



LAPPEENRANNAN VILLIMIEHENKATU 6, ASEMA- KAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus

Ehdotus 2.9.2024



LAPPEENRANNAN VILLIMIEHENKATU 6 ASEMAKAAVAN MUUTOS

9 PELTOLA, KORTTELI 29, TONTTI 1 JA OSILLE PUISTO- JA KATUALUEITA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE SYYSKUUN 2. PÄIVÄNÄ 2024 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANUMERO K2790

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 9 Peltola, kortteli 29, tontti 1 ja osille puisto- ja katualueita

Muodostuu 9 Peltola, kortteli 29, tontti 1 ja puisto- ja katualueita

Kaavanlaatija Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa
puh. 040 647 4889
sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

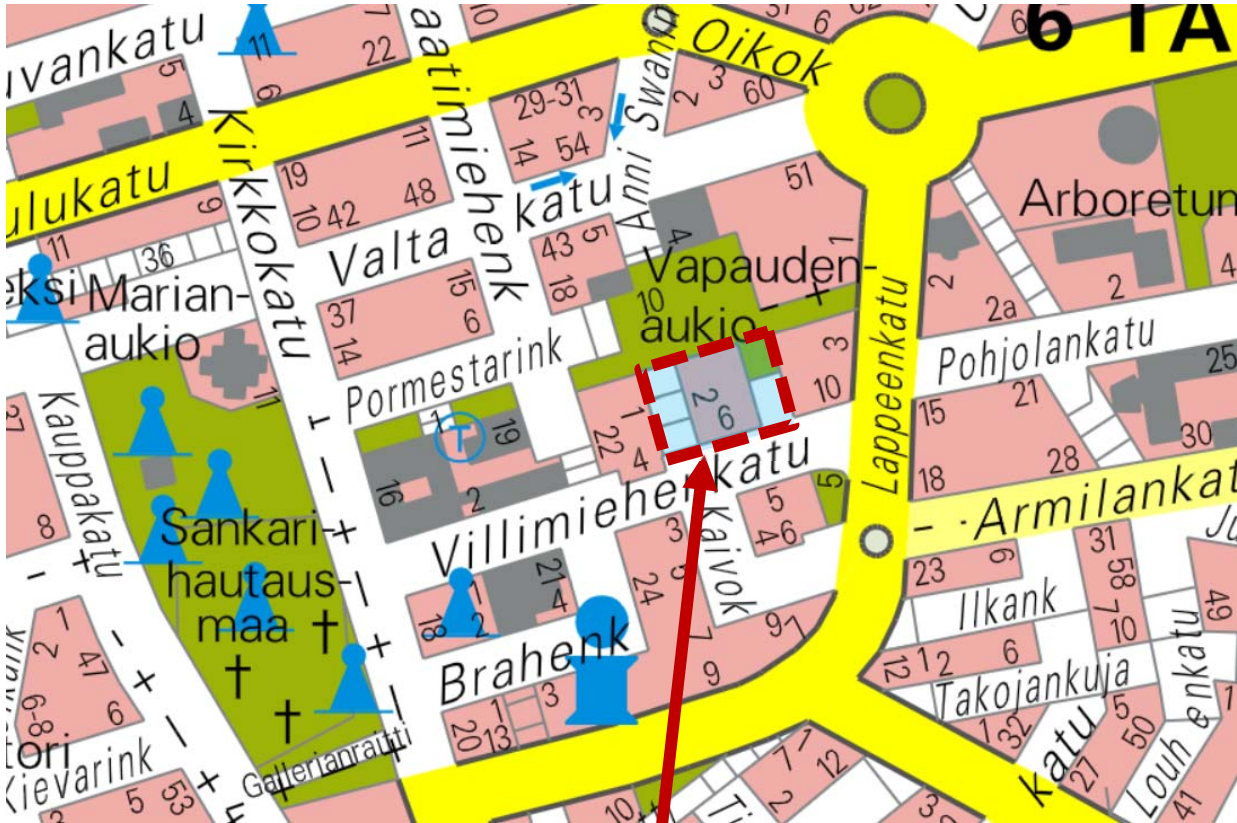
Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745
sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 7.3. – 28.3.2024.

Hyväksytty KV . .2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitsevaa korttelia 29 osoitteessa Villimiehenkatu 6. Korttelia rajaavat Villimiehenkatu, Kaivokatu, Paasikivenpuisto ja Lappeenkadun varrella oleva kortteli 33. Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton ja muutosalueen pinta-ala on 0,4401 ha. Suunnittelualueen sijainti ja rajausta on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1: Kaava-alueen rajausta on merkitty punaisella katkoviivalla. (Trimble Locus Cloud)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	Lappeenrannan Villimiehenkatu 6, asemakaavan muutos.
Tavoite	Kaavam muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen rakennetun kaupunkiympäristön arvot huomioiden. Kaavam muutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa korkeampien asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttaminen tontin pohjoisosalle sekä poistetaan kevyen liikenteen yhteys Paasikivenpuistosta Villimiehenkadulle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustan alueella.

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 tausta ja suunnitteluvaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta	8
3.2	Alueen yleiskuvaus	8
3.3	Luonnonympäristö ja maisema	10
3.4	Rakennettu ympäristö	12
3.5	Arkeologinen kulttuuriperintö ja rakennettu kulttuuriympäristö	25
3.6	Kaupunkikuva	27
3.7	Väestö ja työpaikat	28
3.8	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	28
3.9	Maanomistus	32
3.10	Suunnittelutilanne	32
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	36
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	36
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	37
4.3	Suunnitteluvaiheet	37
4.4	Asemakaavan tavoitteet	38
4.5	Asemakaavaratkaisun alustavat luonnosvaihtoehdot ja niiden vaikutukset	39
	- Alustava asemakaavaluonnos	40
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	42
5.1	Kaavan rakenne	42
5.2	Mitoitus	43
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	44
5.4	Aluevaraukset	44
	- 5.4.1 Korttelialueet	44
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	46
5.6	Ympäristön häiriötekijät	48
5.7	Kulttuuriympäristö	48
5.8	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	49
5.9	Nimistö	52

5.10	Tonttijako	52
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	52
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	52
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	53
6.3	Taloudelliset vaikutukset	55
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	55
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	56
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	56
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen	56
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin	56
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	57
6.4.4	Meluvaikutukset	58
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	61
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	61
6.5.2	Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön	62
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	63
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	64
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	64
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin	66
6.6.3	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin	66
6.6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	66
6.6.5	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön	68
6.6.6	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen	69
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	69
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	71
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	71
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	71
7.3	Kaavan hyväksyminen	71

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
 - MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - Kaavaluonnoskarta
 - MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine *(lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee)*
- Havainnekuvat
- Asemakaavan tilastolomakkeet
- Melukartat (Ramboll Finland Oy 12.2.2024)
- Kaavamuutoshakemus 16.10.2023
- Asemakaavakartta, ehdotus 2.9.2024

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 31.1.2021)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet

Kaavamuuotos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2024–2026 kaavoitusohjelmaan, kohde 8; Villimiehenkatu 6. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2023 kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen taustalla on tavoite mahdollistaa kaupunkirakenteeseen jääneen rakentamattoman tontin tehokkaampi rakentaminen. Tarkoituksena on kehittää tonttia monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena.

Suunnittelualueen keskeinen sijainti edellyttää huolellista tarkastelua erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut korttelista luonnoksia ja havainnekuvia.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 6.3.2024 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä 7. – 28.3.2024 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä alkaen 7.3.2024 koko kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Hankkeesta on järjestetty luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asukastilaisuus 18.3.2024 Lappeenrannan kaupungintalon 1. kerroksen kokoushuone Venlassa. Tilaisuuteen osallistui viisi henkilöä.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden sekä lausuntojen perusteella ja on laadittu asemakaavaehdotus. Ehdotusvaiheessa muutosaluetta on laajennettu osalle Paasikivenpuistoa sisältäen kevyen liikenteen yhteyden sekä P-Pormestariin johtavan ajoluiskan sekä osan Villimiehen katualueesta. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa. Kaupunkiorganisaatiosta työhön ovat osallistuneet lisäksi mm. kadut ja ympäristö -vastuualue, maaomaisuuden hallinta sekä rakennusvalvonta.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALK)* säilyy sanamuodoltaan samana, mutta kirjainlyhenne muuttuu nykykäytännön mukaiseksi AL:ksi. Tontin rakennusoikeutta on lisätty keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaisesti. Tontin uusi rakennusoikeus on 8100 kerros-m², jossa on voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen 6295 +yht 600 kerros-m²:stä lisäystä 1205 kerros-m². Tontin pinta-ala on 3108 m² ja

uudeksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=2,61$ (8100/3108) ylittäen hieman osayleiskaa-
vassa C-2 alueelle osoitetun tavoiteltavan tehokkuuden ylärajan $e=2,5$.

Rakennusalojen kerrosluvut ovat kuusi (VI), kahdeksan (VIII) ja Villimiehenkadun puolei-
sella rakennusosalla viisi, jonka lisäksi on mahdollista sijoittaa kellarikerrokseen käyttö-
tarkoituksen mukaisia tiloja 3/4-osan alueelle suurimman kerroksen alasta (3/4k V).

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. melusuojauksesta, kaupunkikuvasta,
rakennuksen vesikaton ja rakenteiden korkeustasoista sekä pysäköinnistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään kaupungin ja kiinteistön
omistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttami-
nen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta

3.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan kaakkoisosassa. Suunnittelun
kohteena oleva Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehen tontti on ollut vuosien ajan ra-
kentamaton. Alue rajautuu pohjoisessa Paasikivenpuistoon, idässä kortteliin 33, etelässä
Villimiehenkatuun ja lännessä Kaivokatuun.

Suunnittelualueen eteläpuolella oleva Villimiehenkatu on 1+1-kaistainen tonttikatu ja itä-
puolella sijaitseva Lappeenkatu on pääosin 1+2-kaistainen pääkatu. Kaivokatu on polku-
pyörä- ja jalankulkuväylä.

Suunnittelualueella on sijainnut aiemmin puutarhamyymälä, joka on purettu 2010-luvun
alkupuolella.



Kuva 2: Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehen rakentamaton tontti 1 ja P-Pormestariin johtava ajo-
luiska ajoyhteyksineen on merkitty ilma-
kuvaan punaisella katkovii-
valla. (Trimle Locus Cloud)

Suunnittelualue on ollut aiemmin osa pientalovaltaista Peltolan kaupunginosaa, jonka rakennuskanta purettiin keskusta-aluetta kiertävän kehäkadun sisäpuoleiselta osalta 1970-luvun lopulla. Tämä mahdollisti uusien keskustakortteleiden rakentumisen.

Alueen rakentuminen alkoi Valtion virastotalon rakentamisella Kirkkokadun ja Villimiehenkadun rajaamaan kortteliin vuonna 1977. Virastotalon eteläpuolelle valmistuivat vuonna 1983 Lappeenrannan kaupungintalo, kaupungintalon edustatori sekä Hotelli Lappee.



Kuva 3: Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan keskustan itäpuolella, sijainti on osoitettu punaisella nuolella. (Lappeenrannan kuvapalvelu)

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta on toiminnoiltaan monimuotoista.

Suunnittelualueen ja Kaivokadun länsipuolella sijaitsee Asunto Oy Karankulma, joka on vuonna 1984 valmistunut nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Osittain kerroksen verran rinteeseen uppoava rakennuksen julkisivut ovat kellertävää klinkkeriä.

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehen lounaispuolella sijaitsee vuonna 1987 valmistunut kauppakeskus Iso Kristiina, joka on osa laajaa liikerakentamiselle osoitettua kortteli- aluetta. Rakennusta laajennettiin vuosina 2014–2016 uusilla liiketiloilla, joiden yläpuolelle rakennettiin myös Lappeenrannan kaupunginteatteri. Kauppakeskuksen laajennuksen ja vanhan rakennuksen välinen Brahenkatu on lasikatteista katutilaa, joka toimii tärkeänä jalankulun reittinä keskustan ja sen itäpuolella sijaitsevien koulujen sekä liikuntapalvelujen välillä.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan korttelin kulmiin on rakentunut vuosina 2006 ja 2007 viisikerroksiset asuin- ja liikerakennukset Asunto Oy Brahenkartano ja Asunto Oy Kristiinapuisto. Vaalean keltaista tiiltä ja tummaa klinkkeriä olevat rakennukset on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy.

Suunnittelualueen itä- ja koillispuolelle on rakentunut Assi Group Oy:n toimistorakennusten kortteli, joka aiemmin kantoi Technopolis -nimeä. Alueen ensimmäinen toimistorakennus rakentui vuonna 2007 Paasikivenpuiston koilliskulmaan, osittain entiselle puistoalueelle siirtäen puistoakselia rajaavaa korttelilinjaa. Tiililaattapintaisen, viisikerroksisen toimistorakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy.

Technopolis 2-vaihe rakentui vuonna 2016 Lappeenkadun ja Valtakadun varsille muodostaen kaupunkikuvallisesti hallitsevan viisikerroksisen ja monimuotoisen liike- ja toimistorakennuksen Taikinmäen liikenneympyrän äärelle. Rakennuksen on suunnitellut lappeenrantalainen Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy. Assi Group Oy:n kolmannen vaiheen toimistorakennus sijoittuu Lappeenkadun varrelle, suunnittelualueen itäpuolelle, ja myös tämän rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy. Osittain kuusikerroksinen vuonna 2019 valmistunut rakennus jatkaa hallittua, ympäristön katu- ja koordinaattilinjojen mukaista rakennusmassoittelua.

Suunnittelualue on tällä hetkellä sorapintaista piha-aluetta. Alueen viereinen Villimiehenkatu ja alueella sijaitseva P-Pormestariin johtava katualue ovat asfaltoituja. Myös Kaivokadun kevyenliikenteen väylä on asfalttia, jonka itäreunalla kasvaa pihlajia. Tontin eteläreunalla kasvaa puustoa, joihin ei liity kaupunkikuvaan eikä kulttuurihistoriaan liittyviä arvoja.

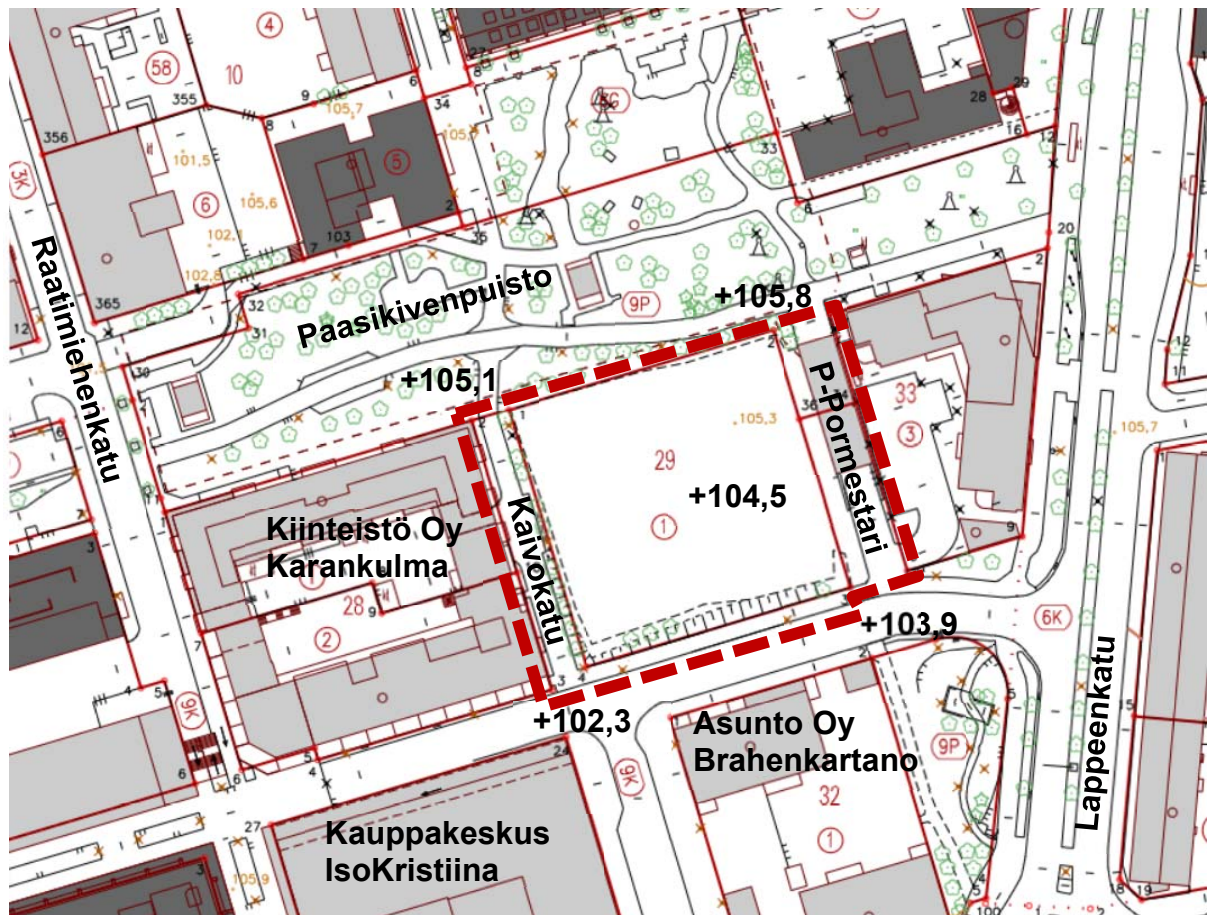
3.3 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue ympäristöineen sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman yläosalla ja on pääosin rakennettua kaupunkialuetta. Suunnittelualue on osa laajaa Salpausselän lakitasannetta, jolle on rakentunut osa Lappeenrannan keskustasta sekä mm. lentokenttä. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue laskee korkeussuhteiltaan loivasti kohti alueen lounaiskulmaa. Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia.

Katualueen matalin kohta +102,3 metriä merenpinnasta on Villimiehenkadulla tontin lounaispuolella. Katualueen korkein kohta +105,1 metriä sijaitsee Kaivokadun pohjoisosalla ja korkeuseroa sijaintien välillä on 2,8 metriä. Ajoliittymät suunnittelualueelle Villimiehenkadulta ovat likimääräisiltä korkotasoilta +102,3 – 103,8 metriä. Ympäröivän maaston korkein kohta on suunnittelualueen pohjoisreunalla, jossa on Paasikivenpuiston puuston kasvualustaksi nostettu pengerrys P-Pormestarin pysäköintihallin kattorakenteiden yläpuolella, ollen korkeimmillaan korkotasoa +105,8 metriä.

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, eikä se tule suunnittelualueella millään osin näkyviin.



Kuva 4: Kuvaan on merkitty suunnittelualue punaisella katkoviivalla ja nimetty ympäristöä. (Locus Trimble Cloud)

- Pohjavesi

Suunnittelu-alue kuuluu Huhtiniemen (0540501) pohjavesialueeseen ja pääosin sen muodostumisalueeseen. Huhtiniemi on luokitukseltaan 1E-luokan pohjavesialue eli vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jossa on muun lainsäädännön nojalla suojeltuja, suoraan pohjavedestä riippuvaisia, luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia, merkittäviä pintavesi- ja maaekosysteemejä.

- Kasvillisuus

Kaava-alueen länsireunan läheisyydessä on kaupunkipuustoa ja myös hieman kasvillisuutta, joka jatkuu Paasikivenpuistoon. Suunnittelualan eteläreunalla on muutamia koi-juja ja vaahteroita sekä pienempää kasvustoa. Kaivokadun itäreunassa on pilvikirsikkapuiden rivi. Suurimmaksi osaksi suunnittelualue on kuitenkin avointa murskepintaista kenttää. Lappeenrannan keskusta puisto- ja viheralueineen sijoittuu eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueelle Etelä- Savon eliömaakuntaan (SYKE 2021).

- Eläimistö

Suunnittelualueella esiintyy todennäköisesti tavallisia kaupunkilintuja, mutta alueella ei ole tehtyjen selvitysten perusteella erityisiä luontoarvoja eikä se avoimuutensa takia tarjoa eläimille suojapaikkoja. Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-kohteita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

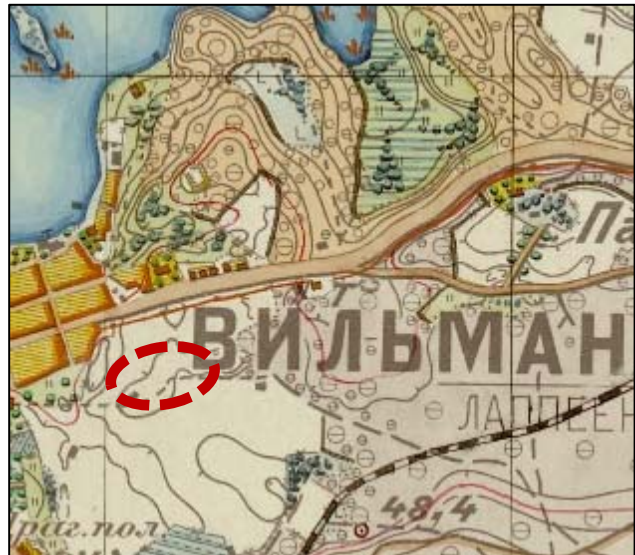
- Johtopäätökset

Kaavamuutosalue sijoittuu tiiviisti rakennetulle kaupunkialueelle. Alueelle ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Yleiskaavan luontoselvityksen perusteella tontin maankäytölle ei ole rajoituksia. Tarvittaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon, että sijaintipaikka on pohjavesialueella.

3.4 Rakennettu ympäristö

- Suunnittelualueen asemakaavoituksen historiaa

Nykyinen Peltolan kaupunginosa kuului vuoteen 1932 asti pääosin Lappeen kuntaan. Peltolan pohjoisin osa, jolla suunnittelualue sijaitsee, kuului kuitenkin Taikinamäkeen, joka erotettiin Lappeesta jo aiemmin. Kuten useimmat muutkin keskustan itäpuoliset alueet, alue oli 1900-luvun alkupuolelle saakka pääosin rakentamattomaa metsämaata eikä alueelle maanomistuksen vuoksi muodostunut merkittävää esikaupunkiasutusta. Alueen rakentamattomuuteen vaikutti myös suunnittelualueen koillispuolella sijainnut Lappeen vanha pappila, jonka ympäristössä sijaitsivat laajat viljelysalueet.



Kuva 5: Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla vuoden 1893 ns. Senaatin kartassa (Kansallisarkisto)

Lappeenrannan kuudennen ja seitsemännen kaupunginosan alueet eli nykyiset

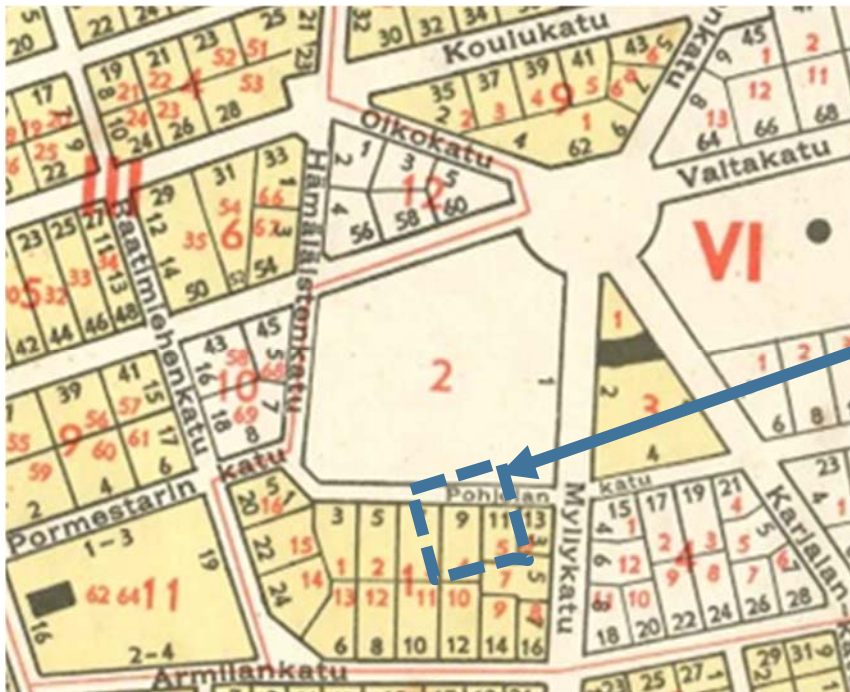
Taikinamäki ja Kimpinen liitettiin kaupunkiin pakkolunastamalla vuonna 1907. Aiemmin alueet kuuluivat siis Lappeen pappilan maihin. Vuonna 1908 kaupunki antoi Kimpisen ja Leirin alueiden kaavoituksen arkkitehti Valter Thomälle ja insinööri Hugo Liliukselle. Jung oli ajan johtavia jugendsuuntauksen kaupunkisuunnittelijoita, mikä näkyi Kimpisen maastonmuotoja myötäilevässä kaavaehdotuksessa. Tätä kaavaa ei kuitenkaan hyväksytty (Toivanen 1988). 1900-luvun alussa laadittiin useita muitakin, koko kaupunkia koskevia asemakaavoja, jotka jäivät kuitenkin toteutumatta.

Kaupunki antoi Viipurin asemakaava-arkkitehti Otto-livari Meurmanille tehtäväksi laatia Kimpiseen ja Taikinamäkeen uusi asemakaavaehdotus, joka vahvistettiin vuonna 1927. Meurman säilytti Thomén ehdotuksen puutarhakaupunkiluonteen, joskin käyttäen suora-kulmaista katuverkkoa (Putkonen 2013). Asemakaavalla pyrittiin luomaan puutarhakaupunki, jossa tonttien symmetrisyyteen yhdistettiin point de vue -päätteitä ja porttiaiheita (Ramboll 2019). Taikinamäen eteläosassa oli laaja puistomainen Silkkikuikan kortteli, johon oli piirretty kaksi julkista rakennusta. Tämäkin kaava jäi toteutumatta. Ote kaavasta on sivulla 17.

Lappeenrannan kaupungin hallinnollinen alue säilyi 1930-luvulle saakka suppeana ja ulottui etelässä vain nykyisen kaupungintalon ympäristöön. Samaan aikaan hallinnollisten rajojen ulkopuolelle oli kasvanut laaja suunnittelematon esikaupunkiasutus. Esikaupunkien liitoksessa vuonna 1932 esikaupunkiasutus siirtyi kaupungin rajojen sisäpuolelle.

Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Viipurin asemakaava-arkkitehdin Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava. Se käsitti vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt laajat esikaupunkialueet, jotka näin integroitiin osaksi kaupunkirakennetta. Kaava toteutuikin seuraavina vuosikymmeninä mm. Kimpisen, Lepolan, Peltolan, Alakylän, Tykki-Kiviharjun ja Leirin kaupunginosissa. Keskusta-alue jäi tässä kaavassa vaille muutoksia säilyttäen pienen mittakaavansa (Putkonen 2013). Vuoden 1936 asemakaavassa Kuninkaankadun nimeksi on vaihdettu vuoden 1935 valtuuston päätöksen mukaisesti Koulukatu ja Aleksanterinkadun nimeksi Valtakatu, lisäksi kaikki ruotsinkieliset kadunnimet oli kirjattu kaavaan vain suomenkielisillä nimillään. Anni Swanin katu oli nimeltään tuolloin Hämäläistenkatu ja Lappeenkatu oli nimeltään Myllykatu.

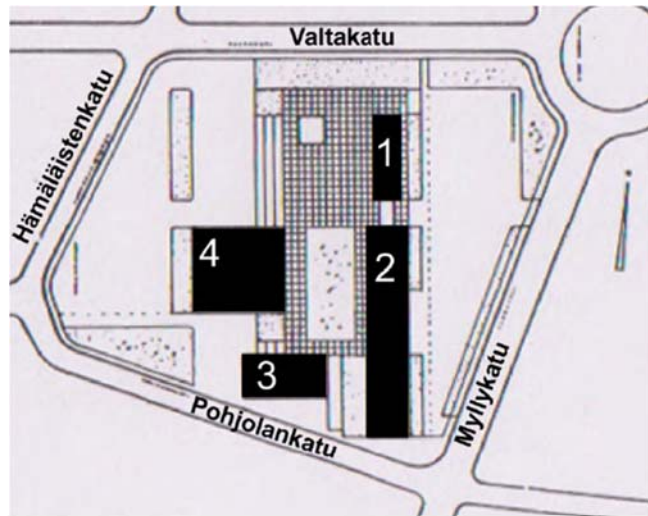
Suunnittelualan kaduista Pohjolankatu on kulkenut nykyisen Paasikivenpuiston ja suunnittelualan korttelin kautta yhdistyen Hämäläisten- ja Pormestarinkatuihin. Vapaudenaukio on muutettu yleisasemakaavassa aukioksi, kuitenkin vuoden 1927 asemakaavan Silkkikuikan korttelia vastaavalla rajauksella.



Kuva 6: Vuonna 1936 valmistui Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, jossa on merkitty korttelit ja tonttijako. Suunnittelualan korttelin halkaisee Pohjolankatu, joka risteää Myllykadun, nykyiseen Lappeenkadun kanssa. (Museoviraston digitaaliarkisto)

Lappeenrannan kaupungin alueelle tilattiin uusi yleiskaava vuonna 1951 Otto-livari Meurmanilta. Tämän vuonna 1954 valmistuneen kaavan laati kaavoitustyössä avustajana toiminut arkkitehti Olli Kivinen. Yleiskaava noudatti funktionalismin periaatetta ja eri toiminnot jäsenneltiin erillisiksi kokonaisuuksiksi. Vanhalla kaupunkialueella yleiskaava tähtäsi rakennusjärjestyksessä määritellyn rakennusoikeuden pienentämiseen ja ajan hengen mukaisesti horisontaaliseen rakennusmassoitteeluun, puutarhakaupunkia tavoitellen.

Vuonna 1957 järjestettiin yleinen suunnittelukilpailu VI Taikinamäen kaupunginosan kortteliin 2 toteutettavasta, kokonaan uudesta keskustakorttelista. Kilpailu oli nimeltään kaupungintalon aatekilpailu, vaikka se kulkeekin joissain lähteissä nimellä keskustan asemakaavan suunnittelukilpailu. Kilpailualue sijoittui Valtakadun, Myllykadun, Pohjolankadun ja Hämäläistenkadun rajaamaan kortteliin. Kyseessä oli ennen kaikkea rakennussuunnittelukilpailu, jossa piti ratkaista kaupungin hallinto- ja kulttuuritalot toteutettuna neljässä vaiheessa. Vaiheet 1–2 olivat varsinainen kaupungintalo, vaihe 3 kirjasto ja vaihe 4 teatteri. Osallistujien tuli esittää eri vaiheiden rakennussuunnitelmat, joista muodostui korttelikokonaisuus. Ehdotuksia arvioitiin toiminnallisuuden ja ennen kaikkea laadukkaan arkkitehtuurin kriteerein.



Kuva 7: Kuvassa Lappeenrannan hallinto- ja kulttuurikorttelin aatekilpailun vuonna 1957 voittanut ehdotus "Vox Urbis", jossa kirjaston sijainti on merkitty numerolla 3 sijaiten osana nykyistä kaavamuuosaluetta. (Lappeenrannan kaupungin arkisto)

Erkki Pasasen voittaneessa ehdotuksessa "Vox Urbis" esitetään korttelisommitelma, jonka dominanttina on Valtakadun läheisyyteen osoitettu 10-kerroksinen lamellitorni kaupungintalon 1-vaiheena ja 2-vaihe on siihen kytketty pitkä kolmikerroksinen siipi, "puikko". 3-vaiheena on kaksikerroksinen kirjasto ja 4-vaiheena kolme- ja viisikerroksinen teatteritalo. Kuten vaiheistuskin kertoo, polttavin kysymys oli kaupungintalon rakentaminen ja kulttuurilaitokset oli ajateltu vasta myöhempään vaiheeseen. Kilpailun tulos ei sellaisenaan toteutunut, mutta Pasasen voittanut ehdotus johti pieneltä osalta ehdotuksen hengen mukaiseen toteutukseen, kun hän vuonna 1966 sai suunniteltavakseen kortteliin uuden kaupunginkirjaston, joka monien vaiheiden jälkeen valmistui vasta vuonna 1974 sijoittuen Valtakadun varrelle.

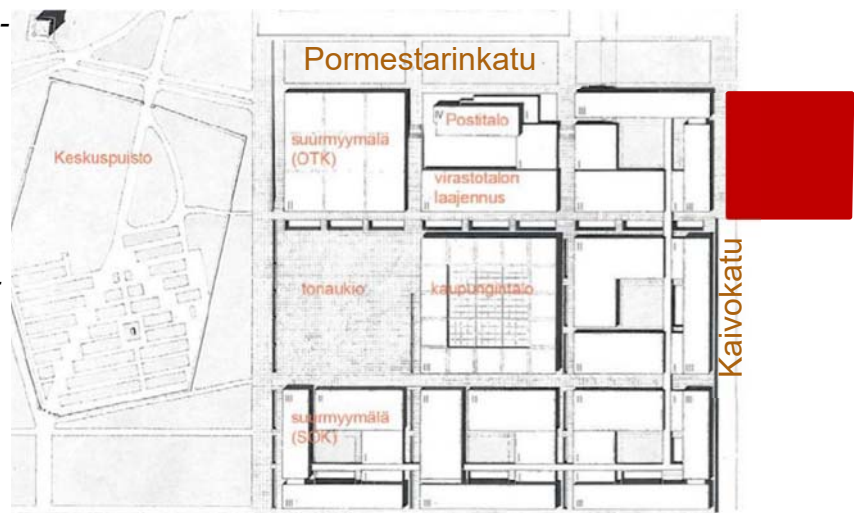
Lappeenrannan keskustan asemakaavan suunnittelusta järjestettiin vuonna 1963 suunnittelukilpailu, jonka tavoitteena oli löytää toteutusmalli Keskuspuiston ympäristön kortteleihin rajoittuen Olli Kivisen yleisasemakaavan mukaisen keskustan kehäkadun rajamalle alueelle. Palkintolautakunta päätti palkita kolme kilpailuun osallistunutta ehdotusta seuraavasti; voittajana nimimerkki "villimiehen arkivaatteet" – suunnittelijana arkkitehti Erkki Juutilainen, toiselle sijalle "kiskis kippurahäntä" – suunnittelijoina professori Olli Kivinen, arkkitehdit Jouko Rastimo ja Arto Sipinen ja kolmannelle sijalle "kahtamoinen" – arkkitehti Kalle-Heikki Narinen.

Voittaneen suunnitelman todettiin olevan yleiskaavaan nojautuva, hyvin tutkittu ja varman tuntuinen ehdotus, jossa keskustaa ympäröivä rengaskatu on osoitettu selvästi huolto- ja pysäköintiliikenteen kokoajaksi ja Kirkkokatu on keskustan osalta vapautettu kokonaisuudessaan ajoneuvoliikenteeltä. Kaupungin hallinto- ja kulttuurikeskus oli ehdotuksessa liitetty vakuuttavasti Peltolan puutaloalueen kortteleiden tilalle tuleviin uusiin autoilun mitta-kaavan mukaisiin kortteleihin sekä niiden pohjoispuoleiseen itä-länsisuuntaiseen puistovyöhykkeeseen. Autojen pysäköinti oli ratkaistu ryhmittämällä pysäköintipaikat kehäkadun tuntumaan, korttelikeskustojen pysäköintialueille sekä pihojen ja rakennusten alapuolelle

rakennettaviin pysäköintitaloihin. Uuden ajattelutavan kaupunkirakenne oli ratkaisumalli lisääntyvän ajoneuvoliikenteen aiheuttamiin pulmiin ja yhtenä ratkaisuna oli esitetty jalankulkuliikenteelle kehäkadun ylitykseen sekä taso- että eritasojärjestelyjä. Ehdotus ei kuitenkaan vielä tässä vaiheessa ollut puhtaasti kaksitasoinen, laajoihin kansirakenteisiin perustuva kaupunkirakenne.

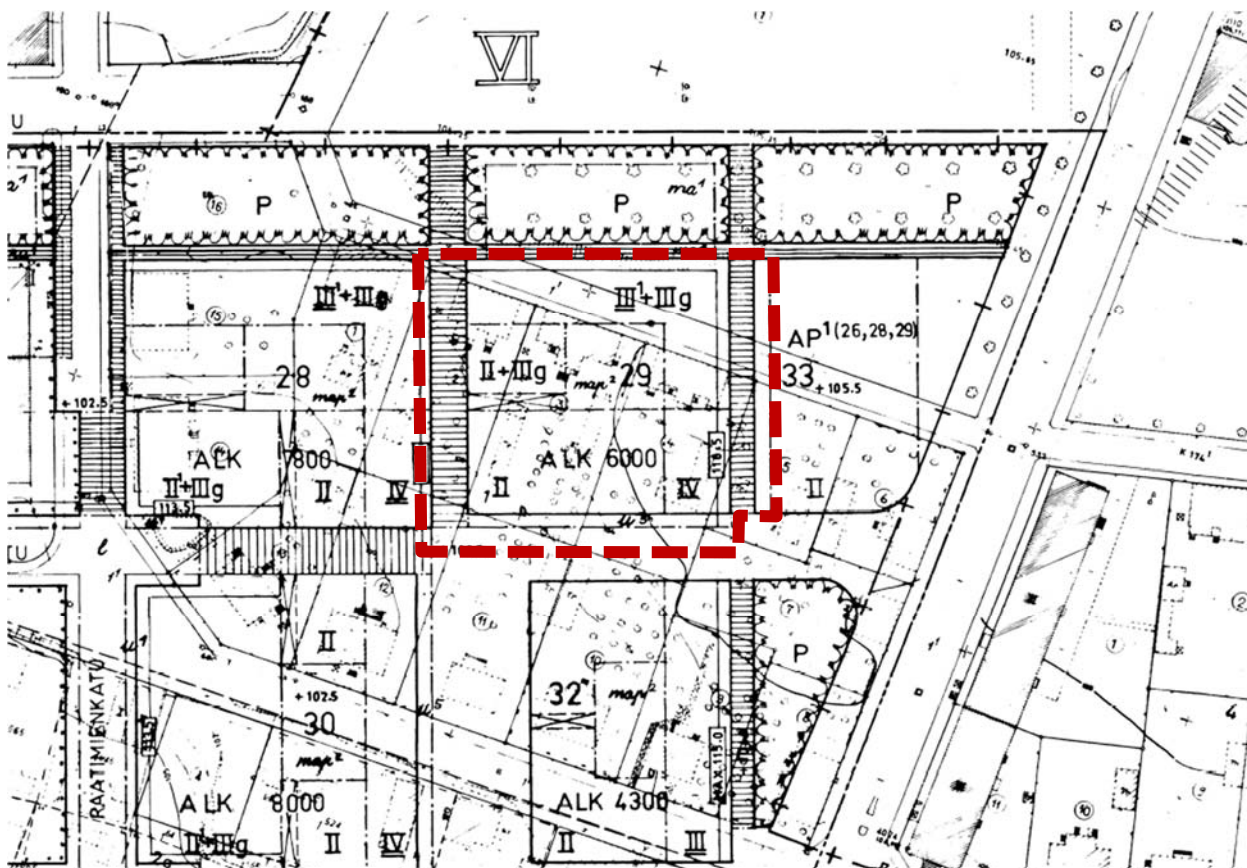
Vuoden 1954 yleiskaavassa Vapaudenaukion ympäristöön sijoittunut kaupungin hallintokortteli oli keskustan asemakaavakilpailussa jäänyt hieman epäselväksi ja sijaintivaihtoehtoja pohdittiin laajalti. Jo ennen keskustan kaavakilpailua, kaupungin johto oli tilannut vuonna 1958 arkkitehti Viljo Revelliltä hahmotelman hallintokorttelin sijainnista, jossa Sankarihautausmaan itäpuolelle oli sijoitettu yhdeksän korttelin hallintokeskus ”kruunu” ja sen keskelle sijoittuu yhden kerroksen ympäröiviä rakennuksia korkeampi kaupungintalo eli ”helmi”. Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 25.11.1963 päätöksen mukaisesti vuoden 1963 keskustakilpailun voittanut Erkki Juutilainen sai tehtäväkseen uuden asemakaavan laadinnan ja kaavassa tulisi huomioida Revellin hahmotelma hallintokorttelin sijainnista.

Kuva 8: Erkki Juutilaisen laatima havaintokuva Keskuspuiston ja kaupallishallinnollisen keskustan alueesta vuodelta 1966, rajautuen pohjoisreunasta Pormestarinkatuun. Jalankulkijoiden kulkuväylät ovat puiston korkeustasolla ja ajoneuvoliikenteen katuverkosto sijaitsee noin 6 metriä alempana. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella neliöllä. (Arkkitehti-lehti 3–4 1967)



Ydinkeskustan asemakaavaa muutettiin 1970-luvun alussa laajalla alueella. Arkkitehti Erkki Juutilaisen laatima asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.1971 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 20.9.1972. Vapaudenaukion kohdalle oli osoitettu *yleisten rakennusten korttelialue kaupungin käyttöön*. Tämä toteutti vuoden 1957 hallintokorttelin aatekilpailun voittaneen ehdotuksen mukaista kaupunkirakennetta, mutta kerroksia oli osoitettu vain kolme poiketen kilpailun voittaneesta ehdotuksesta, jossa Valtakadun varteen oli osoitettu kymmenen kerroksen korkuinen maamerkkirakennus.

Keskustan uuden asemakaavan aluetta laajennettiin vielä kattamaan Kaivokadun ja Lappeenkadun välinen ja nykyinen kaavamuuotosalue. Paasikivenpuistoon rajautuva asemakaava on vahvistettu 19.12.1975. Villimiehenkatu on linjattu nykyiselle sijainnilleen osaksi suorakulmaista ruutukaavan koordinaatistoa ja vinosti sijainnut Pohjolankatu jää uuteen koordinaatistoon asettuvan korttelirakenteen alle. Paasikivenpuisto jatkuu Lappeenkadulle rajaten suunnittelualueen pohjoisreunaa.



Kuva 9: Ote 19.12.1975 vahvistetusta Erkki Juutilaisen laatimasta asemakaavasta, jossa suunnittelualueen pohjoisrajaksi muodostui Paasikivenpuiston alue ja tämän pohjoispuolella pääkirjaston tontti on osa kaupungin käyttöön osoitetusta korttelialueesta. Viistosti kulkenut Pohjolankatu on korvattu kortteleita suorakulmaisesti jakavalla itä-länsisuuntaisella Villimiehenkadulla. Suunnittelualueetta rajaavia pohjois-eteläsuuntaisia katuja ei ole nimetty. (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualueella nykyisin voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.8.2003 ja kaava on saanut lainvoiman 9.10.2003. Kaavan muutoksella on mahdollistettu rakennusoikeuden lisääminen ollen 6295 kerros m². Asukkaiden yhteisille tiloille on osoitettu 600 kerros- m² ensimmäisen kerroksen tasolle. Kerrosmäärästä on poistettu maanpäällisten kellareiden mahdollisuus (g) ja kerrosmäärä on nostettu viiteen (V) samalla, kun räystäskorkoa rajoittava merkintä on poistettu. Asemakaavan on allekirjoittanut kaavoituspäällikkö Erkki Jouhki.

Lähteet:

- o Toivanen, Pekka: Lappeenrannan kaupungin historia 1917–1966, nide I. Lappeenrannan kaupunki 1988.
- o Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2013
- o Lappeenrannan ydinkeskustan modernin rakennusperinnön selvitys. Ramboll Finland Oy 2019.

Suunnittelualueen pohjoisreunalle sijoittuva Pohjolankatu ja tämän eteläpuolelle sijoittuneet pientalot on merkitty kaavakarttaan rajautuen Armilankatuun. Rakennusrivistöt kiertävät liikenneympyrää, korttelinauhan jatkuessa kohti vesitornia.



Kuva 11: Arkkitehti Otto-livari Meurman laati asemakaavaehdotuksen Kimpiseen ja Taikinamäkeen vuonna 1927. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella nuolella. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun arkisto)

Liikenneympyrän kupeessa sijaitseva Peltolan koulu valmistui vuonna 1930 arkkitehti Toivo Salervon suunnitelman mukaisesti ja on sovitettu liikenneympyrästä kohti etelää lähteneiden Myllykadun ja Karjalankadun väliin. Rakennus edustaa 1920-luvun klassismia ja pääjulkisivu liikenneympyrän suuntaan on hieman kaareva. Rakennuksen rakennutti Lappeen pitäjä ja Lappeenrannan oli määrä osallistua 40 % osuudella rakennuskustannuksiin kaupungista saapuvien oppilaiden perusteella, mutta Lappeenrannan kaupunginvaltuusto hylkäsi aiesopimuksen. Vuoden 1932 esikaupunkialueliitoksessa Peltolan kansakoulu siirtyi yhdessä Armilan, Juvakan ja Taikinamäen koulujen kanssa Lappeenrannan kaupungille.

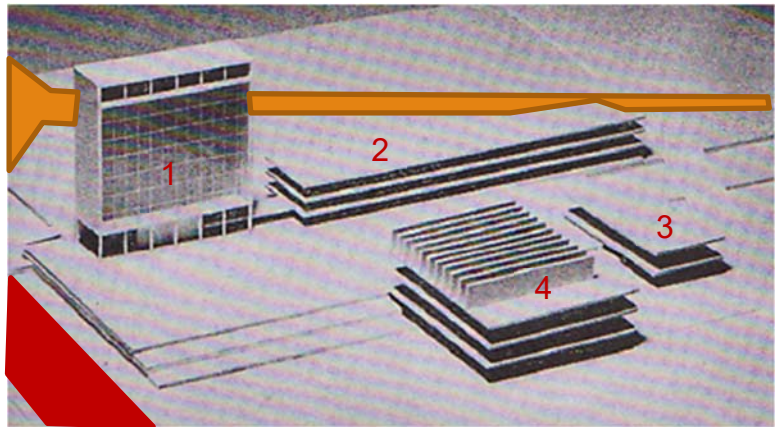


Kuva 12: Vapaudenaukio katsottuna laajennetusta vesitornista 1950-luvun lopulla, etualalla Peltolan koulu, vasemmalla Pohjolankatu ja suunnittelualueen kohdalla sijainneita pientaloja. (Albin Aaltosen 1957-58, Lpr museot)

Vuonna 1936 laaditusta yleisasemakaavasta huolimatta suunnittelualueen pohjoispuolella sijainnut aukio säilyi rakentamattomana sorakenttänä ja nimettiin Vapaudenaukioksi. Nimi on voinut juontaa juurensa myös vapaasta mahdollisuudesta valita oikoreitti aukion

poikki, seuraavalle kadulle siirryttäessä. Joutomaasta ydinkeskustan läheisyydessä muodostui 1950-luvulla diagonaalisten oikoreittien lisäksi ajoneuvojen pysäköintialue.

Kaavamuutosalueen ympäristöä kaavailtiin Lappeenrannan hallintokorttelin sijoituspaikaksi. Aiheesta käynnistettiin vuonna 1957 suunnittelukilpailu, jonka tehtävänantoon sisältyivät kaksivaiheisesti rakentuva kaupungintalo, kirjasto ja teatteri. Aatekilpailun voitti Erkki Pasanen ehdotuksellaan "Vox Urbis", "urbaani ääni", jossa rakennukset oli sijoitettu Valtakadun koordinaatiston suuntaisesti. Kilpailun voittajaehdotuksen mukaista asemakaavaa ei alueelle laadittu, mutta pääkirjaston hankesuunnittelu alkoi vuonna 1965, kun



Kuva 136: Hallintokorttelin suunnittelukilpailun voittaneessa ehdotuksessa kirjaston, kuvan rakennus numero 3:n sijainti oli Vapaudenaukion eteläreunalla ja suunnittelualueen vieressä. Kuvassa Valtakatu on merkitty punaisella ja nykyinen Lappeenkatu keltaisella värillä. (Lappeenrannan kaupungin arkisto/ Kaupunkisuunnittelu)

Lappeenranta tavoitteli kaupunkiin korkeakouluopetuslupaa. Tällöin käytössä olevan kirjaston laajuudella oli vaikutusta valintapäätökseen, joten kriteerit täyttävän kirjaston rakentaminen oli kiireellinen hanke. Vuonna 1966 kirjaston rakennussuunnittelijaksi valittiin hallintokorttelin aatekilpailun voittanut arkkitehti Erkki Pasanen.

Vuonna 1967 Lauritsalan ja Lappeen pitäjän liittyessä osaksi Lappeenrantaa, kirjaston tilaohjelmaa vielä laajennettiin ja lopulliset kirjaston suunnitelmat laadittiin vuosina 1970–1973 ja kirjasto valmistui Valtakadun varrelle vuonna 1974. Näyttävä, strukturalismia edustava betonielementtirakenteinen kirjastorakennus jäi ainoaksi toteutuneeksi rakennukseksi alueelle kaavaillusta hallinto- ja kulttuurirakennusten korttelista ja tämäkin sijoitui aatesuunnitelmasta poiketen Valtakadun varrelle.

Vuonna 1971 arkkitehti Erkki Juutilaisen laatimassa keskustan asemakaavassa rakentaminen painottui lähemmäksi vanhaa ydinkeskustaa alkaen Kirkkokadusta itään ja Vapaudenaukion ympäristön liittyminen osaksi uutta modernia kaupunkirakennetta jäi keskeneräiseksi. Juutilaisen laatima kunnianhimoinen kaava nosti jalankulkijat kansitoille autoliikenteen jäädessä alemmalle tasolle, kellareiden pimentoon. Tämän seurauksena hankkeiden mittakaava kasvoi ja toteutuminen vaati enemmän aikaa. Pääkirjaston valmistumisen jälkeen Vapaudenaukion ympäristöä leimasi keskeneräisyys useiden vuosien ajan.



Kuva 147: Kuvassa etualalla Valtakadun liikenneympyrä, taustalla Vapaudenaukio pysäköintialueena 1960-luvulla rajautuen Pohjolankatuun. (Valotus Oy 1965–1969, Lpr museot)

Suunnittelualueesta länteen olevaan kortteliin rakentui vuonna 1984 Asunto Oy Karankulman ensimmäinen vaihe, joka on nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Korttelin Pormestarinkadun puoleisella osalla ja koillisesta kerroksen verran rinteen upotetun rakennuksen julkisivut ovat kellertävää klinkkeriä. Suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Pauli Vuorinen Ky. Asunto Oy Karankulman 2-vaihe



Kuva 15: Asunto Oy Karankulman ensimmäinen vaihe vuonna 1984, katsottuna Pormestarinkadulta yli Raatimiehenkadun risteyksen. (Rinno Kenzi 1984, Lpr museot)

valmistui vuonna 1989 ja maalatuista betonielementeistä rakennetun asuin- ja liikerakennuksen suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Anssi Junkkari ja Kari Toppila Ky.

Pohjolankadun varrella sijainneet pienimittakaavaiset kaupunkitalot purettiin vuosien saatossa uuden ja betonisen kaupunkirakenteen laajentuessa kohti Lappeenkatua. Vuoteen 1987 mennessä lähes kaikki alueen pientalot oli purettu, kun Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehen tontin lounaispuolelle valmistui kauppakeskus Iso Kristiina.

Kahden korttelin mittainen kauppakeskus ja lasikatteiset kauppakäytävät edustivat aikaudelle tyypillistä liikerakentamista, suuretaen merkittävästi Lappeenrannan kaupunkirakenteen mittakaavaa. Kauppakeskuksen suunnittelija oli Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy ja rakennuksen kerrosala oli 15600 krs-m². Uuden asemakaavan mukainen korttelirakenne ei kuitenkaan toteutunut vielä tässä vaiheessa suunnittelualueella ja vinosti kaupunkirakenteeseen sijoittuva Pohjolankatu säilyi katukuvassa usean vuosikymmenen ajan

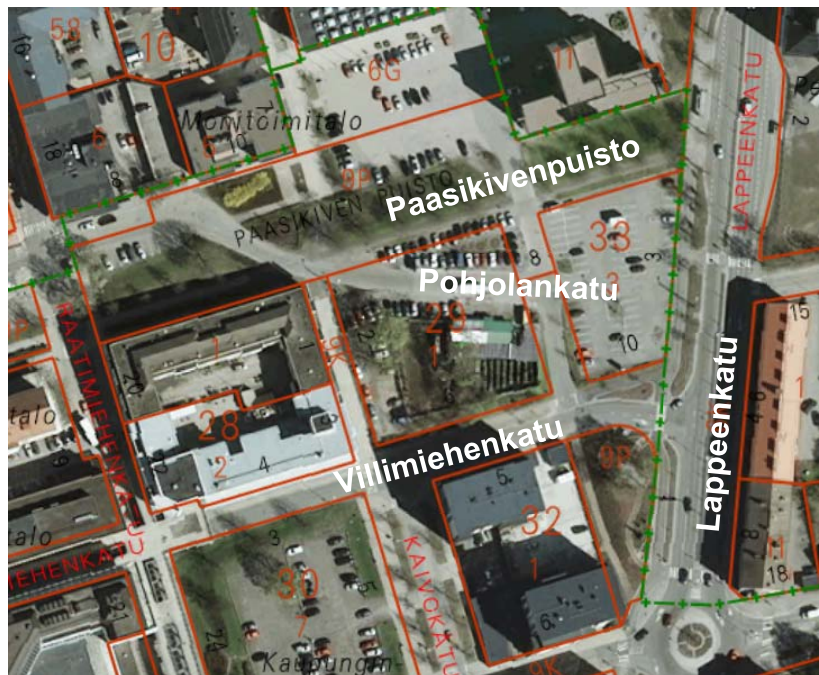
muuttumattomana. Pohjolan- ja Villimiehenkatujen väliin jääneellä alueella toimi vuoteen 2013 saakka kasvimyymälä ja -tarha. Tämän jälkeen alue on toiminut tontin omistavan rakennusliikkeen varastoalueena. Pohjolankatu poistui lopullisesti katukuvasta, kun Paasikivenpuiston alapuolelle rakennettiin vuonna 2016 kaksitasoinen julkinen pysäköintilaitos.

Suunnittelualueen lounaispuolinen kortteli, joka oli alun perin kaavailtu kaupungintalon laajennusta varten, säilyi niinkään rakentamatta aina 2010-luvun puoliväliin saakka.

Vuonna 1992 aloitettiin suunnittelu Lappeen kauppakeskuksen jatkamiseksi Kaivokadun ja Lappeenkadun väliselle alueelle. Tiloihin sijoittuisi tavaratalo Anttilan laajennus sekä muita liiketiloja. Laajennusalue oli Erkki Juutilaisen asemakaavassa asuinrakennusten korttelialuetta ja rakentaminen edellytti asemakaavan muutosta liikerakentamista varten. Samalla kaavan muutoksessa yhdeksän hallinto- ja liikekorttelin suorareunainen muoto sai ulokkeen juuri ahtaimpaan kohtaan, keskustan kehäkadun sisämutkaan.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan korttelin kulmiin on rakentunut vuosina 2006 ja 2007 viisikerroksiset asuinkerrostalot Asunto Oy Brahenkartano ja Asunto Oy Kristiinanuisto. Vaalean keltaista tiiltä ja tummaa klinkkeriä olevat rakennukset on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy ja suunnittelijana arkkitehti Kimmo Hautamaa. Rakennusten keskellä olevan pihakannen alapuolella sijaitsee autohalli.

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee Assi Group Oy:n toimistorakennusten kortteli, joka aiemmin tunnettiin nimellä Technopolis. Alueen ensimmäinen toimistorakennus valmistui vuonna 2007 Paasikivenpuiston koilliskulmaan, osittain entiselle puistoalueelle siirtäen puistoakselia rajaavaa korttelilinjaa kohti etelää johtaen epäjatkuvuuskohtaan kaupunkirakenteessa. viisikerroksisen toimistorakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy. Toinen rakennusvaihe rakentui vuonna 2015 Lappeenkadun ja Valtakadun varsille muodostaen



Kuva 16: Ilmakuva vuodelta 2012, jossa on nähtävissä Pohjolankadun ja Villimiehenkadun välissä sijainnut kasvimyymälä ja -tarha. (Trimble Locus Cloud)

kaupunkikuvallisesti hallitsevan viisikerroksisen ja monimuotoisen liike- ja toimistorakennuksen Taikinamäen liikenneympyrän äärelle. Rakennuksen on suunnitellut lappeenrantalainen Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy ja rakennuksen massoittelussa on hyödynnetty kahta eri katulinjojen muodostamaa koordinaatistoa. Assi Group Oy:n kolmannen vaiheen toimistorakennus sijoittuu Lappeenkadun varrelle, Paasikivenpuiston eteläpuolelle ja myös tämän rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito

Oy. Osittain kuusikerroksinen vuonna 2019 valmistunut rakennus jatkaa hallittua, ympäristön koordinaattilinjoihin hyödyntävää rakennusmassoittelua ja maantasokerroksen koilliskulmaan on avattu kevyenliikenteen kulkuyhteys, joka edistää liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

Kauppakeskus IsoKristiinan peruskorjauksen ja laajennuksen suunnittelu aloitettiin vuonna 2010 suunnittelijana Arkkitehdit Cederqvist & Jäntti. Laajennusosan kortteli oli viimeinen rakentuva pala alkuperäisestä yhdeksän keskustakorttelin kokonaisuudesta, rajautuen Kaivokatuun. Suunnittelussa lähdettiin rohkeasti muuttamaan epäkohdiksi havaittuja toimintoja, kuten ajoyhteydet autojen pysäköintitiloihin ja jalankulkijoiden kulkuyhteydet eri korkotasojen välillä. Ratkaisuna avattiin autojen kulkuyhteys suoraan Lappeenkadulta maanalaisiin pysäköintihalleihin, jolloin Kaivokatu vapautui saattoliikenteelle ja jalankulkijoille. Brahenkatu katettiin lasikatteella Kaivokadun ja Raatimiehenkadun välillä ja se muodosti kauppakeskuksen sydämen. Lasiosan päädyissä olivat kauppakeskuksen uudet pääsisäänkäynnit. Vanhan osan kauppakäytävä johdettiin diagonaalisesti liittymään keskusaulaan ja jatko-osa liittyi aulan itäreunalle. Jalankulkuliikenteen siirtyminen eri korkeustasojen välillä ratkaistiin liukuportaila ja näyttävillä näköalalasseilla. Kauppakeskuksen liiketiloja ja kellariin sijoitettavia autopaikkoja lisättiin, toiminnallisuutta laajennettiin ja tiloihin suunniteltiin neljä elokuvateatterisalia.

Suunnittelun edetessä ilmeni, että laajennuksen tiloihin ei ehkä löytyisi riittävästi liikeyrityksiä. Ratkaisuksi ongelmaan aloitettiin kaupunginteatterin suunnittelu osaksi kauppakeskusta. Teatteriosan suunnitelmat laati ALA Arkkitehdit Oy. Uudistettu kauppakeskus laajennuksineen valmistui vuonna 2015 ja Lappeenrannan kaupunginteatteri avattiin yleisölle vuonna 2016.



Kuva 17: Näkymä suunnittelualueelle katsottuna Kauppakeskus IsoKristiinan pohjoisivallalla olevalta kevyenliikenteen väylältä, vasemmalla As Oy Karankulman 2-vaiheen rakennus, taustalla kellertävä Assi Group Oy:n 1-vaiheen toimistorakennus, seuraavana oikealla vaalea 3-vaiheen toimistorakennus, etualalla Villimiehenkatu ja oikealla Asunto Oy Brahenpuiston viisikerroksinen asuinkerrostalo. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022).

Nykyisin suunnittelualue on pääosin hoitamaton murskepintaista piha-aluetta. Alueen viereiset Villimiehenkatu ja Kaivokatu ovat asfaltoituja. Tontin eteläreunalla ja Kaivokadun

itäreunalla kasvaa puustoa. Alueella on kaupunkikuvaan liittyviä arvoja, erityisesti Kaupakeskus IsoKristiinan, Lappeenkadun ja Paasikivenpuiston suunnilta tarkasteltuna.

- Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole rakennuksia.

- Katuverkko

Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee Villimiehenkatu, joka on luokitukseltaan 1+1- kaksitaustainen tonttikatu. Katualueen leveys on 15 metriä ja itse katu sijoittuu noin 0,5–3,0 metriä suunnittelualuetta alemmalle tasolle. Katu on asfaltoitu ja sen reunoilla olevilla jalkakäytävillä on katuvalaisinpylväitä. Kadun pohjoisreunalla on kadun reunaan rajautuva pyöräilyn paikallisreitti ja eteläreunalla jalkakäytävä, joka päättyy suunnittelualueen itäreunan kohdalla. Suunnittelualueen itäreunalla olevan ja Villimiehenkatuun liittyvän lyhyen katualueen kautta on ajoyhteys maanlaiseen autojen pysäköintitilaan, Lappeenrannan kaupungin omistaman Williparkki Oy:n P-Pormestariin. Sen kautta on myös toinen ajoyhteys Assi Group Oy:n toimistorakennusten kellareissa sijaitseviin pysäköintihalleihin.

Suunnittelualueen länsipuolella oleva Kaivokatu on luokitukseltaan pyöräilyn paikallisreitti, joka jatkuu suunnittelualueen pohjoispuolella Paasikivenpuiston alueella kohti itää.

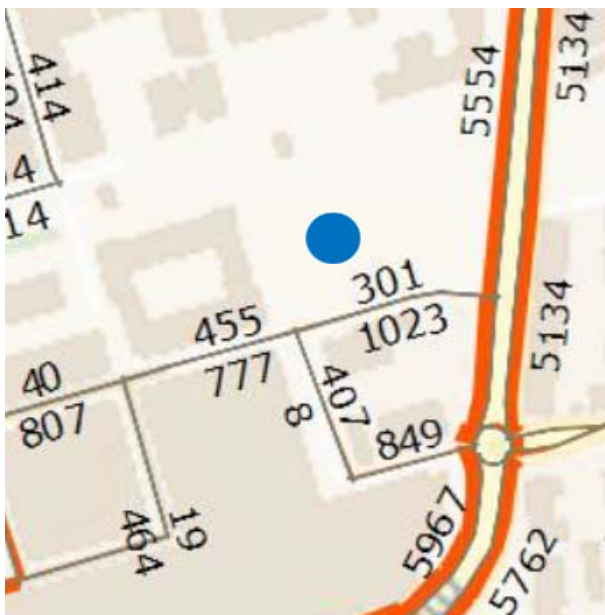
- Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan kehäkadulta alkavan Villimiehenkadun varrella. Villimiehenkatu päättyy keskusta-alueen pohjois-eteläsuuntaisesti halkaisevalle Kirkkokadulle. Villimiehenkatu on tärkeä huoltoliikenteen väylä rakennusten kellareissa sijaitseville huoltotaskuille.

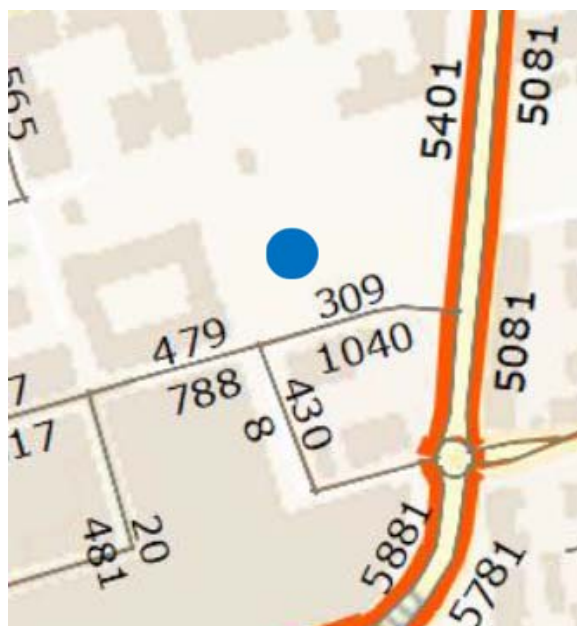
Suunnittelualueesta itään Lappeenkadun varrella ovat joukkoliikenteen vaihtopysäkit. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä nostaa melutasoa.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2021). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Villimiehenkadulla 1023 ajoneuvoa itään ja 301 ajoneuvoa länteen.

Vuoden 2040 ennustettu liikennemäärä vuorokaudessa suunnittelualueen kohdalla on Villimiehenkadulla 1040 ajoneuvoa itään ja 309 ajoneuvoa länteen. Kaivokadulla, suunnittelualueen eteläpuolella kulkee ennusteen mukaan 8 ajoneuvoa etelään ja 430 ajoneuvoa pohjoiseen.



Kuva 18: Vuoden 2020 Lappeenrannan keskustan ajoneuvomäärät vuorokauden aikana. (31.1.2020 WSP Oy Matti Keränen)



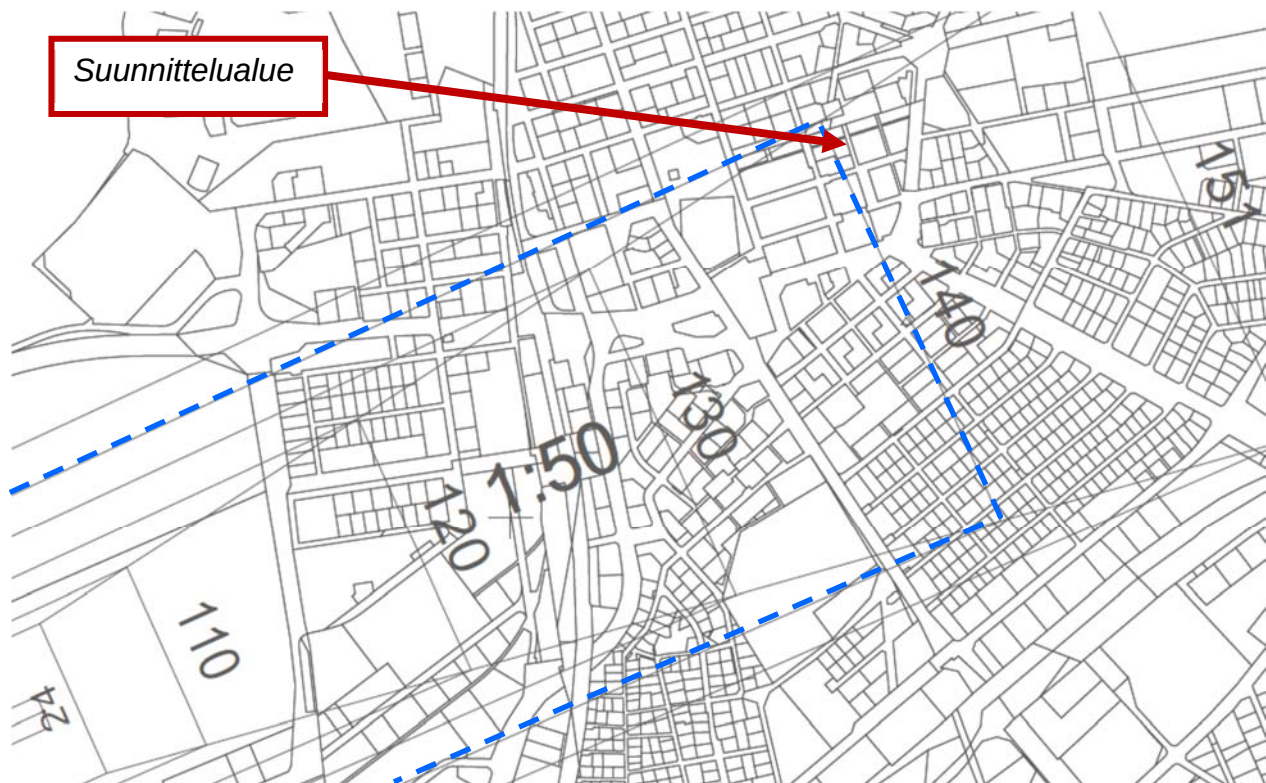
Kuva 19: Vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukainen Lappeenrannan keskustan ajoneuvomäärät vuorokauden aikana. (31.1.2020 WSP Oy Matti Keränen)

- Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen sijoittuu sähkökaapeleita, vesijohtoja, sadevesi- ja jätevesiviemäreitä, sekä kaukolämpöverkostoa. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat pääosin korttelia ympäröiville katualueille ja ainoastaan tontin luoteiskulmalla on kaksi sähköjohtoa rajojen sisäpuolella noin 5 metrin osalla. Kunnallisteknisten johtojen liittymät sijaitsevat tontin lounaiskulmalla.

- Lentoestepinnat

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnon esteitä on korttelin länsirajalla noin +142 metriä merenpinnasta mitattuna eli noin 37 metriä maanpinnan yläpuolella Paasikivenpuiston puoleisella osalla mitattuna.



Kuva 20: Lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Suunnittelualue on merkitty punaisella. Lähde: Lappeenrannan lentoasema Oy, Ilmailulaitos, EFLP AGA M3-6 mukaiset lentoasematerajoituspinnot 9.9.2016.

3.5 Arkeologinen kulttuuriperintö ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kulttuuriympäristön palveluikkuna (kyppi.fi)

- Valtakunnalliset kohteet

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Museovirasto on määritellyt valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) kuuluvaksi suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Lappeen Marian kaksoisristikirkon, joka on vihitty käyttöön vuonna 1794, ja tämän eteläpuolella olevan sankarihautausmaan. Myös suunnittelualueen pohjois-/luoteispuolella sijaitsevat Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot muodostavat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, samoin kuin Linnoituksen ja Rakuunamäen muodostama kokonaisuus *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskunta kaupunki*. Mikään edellä mainituista kohteista ei rajaudu suunnittelualueeseen.



Kuva 21: Kartta Lappeenrannan valtakunnallisesti merkittävistä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteista, alueet on merkitty sinisellä viivoituksella ja suunnittelualue ruskealla värillä. (Museovirasto)

- Maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueen itäpuolella on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/ kohde (ma/mk) Taikinamäki, joka on merkitty samalla rajauksella sekä maakunta- että yleiskaavaan. Kohde on aluekokonaisuus, joka ulottuu lähimmillään vajaan 100 metrin päähän suunnittelualueesta. Sen rajausta ilmenee maakuntakaavaotteesta sivulla 32.

Maakuntakaavan kohdekuvauksen mukaan Otto-livari Meurmanin laatiman vuonna 1936 vahvistetun yleisemakaavan pohjalta toteutettiin mm. Kimpisen ja Taikinamäen kaupunginosat. Uusi kaava muodosti keisarinkaavan ympärille tavallaan uuden vuosirenkään, joka sai rakennuskantansa 1940- ja -50-luvuilla. Armilankadun ja Pohjolankadun välissä on yhtenäinen pääosin vuosina 1938–40 valmistunut pienehköjen asuinrakennusten ryhmä. Kohderajaukseen kuuluvat myös Valta- ja Koulukadun välinen 1950-luvun kerrostalokortteli, alun perin vuonna 1920 valmistunut vesitorni, jonka nykyasu on vuodelta 1956 (arkkitehti Reino Ahjopalo), sekä arkkitehti Toivo Salervon suunnittelema Peltolan koulu vuodelta 1930.

Yleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (2013) on nostettu esiin osakohteena myös suunnittelualueen itäpuolella, osoitteissa Lappeenkatu 4–8 sijaitsevat Per Björkvallin suunnittelemat kaksi kolmekerroksista lamellikerrostaloa vuosilta 1953 ja 1955, jotka muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden. ”Maakunnallisesti merkittävä jälleenrakennuskauden kerrostalokortteli.” Lisäksi selvityksessä on mainittu omana kohteenaan edellä mainittu Armilankadun ja Pohjolankadun pientalokortteli.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

- Paikalliset kohteet

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Maakuntakirjasto on valmistunut vuonna 1974. Julkisivuiltaan rakennus edustaa aikaudelleen tyypillistä karua betonia strukturalismin tehokeinoin, mutta sisätiloiltaan kirjasto on avara ja valoisa. Maakuntakirjasto on

merkitty keskustan osayleiskaavaan 2030 rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä ”*Paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas julkinen rakennus 1970-luvulta*”.

Muita paikallisesti merkittäviä kohteita ovat lähistöllä valtion virastotalot ja Lappeenrannan kaupungintalo. Valtion virastotalo (kohde 71) on luokiteltu yleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäväksi 1960-luvun alusta lähtien rakennuneeksi virastotalokokonaisuudeksi. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevan kaupungintalon (kohde 72) todetaan olevan paikallisesti merkittävä 1980-luvun kaupungintalo.

3.6 Kaupunkikuva

Villimiehenkatu sijoittuu maastollisesti loivasti kohti länttä viettävälle alueelle niin, että suunnittelualueen kohdalla korkeuseroa on hieman alle kolme metriä. Maaston korkeusero Villimiehenkadun ja Paasikivenpuiston välillä on noin 2,5 metriä. Vanhan rakennuskannan kortteleissa suunnittelualueen länsipuolella, rakennusten mittakaavan vaihtelut ovat vähäiset, rakennusten ollessa keskimäärin neljän kerroksen korkuisia. Myös suunnittelualueen eteläpuolella olevat viisikerroksiset asuinkerrostalot ja kauppakeskus Iso Kristiinan pääjulkisivu muodostavat tasapainoista kaupunkirakennetta. Kuitenkin kauppakeskuksen katolla oleva Lappeenrannan kaupunginteatterin näyttämötorni nousee huomattavan korkealle luoden kaupunkisilhuettiin selkeästi erottuvan poikkeaman. Lappeenkadun varrella olevat Assi Group Oy:n viisi-, osin kuusikerroksiset toimistorakennukset ovat hieman ympäristön rakennuksia korkeampia. Mittakaavaeroa lisäävät toimistorakennusten suuremmat kerroskorkeudet.



Kuva 22: Näkymä Kaivokadulta kohti pohjoista, vasemmalla kauppakeskus IsoKristiina, keskellä Asunto Oy Brahenkartano ja oikealla Asunto Oy Kristiinanpuisto. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022).



Kuva 23: Näkymä Lappeenkadun ja Armilankadun liikenneympyrästä kohti suunnittelu- aluetta, vasemmalla Asunto Oy Kristiinanpuisto, taaempänä Asunto Oy Brahenkartano, keskellä Assi Group Oy:n 3-vaiheen toimistorakennus ja oikealla maakunnallisesti merkittävä Lappeenkatu 8:n asuinkerrostalo (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022).

3.7 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä vakinaisia asukkaita eikä työpaikkoja.

Lappeenrannan ydinkeskustan kulttuuri, kauppa- ja ravintolapalveluja sijaitsee suunnittelualueen viereisissä kortteleissa. Lisäksi lähialueelle on sijoittunut useita kaupungin ja kuntayhtymien oppilaitoksia sekä palveluyksiköitä.

3.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasmelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä tai tärinää. Ympäristökarttapalvelu Karpalon maaperän tila ja pilaantuneet maa-alueet-karttatiedoissa ei ollut merkintää tiedosta maaperän tilan osalta. Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole ympäristömyrkkyyä tai pilaantuneita maa-aineksia.

- Melu

Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot on esitetty oheisessa taulukossa.

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

Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. L_{Aeq} =melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).

1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.

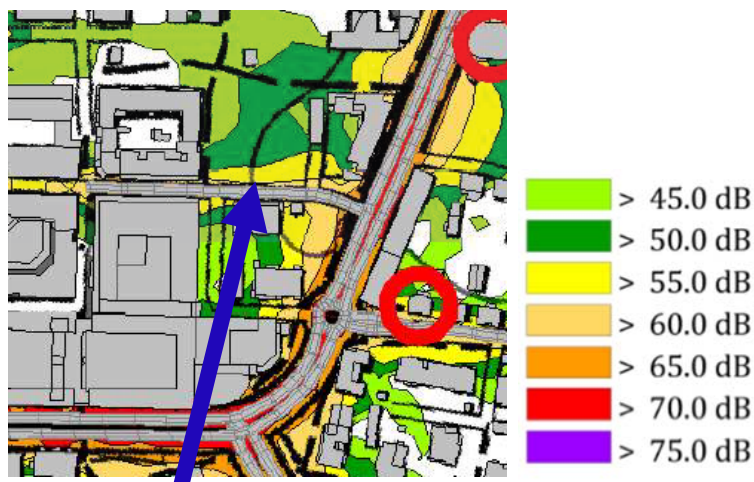
*Kuva 24: Val-
tioneuvoston
päättökseen
993/92 mukai-
set yleiset me-
lun ohjearvot.*

Edellä mainitun liikenne-ennusteen pohjalta WSP Finland Oy on laatinut Lappeenrannan keskustaaajaman alueen meluselvityksen vuonna 2021. Meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja melusteet. Selvityksessä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2040 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä. Melumallinnus on tehty Cadna A/ 2022 ympäristömelun laskentaohjelmiston pohjoismaisilla tie- ja raideliikennemelun laskentamalleilla. Laskentamallin tarkkuus on tieliikennemelun mallintamisen osalta noin ± 2 dB.

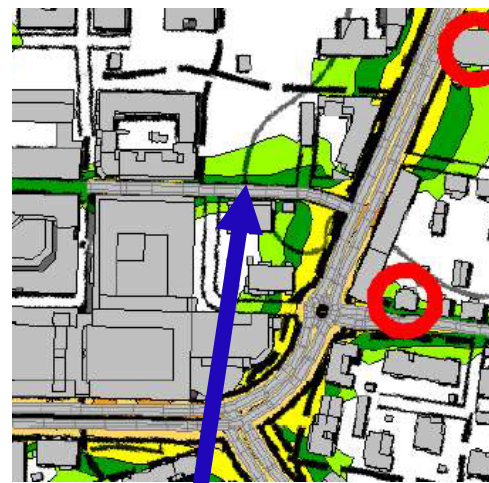
Suunnittelualueen ympäristö on rakentunut siten, että viereiset rakennukset suojaavat osittain Lappeenkadun suunnalta tulevalta melulta. Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on suunnittelualueen itä- ja eteläreunalla noin 55-60 dB(A) ja keskialueella pääosin 50-55 dB(A).

Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan suunnittelualueen Villimiehenkadun puoleisella reuna-alueella 45-55 dB(A) ja keskiosalla pääosin alle 45 dB(A).

Nykytilanteen mukaiset melun ohjearvot tulevat todennäköisesti alittumaan oleskelupihan alueella tontin länsiosalla, kun uudisrakennukset suojaavat aluetta katujen suunnalta tulevalta liikennemelulta. Villimiehenkadun puoleiset parvekkeet edellyttävät melulta suojaavaa rakennetta.



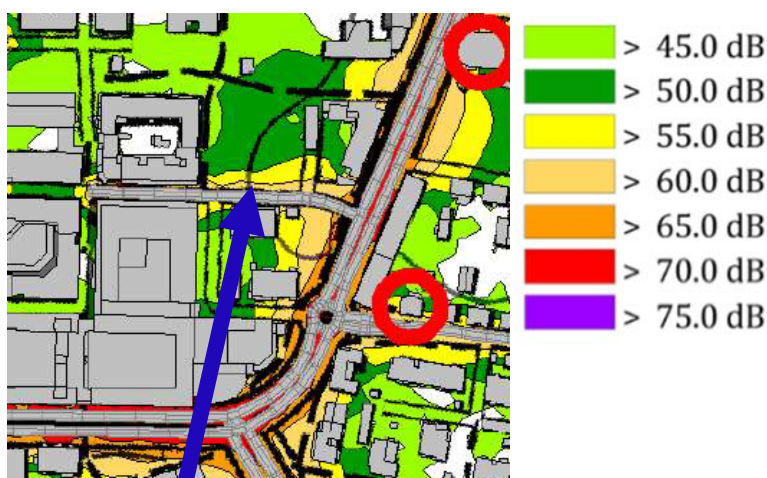
Kuva 25: Kuvassa on esitetty vuoden 2020 päiväajan kello 7–22 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)



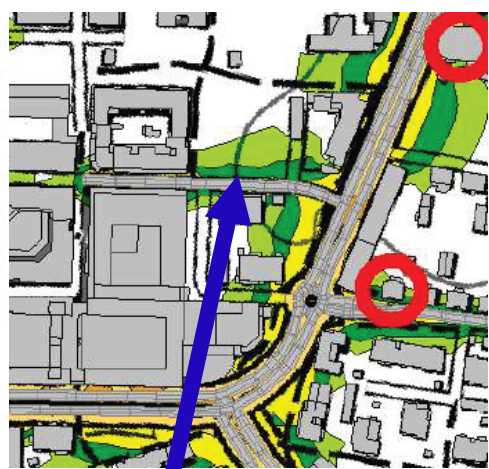
Kuva 26: Kuvassa on esitetty vuoden 2020 yöajan kello 22–7 keskiäänitasot. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

Meluselvityksen ennusteesta vuodelle 2040 suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on suunnittelualueen itä- ja eteläreunalla noin 60 dB(A) ja keskialueella pääosin alle 55 dB(A).

Yöajan keskiäänitaso on selvityksen ennusteen mukaan suunnittelualueen Villimiehenkadun puoleisella reuna-alueella 50- 55 dB(A) ja keskiosalla pääosin alle 45 dB(A).



Kuva 27: Kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7–22 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)



Kuva 28: Kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen yöajan kello 22–7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

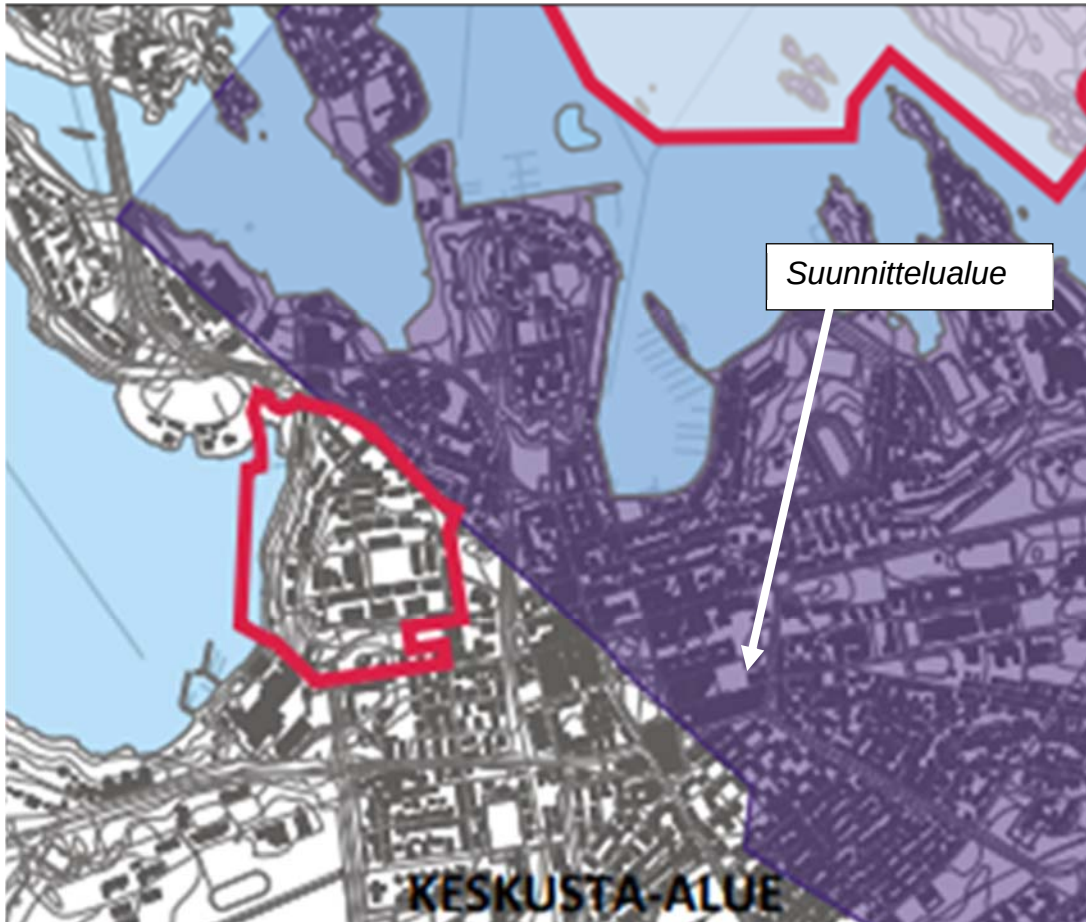
Kaavamuutosalueelle on laadittu asemakaavoituksen tueksi erillinen meluselvitys. Selvityksen tuloksia on selostettu tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa ja selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 5.

Varsinaisella suunnittelualueella ei tällä hetkellä sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat valtioneuvoston päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvot ylittäviä melutasoja.

Seveso

Suunnittelualue sijaitse Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Kaukaan tehtaas kuuluvat ns. Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) soveltamisalaan. Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten osalta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes määrittelee laitokselle konsultointivyöhykkeen. Kaukaan osalta vyöhykkeen laajuus on 2 kilometriä.

Konsultointivyöhyke muodostetaan laitoksen riskeistä yleisesti tiedossa olevien arvioiden perusteella. Vyöhyke ei suoraan sovellu suojavyöhykkeeksi, mutta sen alueella kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan.



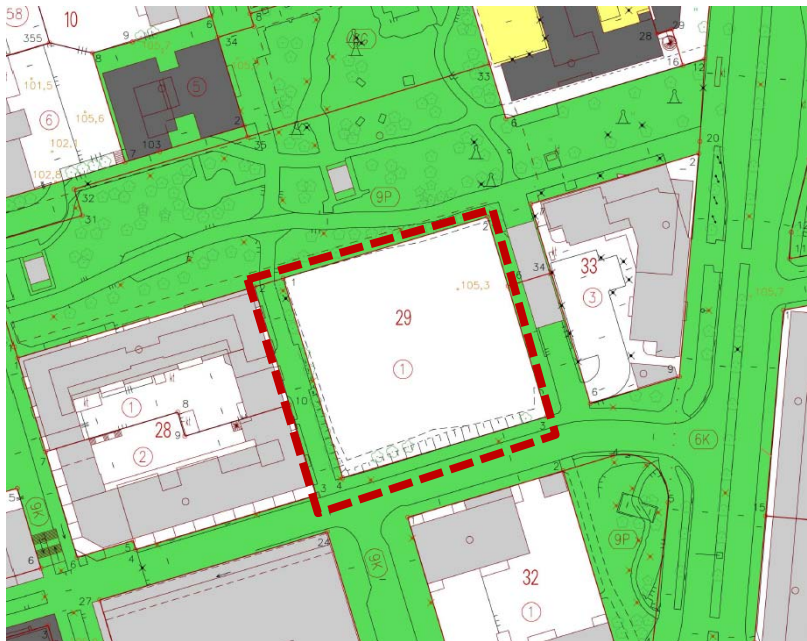
Kuva 29: UPM Kaukaan tehtaiden Seveso-konsultointivyöhyke on merkitty karttaan violetilla värisävyllä Lappeenrannan alueella. (Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäisen osa-alueen perusselvitykset).

Lentoliikenteen melu

Suunnittelualue sijoittuu noin kahden kilometrin etäisyydelle Lappeenrannan lentoaseman kiitotien itäpäädyssä. Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan suunnittelualue sijaitsee 55 dB:n lentomelualueen ulkopuolella. Alue ei myöskään sijaitse maakuntakaavaan merkityllä lentomelualueella.

3.9 Maanomistus

Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt tontit omistavat yksityiset maanomistajat tai muut toimijat, lisäksi rakennukset on esitetty harmaan sävyisinä. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.



Kuva 30: Ote maanomistuskartasta. (Trimble Locus Cloud)

3.10 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivitystyön. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

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

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

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.

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue). Yleiskaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 24.4.2017.

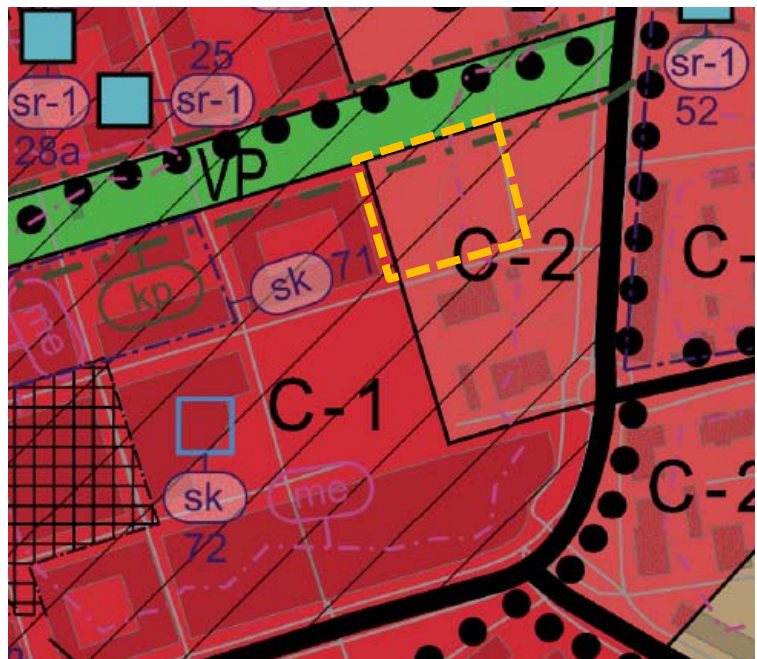
Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-2). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=1,5-2,5$.

Suunnittelualue on itäiseltä reunaltaan meluntorjuntatarvealuetta (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden perusteella liikenteen päiväaikainen melu ei ylitä alueella 55 dB.

Suunnittelualue on itäiseltä reunaltaan meluntorjuntatarvealuetta (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden perusteella liikenteen päiväaikainen melu ei ylitä alueella 55 dB.

Suunnittelualueen pohjoisreunalle on merkitty kansallisen kaupunkipuiston intressialue kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (kp).

Suunnittelualue on merkitty osaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta kävelypainotteista ydinkeskusta-aluetta. Kävelypainotteisen alueen katujen ja aukoiden pintamateriaalien,



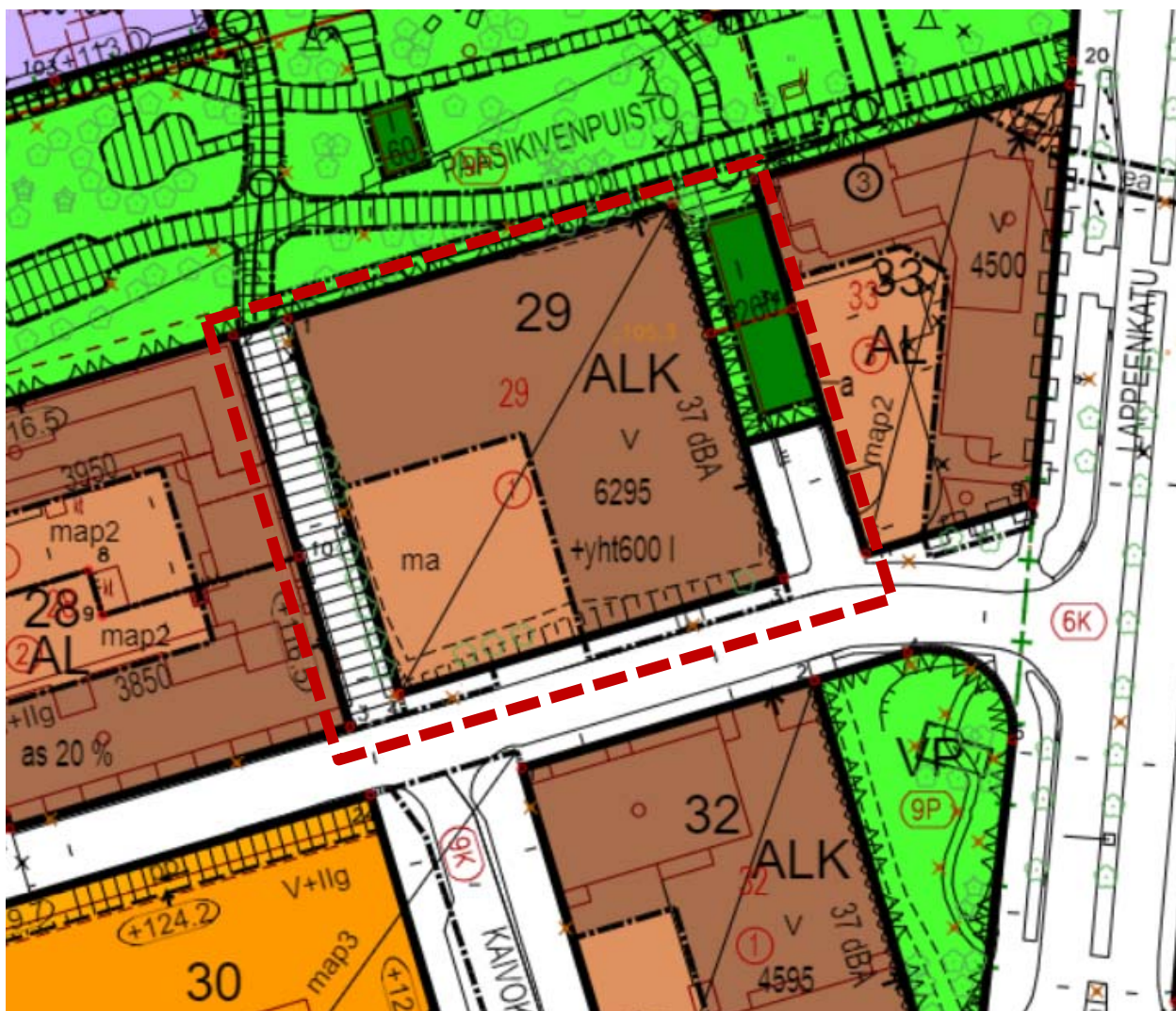
Kuva 32: Ote keskustan 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty keltaisella rajauksella. (Lappeenrannan kaupunki)

kalusteiden ja valaistuksen laadun tulee olla korkeatasoisempia kuin normaalissa katu- ympäristössä ja soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kävelypainotteisella alueella voidaan erikseen osoittaa kävelykatuja ja kävelypainotteisia katuja. Kävelykadut tulee toteuttaa turvallisina, korkealaatuisina ja esteettöminä ensisijaisesti jalankulkua palvelevina ympäristöinä. Moottoriajoneuvoliikenteen nopeutta tulee rajoittaa nopeusrajoitusten lisäksi rakenteellisin keinoin. (vinoviivoitettu alue).

Asemakaava

Suunnittelualueen korttelia numero 29 sekä Villimiehenkadun eteläpuolella sijaitsevaa korttelia numero 32 koskeva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.8.2003. Paasikivenpuistoa ja sillä olevaa P-Pormestarin ramppia koskeva asemakaava on hyväksytty 12.12.2022 ja sen edustalla olevan lyhyen katualueen eteläosan asemakaava 29.10.2012.

Korttelin 29 tontin 1 asemakaavamerkintä on *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli- alue (ALK)*. Rakennuksen kerrosluku on viisi (V). Rakennusoikeus on 6295 kerros-m² ja lisäksi ensimmäisen kerroksen tasolle saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää 600 kerros-m² asukkaiden yhteistiloihin. Tonttitehokkuus on $e=2,22$ (6895/3108).



Kuva 338: Ote ajantasa-asetmakaavasta, suunnittelualue on merkitty punaisella katkovii- valla. (Trimble Locus Cloud 4.1.2024)

Suunnittelualueen itärajalle on merkitty rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dBA (huom! kaavakartassa eri luku eli 37 dBA). Tontin 1 alueelle on merkitty maanalainen tila pysäköintiä varten (ma). Villimiehenkadun alueelle on merkitty katualueen osa, jolle saa rakentaa viereisellä korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvän ulokkeen. Ulokkeen kohdalla vapaa korkeus katutasen jalankulkua varten on oltava vähintään 3,3 metriä (u). Suunnittelualueelle on merkitty tonttia varten varattavien autopaikkojen määrä 1ap/ 75 kerros-m² kuitenkin vähintään 1ap/ asunto.

Suunnittelualueen itäosa on puistoa (VP) ja katualuetta. VP-alueella on 260 krs-m²:n rakennusala pysäköintilaitoksen ramppia varten sekä yleiselle jalankululle varattua alueen osaa.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella korttelin 32 tontilla 1 asemakaavamerkintä on *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALK)*. Rakennuksen kerrosluku on viisi (V). Rakennusoikeus on 4595 kerros-m² ja lisäksi ensimmäisen kerroksen tasolle saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää 450 kerros-m² asukkaiden yhteistiloihin. Tonttitehokkuus on $e=1,96$ (5045/2580).

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020 alkaen.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Kartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain § 323/ 11.4.2014 vaatimukset.

Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

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

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on tehty ajoneuvoliikenteen liikennemäärien nykytilaennuste sekä liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Oy 31.1.2021). Tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvien osien myös tässä asemakaavan muutoksessa.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on tehty meluselvitys (WSP 17.2.2021). Tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvien osien myös tässä asemakaavan muutoksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehen aloitteesta. Kaavamuutoksen taustalla on omistajan tavoite parantaa asemakaavan toteutettavuutta ja laatia maankäytön tehostamisen mahdollistava asemakaava.

Voimassa oleva asemakaava on yli 20 vuotta vanha ja kokonaan toteutumatta. Samalla ympäristön rakentamistehokkuus on kasvanut niin Iso Kristiinan osalta kuin suunnittelualueen itäpuolisessa, Assi Groupille siirtyneessä korttelissa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa korkeampien kerrostalojen rakentaminen tontille ja laajennetaan rakennusalueetta Villimiehenkadun puoleiselle osalle tonttia.

Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt kaavamuutosaloitteen ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen hakemuksen mukaiselle maa-alueelle. Asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2024–2026 kaavoitusohjelmaan kohdenumerolla 8 Villimiehenkatu 6. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

Kaava-aineisto on ollut nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1.kerros) ja kaupungin verkkosivulla www.lappeenranta.fi/kaavoitus > nähtävillä olevat kaavat.

Kaavaluonnoksesta järjestettiin luonnoskuulemisen aikana asukastilaisuus lähikokouksena.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2023 Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelun lähtökohtana on ollut tilaajan laatima tontinkäyttösuunnitelma. Suunnittelun aluksi on tutkittu maankäyttösuunnitelman vaikutuksia kaupunkikuvaan ja laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja alustava asemakaavaluonnos.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 6.3.2024. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla alkaen 7.3.2024 koko kaavaprosessin ajan, www.lappeenranta.fi/kaavoitus > nähtävillä olevat kaavat.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 7. – 28.3.2024 Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1, joka sijaitsee Kaupungintalon 1.kerroksessa. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 18.3.2024 klo 16.30-18.00 Lappeenrannan kaupungintalon 1. kerroksen kokoushuone Venlassa. Tilaisuus järjestetään avoimet ovet-tyyppisenä. Tilaisuuteen osallistui viisi henkilöä.

Asemakaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella on laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

Kaupunginhallitus asettaa kaavaedotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että mikäli asemakaavaan ei tehdä muutoksia ennen ehdotusvaihetta, ei ELY-keskusta tarvitse kuulla kaavan ehdotusvaiheessa. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa mahdollisten muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa yhteistyössä Arkkitehtuuri-toimisto Riitta ja Kari Ojala Oy:n kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun yleisenä tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kehittäminen osana Lappeenrannan ydinkeskustaa. Kaavamutoksella mahdollistetaan olemassa olevan asemakaavan kerrosmäärän ja rakennusoikeuden korottaminen.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on kehittää suunnittelualueetta kiinteänä osana ydinkeskustan aluetta, palveluiden äärellä ja hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaisuutta. Lisäksi tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tarjota mahdollisuuksia asumiseen hyvien kevyenliikenteen yhteyksien ja kattavan joukkoliikenteen reittien äärellä.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelia kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi kokonaisuudeksi ympäristön rakennuskantaa kunnioittaen. Tavoitteena on kehittää alueesta arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus. Korttelin sijainti puistoalueen vieressä tarjoaa tavoitteiden saavuttamiseen hyvät lähtökohdat.

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteena on keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen, uusien asuntojen sijoittaminen keskusta-alueelle joukkoliikenteellä saavutettavaksi. Lisäksi tavoitteena on kevyenliikenteen väylien parantaminen ja keskustan kehittäminen kävelypainotteiseen liikkumiseen sekä palveluiden lisääminen.

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

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

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

4.5 Asemakaavaratkaisun alustavat luonnosvaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosaloitteen ja maanomistajan teettämän viitesuunnitelman perusteella Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu laati kaavamuutosalueelle luonnossuunnitelmia, jossa lähtökohtana oli muun muassa tasapainoinen kaupunkikuva ja yhtenäinen katutila. Lisäksi tarkastelun kohteena oli ympäröivään kaupunkirakenteeseen sovitettavissa oleva uudisrakennusten mittakaava. Kortteliin tutkittiin suuremman kerrosmäärän mahdollisuutta, kuin mitä ympäristöön oli tähän asti rakennettu.

Rakennusten kerrosluvut sovitettiin Kaivo- ja Villimiehenkadun varsilla kuuden kerroksen korkeuteen, jolloin ne olivat likimain samoja suunnittelualueen itäpuolella olevan viisikerroksisen toimistorakennuksen kanssa, kun huomioidaan toimistorakennuksen suurempi kerroskorkeus. Tällöin uudisrakennukset muodostavat yhtenäistä korttelirakennetta yhdessä nykyisen uusimman rakennuskannan kanssa. Samalla suunnittelualueen itäosaan, kahden korttelialueen keskiosalle tulevasta kahdeksankerroksisesta rakennuksesta kaavailtiin kaupunkikuvallista dominanttia Paasikivenpuiston suuntaan.

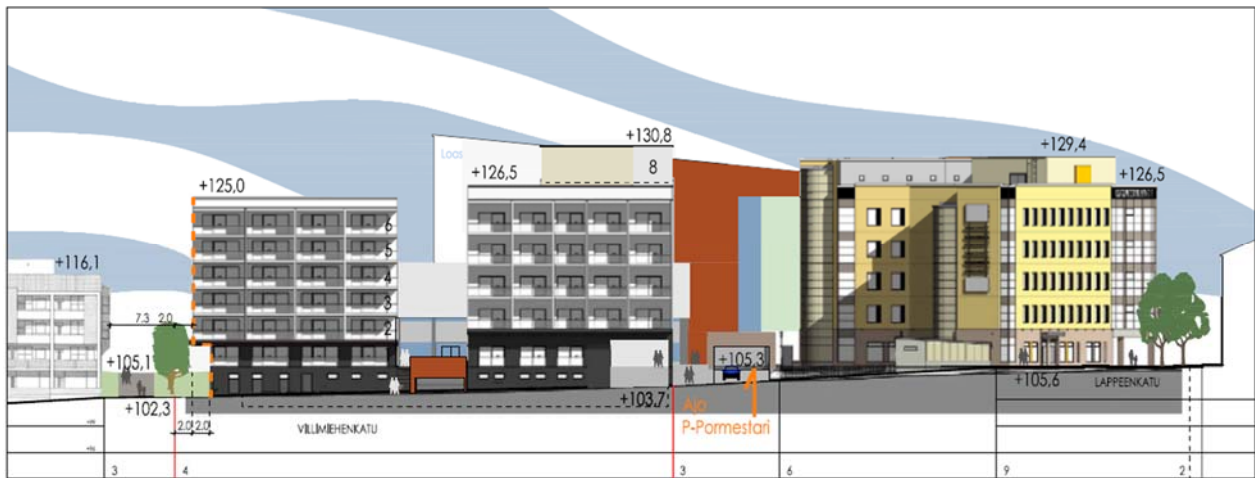
Luonnossuunnittelun yleiseksi lähtökohdaksi asetettiin viherympäristön säilyminen Kaivokadulla. Rakennusten pääsisäänkäynneille johtavien kulkureittien liittymiseen ympäröiville jalankulkualueille kiinnitettiin erityistä huomiota.

Ensimmäisessä tontinkäyttösuunnitelmassa oli tutkittu neljän rakennuksen sijoittumista suunnittelualueelle. Rakennusmassojen kerrosmäärissä oli vaihtelevuutta ja tarkastelun perusteella jatkosuunnittelun tavoitteeksi asetettiin kuuden kerroksen korkuiset korttelijulkisivut Kaivo- ja Villimiehenkaduille. Ajoyhteys korttelin sisäpihalle oli alunperin esitetty P-Pormestarin ajoluiskan edustalle, mutta liikenteellisen tarkastelun perusteella se siirrettiin Villimiehenkadulle.

Kuva 34: Ensimmäinen suunnittelualueelle laadittu luonnos katsottuna Villimiehenkadun ja Lappeenkadun risteyksen suunnalta. Keskil alueen molemmat rakennukset olivat ympäröiviä rakennuksia korkeampia. (9.10.2023 Arkkitehtuuri-toimisto Riitta ja Kari Ojala Oy)



Villimiehenkadulle suuntautuvan julkisivunäkymän korkotarkastelussa ilmeni tarve rakennusten räystäskorkeiden määrittelylle pelkän kerrosluvun lisäksi, sillä toimistorakennusten kerroskorkeus on noin 0,5 metriä asuinkerrostalon kerroskorkeutta korkeampi jokaisen kerroksen osalta. Räystäskorkeuden määrittävällä kaavamääräyksellä haluttiin varmistaa, että uudisrakennukset muodostavat hallittua ja tasapainoista kaupunkikuvaa ja rakennuksen korkeus ei ylitä kortteliin määritettyä mittakaavaa eri käyttötarkoituksissa.



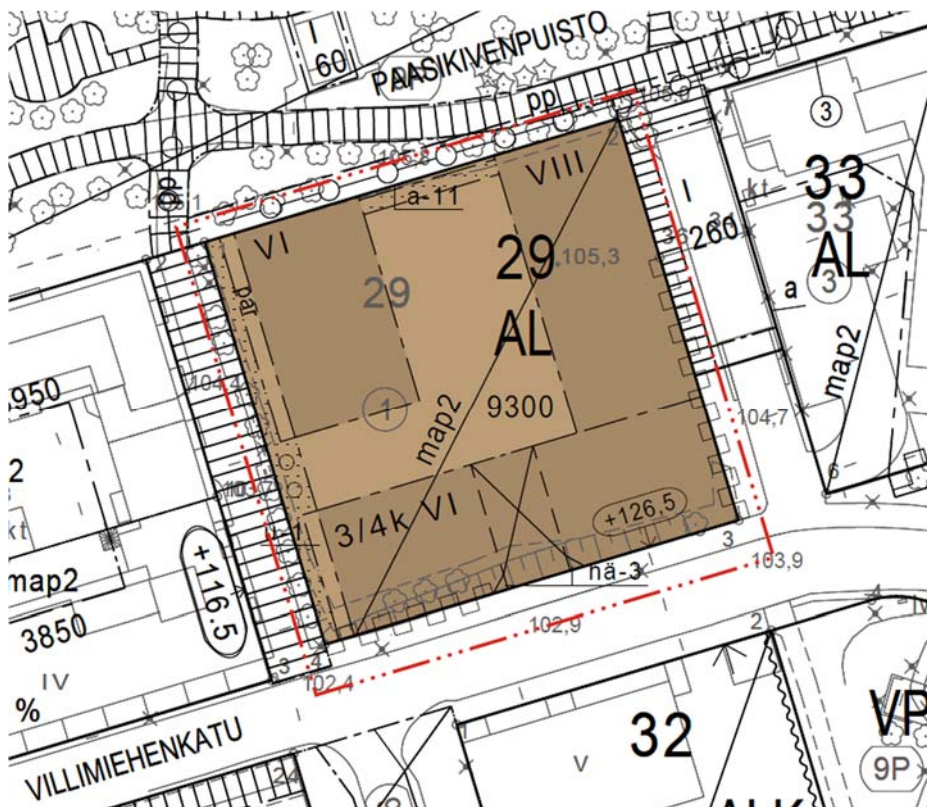
Kuva 35: Korttelijulkisivussa Villimiehenkadun suuntaan on esitetty rakennusmassojen korkeudet kuusikerroksiselle asuinkerrostalolle ja viisikerroksiselle toimistorakennukselle, jolloin räystäskorkeudet ovat likimain samalla tasolla. Kuvan vasemmassa reunassa rakennusten välistä näkyy maakuntakirjasto, taustalla Lappeenrannan opiskelijasäätiön LOAS Teatteri, seuraavana oikealla uusi kahdeksankerroksinen rakennus. Pu-nertava rakennus on Lappeenrannan palvelusäätiön Wilmankoti ja etualalla pysäköintilaitos P-Pormestariin johtavan ajoluiskan kattava rakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

- Alustava asemakaavaluonnos

Asemakaavan luonnos on laadittu Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun laatiman viite-suunnitelman pohjalta, jossa tontille on mahdollista rakentaa yksi kahdeksankerroksinen ja kaksi kuusikerroksista asuinrakennusta. Asuinrakennusten sijoittumisessa on

huomioitu riittävät etäisyydet rakennusten välillä asuntojen viihtyisyyden turvaamiseksi sekä vapaiden näkymien avaamiseksi asuintiloista puistoalueelle.

Kaupunkisuunnittelun laatimaan alustavaan kaavaluonnokseen Kaivo- ja Villimiehenkadun puoleisille rakennusalueille merkittiin kerrosten lukumääräksi kuusi ja julkisivun sekä vesikaton leikkauskohdan korkeudeksi +126,5 jatkaen Lappeenkadun varrella olevan toimistorakennuksen räystäskorkeutta, luoden yhtenäisen korttelirakenteen kortteleihin numero 29 ja 33. Lisäksi kahdeksankerroksiselle rakennusalueelle on määritetty rakennusosien korkein mahdollinen korkeusasema korkeudelle +133,0 metriä merenpinnan yläpuolella.



Kuva 36: Ote alustavasta kaavaluonnoksesta 20.10.2023 (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Rakennusalan rajaa Kaivokadun puoleisella sivulla siirrettiin neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta ja merkittiin kahden metrin levyinen istutettava alue, mahdollistaen katualueen reunalla olevan puuston säilymisen ja kasvumahdollisuudet myös tulevaisuudessa.

- Asemakaavaluonnos

Varsinainen asemakaavaluonnos laadittiin edellä kuvatun alustavan asemakaavaluonnoksen pohjalta. Rakennusoikeus täsmentyi 9000 krs-m²:iin ja tonttitehokkuus $e=2,9$:ään ($9000/3108$). MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä ollut kaavaluonnos on liitteenä 2d.

- Asemakaavaehdotus

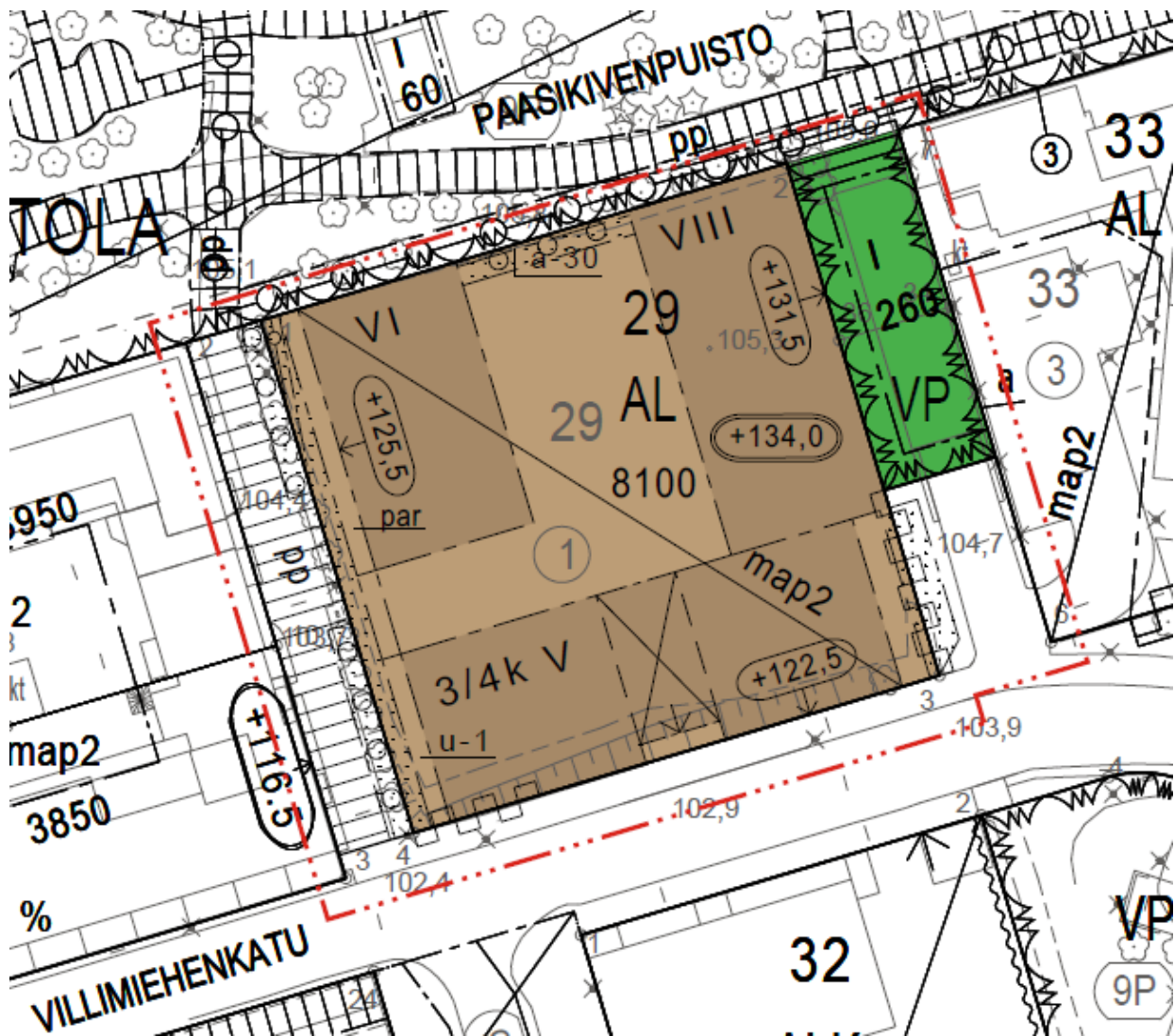
Asemakaavaluonnoksesta annettujen mielipiteiden perusteella Villimiehenkadun puoleista rakennusosaa madallettiin yhdellä kerroksella siten, että kaavaehdotuksessa kerrosmäärä on viisi, jonka lisäksi on mahdollista sijoittaa kellarikerrokseen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja 3/4-osan alueelle suurimman kerroksen alasta (3/4k V). Rakennusoikeutta laskettiin 8100 kerros-m²:iin. Tonttitehokkuus on $e=2,61$ ($8100/3108$). Kaavamuu- tosaluetta laajennettiin itään käsittäen osan Paasikivenpuiston puistoaluetta P-Pormestariin johtavan ajoluiskan kohdalta sekä luiskalle Villimiehenkadulta johtavan katualueen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa Villimiehenkatu 6:n tontin kehittämisen ja uudisrakentamisen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Kaavamuutoksella muodostetaan puoliksi suljettu kortteli, jonka keskellä on rakennuksilla ja rakenteilla selkeästi rajattu sisäpiha. Rakennusmassat sijoittuvat eteläreunalla kiinni katualueen rajaan. Länsi- ja itäsivuilla korttelia reunustavat vapaasti seisovat rakennusmassat, joskin itäsivun rakennusmassa voidaan myös rakentaa kiinni kadunpuoleiseen rakennukseen, jolloin muodostuu L-kirjaimen muotoinen kokonaisuus. Kaavamuutos huomioi ympäristön kaupunkirakenteen mittakaavan ja miljööarvot. Villimiehenkadun varrelle sijoittuvan rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +122,5 metriä merenpinnasta ja Kaivokadun varrelle sijoittuvan rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +125,5 metriä merenpinnasta. Tontin länsireunalla olevat rakennusalueiden rajat on siirretty 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta ja tavoitteena on säilyttää Kaivokadun reunalla oleva puusto. Suunnittelualueen itäosalla olevaa yleisen jalankulun aluetta on pienennetty. Kaavamuutoksen mahdollistamien rakennusten ja P-Pormestarin ajoluiskan kattavan rakennuksen väliin jäävä kapea jalankulkualue olisi haasteellinen katukunnossapidon kannalta.

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueen tontti numero 1:n kaavamääräys *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (ALK) säilyy sanamuodoltaan samana, mutta kirjainlyhenne muuttuu nykykäytännön mukaiseksi AL:ksi. AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumisen tiloja.



Kuva 37: Ote 2.9.2024 päivätystä asemakaavaehdotuksesta. (Kaupunkisuunnittelu).

AL-korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 8100 kerros-m². Rakennusoikeus nousee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 1205 kerros-m²:llä. Rakennusalueiden rajoja on siirretty korttelissa siten, että mahdollistetaan rakennusten sijoittumisen korttelin kaikille kulmille, mikä lisää rakennettavan kerrosalan määrää aiempaan verrattuna. Lisäksi kerrosmäärien lisäys 1-3 kerroksella nostaa osaltaan rakennusoikeutta. Muutoksella tavoitellaan selkeää kaupunkimaista korttelirakennetta, mikä on kaupungin strategiassa edellytetyn kaupunkirakenteen tiivistämis- ja eheyttämisperiaatteen mukaista.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,3741 ha, josta AL-korttelialuetta 0,3108 ha. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 6895 kerros-m² ja tonttitehokkuus $e=2,22$ ja $(6895/3108)$. Rakennusoikeus nousee 1205 kerros-m² ja on 8100 kerros-m². Uusi tehokkuus on $e=2,61$ $(8100/3108)$. Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

	Asemakaava	m ²	
Villimiehen- katu 6 (ALK) Tontti 1	Tontin pinta-ala	3108	+yht 600
	Nykyinen rakennusoikeus	6295	
	Tehokkuus e=	2,22	
AL-kortteli (AK) Tontti 1	Tontin pinta-ala	3108	
	Nykyinen rakennusoikeus	6895	
	Lisäys rakennusoikeuden kerrosalaan	1205	
	Uusi rakennusoikeus	8100	
	Tehokkuus e=	2,61	
Uusia asuntoja tontille	Asuinrakennusten kerrosala on 8100 krs-m ² Asuinkäyttöön käytettävä kerrosala noin 8100 krs-m ² x 0,8 => 6480 Hto-m² Asuntojen keskipinta-ala on tilastollisesti 44 m ² ja asuntoja 147 kpl		
Asukasluvun lisäys	Keskimäärin 41 m ² /asukas ja laskennallinen asukasluku on 158 henkilöä		

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta tiivistävä ratkaisu. Rakentamistehokkuus noudattaa likimain keskustan osayleiskaavan C-2 alueelle osoitettua tehokkuutta, kuitenkin ylittäen tavoitetehtokkuuden ylärajan $e=2,5$ ollen $e=2,61$. Rakennuksiin voidaan rakentaa asuntoja tai muita kaavan mahdollistamia tiloja.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia ja sille on mahdollista rakentaa kuuden ja kahdeksan kerroksen korkuisia asuinkerrostaloja.

Alueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja, rakennusperintöön liittyviä arvoja eikä ympäristöhäiriöihin liittyviä tekijöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaa-vaehdotusta voidaan pitää kohdassa 4.5 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maan-käyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

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

Suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumisen tiloja. Suunnittelualueella on muuttumaton sitovan tonttijaon mukainen tontti numero 1. Tontin rakennusoikeus on 8100 kerros-m², josta osa on mahdollista sijoittaa Villimiehenkadun puoleisten rakennusten kellarikerrokseen.

Tontille 1 on mahdollista rakentaa viisi- ja kuusikerroksisia (VI) uudisrakennuksia ja yksi kahdeksankerroksinen (VIII) rakennus. Rakennuksen rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema metreinä on +134 metriä merenpinnan tasolta. Uudisrakennusten

enimmäisräystäskorkeus on määrätty Villimiehenkadun puoleisella julkisivulla korkoon +122,5 ja Kaivokadun puoleisella julkisivulla korkoon +125,5 metriä merenpinnasta mitattuna.

Alueen rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Rakennusten yhteisiä piirteitä ovat kattomuoto ja kaupunkimainen toteutus. Asuinrakennusten tulee olla muodoltaan suoralinjaisia. Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla yhtenäinen vaalea kiviainespinta, jossa näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Ensimmäisen kerroksen ja kellarin julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten julkisivumateriaalista ja mahdolliset elementtisaumat tulee sovittaa pintamateriaalin saumoihin. Rakennusten kattomuodon tulee olla yhtenäinen.

Autopaikka- ja polkupyöräpaikoitusta koskevat määräykset

AL-korttelialueelle on varattava autopaikkoja seuraavasti:

liike- ja toimistotilat	1 autopaikka/ 90 kerros-m ²
hotellitoiminta	1 autopaikka/ 250 kerros-m ²
ravintolatilat	1 autopaikka/ 90 kerros-m ²
asunnot	1 autopaikka/ 100 kerros-m ²
palveluasuminen	1 autopaikka/ 180 kerros-m ²
yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen	1 autopaikka/ 180 kerros-m ² .

Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

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.

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25 % kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m²/ 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50 % tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka/ asukas.

- Liikennemelun huomioiminen

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Parvekelasituksen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 7 dBA. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Rakennusten sisäpihan puoleiselle osalle muodostuu rakennusmassojen suojaama oleskelualue autojen liikennemelua vastaan. Kaavassa on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa L_{Aeq} 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L_{Aeq} 22-7 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein, mikäli melumallinnuksen keskiäänitasot ylittyvät.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

- Muita rakentamista koskevia yleismääräyksiä

Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee sijoittua siten, että ikkunan edessä on rakenteilta vapaata tilaa vähintään 8 metriä, lukuun ottamatta asuntoon liittyviä parvekerakenteita. Rakennusten parvekkeiden tulee sijaita korttelialueella ja istutettavan alueen yläpuoleisia parvekkeita ei sallita.

Parvekekaiteiden tulee estää näkymä parvekkeelle 0,6 metrin korkeudelle parvekkeen lattiasta mitattuna.

Rakennusalan sivu, johon rakennus tai rakennusosa on rakennettava kiinni, ei koske kellarialueita eikä 1. kerrosta.

Tonttiliittymän yhteyteen sen molemmille puolille on varattava 45 asteen näkemäalueiden sektorit vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

AL-korttelialueilla piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta. AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja oleskelualueita vähintään 100 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Piha-alueille tulee istuttaa monilajista kasvillisuutta.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

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

Hulevedet on käsiteltävä tontilla ja imeytettävä mikäli tämä on maaperän puolesta mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on hulevesiä viivytettävä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys on laadittava Lappeenrannan kaupungin

hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä on erityisesti huomioitava hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää. Osa pysäköintialueista suositellaan toteuttavan läpäisevillä tai puoliläpäisevillä pinnoilla. Katosten tulee olla viherkattoisia kasvualustoja, jotka toimivat hulevesien viivyttäjinä.

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

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

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

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

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

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

Omatoimisen pelastautumisen rinnalla on mahdollista pelastuslaitoksen suorittama pelastaminen. Nostolava-autolla tapahtuva pelastaminen edellyttää, että auto voidaan pysäköidä tasaiselle 6 x 15 metrin kokoiselle alustalle, joka kestää tukijalkojen edellyttämän pistekuorman ja alustan tulee sijaita nostimen toimintaetäisyyksien edellyttämällä etäisyydellä asunnon parvekkeesta. Tämä on mahdollista, mikäli pelastusviranomaiset reitin hyväksyvät.

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

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa tulisi korttelia käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastustien järjestäminen rakennusten läheisyyteen.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen korttelialueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja kuten melu, tärinä tai pölyvaikutus.

Lappeenrannan keskustaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu tätä koskeva yleismääräys. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

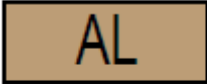
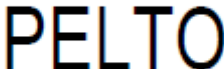
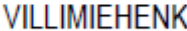
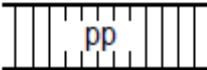
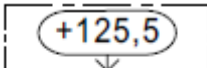
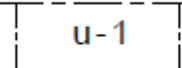
Suunnittelualue sijaitsee Lappeen- ja Villimiehenkatujen liikennemelualueiden läheisyydessä. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kulttuuriympäristö

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

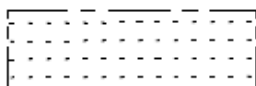
Kaava-alueella ei ole arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

5.8 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

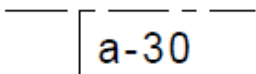
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Katu.
	
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennuksen rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema metreinä, mitattuna merenpinnan tasolta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus tai rakennusosa on rakennettava kiinni.
	Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Rakennuksen katutasoon jätettävän kulkuaukon likimääräinen sijainti.



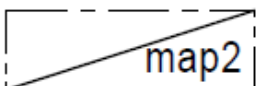
Istutettava alueen osa.



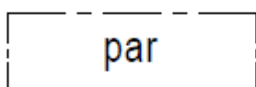
Raja, johon on rakennettava rakennusten välinen aita- ja pergolarakenne.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



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



Parvekkeen rakennusala.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumisen tiloja.

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

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointiväyhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.

Rakennuksen kellaritasolle tulee sijoittaa tila kiinteistömuuntamolle.

Rakentamistapa:

Alueen rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Rakennusten yhteisiä piirteitä ovat kattomuoto ja kaupunkimainen toteutus. Rakennusten tulee olla muodoltaan suoralinjaisia. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla yhtenäinen, vaalea kiviainespinta, jossa näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Villimiehenkadun puoleinen julkisivu tai parvekkeiden muodostama rakenne tulee jakaa alle 25 metrin välein osiin, vähintään 2 metriä pääjulkisivun linjasta sisään vedetyillä syvennyksillä.

Ensimmäisen kerroksen ja kellarin julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten julkisivumateriaalista ja mahdolliset elementtisaumat tulee sovittaa pintamateriaalin saumoihin. Rakennusten kattomuodon tulee olla yhtenäinen.

Rakennuksen asuntojen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee sijoittua siten, että ikkunan edessä on rakenteilta vapaata tilaa vähintään 8 metriä, lukuun ottamatta asuntoon liittyviä parvekerakenteita.

Rakennusten parvekkeiden tulee sijaita korttelialueella ja istutettavan alueen yläpuoleisia parvekkeita ei sallita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Parvekelasituksen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 7 dBA. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan. Parvekekaiteiden tulee estää näkymä parvekkeelle 0,6 metrin korkeudelle parvekkeen lattiasta mitattuna.

Rakennusalan sivu, johon rakennus tai rakennusosa on rakennettava kiinni, ei koske kellaria eikä 1. kerrosta.

Tonttiliittymän yhteyteen sen molemmille puolille on varattava 45 asteen näkemäalueiden sektorit vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

Piha-alueet:

AL-korttelialueilla piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta. AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja oleskelualueita vähintään 100 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Piha-alueille tulee istuttaa monilajista kasvillisuutta.

Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa L_{Aeq} 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L_{Aeq} 22-7 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein, mikäli melumallinnuksen keskiäänitasot ylittyvät.

Hule- ja pohjavesi:

Hulevedet on käsiteltävä tontilla ja imeytettävä, mikäli tämä maaperän puolesta on mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on hulevesiä viivytettävä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys on laadittava Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä on erityisesti huomioitava hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Osa AL-korttelin pihakannen rakenteesta suositellaan toteutettavan hulevesiä viivytävillä pinnoilla. Katokset tulee olla viherkattoisia kasvualustoja, jotka toimivat hulevesien viivytäjinä.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa. Mahdollisuudet liittyä viemäriverkkoon tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

AUTOPAikkojen laskentanormit:

1.	1 ap/ 90 kerros-m ²	Liike- ja toimistotilat	—
2.	1 ap/250 kerros-m ²	Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.	
3.	1 ap/ 90 kerros-m ²	Ravintolatilat	
4.	1 ap/100 kerros-m ²	Asunnot	
5.	1 ap/180 kerros-m ²	Palveluasuminen	
6.	1 ap/180 kerros-m ²	Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen	

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 autopaikkojen laskennassa. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

5.9 Nimistö

Asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevan asemakaavan 9 Peltolan kaupunginosan korttelin 29 tontin 1 rajoja. Asemakaavalla vahvistetaan nykyinen tontti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä asemakaava-selostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

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

- Suunnittelualueen meluraportti (Ramboll Oy 12.2.2024)
- Lappeenrannan keskustaaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste 2040. (WSP Oy 31.1.2021)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävää kehitystä. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna käytettiin MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia ja niistä johdettuja vaikutuksiin liittyviä kysymyksiä. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla

asemakaavaluonnosta alueella voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Lisäksi vaikutuksia on verrattu tilanteeseen, ettei alueella tapahtuisi mitään muutoksia nykytilanteeseen.

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

- Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueelle. Suunnittelualue ei kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin eikä alueella ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Koko korttelin alue on otettu jo vuosikymmeniä sitten kaupunkimaisen pientalorakentamisen piiriin. Kaupunkimaisemaa hallitsevat kaupakeskus Iso-Kristiinan rakennus ja Vapaudenaukion monimuotoiset toimistotalot.

Asemakaavassa AL-tontille osoitetut uudisrakennukset muodostavat korkeuksiltaan jossain määrin vaihtelevan kokonaisuuden. Kuusikerroksiset rakennukset vastaavat mittakaavaltaan likimain viereisen Assi Groupin korttelin rakennusten mittakaavaa. Kahdeksankerroksinen rakennus puolestaan erottuu korkeudeltaan jonkin verran ympäristöstään muodostaen Paasikivenpuiston eteläreunalle näkyvän maamerkin.

Keskustan kaukomaisemassa suunnittelualueen korkein rakennus erottuu jonkin verran Linnoituksen suunnasta tarkasteltuna. Muut rakennukset sulautuvat pääosin ympäröivään korttelirakenteeseen. Rakennusten näkyvyys kaupunkimaisemassa pohjoisen suunnasta pienenee entisestään, kun lähikorttelit, mm. Monarin kortteli, täydentyvät ja vallitseva räystäslinja asettuu laajemminkin 5–6 kerroksen tasolle. Kokonaisuutena uudisrakennuksen vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan on sopusoinnussa kaupunkirakenteen mittakaavan kanssa.

Koska alueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä, ei kaavalla ole luonnonmaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta.

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu aiemmin tehtyjen rakennusten perustustöissä ja kulkuväyliä rakennettaessa. Suunnittelualueelle osoitettu rakentaminen vaatii maaperän kaivamista uudisrakennusten ja kulkuväylien rakentamiseen yhteydessä.

Suunnittelualueen menneisyyden ja käytettävissä olevien rekisteritietojen perusteella alueella ei ole odotettavissa rakentamista estävää maaperän pilaantumista.

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

Kokonaisuutena rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Maanpintaa joudutaan kaavan toteutuessa kaivamaan, mutta muutos ei ole nykytilanteeseen nähden merkittävä ja kohdistuu alueeseen, joka on ollut rakentamistoiminnan piirissä pitkään.

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

- Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin avointa murskepintaista kenttää ja osa aiemmin rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt lainkaan alkuperäistä luonnonympäristöä.

Kaava-alueen eteläreunalla on puustoa ja myös hieman maanpinnan kasvillisuutta. Tontilla sijaitsee nuoria koivuja ja vaahteroita. Kaivokadun itäreunassa olevien pilvikirsikkapuiden säilymistä on pyritty edistämään jättämällä tontin reunaan istutettava alueen osa ja siirtämällä rakennusalan raja neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta. Itse puurivi on merkitty säilytettävänä/ istutettavana puurivinä.

Lappeenrannan keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista kasvi- tai eläinlajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain 64 ja 65 § (ennen 29 §) suojeltuja luontotyypppejä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä (Kontula & Raunio 2018). Suunnittelualueella ei esiinny myöskään luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Kokonaisuutena kaavamuutoksella ei ole negatiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön, luonnon monimuotoisuuteen tai viheryhteyksiin eikä luontokohteisiin.

- Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle Suur-Saimaan valuma-alueelle. Pien-Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on lähimmillään noin 900 metrin etäisyydellä, alueen pohjoispuolella. Asemakaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia pintavesiin, kun suunnittelualueen hulevedet vain pieneltä osin imeytetään tontilla ja pääosin johdetaan hulevesiverkostoon niitä ensin hidastamalla. Hulevesien imeytymismahdollisuutta on lisätty alueen itäosalla pienentämällä puistoalueella jalankululle varattua alueen osaa. Tälle osalle on mahdollista istuttaa kasvillisuutta vettä läpäisevälle maaperälle. Myös alueen länsireunalla on tontin reunalle jätetty istutettava alueen osa mahdollistaen hulevesien osittaisen imeytymisen maaperään.

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset ratkaistaan tonttien rakennuslupavaiheessa, minkä vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta rakentamisen aikana ja tulvatilanteessa.

Kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan pohjavesialueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Pohjaveden laadun

turvaamiseksi kaavassa on määrätty, että alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue lisääntyy nykyisestä alueesta, mutta piharakenteissa tulee huomioida hulevesien imeytys maakerrokseen.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakennepohjan tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kaupunkikeskustan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää erityisesti kaupungin keskustan läheisyydessä asuvien lukumäärää. Rakennusoikeuden kasvun myötä kaupunki saa tuloja kiinteistöveroista.

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Korttelin käyttötarkoitus ei muutu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta. Liikerakentamisen mahdollisuudesta huolimatta uudisrakentaminen on todennäköisesti pääosin asuinrakentamista eikä kaavamuutos siten merkittävästi lisää Lappeenrannan keskustan alueella liike- ja toimistorakennusten lukumäärää.

Rakennusten AL-kaavamerkintä ei rajaa yritysten sijoittumismahdollisuuksia, minkä lisäksi kaava mahdollistaa hoiva- ja palveluasumisen toimintojen sijoittumisen alueelle. Yritysten kokoa, työpaikkamäärää tai liikevaihtoa ei kaavan sisällön perusteella ole mahdollista arvioida. Esimerkinomaisesti voidaan arvioida, että mikäli alueen rakennusoikeudesta noin 250 krs-m² toteutuisi esimerkiksi katutasen palvelutiloina, voisi näihin sijoittua muutamia työpaikkoja.

Monipuolisen tonttivarannon ylläpitämisellä voidaan osaltaan tukea myönteistä yritysilmastoa ja yritysverkostojen muodostumista. Kaavan toteuttaminen tukee kaupungin strategisten kärkien kehittymistä tarjoamalla viihtyisää asuinympäristöä kaupungin keskustaan sijoittuvien yritysten työntekijöille. Samalla se lisää yritysten toimintaympäristöön liittyviä kaupungin vetovoimatekijöitä.

- Yhteenveto

Tontin kehittäminen lisää kokonaisuutena ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavan mahdollistamat asuin- ja liiketilat sijaitsevat keskeisellä paikalla kauppakeskusten vieressä ja tukevat keskustan asumisen lisäämistä ja kaupallista kehittämistä. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena myönteisiä.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tonttialuetta palvelevan kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina korttelia ympäröivillä katu- ja puistoalueilla. Mahdollisten uusien tonttiliittymien kustannuksista vastaa tontin omistaja. Rakennusoikeuden lisääminen tehostaa olemassa olevan infra- ja katuverkon hyödyntämistä.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa eli maaperä on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraiselle perustamiselle. Tonttien rajojen läheisyydessä ei ole perustusten tukemiseen liittyviä erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuverkkoon. Tontteja palvelevana ajoneuvoliikenteen katuna toimii jatkossakin Villimiehenkatu. Kaavamuuoksella poistetaan kevyen liikenteen yhteys Paasikivenpuistosta Villimiehenkadulle korttelien 29 ja 33 välisellä alueella.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä joukkoliikenteen järjestelyihin, kuten pysäkkeihin.

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

Uudisrakentamisen edellyttämät autojen pysäköintipaikat on mahdollista ratkaista tontille sijoittuvina paikkoina. Asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

Asemakaavan rakennusoikeuden edellyttämät autopaikat on mahdollista sijoittaa kaavaravausten puitteissa. Autopaikat mahtuvat yhdelle kellarin pysäköintitasolle, mikäli osa rakennusoikeudesta toteutetaan majoitus- tai hoivarakentamisena.

Tontilla 1 asuinkäyttöön rakennetun kerrosalan ollessa 8100 krs-m² tulee autopaikkojen määrityksessä huomioida paikkamäärän laskemista koskevat huojennukset, kuten se, että ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Vähennysten jälkeen laskennassa käytetty kerrosala on noin 8000 krs-m²/ 100 ap ja autopaikkavelvoitteeksi saadaan 80 ap. Kaupunkisuunnittelun laatiman viitesuunnitelmien mukaan tontille on mahdollista sijoittaa noin 60 autopaikkaa yhteen tasoon. Loput paikoista olisi rasitteena esimerkiksi suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevassa yleisessä pysäköintilaitoksessa, jolloin ne saavat paikkavelvoitteiden osalta 30 % huojennuksen.

Autopaikkavelvoitetta on mahdollista vähentää myös taloyhtiön asukkaille yhteiskäyttöön osoitetuilla autoilla, mikä vähentää paikkavelvoitteesta 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohden. Yksi yhteiskäyttöautopaikka vastaa siis viittä normaalia autopaikkaa. Yhteiskäyttöpaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25 % tontin autopaikkojen kokonaismäärästä. Autopaikkavaatimuksen ollessa 80 ap, voi yhteiskäyttöautopaikkojen laskennallinen osuus olla siis 20 kpl. Siten voidaan korvata 20 autopaikkaa neljällä

yhteiskäyttöauton paikalla, minkä lisäksi tulee rakentaa yksi normaali autopaikka: 4 ykap (+16ap) = 20ap. Rakennettavien autopaikkojen kokonaismääräksi saadaan $(80-20) = 60$ ap + 4 ykap = 64 autopaikkaa.

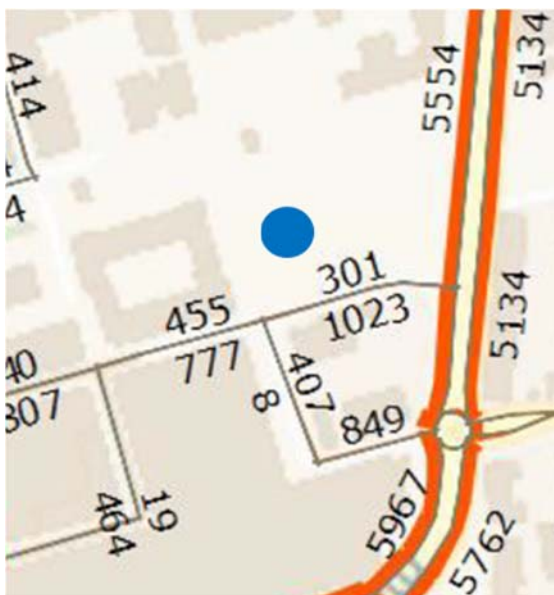
6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Lappeenrannassa jalankulkuvyöhyke ulottuu 1 kilometrin säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta, joten suunnitteluala sijoittuu kyseiselle alueelle. Suunnittelualan sijaitessa keskustan jalankulkuvyöhykkeellä, palveluiden väliset etäisyydet ovat melko lyhyitä ja suuri osa matkoista on mahdollista tehdä kävellen. Myös joukkoliikenteen osuus asukkaiden matkasuoritteista on keskivertoa suurempi laajemman julkisen liikenteen reittitarjonnan ansiosta.

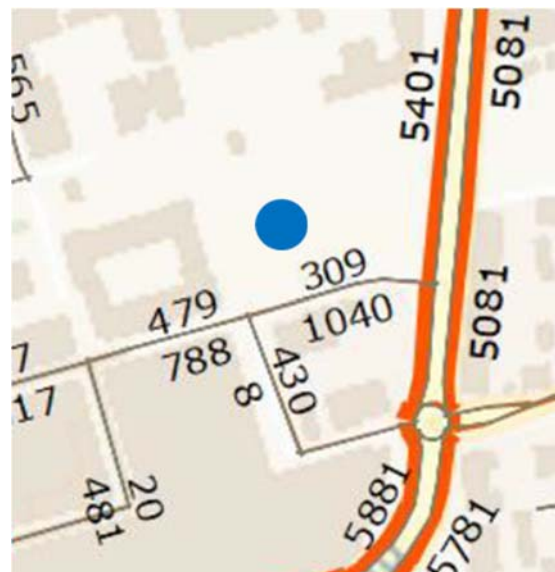
Asumisen matkatuotosluku per asukas on Lappeenrannan keskustassa 1,92 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää), joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,88 matkaa. Suunnittelualan tulevaisuuden asukasmäärän lisäykseksi voidaan arvioida noin 158 asukasta. Asumisen liikennetuotoksen lisäykseksi voidaan siten arvioida noin 140 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008).

Liike- ja toimistotilojen kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan. Koska todennäköisesti liiketiloja rakennetaan kaavamuutoksen seurauksena vain vähän, on niiden vaikutus liikennetuotokseen vähäinen.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualan kohdalla ajoneuvoja



Kuva 38: Vuoden 2020 Lappeenrannan keskustan ajoneuvomäärät vuorokauden aikana. (31.1.2020 WSP Oy Matti Keränen)



Kuva 39: Vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukainen Lappeenrannan keskustan ajoneuvomäärät vuorokauden aikana. (31.1.2020 WSP Oy Matti Keränen)

kulki vuorokaudessa Villimiehenkadulla 1023 ajoneuvoa itään ja 301 ajoneuvoa länteen. Lappeenkadulla kulki 5134 ajoneuvoa pohjoiseen ja 5554 etelään.

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75043 asukkaaseen.

Vuoden 2040 ennusteessa liikennemäärä vuorokaudessa suunnittelualueen kohdalla on Villimiehenkadulla 1040 ajoneuvoa itään ja 309 ajoneuvoa länteen ja näin muutos vuoden 2020 ajoneuvomäärään on lisäystä 17 ajoneuvoa itään ja 8 ajoneuvoa länteen. Lappeenkadulla kulkisi 5081 ajoneuvoa pohjoiseen ja 5041 etelään ja näin muutos vuoden 2020 ajoneuvomäärään olisi vähennystä 53 ajoneuvoa pohjoiseen ja 153 ajoneuvoa etelään.

Liikennemäärien muutos Villimiehenkaduilla tulee suunnittelualueen rakentumisen seurauksena olemaan suurempi, koska noin 158 uuden asukkaan arvioitu matkatuotosluku on 139 ja tämä todennäköisesti lisää ajoneuvoliikennettä. Kaavassa esitetty maankäyttö vaikuttaa Villimiehenkadun liikennemääriä lisäävästi, mutta ei todennäköisesti aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

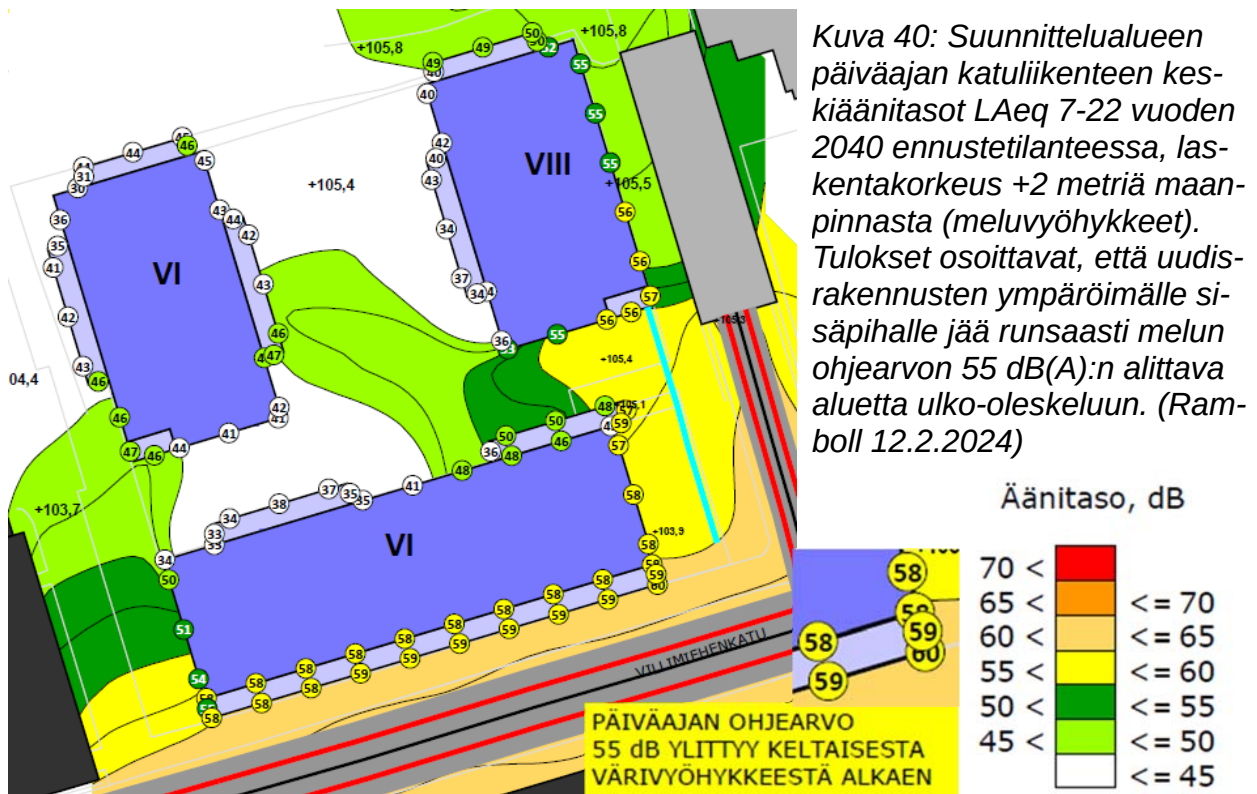
Kaavaratkaisussa on rajoitettu ajoneuvoliittymien sijainteja liittymäkielloin. Liittyminen on kielletty korttelin lounaiskulmassa vastapäätä Kaivokatua, jolloin auto- ja kevyt liikenne eivät sekoitu keskenään. Liittyminen on kielletty turvallisuussyistä myös P-Pormestarin pysäköintilaitokseen johtavalla katualueen osalla, joka tulee pitää häiriöttömänä erityisesti laitoksen sisältä tulevan liikenteen turvaamiseksi. Kokonaisuutena rajoitusten avulla vähennetään lisääntyvän ajoneuvoliikenteen negatiivista vaikutusta liikenneturvallisuuteen.

Kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa muutosaluetta laajennettiin Paasikivenpuistoon kattamaan P-Pormestarin pysäköintihalliin johtavan ajoluiskan kattava rakennus sekä jalankululle varattu alueen osa, joka liittyi Villimiehenkatuun. Muutoksessa poistetaan jalankulkuyhteys, joka mahdollistaa hulevesien paremman imeyttämisen maaperään sekä istutettavan alueen rakentamisen katualueelle, lisäten alueella olevia hiilinieluja. Jalankulkuyhteys ei palvele tärkeitä kulkuyhteyksiä ja ei siten todennäköisesti aiheuta liikenteen toimivuusongelmia, kun väylää ei ole vielä edes rakennettu.

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla noin +142 metriä. Kaavamääräyksissä kahdeksankerroksisen rakennuksen rakenteiden korkein mahdollinen korkeusasema on +133 metriä merenpinnan yläpuolella oleva korkotaso.

6.4.4 Meluvaikutukset

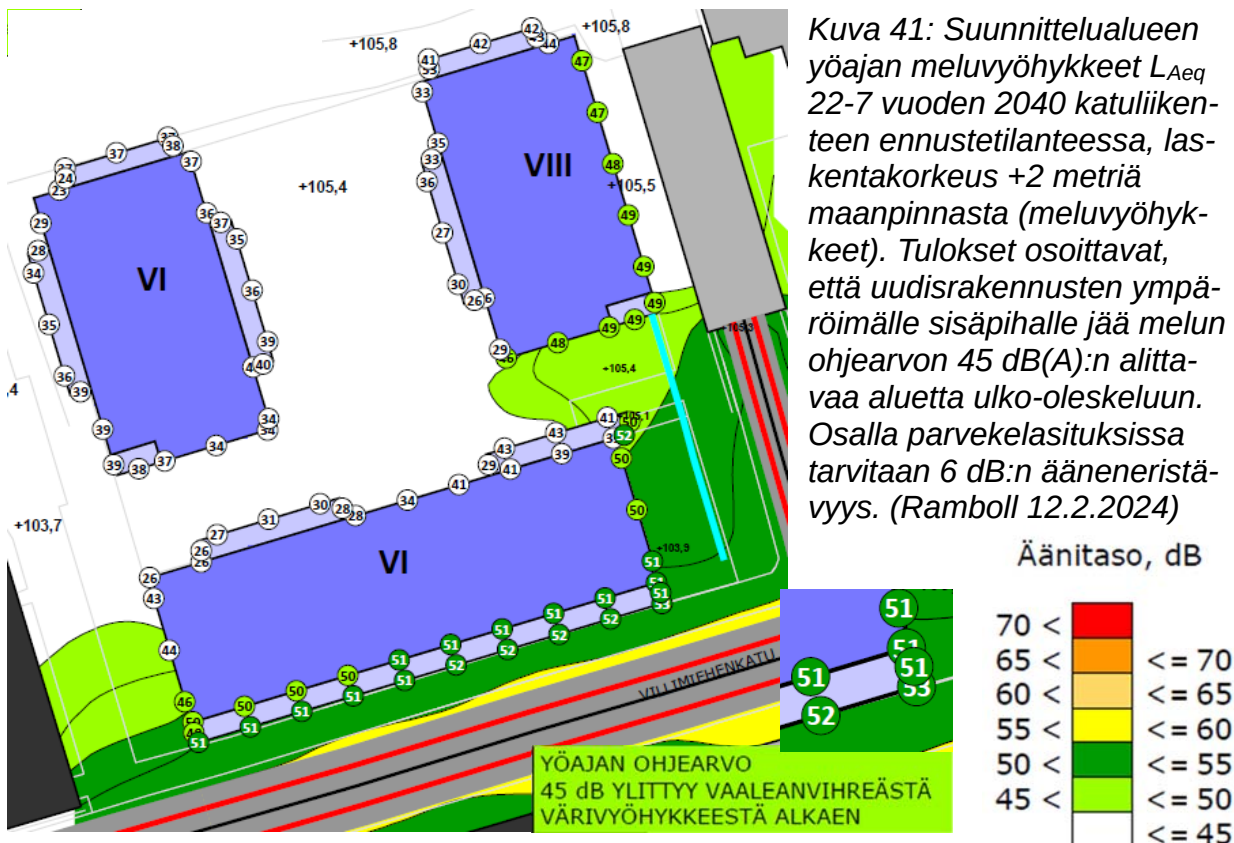
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona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



Suunnittelualueella sovelletaan uusien alueiden ohjearvoa. Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7–22) ja 30 dB yöllä (klo 22–7).

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys (Ramboll Finland Oy 12.2.2024), jonka tarkoituksena oli selvittää liikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä suunnitellulla maankäytöllä. Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 5. Melualueelaskennat on tehty SoundPLAN 9.0 ohjelmalla 5 x 5 metrin laskentapistaruudukkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vakiintuneen tavan mukaisesti + 2 metrin korkeutta maanpinnasta. Lisäksi suunniteltujen asuinrakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista keskiäänitasoista kerroksittain.

Kaavassa on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa L_{Aeq} 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä L_{Aeq} 22-7 45 dB kello 22-7 välillä.



- Pihamelu

Selvitys osoittaa, että uudisrakennusten ympäröimälle sisäpihalle jää ennustetilanteessa runsaasti melun yöajan ohjearvon 45 dB(A):n alittavaa aluetta ulko-oleskeluun. Ohjearvot ylittyvät ainoastaan tontin kaakkoisosassa.

Myös päiväajan ohjearvo alittuu ennustetilanteessa suurimmalla osalla tonttia niin, että ainoastaan tontin kaakkoisosassa on ohjearvon 55 dB(A) ylittäviä keskiäänitasoja.

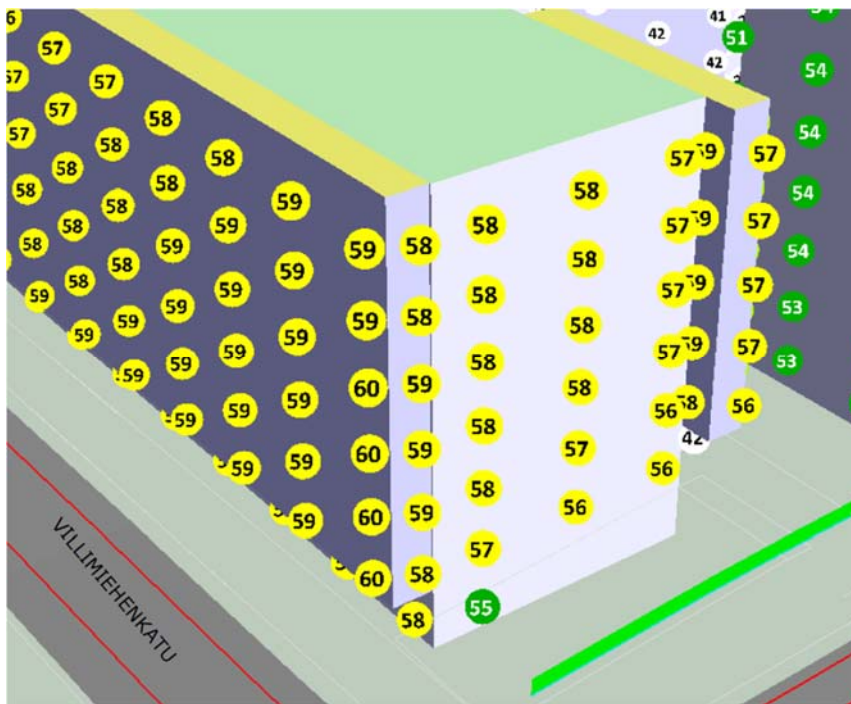
- Sisämelu

Meluselvityksen mukaan keskimelutasoja tarkasteltaessa rakennuksen julkisivuihin kohdistuu päivällä vuoden 2040 ennustetilanteessa suurimmillaan 58 dB:n keskimelutaso (parvekkeiden ulkopinnalla 60 dB), jolloin ääneneristävyystarve saadaan seuraavasti: 58 dB – sisämelun ohjearvo 35 dB = **23 dB**.

Yöllä seinäpintaan kohdistuu suurimmillaan 51 dB:n keskimelutaso (parvekkeiden ulkopinnalla 53 dB), jolloin ääneneristävyystarve saadaan seuraavasti: 51 dB – sisämelun ohjearvo 30 dB = **21 dB**. Alle 30 dB:n äänieristysvaatimusta ei ole tarpeen merkitä kaavaan, vaan se saavutetaan normaaleilla seinä- ym. rakenteilla.

- Parvekkeet

Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Normaalilla parvekelasituksella voidaan saavuttaa parveketilaan 7 dB:n ääneneristys, kun lasien saumoissa on muovitiivisteet. Villimiehenkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva yöaikainen 52 dB:n keskimelutaso edellyttää parvekelasitukselta 7 dB:n ääneneristävyysvaatimusta, jotta ulko-oleskelualueiden yöaikaisen melun ohjearvo 45 dB alittuisi. Kaavaratkaisu turvaa ohjearvon alittumisen, sillä parvekelasitukselta vaadittava ääneneristysvaatimus on meluselvityksen suosituksen mukaisesti 7 dB.



Kuva 42: Suunnitteluvuorokauden keskiäänitasot LAeq 7-22 vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa, lasikenta kerroksittain (meluvyöhykkeet). Tulokset osoittavat, että uudisrakennuksen julkisivuun kohdistuu korkeintaan 58 dB(A):n meluarvo ja parvekelasitukseen 60 dB(A):n meluarvo. (Ramboll 12.2.2024)

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Asemakaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen ja tuo alueelle uutta väestöpohjaa. Asemakaavamuutos mahdollistaa asumisen lisäksi liike- ja toimistotilojen rakentamisen, mikä tukee ydinkeskustan kaupallista kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista.

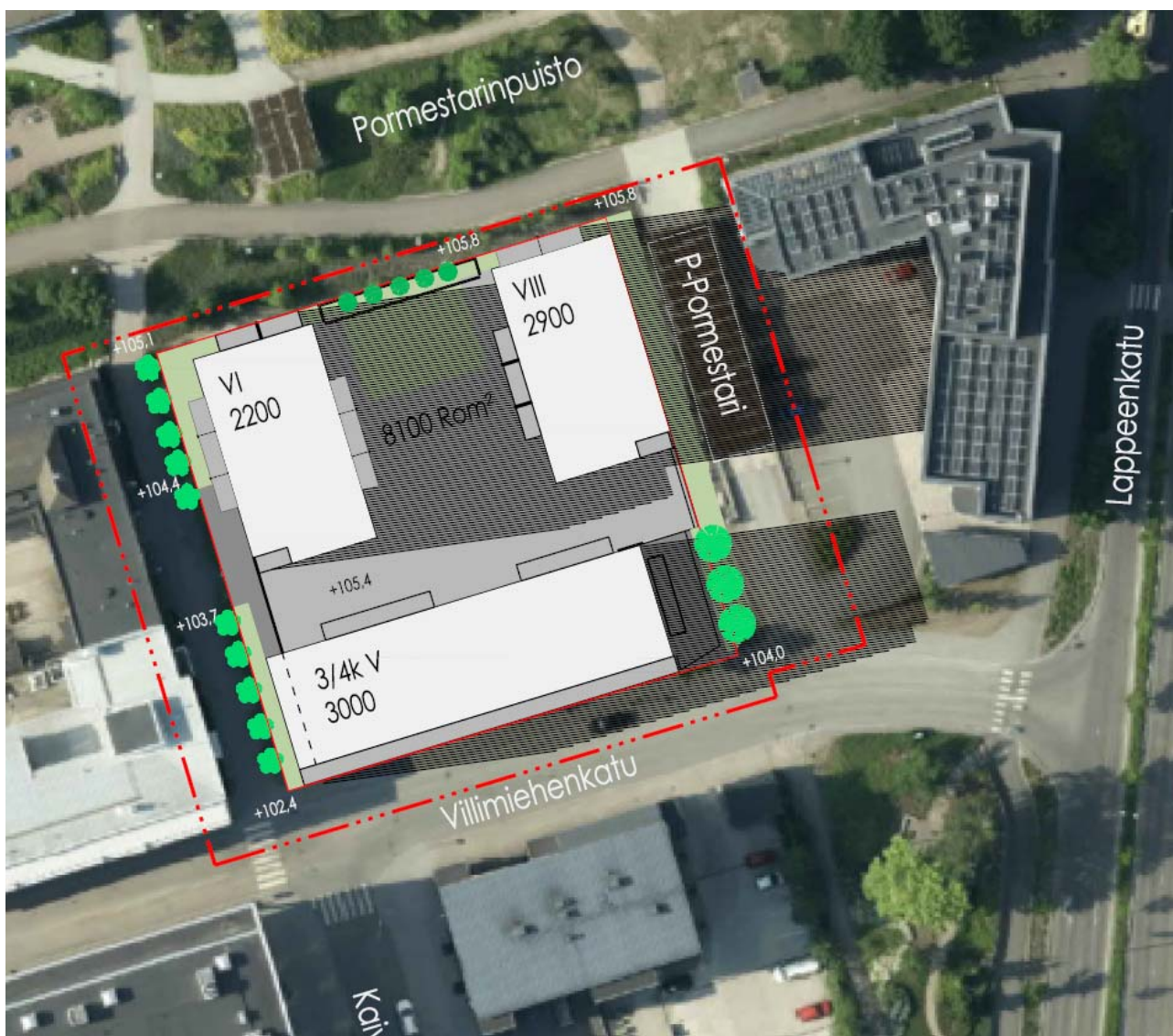
Kunnalliset lähipalvelut sijaitsevat suunnitteluvuorokauden läheisyydessä alle kilometrin etäisyydellä. Armilankadun varrella sijaitsevat Kimpisen koulukeskus, urheilutalo ja uimahalli.

Muiden palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan. Asemakaavalla ei ole tältä osin vaikutusta. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueellisten palvelujen tarjonnan lisääntyminen, sillä alueelle saa rakentaa myös kaupallisia palveluja ja toimistotiloja. Käytännössä liike- ja palvelutilojen toteutuminen on kuitenkin epävarmaa, koska perinteiset kivijalkakaupat ovat viime vuosina vähentyneet koko keskustan alueella.

Kokonaisuutena asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun mahdollistama asuinrakentaminen täydentää toiminnoiltaan monipuolista ja sekoittunutta keskusta-aluetta kehäkadun sisäpuolella. Asemakaavamuutoksella laajennetaan keskusta-asumista nykyisin rakentamattomalle korttelialueelle.



Kuva 43: Ilmakuvassa on esitetty kaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset ja Kaivokadulla olevan puuston edellyttämä kasvutilan laajennus. (Kaupunkisuunnittelu)

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen liittyy luonteeltaan asuntovaltaisiin naapurikortteleihin. Kaava-alueen ympäristössä oleville asuin- ja palvelurakennuksille ei aiheudu sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää niiden viihtyvyyttä. Kaivokadun

puoleisella tontin osalla rakennusalueen raja on siirretty 4 metrin etäisyydelle katualueen reunasta, turvaten katualueen reunassa olevan puuston säilymisen ja katutilan laajentumisen. Lisäksi Villimiehenkadun katualueella sijainnut ulokkeen rakentamismahdollisuus poistuu, mikä osaltaan leventää katutilaa ja antaa enemmän väljyyttä rakennusten välille.

Sosiaalinen ympäristö muuttuu jonkin verran uudisrakentamisen ja asukasmäärän kasvun myötä. Asukkaat todennäköisesti häiriintyvät jossain määrin uusista, lähelle tulevista korkeista rakennuksista, koska ovat tottuneet vapaisiin näkymiin kohti Paasikivenpuistoa. Kaava-alueen länsipuolella, Kaivokadun varrella oleville asukkaille muutos voi vähentää viihtyvyyttä kuusikerroksisen asuinrakennuksen noustessa tyhjän aukion paikalle ja vapaan etäisyyden vastakkaisten parvekkeiden etupintaan ollessa noin 12 metriä. Kuitenkin näkymiä uudisrakennusten välistä kaavamuutosalueena olevan korttelin sisäpihalle on avattu rajaamalla rakennusalueita siten, että rakennusmassoissa on aukko korttelin keskivaiheilla. Kaivokadun varrella olevien asuntojen yksityisyys saattaa vähentyä, kun viisi- ja kuusikerroksiset asuinrakennukset nousevat kadun vastakkaiselle puolelle. Yksityisyyden säilymistä on tavoiteltu siirtämällä rakennusalueen raja 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta ja näin rakennusten ulkoseinien välinen etäisyys on Kiinteistö Oy Karankulman erkkerin ulkopinnasta mitattuna noin 11 metriä.

Villimiehenkadun katualueella olleen ulokkeen rakentamismahdollisuuden poistaminen varmistaa kadun eteläpuolella olevien asuntojen yksityisyyden säilymisen riittävänä ja kuusikerroksisen rakennuksen edellyttämän etäisyyden vastakkaiseen rakennukseen siten, että katutila ei ole ahdistava. Kaupunkikuvallisesti ratkaisu muodostaa epäjatkuvuuskohdan Villimiehenkadun pohjoispuolella olevan Asunto Oy Karankulman parvekelinjaan verrattuna, mutta siirtymä on perusteltavissa kaavamuutosalueen rakennusten suuremmalla kerrosmäärällä ja näin saadaan riittävä väljyys katutilaan.

Pitkään tyhjänä olleen tontin muuttuminen rakennetuksi ympäristöksi muuttaa toisaalta ympäristöä myös viimeistellymmäksi ja siistimmäksi, mikä vaikuttaa positiivisesti alueen yleisilmeeseen ja viihtyisyyteen.

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 lopuvat rakennusten valmistuttua.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuihin ulkoilureitistöihin eikä virkistysalueisiin. Kaivokadulla olevan kevyen liikenteen reitin viihtyisyyden säilyminen on turvattu varoamalla puiden juurille riittävästi koskematonta maa-alueita ja siirtämällä rakennusten rakenteet vähintään 2 metrin etäisyydelle korttelin rajasta. Näin rakennusvaiheessa ei ole tarvetta tehdä kaivantoja liian lähellä puustoa ja välttyään puiden juuristojen vaurioilta. Kaavamerkintänä ollut jalankulkuyhteys kortteleiden 29 ja 33 välisellä alueella poistuu ja poistaa mahdollisuuden rakentaa jalankulkureitti Paasikivenpuiston ja Villimiehenkadun välisellä alueella, P-Pormestarin ajoluiskarakennuksen vierelle. Tämä olisi ollut toteutettuna varsin kapea ja vaikeasti huollettava kulkureitti eikä sen poistaminen siten heikennä merkittävästi alueen jalankulkuyhteyksiä.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevan Paasikivenpuiston ulkoilureittien käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan. Kuitenkin puistoalueeseen vaikuttava tekijä on kuusi- ja kahdeksankerroksisten kerrostalojen varjostuksen vaikutus kasvien elinolosuhteisiin. Muutos kasvien elinolosuhteissa saattaa olla neutraali, jolloin valon määrän vähentyminen vähentää samalla myös kasvien kuivumista. Puiston alapuolella olevasta pysäköintihallista johtuen kasveille varattu maakerros on melko matala ja sen veden varastoimiskyky on vähäisempi luonnontilaan verrattuna. Siten vähäisempi auringon määrä saattaa vähentää kasvien keinokastelun tarvetta.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

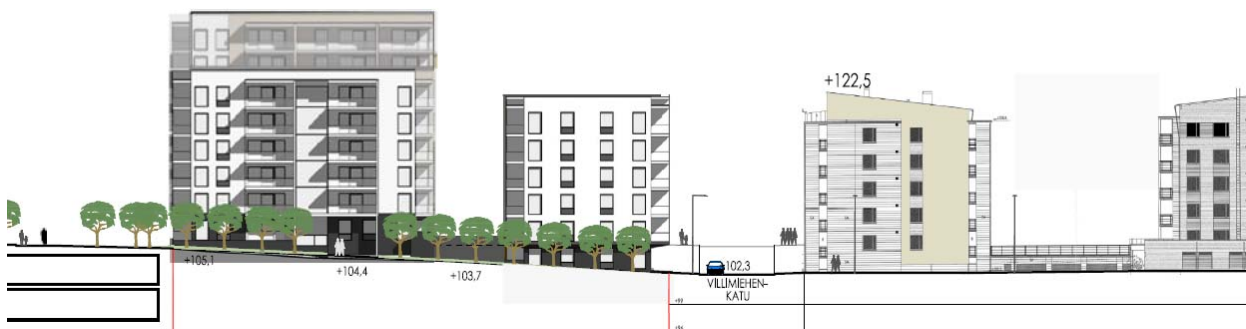
Suunnittelualue liittyy kaikilta sivuiltaan suoraan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen jatkaa Lappeenkadun varrella olevan rakennuskannan mittakaavaa ja täydentää kaupunkirakennetta täyttämällä tyhjän korttelin.

Asemakaavamuutos tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä, tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen. Kokonaisuutena kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäisiksi.

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta lisäämällä rakentamistehokkuutta tontin alueella. Korttelialueen kokonaispinta-ala on 0,3108 ha. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus 6895 kerros-m² nousee 1205 kerros-m²:llä 8100 kerros-m²:iin. Nykyinen tonttitehokkuus $e=2,22$ ($6895/3108$) nousee rakennusoikeuden lisäyksen myötä tehokkuuteen $e=2,61$ ($8100/3108$).

Suunnittelualueen tonttitehokkuus $e=2,61$ on hieman suurempi kuin alueen eteläpuolelle aiemmin rakentuneen kerrostalokorttelin tehokkuus, joka on $e=2,0$ ($5045/2580$) ja on lähellä Lappeenrannan 2030 osayleiskaavassa C-2 korttelialueelle osoitettua tavoiteltavaa tehokkuuslukua $e=1,5 - e=2,5$. Hieman korkeampi tehokkuus on kuitenkin perusteltu Lappeenrannan kaupungin tavoitteella tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja alueen liityessä tiiviisti rakennettuun ydinkeskustaan, jossa Keskustan 2030 osayleiskaavan mukainen tavoiteltava tontinkäyttötehokkuus viereiselle C-1 korttelialueelle on $e=2,0 - e=4,0$.

Alueen keskeinen sijainti mahdollistaa tontille tehokkuuden lisäyksen, joka on perusteltu keskustan toiminnallisen kehittämisen ja tiivistämisen näkökulmasta. Koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset ovat myönteisiä: asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen mahdollistava tontti sijaitsee keskustassa hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Palvelurakentamisen mahdollistava tontti sijaitsee keskustassa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.



Kuva 44: Leikkaus Kaivokadulta kohti itää, jossa vasemmalla Paasikivenpuisto, seuraavana oikealla kaavamuuotosalueen 6- ja 8-kerroksiset uudisrakennukset, seuraavana viisikerroksinen uudisrakennus, Villimiehenkatu ja kadun oikealla puolella Asunto Oy:t Kristinapuisto ja Brahenkartano. (Arkkitehtitoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy/ Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Kaavahankkeella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tehostetaan valmiin infraverkon hyödyntämistä. Uudet rakennusmassat nivoutuvat ympäröivään kaupunkirakenteeseen täydentäen ja rikastuttaen kaupunkikuvaa.

Kokonaisuutena kaavahankkeella ei miltään osin hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistetään olemassa olevaa rakennetta ja samalla hyödynnetään rakennettua infraverkkoa tehokkaammin. Alueelle on mahdollista sijoittua noin 160 asukasta. Asukasmäärään vaikuttaa toteutuvien asuntojen keskikoko.

Alueen toteuttamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.



Kuva 45: Kuvassa näkymä Paasikivenpuistosta kohti itää, oikealla P-Pormestarin maanalaisen pysäköintihallin läntinen sisäänkäynti, tämän takana Asunto Oy Karankulma, seuraavana vasemmalla kaavamuuotosalueen kuusi- ja kahdeksan kerroksiset uudisrakennukset sekä taustalla Assi Group Oy:n toimistorakennus. (Arkkitehtitoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy/ Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Kaavaehdotus lisää rakennusoikeuden määrää ollen yhteensä 8100 kerros-m² ja mahdollistaa vuosien saatossa tyhjäksi jääneen korttelin tehokkaan rakentamisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Asemakaavan luonnoksen mukaisten rakennusten toteuttaminen ei aiheuta välittömiä vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Uudelle tontille osoitetaan tarvittavat tonttiliittymät infraverkkoon. Hulevesiä viivytetään tontilla ennen johtamista hulevesiverkoston. Mahdollisten tulvatilanteiden varalle tulee huomioida riittävän laajat huleveden viivytysalueet.



Kuva 46: Lappeenrannan kaupunkimalliin on sijoitettu asemakaavan mahdollistamat viisi-, kuusi- ja kahdeksankerroksiset rakennukset, katsottuna Armilankadun suunnalta kohti luodetta. (Arkkitehtitoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy/ Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaupunkikuvalliset vaikutukset painottuvat suunnittelualueella Villimiehen- ja Lappeenkaduille sekä Paasikivenpuistoon. Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut Villimiehenkadun puoleisten uudisrakennusten sovittaminen mittakaavaltaan Lappeenkadun varrella oleviin viisikerroksisiin asuinrakennuksiin. Kaavaratkaisu noudattaa pääpiirteissään kyseisten rakennusten räystäskorkkoa. Suunnittelualueen korkein, kahdeksankerroksinen rakennus sijaitsee noin 20 metrin etäisyydellä Villimiehenkadun reunasta, jolloin se perspektiivivaikutuksen ansiosta näyttää matalammalta Villimiehen- ja Lappeenkadulle avautuvassa näkymässä. Kahdeksankerroksisen rakennuksen suurin vaikutus kohdistuu Paasikivenpuistosta avautuviin näkymiin.

Tyhjän korttelin aikaansaama kaupunkikuvan avoimuus muuttuu rakennusrivistöiksi, kun kaavan mahdollistamien rakennusten muodostama kokonaisuus valmistuu rajaamaan katu- ja puistotiloja. Uudisrakennukset muuttavat myös Lappeenkadun kaupunkikuvaa,

sillä erityisesti Villimiehenkadun puoleinen rakennus näkyy selvästi liittymäalueen ja kolmiomaisen puiston yli Lappeenkadulle. Kuitenkin kaavan mahdollistamien rakennusten ollessa erillisiä, saadaan säilytettyä rajattuja näkymiä myös Paasikivenpuiston ja Villimiehenkadun välillä.

Laajemmat kaupunkinäkymät muuttuvat suhteellisen vähän, kun Villimiehenkadun varrelle nousee aukean kohdan täyttävä asuinkerrostalojen korttelikokonaisuus. Uusi rakentaminen nivoutuu olemassa olevaan korttelirakenteeseen, sitä täydentäen.

Lähemmässä kaupunkikuvallisessa tarkastelussa nykyisten ja kaavan mahdollistamien uudisrakennusten kerrosluvut ja räystäslinjat vaihtelevat toisiinsa nähden, eikä selkeitä kaupunkikuvallisia linjoja kaikilla puolilla ole. Suunnittelualueen eteläpuolella olevat asuinrakennukset ovat viiden kerroksen korkuisia ja lähes samalle korkeudelle on asetettu myös suunnittelualueen eteläreunalle tulevan uudisrakennuksen räystäslinja, ollen korkeudella +122,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Yhdessä nämä muodostavat tasapainoista katunäkymää.



Kuva 47: Näkymä Lappeenrannan kaupunkimallissa Lappeenkadulta kohti Villimiehenkatua, oikealla Assi Group Oy:n 3-vaiheen toimistorakennus, seuraavana vasemmalla kaavamuutosalueen kahdeksan- ja viisikerroksiset uudisrakennukset, Villimiehenkatu ja kadun vasemmalla puolella Asunto Oy Kristiinanpuiston viisikerroksinen asuinrakennus. (Arkkitehtitoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy/ Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Suunnittelualueen korkein, kahdeksankerroksinen rakennus sijoittuu korttelin koilliskulmalle ja nousee samalle korkeudelle Valtakadun varrelle vuonna 2022 valmistuneen Lappeenrannan opiskelija-asuntosäätiön kahdeksankerroksisen asuntolan kanssa. Rakennuksen näkyvyyttä kaukomaisemassa lisää sijainti pitkiä näkymiä tarjoavan Paasikivenpuiston reunalla. Kokonaisuutena kaupunkikuvan peruspiirteet säilyvät kuitenkin kaupunkisilhuettissa pitkälti ennallaan, kuusikerroksisten uudisrakennusten vesikattojen jäädessä olemassa olevan kaupunkirakenteen korkeudelle. Näiden yläpuolelle nouseva kahdeksankerroksinen osa on kaupunkisilhuettia rikastuttava rakenne.

Rakennusten julkisivujen suunnittelua on asemakaavamääräyksillä ohjattu siten, että julkisivupinnoista muodostuu suhteellisen sileitä ja muodoltaan hillittyjä, mukautuen aiemmin rakennettuun rakennuskantaan.

Lisäksi on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja värityksestä. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista muodostaen

rakennuksen jalusosan ja luoden maantasolle pienimittakaavaisemman luonteen. Rakennusten yhteisiä piirteitä ovat kattomuoto ja kaupunkimainen toteutus. Rakennusten tulee olla muodoltaan suoralinjaisia. Villimiehenkadun varrelle sijoittuvan rakennuksen mittasuhteita katunäkymässä on ohjattu kaavamääräyksellä ” Villimiehenkadun puoleinen julkisivu tai parvekkeiden muodostama rakenne tulee jakaa alle 25 metrin välein osiin, vähintään 2 metriä pääjulkisivun linjasta sisään vedetyillä syvennyksillä”, jolloin julkisivu rytmittyy osiin kadun suuntaisissa näkymissä.

Maantasokerros voidaan kaavan mukaan toteuttaa sisennettynä parvekelinjaan nähden, sillä kaavassa on määrätty, että rakennusalan sivu, johon rakennus tai rakennusosa on rakennettava kiinni, ei koske kellaria eikä 1. kerrosta. Näin maantasoon jalankulkijan tasolle muodostuu sisäänveto, joka keventää kokonaisvaikutelmaa ja tarjoaa sateen suojaa maantasolla.



Kuva 48: Näkymä Villimiehenkadulta länteen, vasemmalla Asunto Oy Kristiinanpuisto ja kauppakeskus IsoKristiina, seuraavana Villimiehenkatu, oikealla puolella Asunto Oy Karankulman 2-vaiheen rakennus, seuraavana oikealla kaavamuutosalueelle rakentuva viisikerroksinen uudisrakennus ja oikeassa reunassa Assi Group Oy:n liike- ja toimistorakennus. (Arkkitehtitoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy / Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna kaavan mukaisella uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan. Uudisrakennukset nousevat hieman korkeammalle tasolle ympäröivään rakennuskantaan nähden. Kaavamuutoksen myötä tyhjä kohta Villimiehenkadun varrella rakentuu, täydentäen keskeneräiseksi jäänyttä kaupunkirakennetta.

6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa tyhjäksi jääneen korttelin uudisrakentamisen. Suunnittelun kohteena olevaan tonttiin tai sen lähiympäristöön ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, joiden perusteella asemakaavassa olisi annettava rakennusperinnön säilyttämistä koskevia määräyksiä. Sen sijaan

uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan rakennuskokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkikuva ja kaupunkirakenne eheytyvät.

Kaavamuutosalueella ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

6.6.6 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen. Ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka mukainen asemakaava on.

Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=1,5$ ja $e=2,5$, mikä ylittyy asemakaavassa vain 0,11:llä.

Lisäksi kaavamuutosalue kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kävelypainotteiseen ydinkeskusta-alueeseen. Merkintä on huomioitu säilyttämällä Kaivokatu jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna (pp) sekä kiinnittämällä huomiota Kaivokadun viihtyvyyteen istutus- ja sisäänvetomerkinnöillä.



Kuva 49: Näkymä Paasikivenpuistossa etelän suuntaan, vasemmalla Assi Group Oy:n 1- ja 3-vaiheen toimistorakennukset, seuraavana oikealla asemakaavaluonnoksen mahdollistamat kahdeksan- ja kuusikerroksiset uudisrakennukset ja näiden takana viisikerroksinen uudisrakennus, seuraavana oikealla Kaivokatu, Asunto Oy Karankulma ja monitoimirakennus Monari. (Arkkitehtitoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy/ Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on

otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvoston päätti valtakunnallisista alueidenkäytöntavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa 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 edellä lueteltuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen (VAT:t, kohta 3.1). 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.

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan keskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön asumiseen sekä oheistoiminnoille. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustassa, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa osaltaan myös asuntotuotannon lisäämisen ja monipuolistamisen ja tukee tavoitetta ydinkeskustan väestöpohjan lisäämiseksi. Kortteliin on mahdollista rakentaa myös liike- ja toimistotiloja lisäten työpaikkatarjontaa keskustan alueella.

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

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan ydinkeskustan olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Tontin rakentaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia. Suunnittelualueella on valmiina katu-, vesihuolto- ja energiaverkko. Kaava ei edellytä lisäinvestointeja myöskään muuhun yhteiskunnan palveluverkkoon. Kaavaratkaisun mahdollistama lisääntyvä rakentamistehokkuus vahvistaa 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.

Alueelle tulevat toiminnot ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä alue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa ja on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset on kaavamuuoksessa säilytetty.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö (VAT:t, kohta 3.3). Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu turvaa valtioneuvoston ohjearvot alittavien päivä- ja yöajan melutasojen toteutumisen oleskelupihdoilla. Ohjearvot toteutuvat myös sisätiloissa ja ohjearvojen ylitykset osalla Villimiehenkadun puoleisista asunnoista on estetty kaavassa annetuilla rakenteellisilla meluntorjuntamääräyksillä.

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

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole haitallisia terveysvaikutuksia aiheuttavia toimintoja. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneen maan esiintymistä eikä puhdistustarvetta.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat (VAT:t, kohta 3.4). Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Suunnittelualue ei sisälly Museoviraston laatiman RKY-inventoinnin mukaisiin kohteisiin. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Uudistuvassa korttelissa edistetään elinympäristön laadun parantamista mahdollistamalla kaupunkikuvan huomioiva uudisrakentaminen. Uudisrakentamisen massoittelussa ja korkeussuhteissa on huomioitu ympäröivän alueen erityispiirteet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ja yhtenäiseen lopputulokseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan kesken. Sopimuksella kaavasta merkittävästi hyötyä saava maanomistaja velvoitetaan lain säättämissä rajoissa osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutus on kiinteistön omistajien päätettävissä.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 2.9.2024

Kimmo Hautamaa, kaavoitusarkkitehti

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti