettu siten, että se vastaa uudisrakennusosan vaatimaa tilaa ja poistuvaa rakennusosaa. Rakennusalan pinta-ala pienenee noin 190 m².

Rakentaminen sijoittuu aikaisempaa enemmän Lönnrotinkadun viereen tämän suuntaisesti ja osin myös Valtakadun tuntumaan. Purettavan vanhimman siiven poistuminen tuo väljyyttä Lönnrotin koulukeskuksen puoleiselle tontin sivulle.

Lönnrotinkadun ja Valtakadun puoleisilla julkisivuilla rakennusalan ylittävänä osana mahdollistetaan toisesta kerroksesta alkaen rakennettaville parvekkeille tarvittava tila enimmillään 1,5 metriä (merkintä par). Pohjoispuolella olevien Lyseon lukion rakennuksien ja Toivokodin väliin jää pysäköintialue (merkintä p). Tontin pohjoisrajaan, koko luoteinen kulma ja eteläsivun piha-alue on osoitettu pisteytyksellä istutettavana alueen osana. Katujen risteysalueen näkemäalue (merkintä nä) on merkitty tontin kaakkoskulmaan.

Tontille ajo tapahtuu Lönnrotinkadulta. Valtakadun puoleiselle rajalle on merkitty liikenne- ja henkilöturvallisuussyistä ajoliittymäkielto. Valtakadulta on kuitenkin mahdollista järjestää kevyen liikenteen kulku pihaportin kautta.

Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että kaava-alueen maaperästä purkautuva radonkaasu on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Uudisrakentamisen yhteydessä tulee huomioida alueen kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset arvot sekä turvata rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Uudisrakennuksen pohjois- ja itäjulkisivujen päämateriaalina tulee olla tummasävyinen puunatiili. Rakennuksen kuusikerroksisen osan tulee olla auma- tai harjakattoinen.

Lönnrotinkadun puoleisessa julkisivussa tulee olla viidennen ja kuudennen kerroksen välissä vaakasuuntainen julkisivuaihe, joka tulee toteuttaa julkisivumateriaalin ja värin vaihdoksena.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerrokseen tai ullakolle. IV-konehuoneita ja ilmanvaihtolaitteiden vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Purettavista rakennuksista tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmasta.

Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa kadun puolelle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n äänieristys liikennemelua vastaan.

Tonttia rajaavan aidan tulee olla läpinäkyvä, maalattu metalliaita.

Tontilla olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisimman paljon. Pihapuita voi uusia yksitellen tai vaihteittain.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka/ 180 kem².

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp/2 työntekijää.

5.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Uudisrakennusosa liitetään alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Suunnittelualue on tällä hetkellä saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta 10 minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde: www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutus-suunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

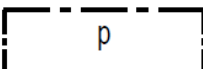
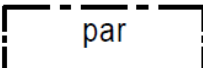
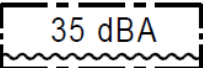
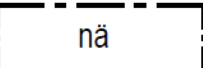
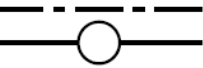
5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Alueen käyttötarkoitus pysyy ennallaan eikä alueelle sijoitu ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja ja niihin liittyviä palvelutiloja.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.

4500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/1 kVI	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Parvekkeen rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava puu.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Uudisrakentamisen yhteydessä tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset arvot sekä turvata rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Uudisrakennuksen pohjois- ja itäjulkisivun päämateriaalina tulee olla tummasävyinen punatiili. Rakennuksen kuusikerroksisen osan tulee olla auma- tai harjakattoinen.

Lönnrotinkadun puoleisessa julkisivussa tulee olla viidennen ja kuudennen kerroksen välissä vaakasuuntainen julkisivuaihe, joka tulee toteuttaa julkisivumateriaalin ja värin vaihdoksena.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerrokseen tai ullakolle. IV-konehuoneita ja ilmanvaihtolaitteiden vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Purettavista rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmasta.

Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa kadun puolelle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n äänieristys liikennemelua vastaan.

Tonttia rajaavan aidan tulee olla läpinäkyvä, maalattu metalliaita.

Tontilla olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisimman paljon. Pihapuita voi uusia yksitellen tai vaihteittain.

Autopaikkoja on rakennettava 1ap/180 kerros-m².

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuoneikäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp/2 työntekijää.

5.6 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

5.7 Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei vahvisteta tonttijakoa, koska se on tehty 24.4.2017 hyväksytyssä asemakaavassa. Toivokodin tontti on lohkottu tontista 11 tontiksi 13.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan sekä rakennettuun ja sosiaaliin ympäristöön. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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

- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.12.2015
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)

2. Taloudelliset vaikutukset (esim. kunnallistekniset kustannustekijät)
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkirakenteelliset vaikutukset)

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

6.2 Ekologiset vaikutukset

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuu Salpausselän lakialueelle, joka on ollut kaupunkimaisesti rakennettua jo 1800-luvun lopulta lähtien. Alkuperäinen luonnonmaisema on muuttunut voimakkaasti, mutta alueen luonnonmukaisia pinnanmuotoja on suurmaisemassa edelleen selvästi nähtävissä.

Tontin maisemakuva muuttuu rakennetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi, kun rakentamisen painopiste siirtyy lähelle Lönnrotinkatua. Uudisrakennus ei kuitenkaan nouse merkittävästi kaupungin siluettia ja vallitsevaa räystäslinjaa korkeammalle, eikä se muuta merkittävästi alueelle esim. Linnoituksesta tai muualta lähiympäristöstä avautuvia näkymiä. Rakennusmassa tulee kaavan mukaan jäsenellä siten, että Lönnrotinkadun puolelle muodostuu viidennen kerroksen yläpuolelle julkisivumateriaalin ja värin vaihdoksen ansiosta visuaalinen räystäslinja. Toivokodin tontilla säilyy runsas puusto ja kaupunkimaisemalle olennaiset naapurikiinteistöt puustoineen säilyttävät maiseman pitkälti ennallaan.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Asemakaavan mukainen rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on ollut rakentamisen piirissä jo pitkään. Alueella käytetyn rakennustavan ansiosta luonnonmukaisia pinnanmuotoja ei kuitenkaan ole merkittävästi muutettu. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei tule muuttamaan maastoa merkittävästi, koska rakennus liittyy olemassa olevaan rakennukseen ja sopeutuu sen korkeustasoihin eikä sen toteuttaminen edellytä merkittävää maanpinnan leikkaamista tai täyttämistä.

Salpausselän alueella maaperässä esiintyy yleisesti radonkaasua. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa

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

Kokonaisuutena kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia maa- ja kallioperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella on jo asuinkerrostalo sekä osin asfaltoitu, osin nurmipintainen piha-alue, jossa on runsaasti puita, pensaita ja koristeistutuksia. Tontilla ei tiettävästi ole säilynyt alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta eikä eläimistöä.

Lappeenrannan keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia.

Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle. Kadun varren lehmusrivi ja eteläpuolen iäkäs kuusi on varustettu säilyttävien merkinnöin.

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen, koska rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on ollut pitkään rakennettuna. Sen sijaan lisärakentamisen osoittamista jo rakennetulle kaupunkialueelle voidaan pitää luonnon monimuotoisuutta säilyttävänä, sillä se vähentää tarvetta ottaa uusia luonnontilaisempia alueita rakentamisen piiriin. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Kokonaisuutena kaavan toteutumisella ei ole kielteistä vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin.

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Rakentaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä uudisrakennus liitetään viemäriverkkoon. Rakentamisen jälkeen katto- ja piha-alueilla muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, jotka johdetaan ainakin osittain hulevesiverkostoon. Hulevesien määrä ei merkittävästi muutu nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutoksella on hyvin vähäinen vaikutus pintavesistöihin.

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on kaava laatimisen aikana luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510). Pohjavesialueiden luokituksen tarkentaminen on parhaillaan käynnissä. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian tavoitteisiin kuuluu, että asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Kaupungin maankäytön tavoitteena on myös eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukee edellä mainittuja

tavoitteita ja lisää keskusta-asumisen määrää vähäisesti. Kaavan toteutuessa alueelle rakentuu hoiva-asumiseen osoitettuun kerrostaloon uusi modernien hoiva-asuntojen siipi sekä hoiva-asumiseen liittyviä työ- ja yhteistiloja. Toimintatilojen modernisoiminen varmistaa toiminnan jatkumisen nykyisellä paikalla. Lisärakentamisen toteutuminen hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntateknistä verkkoa.

Alueen maaperä on Salpausselän reunamuodostumaa, hiekkaa ja soraa. Maaperä on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Alueella ei ole erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä. Rakentamisen kustannuksista vastaa kaavamuutoksen hakija.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Olemassa olevia katualueen kunnallisteknisiä linjoja ei ole tarpeen siirtää eikä muuttaa.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon. Tontti rajautuu Lönnrotinkatuun ja Valtakatuun. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia lähialueen katuihin ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Vuonna 2018 valmistunut Valtakadun saneeraus kevyen liikenteen järjestelyineen on huomioitu Toivokodin tontin rajauksessa. Lisäksi tontin kaakkoiskulmassa on huomioitu näkyvyys Lönnrotinkadulta Valtakadun jalkankulkuväylälle pohjoisen suunnasta tultaessa näkemäaluevarauksella ("nä").

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Nykytilanteessa Lönnrotinkadulla on yhteensä 260 ajon/vrk ja Valtakadulla 1430 ajon/vrk vuoden 2014 nykytilaennusteen mukaan (Trafix Oy 2015). Viereisen koulualueen johdosta katualueella on runsas kevyen liikenteen määrä etenkin aamuisin ja iltapäivisin. Koulujen henkilökunta pysäköi Lönnrotinkadulla sijaitsevalla LPA-alueella, mistä aiheutuu ajoradan ylityksiä.



Kuvassa suunnittelualan vuorokausiliikenne 2035 (ajoneuvoo/vrk). Trafix 2015.

Vuodelle 2035 laaditussa liikenne-ennusteessa Valtakadun keskivuorokausiliikenne on arvioitu 1200 ajoneuvoksi/ vuorokausi ja Lönnrotinkadulla 880 ajon/vrk (Trafix

2015). Valtakadulla ennustetaan siis liikenteen vähenevän 230 ajon/vrk ja Lönnrotinkadulla kasvavan 620 ajon/vrk. Kaavamuuotos ei lisää liikennettä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, koska asukasprofiili tontilla ei muutu eikä asiakaspaikkojen lukumäärä kasva. Ennustettu liikenteen kasvu on siten seurausta pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuvasta maankäytöstä.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi alueen liikennemääriin eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla on pyritty lisäämään liikenneturvallisuutta erityisesti Lönnrotinkadun ja Valtakadun kevyen liikenteen osalta merkitsemällä risteysalueelle näkemäalue, joka on pidettävä vapaana yli 80 cm korkeasta kasvillisuudesta ja rakenteista. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että tonttia rajaava aita tulee olla läpinäkyvä. Tontille ei sallita uusia tonttiliittymiä ja ajoneuvoliittymäkielto on merkitty koko etelärajalle.

6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

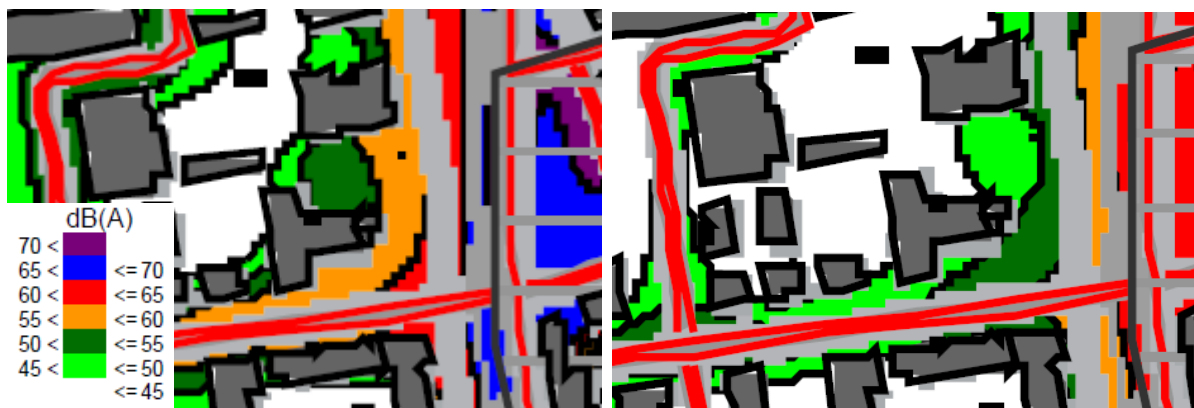
Valtioneuvoston antamassa päätöksessä 993/1992 on päivä- ja yömelulle asetettu seuraavat ohjearvot:

Jo rakennetut asuntoalueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 50 dB(A)
Uudet asuntoalueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 55 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 45 dB(A)
Loma-asumiseen tarkoitetut alueet	klo 7 -22 päiväohjearvo 45 dB(A) klo 22 - 7 yöohjearvo 40 dB(A)

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Kaavamuutosalueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) melutasoja 55 dB (päivä) ja 45 dB (yö) L_{Aeq} . Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitason eli ekvivalenttiäänitason koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä. Lönnrotinkadun ja Taipalsaarentien välissä kulkevan teollisuusraiteen ratamelu ei näin ollen vaikuta saatuihin tuloksiin, koska juna kulkee raidetta vain noin kaksi kertaa viikossa.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle meluselvityksen vuonna 2015 (19.3.2015). Selvityksen mukaan päivä- ja yöajan melun ohjearvot ylittyvät Lönnrotinkadun ja Valtakadun puolella nyky- ja ennustetilanteissa, keskiäänitaso on 55- 60 dB. Asukkaiden ulkoilukäyttöön suunniteltu oleskelualue on kuitenkin rakennusten suojaamalla takapihalla, jossa keskiäänitasot ovat ohjearvojen mukaiset sekä päivä- että yömelun osalta suhteellisen laajalla alueella.



Vasemmalla ennustetilanteen v. 2035 päiväajan keskiäänitasot LA_{eq7-22} , oikealla ennustetilanteen v. 2035 yöajan keskiäänitasot LA_{eq22-7} . (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Valtakadun ja Lönnrotinkadun puoleisten julkisivujen osalta on määrätty, että niiden puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Lisäksi on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa kadun puolelle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n ääneristys liikennemelua vastaan. Kaavan dB-määräys turvaa hyvin sisämelun ohjearvojen täyttymisen, sillä rakennuksen julkisivupintaan kohdistuva melutaso on ennusteiden mukaan ylimmillään noin 60 dB päivällä ja noin 55 dB yöllä.

Kaavaratkaisun seurauksena suunnittelualueella ja siihen rajoittuvilla alueilla ei siis aiheudu valtioneuvoston asuinalueiden ohjearvot ylittäviä liikennemelutasoja eikä siitä johtuvaa elinolosuhteiden heikkenemistä. Rakentumisen aikainen meluvaikutus ei ole merkittävä ja se on väliaikainen.

6.4.4 Vaikutukset ratatärinä ja runkomeluun

Geomatti Oy on laatinut suunnittelualueelle tärinäselvityksen 22.10.2019 (kaavaselvityksen liite 7). Mittausjakson aikana junia kulki viikon maksimimäärä eli 4 suoritetta.

Tulosten perusteella arvioitu rakennuksen rungon kokonaisvärähtelyn taso on huomattavan alhainen, verrattuna suositusarvoihin. Laskennallisten tarkasteluiden perusteella välipohjien värähtely ei ylitä suositusarvoa. Laskennallisesti korkein tärinätaso on 0,15 mm/s, mikäli välipohjan ominaistajuus olisi 20 Hz. Tämä alittaa selvästi suositusarvon 0,30 mm/s. Mittaustulosten perusteella ei maanvastaisten lattioiden värähtelyn suositusarvo 0,30 mm/s (C-luokka) ylity. Mitatun suuruinen junaliikennetärinä, heilahdusnopeuden huippuarvo 0,57 mm/s, ei vaurioita hyväkuntoisia rakennuksia tai rakenteita tarkasteltavalla alueella.

Laskennallisten tarkastelujen perusteella on runkomelu kauempana kuin noin 30 metrin etäisyydellä radasta rakennuksissa suositusarvojen alapuolella. Etäisyyden kasvaessa runkomelu edelleen vaimenee. Alueelle suunnitellut rakennukset sijoittuvat tätä etäisyyttä (30 m) kauemmaksi radasta. Rataliikenteen aiheuttaman runkomelun arvioidaan olevan suunniteltujen asuintilojen kohdalla suositusarvoja alempia.

Kokonaisuutena mittausten ja laskennallisten tarkasteluiden perusteella värähtely tai runkomelu ei ylitä rakennuksessa suositusarvoja. Kaavamuutoksessa osoitettu raken-

nussala on rakennettavissa suunnitellusti, eikä ratatärinä vaikuta rakennuksen asumis-viihtyvyyteen tai asumisterveyteen. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia rataliikenteseen.

6.4.5 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavaratkaisun toteutuminen ei muuta joukkoliikenteen käyttäjien määrää eikä sillä ole vaikutuksia Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin tai pysäkkeihin ym. järjestelyihin.

Kaavamuutoksessa on myös huomioitu korttelialuetta ympäröivät kevyen liikenteen väylät eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta kevyen liikenteen järjestelyihin.

6.4.6 Vaikutukset pysäköintiin

Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjä. Vierasparkkojen sijoittaminen Lönnrotinkadun LPA-alueelle on ratkaistu aikaisemman kaavamuutoksen yhteydessä.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen

Suunnittelualue sijaitsee erittäin edullisesti sekä yksityisiin että julkisiin palveluihin nähden. Lappeenrannan ydinkeskustan palvelut sijaitsevat noin 500 metrin säteellä kaavamuutosalueesta. Kaavamuutos ei lisää alueen asukasmäärää, mutta turvaa kuitenkin osaltaan Lappeenrannan keskustan lähialueen asukaspohjan säilymistä ja tarjoaa palveluasumisen mahdollisuuden ydinkeskustan alueella mm. kulttuuritarjonnan äärellä.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu tarjoaa palveluasumisen asukkaille asumisvaihtoehdon tutulla paikalla Lappeenrannan ydinkeskustan palvelujen äärellä. Kaavamuutos tarjoaa hyvät lähtökohdat viihtyisän asuinympäristön säilymiselle. Kaavan mahdollistama rakentaminen sopeutuu mittakaavansa ja rakentamistapansa osalta keskustan nykyiseen rakentamiseen. Uudisrakennus suojaa Toivokodin asukkaiden oleskelupihoja katumelulta ja –pölyltä. Vanhan rakennusosan purkaminen lisää pysäköintitilaa ja mahdollistaa takapihan puutarhan kehittämisen.

Uudisrakennus aiheuttaa näkymän muutoksen joihinkin naapuritonttien asuntoihin. Suurimmat vaikutukset kohdistuvat Valtakatu 23:n ja erityisesti 23a:n kerrostaloihin, joiden kohdalla uuden itäsiiven eteläpääty tulee noin 22 metrin päähän, parvekkeiden osalta muutamaa metriä lähemmäksi. Osa kyseisten rakennusten parvekkeista avautuu Valtakadun puolelle, mutta oleskelupihat suuntautuvat kuitenkin sisäpihan puolelle etelään. Uudisrakennus tulee vastaavasti pohjoisen puolelle eikä se vaikuta olemassa olevien rakennusten valaistusolosuhteisiin.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Uuden rakennuksen rakentaminen voi vähentää lähialueen viihtyisyyttä hetkellisesti. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin lyhytaikaisia ja loppuvat rakennuksen valmistuttua.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä ei sijaitse ulkoilualueita tai virkistysreittejä. Lähialueen puistojen ja kevyen liikenteen reittien käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan myötä alueen asukasluku ei muutu, koska Toivokodin asukaspaikkojen lukumäärä pysyy ennallaan.

Suunnittelualue liittyy kaikilta sivuiltaan suoraan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asemakaavamuutos tukee nykyistä kaupunkirakennetta ja jo rakennetun infraverkon käyttöä. Kaupunkirakenne tiivistyy jonkin verran, koska kaavamuutos mahdollistaa 500 krs-m² suuremman rakentamisvolyymin, kuin voimassa oleva asemakaava. Kaavan toteuttamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

Kokonaisuutena kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäisiksi.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakennusosan toteuttamisen Toivokodin tontille. Uudisrakentamisen yhteydessä on tarkoituksena purkaa tarpeettomaksi jäävä läntisin siipi vastaavasti pois. Purettava länsisiipi on käyttötarkoitukseensa ahdas ja sokkeloitunut, eikä sovi hoitohenkilökunnan työterveys ja työolosuhteet huomioiden huonokuntoisten asukkaiden avustamiseen.

Kaavamuutoksen myötä tontin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 500 kerros-m²:llä, mikä mahdollistaa pienimuotoisen lisärakentamisen nyt suunnitellun uudisosan lisäksi. Rakennuksen kerrosala kasvaa noin 960 kerros-m², mutta lisääntyvän asumisväljyyden vuoksi asiakaspaikkojen määrä ei kuitenkaan kasva.

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

Täydennysrakentaminen tukee olemassa olevan infran ja katuverkon hyödyntämistä.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

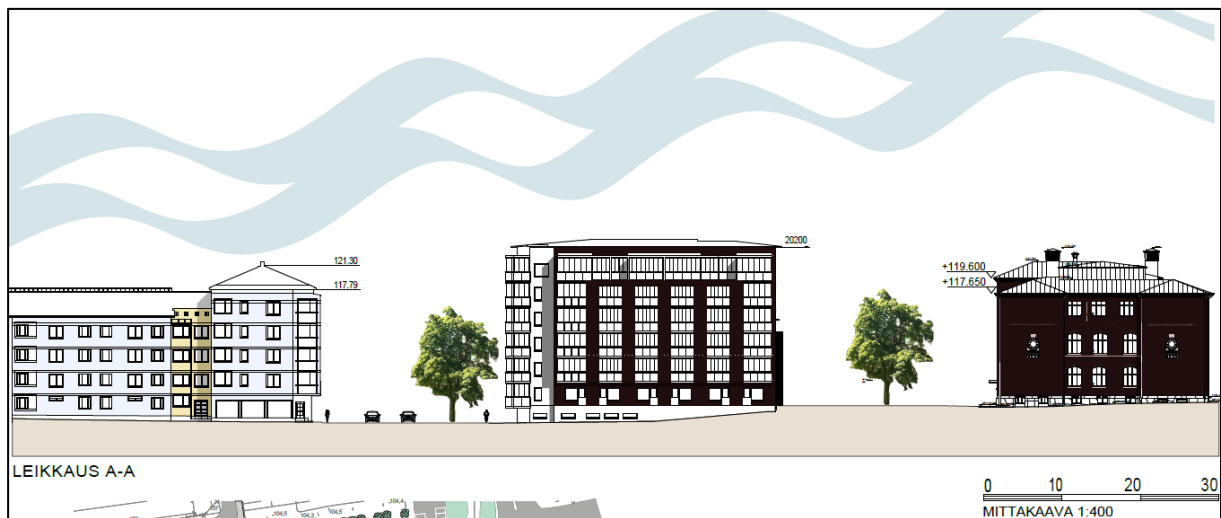
Lönnrotinkatu, satamarata ja katupari Taipalsaarentie–Snellmaninkatu katkaisevat Lappeenrannan keskustan tiiviin korttelirakenteen erottaen Leirin ja Keskuksen alueet toisistaan. Väylät muodostavat avonaisen alueen, joka on länsireunaltaan osin heikosti

rajautuva. Toivokodin uudisrakennusosan sijoittuminen tontin itä- ja eteläosaan vahvistaa Lönnrotinkadun ja Valtakadun katutilojen rajautumista aiheuttaen positiivisen kaupunkikuvallisen muutoksen molempiin katutiloihin. Samalla kuitenkin säilyy suojeltavaksi osoitettu lehmusrivi, joka erityisesti lehtevänä aikana peittää rakennuksen julkisivua.

Toivokodin uudisosan myötä tontin maisemakuva muuttuu rakennetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi. Kuusikerroksisena uudisrakennus ei nouse merkittävästi lähiympäristön vallitsevaa räystäslinjaa korkeammalle, sillä lähimmät olemassa olevat rakennukset Valtakadulla ovat viisikerroksisia. Pohjoispuolella naapurina oleva Lyseon rakennus jää kerrosluvultaan matalammaksi (kolme kerrosta), mutta sen suuremmat kerroskorkeudet ja sijainti Toivokotia ylempänä turvaavat rakennuksen hallitsevuuden säilymisen kaupunkikuvassa. Myös Toivokodin tontilla säilyvä runsas puusto pehmentää uudisrakennuksen liittymistä ympäristöönsä. Uudisrakennuksen sopeutumista ympäristöönsä on edistetty määräyksellä, jonka mukaan rakennuksen kuusikerroksisen osan tulee olla auma-tai harjakattoinen sekä määräyksellä julkisivun jäsentämisestä viidennen ja kuudennen kerroksen välisellä väri- ja materiaalivaihdoksella.

Toivokodin kortteli ja sen länsipuoliset asuintontit rajautuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Arvokas sijainti on pyritty huomioimaan kaavamuutoksessa määräämällä julkisivumateriaaleista ja julkisivutiilien värisävystä. Arvokkaaseen lopputulokseen pyritään myös aitaamista koskevalla yleismääräyksellä.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan jäävät paikallisiksi ja suhteellisen pienialaisiksi.



Lönnrotinkadun puolelta esitetty julkisivuprojektiio.



Lehmukset peittävät Toivokodin itäistä julkisivua elokuussa 2019.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjään- nöksiin

Kaavamuutosalue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön eli RKY 2009-alueeseen *Lappeenrannan linnoitus ja varuskunta-alue*. Suunnittelualuetta ei ole erityisesti arvotettu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavan yhteydessä tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä. Osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

RKY-rajauksesta ja yleiskaavoista tulevat kulttuuriympäristöä koskevat määräykset on huomioitu asemakaavassa uudisrakentamisen rakentamistapaa koskevilla yleismääräyksillä sekä rakentamisen mittakaavaa ja sijoittumista koskevilla asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Julkisivuissa tulee käyttää Lyseon lukion rakennukseen sointuvaa tummapolttoista tiiltä ja rakennuksen kuusikerroksisen osan tulee olla auma- tai harjakattoinen. Itäjulkisivun rakennusmassaa on jäsennelty siten, että Lönnrotinkadun puolelle muodostuu viidennen kerroksen yläpuolelle julkisivumateriaalin ja värin vaihdoksen ansiosta visuaalinen räystäslinja.

Olennainen osa alueen luonnetta on runsas istutettu piha- ja kadunvarsipuusto. Tontin puistomaisuuden säilyminen on turvattu määräämällä sekä puurivin että yksittäisten puiden suojelusta.

Kaavamuutoksen myötä ei pureta sellaisia rakennuksia, joihin sisältyisi tehtyjen selvitysten mukaan erityisiä suojeluarvoja. Asemakaava mahdollistaa alueella sijaitsevan vanhainkotirakennuksen purkamisen. Kyseistä vuonna 1967 rakennettua rakennusta on laajennettu vuonna 2001 tehdyllä laajennusosalla, joka on tarkoitus säilyttää ja yhdistää suunniteltuun uudisosaan. Asemakaavan mahdollistama rakennuksen purkamisen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut

kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Muutosten kohteena olevaa nykyistä rakennusta on jo muutettu olennaisesti. Täydennysrakentamista ohjataan yleismääräyksillä, joissa on huomioitu alueen sijainti lähellä arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

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

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on kaikilta osin voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty *keskustatoimintojen alueena* (C). Merkinällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa uusia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavaratkaisu tukee ydinkeskustan elinvoimaa sekä hyödyntää keskeiseen sijaintiin ja ympäristöön liittyviä vahvuuksia. Kaavamuutos luo edellytyksiä hoivapalveluihin liittyvän yritystoiminnan kehittämiseksi. Kaavaratkaisu turvaa osaltaan Lappeenrannan keskustan lähialueiden riittävää ja monipuolista asuntotuotantoa.

Kaava-alue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikennereittien ja kevyen liikenteen väylien varrella. Palvelut ja työpaikat ovat alueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä kaa-voituskohde sijaitsee Lappeenrannan keskustassa. Asemakaavan muutos täydentää alueen palvelurakennetta, monipuolistaa asumismahdollisuuksia, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustaville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Kaavamuutosalueella on hyvät edellytykset kävelylle ja pyöräilylle ja alue on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon eikä edellytä nykyisen liikenneverkon laajentamista. Kaavamuutosalue on hyvin saavutettavissa Lappeenrannan matkakeskuksesta ja sen tarjoamista matka- ja kuljetusketjuista.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Alueelle suunniteltu asuminen ei tuo alueelle toimintoja, jotka aiheuttaisivat keskusta-alueen normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, jotka edellyttäisivät suojavaöhykkeiden tai suojaetäisyyden osoittamista asemakaavassa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Arvokas ympäristö on huomioitu rakentamisen sijoittelussa ja volyymissä sekä niitä ohjaavissa kaavamääräyksissä. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta viheralueiden pienenemistä eikä viheralueverkoston katkeamista, metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Kaavamääräyksissä edellytetään puuston säilyttämistä ja osoitetaan laaja istutettava alue.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteutuminen ei edellytä katu- ja infraverkkoon kohdistuvia toimenpiteitä.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 17.10.2019, muutettu 14.1.2020



Tarja Luukkonen

Matti Veijovuori

Maarit Pimiä

Kaavasuunnittelija

Asemakaava-arkkitehti

Kaupunginarkkitehti

Muutokset 14.1.2020

Kaavaehdotuksen kuulemisvaiheen jälkeen kaavamääräyksiin on lisätty rakentamista koskeva yleismääräys:

”Lönnrotinkadun puoleisessa julkisivussa tulee olla viidennen ja kuudennen kerroksen välissä vaakasuuntainen julkisivuaihe, joka tulee toteuttaa julkisivumateriaalin ja värin vaihdoksena.”

Asemakaavaselostusta on täydennetty lisätyn kaavamääräyksen osalta.



Tarja Luukkonen

Kaavasuunnittelija