



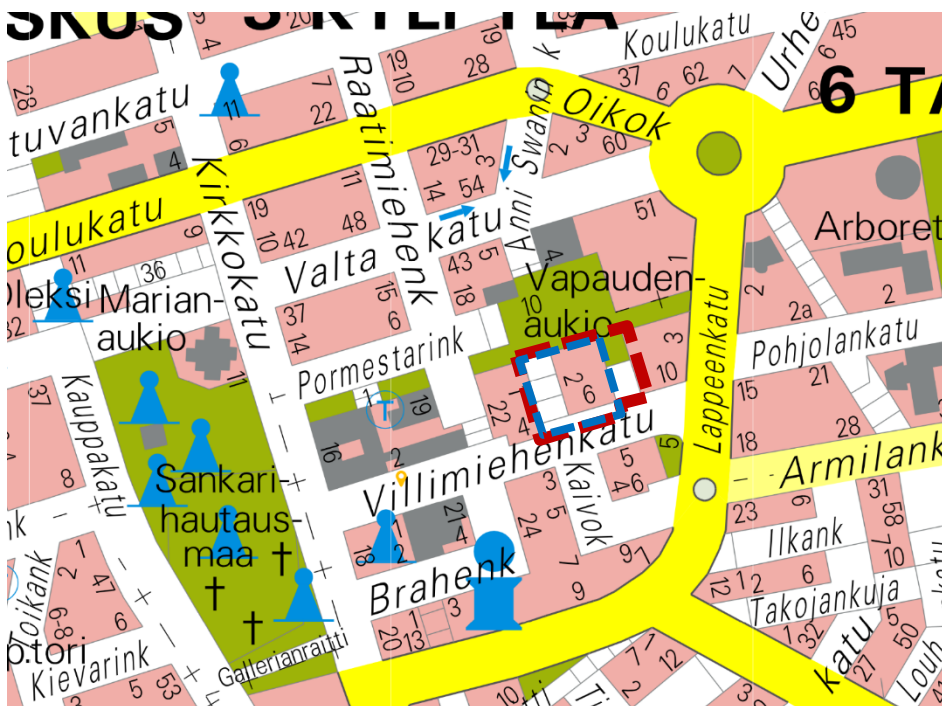
Dnro LPR/1065/10.02.03.00/2023

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
VILLIMIEHENKATU 6, ASEMAKAAVAN MUUTOS
9 Peltola, kortteli 29, tontti 1 ja osille puisto- ja katualueita.**

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan Peltolan kaupunginosan korttelissa 29. Suunnittelualue käsittää osoitteessa Villimiehenkatu 6 olevan tontin numero 1 ja osia puisto- ja katualueista. Suunnittelualueen pinta-ala oli luonnosvaiheessa 0,3741 ha ja on laajentunut ehdotusvaiheessa ollen 0,4401 ha. Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta.

Kaavamuutos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2024–2026 kaavoitusohjelmaan, kohde 8; Villimiehenkatu 6. Oheiseen karttaan on merkitty suunnittelualueen sijainti ja rajausta.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti on näytetty opaskartalla; luonnosvaiheen rajausta on merkitty sinisellä ja ehdotusvaiheen punaisella katkoviivalla. (Trimble Locus Cloud)

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Kaavamuutoksella tehostetaan tontin maankäyttöä ja parannetaan kaavan toteutettavuutta.

Asemakaavan muuttamisesta tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kaavatyön pohjaksi laaditaan liikennemeluselvitys.

Elinvoima ja kaupunkikehitys | Kaupunkisuunnittelu

PL 11, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161

kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Ekologiset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset
- Yritysvaikutukset

Kulttuuriset vaikutukset

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

Liikenteelliset vaikutukset

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen



Kuva 2: Suunnittelualue sijaitsee Villimiehenkadun ja Paasikivenpuiston välisellä alueella. (Lappeenrannan kaupunki)

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

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

Lappeenrannan kaupunki

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

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan Kilta Ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat
- Lappeenrannan tilakeskus
- Lappeenrannan Toimitilat Oy (LATO)

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Traficom
- Finavia Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Asemakaavaluonnoksesta on pidetty yleisötilaisuus 18.3.2024 Lappeenrannan kaupungintalolla kokoustila Venlassa.

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

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

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

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

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - o Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
 - o Asemakaavaluonnos on pidetty **nähtävillä 7. – 28.3.2024**. Yleisötilaisuus 18.3.2024
 - o **Mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
- Kaavanlaatijan vastineet annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - o Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittely. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuvutuksella.
 - o Arvioitu aikataulu: kaavaehdotus asetetaan **nähtäville syys-lokakuussa 2024**.
 - o Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
 - o **Mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.**
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

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

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

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

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889
 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662
 Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

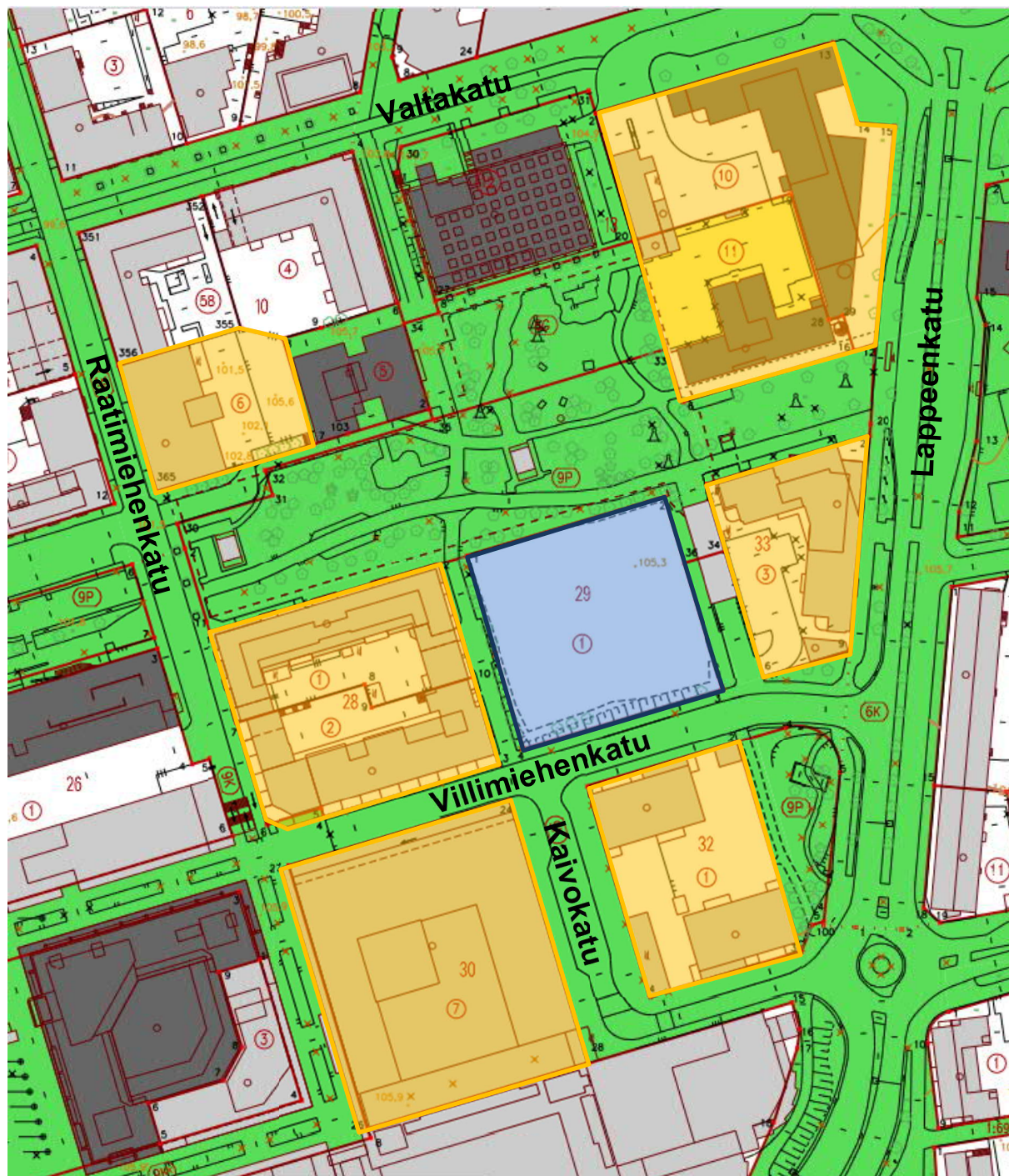
OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.



1.3.2024

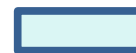
Dnro LPR/1065/10.02.03.00/2022

VILLIMIEHENKATU 6, ASEMAKAAVAN MUUTOS
9 Peltola, kortteli 29, tontti 1 ja osille katualueita.



Liite osallisista, joita on kuultu
kirjeitse tai sähköpostitse

Kaavamuutosalue



Naapurikiinteistöt



Kaupungin maanomistus



MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:

LAUSUNNOT:

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

Lappeenrannan kaupunki

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

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan Kilta Ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat
- Lappeenrannan Toimitilat Oy
- Lappeenrannan tilakeskus

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Finavia
- Traficom



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 7.3.2024 (LPR/1065/10.02.03.00/2023)

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, Asemakaavamuutos K2790,
Villimiehenkatu 6, Peltola, Kortteli 29, Tontti 1 osille katualueita, Lappeenranta**

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa valmistelemastaan asemakaavan muutoksesta. Suunnittelualue sijaitsee Villimiehen- ja Kaivokadun sekä Paasikivenpuiston rajaamassa korttelissa sisältäen osia Villimiehen- ja Kaivokadun katualueista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen rakennetun kaupunkiympäristön arvot huomioiden. Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa korkeampien asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttaminen tontille. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustan alueella.

Luontoarvot ja vesihuolto

Ei kommentoitavaa luonnonsuojelun, vesihuollon eikä pohjavesien näkökulmasta.

Kaupunkikuvallinen tarkastelu

Kaavaselostuksessa on selkeästi sanallisesti kerrottu kaavaratkaisuun johtaneista vaihtoehdoista ja kaavaratkaisun sisältö. Asemakaavan kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu tarkoin ja päädytty mm. osoittamaan kaavassa rakennuksen rakenteiden ja laitteiden korkein korkeusasema.

Mallinnuskuvia valitusta kaavaratkaisusta ei ole selostuksessa. Muutos selostuksen sivulla 39 esitettyyn luonnosversioon on korkeimman, kahdeksankerroksisen, rakennusmassan osalta huomattava (yli 2 metriä). Jotta osallisilla olisi mahdollisuus arvioida asemakaavan kaupunkikuvallisia vaikutuksia, tulee selostusta täydentää vielä kaavaratkaisun mahdollistaman maksimi rakennusmassan osoittavalla havainnekuvalla.

Liikenne ja infrastruktuuri – vastualueen lausunto

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri - vastualueella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta, koska

28.03.2024

kaavoitettava alue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin katuverkon ympäröimänä. Kaavamuutos ei aiheuta haittaa valtion maatieverkolle.

Lopuksi

Asemakaava on asiantuntevasti laadittu ja sen vaikutuksia on tutkittu laajasti. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja asemakaavalle määrätyt sisältövaatimukset täyttyvät. Ennakkolausunnolla oleva aineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.

Mikäli asemakaavaan ei tehdä muutoksia ennen ehdotusvaihetta, ei Kaakkois-Suomen ELY-keskusta tarvitse kuulla kaavan ehdotusvaiheessa.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen
Etelä-Karjalan museo; Kristiina Pesola, Anna-Maija Tapani, Esa Hertell
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/401/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/401/2024 har godkänts elektroniskt

Perttola Pertti 28.03.2024 10:34

Mustonen Tuija 28.03.2024 10:28

Hautamaa Kimmo

Lähettilä: Manninen Mikko (ELY) <mikko.manninen@ely-keskus.fi>
Lähetetty: keskiviikko 4. syyskuuta 2024 11.38
Vastaanottaja: Hautamaa Kimmo
Kopio: Veijovuori Matti; Perttola Pertti (ELY); Mustonen Tuija (ELY)
Aihe: VS: Asemakaavan muutos Villimiehenkatu 6 Lappeenranta

Hei,

Kyseisten muutosten takia ei ole tarvetta pyytää ehdotusvaiheessa meiltä lausuntoa.

yst.

Mikko Manninen

Alueidenkäytön asiantuntija

mikko.manninen@ely-keskus.fi

p. 0295 029 020 vaihde 0295 029 000

Ympäristö ja luonnonvarat

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

PL 1041, 45101 KOUVOLA

Villimiehenkatu 2 B, 53100 LAPPEENRANTA

kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi

www.ely-keskus.fi/kaakkois-suomi

Lähettilä: Hautamaa Kimmo <kimmo.hautamaa@lappeenranta.fi>

Lähetetty: tiistai 3. syyskuuta 2024 13.57

Vastaanottaja: Mustonen Tuija (ELY) <tuija.mustonen@ely-keskus.fi>; Manninen Mikko (ELY) <mikko.manninen@ely-keskus.fi>

Kopio: Veijovuori Matti <matti.veijovuori@lappeenranta.fi>

Aihe: Asemakaavan muutos Villimiehenkatu 6 Lappeenranta

Hei,

Saimme ELY-keskuksen lausunnon 28.3.2024 Villimiehenkatu 6:n asemakaavan luonnoksesta. Ehdotusvaiheessa kaava on muutettu seuraavasti:

- kerrosala on vähentynyt 9000 => 8100 kerros-m2
- Villimiehenkadun puoleinen rakennus on madaltunut yhdellä kerroksella
- istutettavien puiden määrä on vähentynyt
- kaava-aluetta on laajennettu Paasikivenpuiston puolelle ja jalankululle osoitettu alue on muutettu puistoalueeksi

Onko näiden muutosten perusteella tarvetta pyytää ehdotusvaiheesta uusi ELY-keskuksen lausunto?

Terveisin,

Kimmo Hautamaa

Kaavoitusarkkitehti, SAFA

Puhelin 040 647 4889

Greenreality
LAPPEENRANTA
Kaupunkisuunnittelu

Päiväys
5.4.2024Dnro
LPR/1065/10.02.03.00/2023

Lappeenrannan kaupunki,
Kaupunkikehitys,
Kaupunkisuunnittelu
PL 11,
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 1.3.2024

LAPPEENRANTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS; VILLIMIEHENKATU 6

Lappeenrannan kaupungin Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa asemakaavan muutoksesta osoitteessa Villimiehenkatu 6. Museo toimii museolain (314/2019) tarkoittamana alueellisena vastuumuseona Etelä-Karjalan maakunnassa.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan Peltolan kaupunginosan korttelissa 29. Suunnittelualue käsittää osoitteessa Villimiehenkatu 6 olevan tontin numero 1 ja osia katualueista. Asemakaavamuutos mahdollistaisi nykyistä asemakaavaa korkeampien asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttamisen tontille sekä rakennusalueen laajentamisen Villimiehenkadun puoleiselle osalle tonttia. Kortteli on tällä hetkellä rakentamaton.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Museolla ei huomautettavaa suunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, eikä se sijoitu merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle.

Lähimmät valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY) ovat suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Lappeen kirkko, pohjois-/luoteispuolella sijaitsevat Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot sekä Linnoituksen ja Rakuunamäen muodostama kulttuuriympäristökokonaisuus *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskunta-kaupunki*. Edellä mainitut alueet eivät rajaudu suunnittelualueeseen.

Suunnittelualueen itäpuolella on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö / kohde (ma/mk) *Taikinmäki*, joka ulottuu lähimmillään alle 100 m päähän suunnittelualueesta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty osaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta kävelypainotteista ydinkeskusta- aluetta. Suunnittelualueen pohjoisreunalle on merkitty kansallisen kaupunkipuiston intressialue kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (kp).

Korttelin 29 tontin 1 asemakaavamerkintä on *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALK)*. Rakennuksen kerrosluku on viisi (V).

Kaavahankkeen yhteydessä on otettu huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja arvioitu hankkeen vaikutuksia kaupunkikuvaan mm. havainnekuvin. Nykyisin tyhjillään olevan suunnittelualueen käyttöönotto on museonkin näkökulmasta kannatettavaa. Museo kuitenkin kehottaisi vielä pohtimaan, luoko esitetyn kaltainen tiivis suunnittelu pitkällä tähtäimellä aikaa kestävää ja kulttuurihistoriallisesti rikasta kaupunkikuvaa. Toteutuisiko alueen kehittämisessä tavoiteltu *arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus*, mikäli kaava-alueelle toteutettaisiin esimerkin kaltaisia rakennuksia. Onko kerros kerrokselta kasvava kaupunkikuva sitä, mitä halutaan tavoitella ja tukeeko se historiallista kerroksellisuutta. Vahvistaako se Lappeenrannan kaupunkikuvallista identiteettiä vuosikymmeniksi eteenpäin.

Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosluonnokseen liittyen rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet arkeologi Esa Hertell, rakennustutkija Anna-Maija Tapani ja vs. museotoimenjohtaja Reija Eeva

Tiedoksi

Museovirasto / kirjaamo

Kaakkois-Suomen ELY-keskus / kirjaamo, Tuija Mustonen, Pertti Perttola

Allekirjoitukset:

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Hertell Esa**
ULAPPA\hertelej

2024-04-05 16:04:04 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Tapani Anna-Maija**
ULAPPA\tapanian

2024-04-05 16:05:40 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

Allekirjoitus: Vahvistan tämän asiakirjan sisällön oikeelliseksi

Nimi: **Eeva Reija**
ULAPPA\eevarm

2024-04-05 16:31:57 (UTC+03:00)

Sähköisesti allekirjoitettu

25.3.2024

40/07.00.01/2024

Lappeenrannan kaupunki, Kaupunkikehitys, Kirjaamo
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: LPR/1065/10.02.03.00/2023

Lausunto: Lappeenrannan Villimiehenkatu 6 asemakaavamuutos - kaavaluonnos

Suunnittelualue:

Suunnittelualue sijaitsee Villimiehen- ja Kaivokadun sekä Paasikivenpuiston rajaamassa korttelissa sisältäen osia Villimiehen- ja Kaivokadun katualueita. Suunnittelualueen koko on n. 0,4 ha.

Kaavan tavoite:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa rakentamattoman tontin kehittäminen asumisen sekä liike- ja toimistotoimintojen alueena.

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C). Lisäksi suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan kasvukeskusalueen laatukäytävä - vyöhykkeeseen (lk) ja kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk).

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu C-2 -merkinnällä keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat.

Voimassa olevassa asemakaavassa mukainen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALK), kerroskorkeudella V ja rakennusoikeudella 6295 k-m² + yht. 600 k-m². Osa korttelista on varattu maanalaista pysäköintiä varten (ma).

Asemakaavan sisältö:

Tontin rakennusoikeutta on lisätty keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaisesti. Tontin uusi rakennusoikeus on 9000 k-m², jossa on voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen 6295 + yht. 600 k-m²:stä lisäystä 2105 k-m². Tontin pinta-ala on 3108 m² ja uudeksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=2,9$ ($9000/3108$) ylittäen hieman osayleiskaavassa C-2 alueelle osoitetun tavoiteltavan tehokkuuden ylärajan $e=2,5$. Asemakaavan luonnoksen mukaiset kerroskorkeudet ovat VI ja VIII. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. melusuojauksesta, kaupunkikuvasta, rakennuksen vesikaton ja rakenteiden korkeustasoista sekä pysäköinnistä.

25.3.2024

40/07.00.01/2024

Maakuntakaavan huomioiminen:

Maakuntakaavan C-suunnittelumääräyksen mukaisesti asemakaavan muutoksessa on huomioitu kaupunkikuvan tasapainoisuus ja kk-suunnittelumääräyksen mukainen eheyttävä kaupunkirakenne. Kaavaratkaisu ei vaaranna lähistöllä olevien valtakunnallisten ja maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ympäristöjen arvoja.

Lausunto kaavaluonnoksesta:

Kaavaselostuksessa on kuvattu ansiokkaasti tulevien rakennusten sopeutuminen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan mm. havainnekuvin ja korttelijulkisivuin. Kaavaselostusta voisi täydentää kappaleella kaavan suhteesta yleiskaavaan ja maakuntakaavaan (MRA 25 § 5. mom.)

Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.



Satu Sikanen
maakuntajohtaja

MERK.

Topi Suomalainen
aluesuunnittelupäällikkö



Päiväys

Dnro

LPR/1065/10.02.03.00/2023

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 1.3.2024

Asemakaavan muutos; Lappeenrannan villimiehenkatu 6

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Peltolan kaupunginosassa korttelin 29 tontilla 1 ja osille katualueita. Suunnittelualue sijaitsee Villimiehen- ja Kaivokadun sekä Paasikivenpuiston rajaamassa korttelissa sisältäen osia Villimiehen- ja Kaivokadun katualueista. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen asumisen sekä liike- ja toimistotoimintojen alueena.

Lausunnot tulee jättää viimeistään 29.3.2024 osoitteella

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta; Lappeenrannan villimiehenkatu 6, rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 26.3.2024

Päivi Salminen
rakennusvalvonnan johtaja



Päiväys
10.9.2024

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1065/10.02.03.00/2023
Lausuntopyyntö 1.3.2024

LPR/1065/10.02.03.00/2023 Asemakaavan muutos 9 Peltolan kaupunginosan korttelin 29 tontille 1

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

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 10.9.2024

Mikko Lösönen
vs. kaupungingeodeetti

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti. Allekirjoituksen aitouden voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.



27.3.2024

Dnro

LPR/1065/10.02.03.00/2023

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 1.3.2024

Lappeenrannan Villimiehenkatu 6 asemakaavan muutos

Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö – vastuualue ilmoittaa lausuntonaan otsikon mukaiseen asemakaava muutokseen liittyen seuraavaa:

Kaavassa tulisi huomioida, että tontin läpi kulkee tulvareitti, ja tämä tulee ottaa huomioon tontin hulevesien käsittelyssä ja suunnittelussa. Tontin hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja hulevesisuunnitelman tulisi noudattaa Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelmaa. Esitämme, että rakennusmassaa ei rakennettaisi Villimiehenkadun puoleisella reunalla kiinni tontin rajaan, vaan rajan ja rakennuksen väliin jäisi vapaata tilaa/viherkaista, koska:

- mahdollistaa pienen lumitilan
- viheraluetta voidaan hyödyntää hulevesien hallinnassa
- lisää katu ympäristön viihtyisyyttä

Muilta osin Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen liittyen.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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



21.3.2024

LPR/1065/10.02.03.00/2023

Lappeenrannan kaupunki
Kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 1.3.2024

**LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS LAPPEENRANNAN VILLIMIEHENKATU 6:
osoite, Peltolan kaupunginosa (9), Kortteli 29, tontti 1 ja katualuetta**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Peltolan kaupunginosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen asumisen sekä liike- ja toimistotoimintojen alueena.

Suunnittelualue sijaitsee Villimiehen- ja Kaivokadun sekä Paasikivenpuiston rajaamassa korttelissa sisältäen osia Villimiehen- ja Kaivokadun katualueista. Selostus. Kortteli on rakentamaton. Aiemmassa kaavassa alue on merkitty ALK- merkinnällä eli asuin- ja liikerakennusten kortteli. Kaavamerkintä muuttuu AL- merkinnäksi eli asuinkerrostalojen kortteliksi, johon saa sijoittaa kaavamääräyksen mukaisesti asuin-, liike- ja toimistotiloja.

Asemakaava mahdollistaa kahden 6- ja yhden 8- kerroksisen kerrostalon rakentamisen kiinteistölle.

Melumallinnuksen mukaan piha-alueella on osoitettavissa ohjeavot täyttävää ulkoilualuetta.

Lausunto:

Ympäristönsuojelupäällikkö ilmoittaa Lappeenrannan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntona kaavaluonnoksesta seuraavaa:

Kaavamääräyksiä tulee täydentää ilmanvaihtoon ja tuuletukseen liittyen:

Jos huoneistoa ei ole mahdollista tuulettaa sisäpihan puolelle, tulee kadun puolelle sijoittuvat huoneistot varustaa koneellisella jäähdytysmahdollisuudella. Talojen julkisivuihin voi päiväaikana kohdistua enimmillään 60 dB meluvaikutus ja yöaikana 52 dB meluvaikutus.

Mikäli ilmanvaihdon poistot ovat katolla tulee alempien rakennusten ilmanvaihtokoneistojen ulospuhallukset melusuojata ja suunnata mahdollisuuksien mukaan asuinrakennuksista pois päin.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Lausunnon on valmistellut ympäristötarkastaja Päivi Uski

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



15.3.2024

LPR/1065/10.02.03.00/2023

Lapteenrannan kaupunki
Kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 7.3.2024

YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA, VILLIMIEHENKATU 6

Lapteenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta koskien ydinkeskustan korttelia 29 osoitteessa Villimiehenkatu 6. Kortteli on tällä hetkellä rakentamaton. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen rakennetun kaupunkiympäristön arvot huomioiden. Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa korkeampien, kuusi- ja kahdeksankerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttaminen tontille.

Kaavan laatimisen yhteydessä on tehty meluselvitys, jonka mukaan suunniteltujen rakennuksien Villimiehenkadun ja osin korttelin itäpuolen puoleisille julkisivuille aiheutuu tieliikenteestä päiväaikaan yli 55 dB ja yöllä yli 50 dB melutasoja. Asemakaavassa on näin ollen annettu määräyksiä rakennuksien ja piha-alueiden melusuojauksista.

Suunnittelualue sijoittuu 1E luokan pohjavesialueelle (Huhtiniemi) ja pohjaveden suojelemiseksi on annettu kaavamääräys. Myös radonhaittojen torjumiseksi on annettu määräys.

Lausunto:

Lapteenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palvelualue kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut asemakaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa siitä seuraavaa:

Julkisivuilla, joihin kohdistuu yli 55 dB melutaso, ei ole tarkoituksenmukaista viilentää asuintiloja ikkunatuuletuksella, mikäli asunnoissa ei ole ikkunoita myös melulta suojassa olevalle puolelle. Asunnot, jotka sijoittuvat niille puolille rakennusta mihin kohdistuu yli 55 dB:n melutasot, on suositeltavaa varustaa koneellisella jäähdytyksellä. Erityisesti hoiva- ja palveluasumisen osalta asuintilat tulee suunnitella siten, että niissä on riittävät viilennysmahdollisuudet kesähelteillä.

Lapteenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lapteenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 |
ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

**Vastaanottaja**

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Kohde

Asemakaavamuutos

Villimiehenkatu 6

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto Lappeenrannan Villimiehenkatu 6 asemakaavamuutoksen luonnokseen

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausuntoa Lappeenrannan Villimiehenkatu 6 asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitsevaa korttelia 29 osoitteessa Villimiehenkatu 6. Korttelia rajaavat Villimiehenkatu, Kaivokatu, Paasikiven puisto ja maanalaiseen autojen pysäköintitilaan johtava ajoyhteys. Kortteli on tällä hetkellä rakentamaton. Suunnittelualan pinta-ala on 0,3741 ha.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen rakennetun kaupunkiympäristön arvot huomioiden. Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa korkeampien asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttaminen tontille.

Lausunto

Pelastuslaitos on tutustunut 14.3.2024 mennessä sille saatavilla oleviin materiaaleihin koskien Lappeenrannan Villimiehenkatu 6 asemakaavamuutoksen luonnosta.

Kerrostalojen ja muiden asuinrakennusten varateiden suhteen suositetaan kaavaselostuksen mukaisesti ensisijaisesti omatoimisia varatiejärjestelyjä. Omatoimisia varatieratkaisuja ovat esimerkiksi: parvekkeille asennettavat tikasluukut, parvekelinjoiden väliin suunniteltavat tikaskuilut (joihin käynti tapahtuu parvekkeelta sivusiirtymänä), sivusuuntainen siirtyminen naapuripalo-osaston parvekkeelle, kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää tai vaihtoehtoisesti helpotuksia voi saada tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla (Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, 33. § taulukko 11). Omatoimiset varatiejärjestelyt ovat nopeampia ja toimintavarmempia kuin pelastuslaitoksen kalustoon ja toimintaan nojautuva ratkaisu. Pelastuslaitos ei myöskään pysty takaamaan nostolava-auton saatavuutta kaikkina aikoina.

Mikäli päädytään kuitenkin valitsemaan ratkaisu, joka perustuu pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee suunnittelussa noudattaa Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen ohjetta "*Pelastustien suunnittelu ja toteutus Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella (31.8.2021)*". Nostolavaan perustuva pelastautuminen edellyttää pelastusteiden ja nostopaikkojen järjestämistä kaikille pelastettaville varatienä toimiville parvekkeille. Varatien järjestämisestä kuullaan pelastusviranomaista, jos varatien käyttö edellyttää pelastuslaitoksen toimenpiteitä. Rakennuskohtaisesti tulisi suosia vain yhtä ja samaa varatiejärjestelyä.

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole muita huomioita luonnosvaiheessa.

Paloinsinööri
Marc Marjotie

18.3.2024

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 1.3.2024
Dnro LPR/1065/10.02.03.00/2023

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN; LAPPEENRANNAN VILLIMIEHENKATU 6

Lappeenrannan Energiaverkot Oy tarvitsee kiinteistölle tilavarauksen puistomuuntamolle tai vaihtoehtoisesti kiinteistömuuntamolle. Tällä turvataan rakennettavan kokonaisuuden sähkönjakelu. Puistomuuntamolle tulisi osoittaa kaavakartassa paikka tai vaihtoehtoisesti kaavamääräykseen tulisi kirjata vaatimus kiinteistömuuntamo tilan rakentamisesta Lappeenrannan Energiaverkkojen käyttöön.

Muuten Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa lausuttavasta asemakaavan muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Petri Tikka
Verkostopäällikkö

From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Fri, 8 Mar 2024 09:48:20 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: FW: Lausuntopyyntö - Villimiehenkatu 6 asemakaavan muutos

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuuтокseen.

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

From: Santala Niklas <niklas.santala@lappeenranta.fi>
Sent: Thursday, March 7, 2024 12:25 PM
To: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>
Subject: Lausuntopyyntö - Villimiehenkatu 6 asemakaavan muutos

Hei!

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Peltolan kaupunginosassa korttelin 29 tontilla 1 ja osille katualueita. Suunnittelualue sijaitsee Villimiehen- ja Kaivokadun sekä Paasikivenpuiston rajaamassa korttelissa sisältäen osia Villimiehen- ja Kaivokadun katualueista.

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen asumisen sekä liike- ja toimistotoimintojen alueena.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: <https://old.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Villimiehenkatu-6>

Terveisin

Niklas Santala

kaavavalmisteliija

040 626 0332

Lappeenrannan kaupunki

Kaupunkikehitys

Kaupunkisuunnittelu

Villimiehenkatu 1 / PL 11

53101 LAPPEENRANTA

LAPPEENRANNAN VILLIMIEHENKATU 6 ASEMAKAAVAN MUUTOS ASEMAKAAVASELOSTUS
Dnro LPR/1065/10.02.03.00/2023 9 PELTOLA, KORTTELI 29, TONTTI 1 JA OSILLE
KATUALUEITA

Suunnittelussa on otettu huomioon, ettei tontti rakennu liian tiiviiksi ja tästä pitäisi pitää kiinni.

Vanhusneuvosto ihmettelee tasakattoisuutta, koska se tuo aina ongelmia vedenpoistossa. Myös pysäköintipaikkojen määrää annetaan vähentää jollain yhteiskäyttöauton pysäköintipaikalla, miten työmatkat hoituvat yhteiskäyttöautolla, toki jos tässä ajatuksena on asuttaa vain yli 65v, niin silloin toimii. Siinä mielessä hyvä paikka, että kulttuurin ja kaupan palvelut lähellä ja viheraluetta riittää.

Muutos on vanhusneuvoston mielestä hyvä, aina parempi kuin tyhjä rakentamaton tontti, tosin tämäkin saattaa jäädä toteutettavaksi hamaan tulevaisuuteen, koska nyt ei ole kysyntää kalliille asunnoille.

Lappeenrannan kaupunki

Kaupunkikehitys

Kirjaamo

PL 11

53101 Lappeenranta

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

28.03.2024

Lpr/1065/10.02.03.00/2023

**Eriävä mielipide asemakaavan muutokselle, Villimiehenkatu 6, 9 Peltola, kortteli 29, tontti 1
Dnro LPR/1065/10.02.03.00/2023**

As. Oy Lappeenrannan Kristiinanpuiston hallitus haluaa asukkaidensa puolesta jättää eriävän mielipiteen viereisen tontin asemakaavamuutokselle. Kyse on kiinteistöstä, jonka osoite on Villimiehenkatu 5 ja joka sijaitsee tontin 29 vieressä. Kaavaselostuksessa on virheellisesti nimetty esim. kuvissa 4, 17, 22 ja 23 Kristiinanpuiston kiinteistö Brahenkartanoksi.

Asemakaavan muutosta on perusteltu tavoitteella tiivistää keskusta-asumista ja mahdollistaa tontin kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Kaupungin keskustan osayleiskaavan (24.04.2017) mukaan rakentamisen tehokkuus alueella tulisi olla $e = 1,5-2,5$. Villimiehenkatu 6:ssa tontin korotettu tehokkuusluku 2,9 ylittää tavoitetason, ollen 16% -93% yli keskustan osayleiskaavan suosituksen. Naapurissa olevien asuinrakennusten tontin (tontti32) tehokkuusluku on 1,96 ja ylittyy tontilla 29 48%. Lisäksi alkuperäisen 5 kerroksen sijaan kerrosten lukumäärä tulisi olemaan 6-8 kerrosta. Kerrosalan kasvattaminen 6 295 kerrosalaneliömetristä 9000:een on todella suuri. Korkeat rakennukset varjostavat puistoaluetta, naapurirakennuksia ja piha-aluetta. Havainnekuvan tasakattoiset rakennukset poikkeavat paitsi korkeudeltaan myös arkkitehtoonisesti poikkeuksellisen rumina Villimiehenkatu 5:n rakennuksiin verrattuna. Uutta rakennettavaa aluetta tulisikin suhteuttaa olemassa oleviin asuinrakennuksiin ja puistoalueeseen, eikä vieressä oleviin toimisto- ja teatterirakennuksiin. Miksi kaavassa halutaan kerroksia ja rakennusoikeutta lisää enemmän kuin kaupungin tavoitetaso on? Tehdäänkö kaavoitusta rakennusliikkeen ehdoilla?

On todettu, että liian tiheä asutus heikentää ihmisten viihtyvyyttä ja hyvinvointia. Tiheä rakentaminen vaikuttaa paitsi rakennuksessa ja naapuritaloissa asuviin myös kadulla kulkeviin asukkaisiin. Asuntojen ja pihojen valoisuus, väljyys ja vihreys kohentavat ihmisten elämänlaatua. Lappeenrannan tavoitteena on olla viihtyisä vihreä kaupunki. Mikäli tällaisille rakennusyhtiöiden suunnitteleuille mammuttirakennelmille aletaan antamaan mahdollisuus, kaupunkimme vetovoimaisuus ihmisten asuinalueena heikkenee. Lappeenranta on listattu tämän vuoden alkupuolella Suomen toiseksi onnellisimmaksi kaupungiksi. Jatkuuko tämä onnellisten ihmisten kaupunkina, jos kaupunki lähtee liian tiheään asuttamisen tielle.

Kaupunkikuvan kannalta keskeisellä paikalla olevan tontin (29) tulisi näyttäytyä luontevana jatkumona Paasikiven puistolle, ei tiheäseinäisenä rakennusrykelmänä, vaan avoimena ja valoisana puiston viereisinä rakennuksina. Rakennusyhtiö on huomioinut rakennusten sijoittamisessa pakolliset riittävät etäisyydet rakennusten välillä ja rakennettavista kiinteistöistä vapaan näkyvyyden avaamisen puistoalueelle asukkaiden viihtyvyyden parantamiseksi. As.oy Karankulman osalta näkyvyyden ja vihreyden säilyttäminen on huomioitu viemällä rakennusta neljä metriä sisäänpäin puuistutusten säästämiseksi. Mutta As. Oy Kristiinanpuiston asukkaat, joita

kaavamuutos eniten koskettaa on jätetty täysin huomiotta. Villimiehenkadun suuntaisesti lähes koko tontin 29 pituudelta on suunnitteilla kuusikerroksinen rakennus, joka pimentää Kristiinanpuiston pohjoiseen suuntaan olevien ja molemmin puolin katua olevien alimpien kerrosten asuntojen valoisuutta ja antaa näkymän pelkästään naapurin seinään/ikkunaan. Havainnekuville on todettavissa Villimiehenkatu pimeänä solana.

Nykyisessä asemakaavassa Villimiehenkadun varrella on puita. Valitettavasti kaksi suurinta kaadettiin viime kesänä pois koneen tieltä, joka nosti Iso-Kristiinan katolle kylmälaitteen. Tästä valitettavasta tapahtumasta johtuen Villimiehenkadun varrelle jäänyttä viherkaistaletta sanotaan nyt arvottomaksi, mikä näyttää oikeuttavan täysin vihreän kaistaleen poistamisen. Uudessa suunnitelmassa rakennus on niin lähellä katua, että vihreä alue on poistettu. Väljempi rakentaminen ja viheralue tonttien välillä antaisivat Villimiehenkatu 5:n asukkaille, osin myös Brahenkartanon asukkaille ja Kaivokadun Iso-Kristiinan puoleiselle osuudelle bussilla tuleville vieraspaikkakuntalaisille näkymää Paasikiven puistoon. Sijoittamalla 2 rakennusta tontille voisi vihreä sisäpiha ikään kuin toimia jatkeena upealle Paasikiven puistolle. Rakennusten sijoituksessa tulee huomioida ainakin osittainen näkyvyys As.Oy Kristiinanpuistosta Paasikiven puistoon. Asukkaat ovat investoineet As.Oy Kristiinanpuiston osakkeisiin tietäen, että viereiselle tyhjälle tontille tullaan rakentamaan, mutta myös luottaen kaupungin laatimaan asemakaavaan (25.08.2003). Suunniteltu asemakaavan muutos heikentää oleellisesti näiden asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja laskee asuntojen arvoa.

Tontti 32 (Kristiinanpuisto ja Brahenkartano) jää asemakaavamuutoksessa tiiviiden rakennelmien keskelle ”sumppuun”, jossa lämpösaarekeilmiö lisääntyy. Tämä on huomioitavaa kesäisin, mutta erityisesti tietäen, että ilmasto jatkuvasti lämpenee. Rakennusoikeuden lisääntyessä myös liikenne Villimiehenkadulla lisääntyy. Liikennemäärien kasvaessa kiinteistöjen väliin jäävä ”sola” huonontaa kadun varrella asuvien ihmisten ilmanlaatua.

Osayleiskaavan mukaan aluetta suunnitellessa tulee kiinnittää huomio julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen. Villimiehenkadun suuntaan suunniteltu ajoliittymä maan alle sijoitetusta parkkipaikasta suoraan kadulle aiheuttaa lisääntyviä vaaratilanteita. Lapset ja nuoret liikkuvat massoina kävellen ja pyöräillen koulun ja Iso-Kristiinan väliä. Jo tälläkin hetkellä kadulla näkee jatkuvasti vähällä piti -tilanteita. Parkkihalliin ajo Pormestarin hallin ajoluiskien kautta tasoittaa ajoneuvoliikennettä ja ennaltaehkäisee vaaratilanteita.

Kaupungin tavoitteena on tiivistää keskusta-asumista. Kaupungin keskustassa ja lähituntumassa on runsaasti purkua odottavia ja suunnitteilla olevia rakennuksia. Tällä hetkellä uudisasuntoja on runsaasti tyhjillään. Toki on odotettavissa, että asuntomarkkinat hiljalleen paranevat ja rakennusyhtiöt tekevät suunnitelmiaan nousukautta odotellen. Tulevaisuutta ajatellen väkiluku kuitenkin vähenee ja kysymys onkin, onko riittävästi selvitetty tulevaisuuden asuntojen tarvetta. Onko olemassa todellinen tarve näin tiiviille rakentamiselle vai mennäänkö tässä rakennusyhtiön ahneuden ehdoilla muuttamaan olemassa olevaa asemakaavaa ja poikkeamaan osayleiskaavan tavoitteista?

As. Oy Lappeenrannan Kristiinanpuisto ilmaisee ehdottoman vastustuksen asemakaavan muutokselle rakennusyhtiön ehdoilla.

Vaadimme, että nykyinen asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.8.2003 ja saanut lainvoiman 9.10.2003 säilytetään. Tontille no 29 saa rakentaa kaksi rakennusta ja näkyvyys Kristiinanpuistosta Paasikiven puistoon on ainakin osittain säilytettävä. Villimiehenkadun varrelle

nykyisessä asemakaavassa merkattu viheralue säilytetään. Rakennusten korkeuden ja rakentamisen tiiveydessä tulee noudattaa vieressä olevien asuinrakennusten linjaa. Ajo tontin 29 maan alaiseen halliin tulee tapahtua Pormestarin hallin ajoluiskien kautta.

Yhteyshenkilönä

As. Oy Lappeenrannan Kristiinanpuisto, puheenjohtaja,
Villimiehenkatu 5 as 17, Lappeenranta,

Lappeenrannassa 27.03.2024

hallituksen puheenjohtaja

hallituksen jäsen

hallituksen jäsen

**ASUNTO OY LAPPEENRANNAN BRAHENKARTANON MIELIPIDE ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN,
VILLIMIEHENKATU 6, 9 PELTOLA, KORTTELI 29, TONTTI 1**

Kuulutus 1.3.2024 / Dnro LPR/1065/10.02.03.00/2023

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden uusi Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehenkatu 6 tonttiin kohdistuvaa asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa ei ole riittävästi otettu huomioon ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön vaikuttavia turvallisuus- ja viihtyisyystekijöitä. Selostuksessa ei ole myöskään riittävästi esitetty tarkoituksenmukaisia syitä yleiskaavasta tai nykyisestä asemakaavasta poikkeamisen syistä.

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehen tontin tonttitehokkuus kasvaa vastapäisen tontti 32:een (Kristiinanpuisto ja Brahenkartano) nähden lähes 50 prosentilla ($e=2,9$) ja ylittää osayleiskaavan C-2 alueelle osoitetun tehokkuuden ylärajan ($e=2,5$). Asunto Oy Lappeenrannan Brahenkartanon osakkeita ostaneilla on ollut syytä luottaa voimassa olevaan asemakaavaan, jossa vastapäätä sijaitsevalle tontille on tulossa suunnitelman mukaan enintään viisikerroksisia asuinrakennuksia.

Lisäksi Asunto Oy Lappeenrannan Brahenkartanon asukkaille ja muille alueella liikkuville syntyy merkittävästi lisääntynyt liikennetapaturman riski ja myös kohtuutonta haittaa suunnitellusta ajoyhteydestä Kiinteistö Oy Lappeenrannan tontille. Varsinkin pienten koululaisten liikkuminen Villimiehenkadulla on turvatonta ja näkyvyys lisääntyvien liittymien vuoksi hankalaa. Tällä hetkellä alueen liikenneongelmat ovat todennettavissa erityisen hyvin Kaivokadulla.

Lappeenrannan kaupungin suunnittelussa, erityisesti jatkosuunnittelun ohjauksessa, on tarkoitus panostaa korkeatasoiseen arkkitehtuuriin ja maisemaan sekä kaupunkirakenteen luonteeseen soveltuvaan massoitteeluun. Lappeenranta painottaa myös kävelypainotteista keskusta-aluetta ja edistää kävely-ympäristön virikkeellisyyttä sekä laatua. Lisäksi yhtenä tavoitteena on vähentää läpäisemättömien pintojen alaa kaupunkisuunnittelussa. Asemakaavan muutoksessa tavoitteet eivät kuitenkaan toteudu vaan massaltaan ylisuuri tonttitehokkuus aiheuttaa esimerkiksi Vapaudenaukiolla sijaitsevan Paasikivenpuiston viheralueelle ja kasvillisuudelle suuria haasteita eikä siten mahdollista kestävästä kehitystä tai palvelujen ja toimintojen kehittämistä. Myös ns. lämpösaarekeilmiö ja terveydelliset haitat lisääntyvät.

Asemakaavan muutoksessa esitetään massoiltaan poikkeuksellisen suurta tonttitehokkuutta olettaen väestön kasvavan, mutta selostuksessa ei ole selvitetty miten voimassa olevien yleis- ja asemakaavan suunnitteluperusteena ollut väestömääräkehitys on vastannut toteutunutta. Tilastokeskus ennustaa, että Lappeenrannan asukasluku laskee vuoteen 2040 mennessä.

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehen tontin suunnittelussa tulee noudattaa täydennysrakentamisen periaatetta eli ottaa asukkaat, ympäristö ja olemassa olevat rakennukset tasapuolisemmin huomioon.

Ratkaisuna Asunto Oy Lappeenrannan Brahenkartano esittää, että Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehenkatu 6 tontille sallitaan rakennettavan kaksi viisikerroksista asuinrakennusta käyttäen tehokkuuden ylärajana enintään 2,0 (e=2,0). Rakennusten päädyt sijoitetaan Villimiehenkadun suuntaisesti ja niiden väliin jätetään avointa tilaa. Lisäksi Villimiehenkadun liittymä poistetaan ja pysäköinti järjestetään hyödyntäen P-Pormestari -pysäköintitaloa ja sen infrastruktuuria.

Yhteyshenkilö

Asunto Oy Lappeenrannan Brahenkartano

██████████ puheenjohtaja

██████████

████████████████████

Lappeenranta 27.3.2024

Asunto Oy Lappeenrannan Brahenkartanon hallitus

██████████ hallituksen puheenjohtaja



KAAVANLAATIJAN VASTINEET

2.9.2024

Dnro 1065/10.02.03.00/2023

ASEMAKAAVAN MUUTOS

9 PELTOLA, kortteli 29, tontti 1 ja osille katu- ja puistoalueita.

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin

Kaavaluonnos 1.3.2024 on pidetty nähtävillä 7. – 28.3.2024.

LAUSUNNOT

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (28.3.2024)

- a. Ei kommentoitavaa luonnonsuojelun, vesihuollon eikä pohjavesien näkökulmasta.
- b. Kaavaselostuksessa on selkeästi sanallisesti kerrottu kaavaratkaisuun johtaneista vaihtoehtoista ja kaavaratkaisun sisältö. Asemakaavan kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu tarkoin ja päädytty mm. osoittamaan kaavassa rakennuksen rakenteiden ja laitteiden korkein korkeusasema.
- c. Mallinnuskuvia valitusta kaavaratkaisusta ei ole selostuksessa. Muutos selostuksen sivulla 39 esitettyyn luonnosversioon on korkeimman, kahdeksankerroksisen, rakennusmassan osalta huomattava (yli 2 metriä). Jotta osallisilla olisi mahdollisuus arvioida asemakaavan kaupunkikuvallisia vaikutuksia, tulee selostusta täydentää vielä kaavaratkaisun mahdollistaman maksimi rakennusmassan osoittavalla havainnekuvalla.
- d. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavamutoksesta, koska kaavoitettava alue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin katuverkon ympäröimänä. Kaavamuutos ei aiheuta haittaa valtion maatieverkolle.
- e. Asemakaava on asiantuntevasti laadittu ja sen vaikutuksia on tutkittu laajasti. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja asemakaavalle määrätyt sisältövaatimukset täyttyvät. Ennakkolausunnolla oleva aineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.

Vastineet:

- a. ja b. Ok.
- c. Kaupunkikuvalliset mallinnuskuvat valitusta kaavaratkaisusta on esitetty selostuksen vaikutusarviossa siten, ettei samoja kuvia tulisi selostukseen kahdesti. Kahden metrin poikkeamasta rakennuksen korkeimman sallitun rakenteen ja kuvissa esitetyn räystäskorkeuden välisestä mittaerosta noin metri on varattu kattorakenteen yläpuolelle nouseville IV-piipuille. Kahdeksankerroksiselle rakennusosalle on lisätty ehdotusvaiheessa rakennuksen itäjulkisivulle *rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin*

*korkeusasema + 131,5 metriä merenpinnasta, joka vastaa havainneku-
vissa olevan rakennuksen korkeutta.*

d. -e. Ok.

2. EteläKarjalan museo (5.4.2024)

- a. Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Museolla ei huomautettavaa suunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- b. Suunnittelualueella ei sijaitse arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, eikä se sijoitu merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle.
- c. Kaavahankkeen yhteydessä on otettu huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja arvioitu hankkeen vaikutuksia kaupunkikuvaan mm. havainnekuvin. Nykyisin tyhjillään olevan suunnittelualueen käyttöönotto on museonkin näkökulmasta kannatettavaa.
- d. Museo kuitenkin kehottaisi vielä pohtimaan, luoko esitetyn kaltainen tiivis suunnittelu pitkällä tähtäimellä aikaa kestävää ja kulttuurihistoriallisesti rikkaa kaupunkikuvaa. Toteutuisiko alueen kehittämisessä tavoiteltu arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus, mikäli kaava-alueelle toteutettaisiin esimerkin kaltaisia rakennuksia. Onko kerros kerrokselta kasvava kaupunkikuva sitä, mitä halutaan tavoitella ja tukeeko se historiallista kerroksellisuutta. Vahvistaako se Lappeenrannan kaupunkikuvallista identiteettiä vuosikymmeniksi eteenpäin.
- e. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosluonnokseen liittyen rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastineet:

- a. -c. Ok.
- d. Kaupunkikuvallista mittakaavaa on madallettu Villimiehenkadun puolella viiteen kerrokseen, joka vastaa kadun eteläpuolella sijaitsevien asuinrakennusten kerroslukua. Muutoksella yhtenäistetään kaupunkirakenteen mittakaavaa Villimiehenkadun varrella ja tuetaan tavoitetta säilyttää Lappeenrannan keskusta-alueen korttelirakenteessa vallitseva kerrosmäärä nykyisellä tasolla 5–6 kerroksessa. Paasikivenpuiston puoleiset rakennusmassat ovat sen sijaan tornimaisia ja luovat avaraan ympäristöön uuden tyyppistä kaupunkirakennetta, jossa poikkeamat kaupunkisilhuettissa luovat orientoitumisen kannalta luontevia kiinnekohtia.
- e. Ok.

3. Etelä-Karjalan liitto (25.3.2024)

- a. Maakuntakaavan C-suunnittelumääräyksen mukaisesti asemakaavan muutoksessa on huomioitu kaupunkikuvan tasapainoisuus ja kk-suunnittelumääräyksen mukainen eheyttävä kaupunkirakenne. Kaavaratkaisu ei vaaranna lähistöllä olevien valtakunnallisten ja maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ympäristöjen arvoja.
- b. Kaavaselostuksessa on kuvattu ansiokkaasti tulevien rakennusten sopeutuminen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan mm. havainnekuvin ja korttelijulkisivuin.
- c. Kaavaselostusta voisi täydentää kappaleella kaavan suhteesta yleiskaavaan ja maakuntakaavaan (MRA 25 § 5. mom.)
- d. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Vastineet:

- a. Ok.
- b. Ok.
- c. Suunnittelutilanteessa kohdassa 3.10 on kerrottu maakuntakaavan ja yleiskaavan määräykset suunnittelualueelle. Kaavaselostuksen kohdassa 5.3 (suunnitelman kuvaus) on käsitelty yleiskaavaan liittyvää rakentamistehokkuuden poikkeamaa. Kaavaratkaisun suhdetta maakunta- ja yleiskaavaan on käsitelty kaavan vaikutusarviossa kohdassa 6.6.6, jossa tekstiä on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen yleiskaavan mukaisuuden osalta.
- d. Ok.

4. Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonta (26.3.2024)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

5. Lappeenrannan kaupunki/ maaomaisuuden hallinta (10.9.2024)

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

Vastine: Ok (lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaan)

6. Lappeenrannan kaupunki, kadut- ja ympäristö vastuualue (27.3.2024)

- a. Kaavassa tulisi huomioida, että tontin läpi kulkee tulvareitti, ja tämä tulee ottaa huomioon tontin hulevesien käsittelyssä ja suunnittelussa.

- b. Tontin hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja hulevesisuunnitelman tulisi noudattaa Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelmaa. Esi-tämme, että rakennusmassaa ei rakennettaisi Villimiehenkadun puoleisella reunalla kiinni tontin rajaan, vaan rajan ja rakennuksen väliin jäisi vapaata tilaa/viherkaista, koska:

- mahdollistaa pienen lumitilan
- viheraluetta voidaan hyödyntää hulevesien hallinnassa
- lisää katuympäristön viihtyisyyttä

Vastine:

- a. Tulvakartoissa esiintyvä tulvareitti suunnittelualueella johtuu korttelin rakentumattomuudesta. Kaupunkiympäristössä tulvareitit tulee ohjata asemakaavalla ensisijaisesti puisto- ja katualueille siten, että rankkasateiden aiheuttamat vesimassat eivät vahingoittaisi rakennuksia. Paasikivenpuiston tasanteelle, suunnittelualueen ja pääkirjaston väliselle lakialueelle kertyvän tulvaveden luonteva purkautumisreitti on puiston rinnettä valuen kohti Raatimiehenkatua, josta katualueen vietto kohti Saimaata johtaa vedet luonnonmukaisesti oikeaan suuntaan. Mikäli tulvavedet ohjattaisiin suunnittelualueen kautta Villimiehenkadulle, päätyisivät vedet keskusta-alueella sijaitsevien rakennusten kellaritiloihin, mikäli hulevesiverkoston kapasiteetti ei ole riittävä tulvaveden poistoon maanalaisilta katutasoilta. Tontilla käsitellään sen omalta alueelta tuleva hulevesi, mutta puistoalueen tulvareittiä ei ole mahdollista ohjata kulkemaan tontin kautta, koska luontevaa viettä kohti Saimaata ei ole korttelin alueella olemassa.
- b. Kaavaluonnoksessa on huomioitu katuympäristön viihtyisyys ja huleveden hallinta Kaivokadun puoleisella korttelin osalla, jossa rakennusalueen raja on siirretty 4 metrin etäisyydelle katualueen rajasta mahdollistaen katualueella, lähellä tontin rajaa olevan puuston kasvuedellytykset. Lisäksi tontin itäreunalle, P-Pormestarille johtavan katualueen varrelle, on osoitettu istutusalue ja mahdollisuus puiden istuttamiselle. Istutettavaksi merkitty alue toimii myös lumitilana. Poistuvassa kaavassa ollut merkintä ulokkeesta katualueella Villimiehenkadun kohdalla on poistettu, lisäten katualueen avaruutta ja viihtyisyyttä. Siten ei ole kohtuullista edellyttää viheralueen rakentamista ydinkeskustan yksityiselle tonttialueelle, jossa tavoitteena on muodostaa kaupunkimaista katutilaa.

Asemakaavaehdotuksen hulevesimääräyksillä varmistetaan hulevesien tarkoituksenmukainen hallinta suunnittelualueella. Niiden mukaan hulevedet on käsiteltävä tontilla ja imeytettävä, mikäli mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on hulevesiä viivytettävä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon.

7. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristönsuojelu (21.3.2024)

- a. Kaavamääräyksiä tulee täydentää ilmanvaihtoon ja tuuletukseen liittyen: Jos huoneistoa ei ole mahdollista tuulettaa sisäpihan puolelle, tulee kadun puolelle sijoittuvat huoneistot varustaa koneellisella jäähdytysmahdollisuudella.
- b. Talojen julkisivuihin voi päiväaikana kohdistua enimmillään 60 dB meluvaiutus ja yöaikana 52 dB meluvaikutus.
- c. Mikäli ilmanvaihdon poistot ovat katolla, tulee alempien rakennusten ilmanvaihtokoneistojen ulospuhallukset melusuojata ja suunnata mahdollisuuksien mukaan asuinrakennuksista pois päin.

Vastine:

- a. Huoneistojen ilmanvaihtoon liittyvät asiat on määritetty Ympäristöministeriön asetuksella 1009/2017 ja ne huomioidaan rakennuslupamenettelyssä. Siiten erillinen kaavamääräys asuntojen jäähdytyksestä ei ole tarpeen.
- b. Meluvaikutuksen mallinnuksessa (Ramboll Oy 12.2.2024) julkisivuun kohdistuu enimmillään päiväaikana 59 dB:n ja yöaikana 51 dB:n keskiäänitasot. Julkisivurakenteita koskevilla kaavamääräyksillä turvataan sisämelun ohjearvojen täyttyminen.
- c. Ilmanvaihdon ulospuhallus sijoitetaan katolle ja suunta on yleensä ylöspäin, joten tämän äänieristäminen ei ole kohtuullisuuden rajoissa mahdollista.

8. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristöterveys (15.3.2024)

Julkisivuilla, joihin kohdistuu yli 55 dB melutaso, ei ole tarkoituksenmukaista viilentää asuintiloja ikkunatuuletuksella, mikäli asunnoissa ei ole ikkunoita myös melulta suojassa olevalle puolelle. Asunnot, jotka sijoittuvat niille puolille rakennusta mihin kohdistuu yli 55 dB:n melutasot, on suositeltavaa varustaa koneellisella jäähdytyksellä. Erityisesti hoiva- ja palveluasumisen osalta asuin-tilat tulee suunnitella siten, että niissä on riittävät viilennysmahdollisuudet kesähelteillä.

Vastine: Huoneistojen ilmanvaihtoon liittyvät asiat on määritetty Ympäristöministeriön asetuksella 1009/2017 ja nämä asiat huomioidaan rakennuslupamenettelyssä. Siten erillinen kaavamääräys asuntojen jäähdytyksestä ei ole tarpeellinen.

9. Etelä-Karjalan pelastuslaitos (14.3.2024)

- a. Kerrostalojen ja muiden asuinrakennusten varateiden suhteen suositaan kaavaselostuksen mukaisesti ensisijaisesti omatoimisia varatiejärjestelyjä. Omatoimisia varatieratkaisuja ovat esimerkiksi: parvekkeille asennettavat tikasluukut, parvekelinjojen väliin suunniteltavat tikaskuilut (joihin käynti tapahtuu parvekkeelta sivusiirtymänä), sivusuuntainen siirtyminen naapuripalo-osaston parvekkeelle, kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää tai vaihtoehtoisesti helpotuksia voi saada tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla (Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, 33. § taulukko 11). Omatoimiset varatiejärjestelyt ovat nopeampia ja toimintavarmempia kuin pelastuslaitoksen kalustoon ja toimintaan nojautuva ratkaisu. Pelastuslaitos ei myöskään pysty takaamaan nostolava-auton saatavuutta kaikkina aikoina.

Mikäli päädytään kuitenkin valitsemaan ratkaisu, joka perustuu pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee suunnittelussa noudattaa Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen ohjetta "Pelastustien suunnittelu ja toteutus Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella (31.8.2021)".

Nostolavaan perustuva pelastautuminen edellyttää pelastusteiden ja nostopaikkojen järjestämistä kaikille pelastettaville varatienä toimiville parvekkeille. Varatien järjestämisestä kuullaan pelastusviranomaista, jos varatien käyttö edellyttää pelastuslaitoksen toimenpiteitä. Rakennuskohtaisesti tulisi suosia vain yhtä ja samaa varatiejärjestelyä.

Vastine:

Pelastustiejärjestelyt ovat osa rakennussuunnittelua ja varateiden järjestäminen käsitellään rakennuslupamenettelyssä.

10. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (18.3.2024)

Lappeenrannan Energiaverkot Oy tarvitsee kiinteistölle tilavarauksen puistomuuntamolle tai vaihtoehtoisesti kiinteistömuuntamolle. Tällä turvataan rakennettavan kokonaisuuden sähkönjakelu. Puistomuuntamolle tulisi osoittaa kaavakartassa paikka tai vaihtoehtoisesti kaavamääräykseen tulisi kirjata vaatimus kiinteistömuuntamo tilan rakentamisesta Lappeenrannan Energiaverkkojen käyttöön.

Vastine: Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty: "Rakennuksen kellaritasolle tulee sijoittaa tila kiinteistömuuntamolle."

11. Telia Company Oy (8.3.2024)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

12. Lappeenrannan vanhusneuvosto

- a. Suunnittelussa on otettu huomioon, ettei tontti rakennu liian tiiviiksi ja tästä pitäisi pitää kiinni.
- b. Vanhusneuvosto ihmettelee tasakattoisuutta, koska se tuo aina ongelmia vedenpoistossa.
- c. Myös pysäköintipaikkojen määrää annetaan vähentää jollain yhteiskäyttö-auton pysäköintipaikalla, miten työmatkat hoituvat yhteiskäyttöautolla, toki jos tässä ajatuksena on asuttaa vain yli 65v, niin silloin toimii.
- d. Siinä mielessä hyvä paikka, että kulttuurin ja kaupan palvelut lähellä ja viheraluetta riittää.
- e. Muutos on vanhusneuvoston mielestä hyvä, aina parempi kuin tyhjä rakentamaton tontti, tosin tämäkin saattaa jäädä toteutettavaksi hamaan tulevaisuuteen, koska nyt ei ole kysyntää kalliille asunnoille.

Vastine:

- a. Ok.
- b. Vedenpoisto sisäänpäin kaatavilla katoilla ei ole ongelma, kun rakennetaan riittävä vedenpoistoviemäristö. "Tasakattojen" eli sisäänpäin kaatavien kattojen etuna on turvallisuus, kun lumen ja jään putoamien jalkakäytävälle on hyvin epätodennäköistä.
- c. Yhteiskäyttöautoille on kysyntää, koska etätöiden yleistyessä kaikki asukkaat eivät tarvitse autoa työmatkoihin ja vapaa-ajan ajoihin riittää keskiteysti auto esimerkiksi kerran viikossa. Yhteiskäyttöautoja koskevaa määrystä on käytetty ydinkeskustan asemakaavoissa jo usean vuoden ajan ja kokemukset ovat olleet voittopuolisesti myönteisiä.
- d. Ok.
- e. Asemakaavojen laadinta on varautumista tulevaisuuden rakennushankkeisiin. Rakennuksien rakentumiselle ei siten ole kiirettä.

Lausunto pyydettiin myös seuraavilta:

- Lappeenrannan kaupunki, hyvinvointi- ja sivistyspalvelut
- Tilakeskus
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Elisa Oyj
- Lappeenrannan toimitilat
- Traficom
- Finavia
- Williparkki Oy
- Lappeenrannan Kilta ry

MIELIPITEET**13. Mieli pide 1, Asunto Oy Lappeenrannan Kristiinanpuisto (27.3.2024)**

- a. Asemakaavan muutosta on perusteltu tavoitteella tiivistää keskusta-asumista ja mahdollistaa tontin kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Kaupungin keskustan osayleiskaavan (24.04.2017) mukaan rakentamisen tehokkuus alueella tulisi olla $e = 1,5-2,5$. Villimiehenkatu 6:ssa tontin korotettu tehokkuusluku 2,9 ylittää tavoitetason, ollen 16% -93% yli keskustan osayleiskaavan suosituksen. Naapurissa olevien asuinrakennusten tontin (tontti32) tehokkuusluku on 1,96 ja ylittyy tontilla 29 48%. Lisäksi alkuperäisen 5 kerroksen sijaan kerrosten lukumäärä tulisi olemaan 6-8 kerrosta. Kerrosalan kasvattaminen 6 295 kerrosalaneliömetristä 9000:een on todella suuri. Korkeat rakennukset varjostavat puistoaluetta, naapurirakennuksia ja piha-aluetta.
- b. Havainnekuvan tasakattoiset rakennukset poikkeavat paitsi korkeudeltaan myös arkkitehtonisesti poikkeuksellisen rumina Villimiehenkatu 5 :n rakennuksiin verrattuna. Uutta rakennettavaa aluetta tulisikin suhteuttaa olemassa oleviin asuinrakennuksiin ja puistoalueeseen, eikä vieressä oleviin toimisto- ja teatterirakennuksiin.
- c. Miksi kaavassa halutaan kerroksia ja rakennusoikeutta lisää enemmän kuin kaupungin tavoitetaso on? Tehdäänkö kaavoitusta rakennusliikkeen ehdoilla? On todettu, että liian tiheä asutus heikentää ihmisten viihtyvyyttä ja hyvinvointia. Tiheä rakentaminen vaikuttaa paitsi rakennuksessa ja naapuritaloissa asuviin myös kadulla kulkeviin asukkaisiin. Asuntojen ja pihojen valoisuus, väljyys ja vehreys kohentavat ihmisten elämänlaatua.
- d. Lappeenrannan tavoitteena on olla viihtyisä vihreä kaupunki. Mikäli tällaisille rakennusyhtiöiden suunnitteleuille mammuttirakennelmille aletaan antamaan mahdollisuus, kaupunkimme vetovoimaisuus ihmisten asuinalueena heikkenee. Lappeenranta on listattu tämän vuoden alkupuolella Suomen toiseksi onnellisimmaksi kaupungiksi. Jatkuuko tämä onnellisten ihmisten kaupunkina, jos kaupunki lähtee liian tiheään asuttamisen tielle.

- e. Kaupunkikuvan kannalta keskeisellä paikalla olevan tontin (29) tulisi näyt-
täytyä luontevana jatkumona Paasikiven puistolle, ei tiheäseinäisenä ra-
kennusrykelmänä, vaan avoimena ja valoisana puiston viereisinä raken-
nuksina. Rakennusyhtiö on huomioinut rakennusten sijoittamisessa pakol-
liset riittävät etäisyydet rakennusten välillä ja rakennettavista kiinteistöistä
vapaan näkyvyyden avaamisen puistoalueelle asukkaiden viihtyvyyden pa-
rantamiseksi. As.oy Karankulman osalta näkyvyyden ja vihreyden säilyttä-
minen on huomioitu viemällä rakennusta neljä metriä sisäänpäin puuistu-
tusten säästämiseksi. Mutta As. Oy Kristiinanpuiston asukkaat, joita kaa-
vamuutos eniten koskettaa on jätetty täysin huomiotta. Villimiehenkadun
suuntaisesti lähes koko tontin 29 pituudelta on suunnitteilla kuusikerroksi-
nen rakennus, joka pimentää Kristiinanpuiston pohjoiseen suuntaan ole-
vien ja molemmin puolin katua olevien alimpien kerrosten asuntojen valoi-
suutta ja antaa näkymän pelkästään naapurin seinään/ikkunaan. Havain-
nekuissa on todettavissa Villimiehenkatu pimeänä solana.
- f. Nykyisessä asemakaavassa Villimiehenkadun varrella on puita. Valitetta-
vasti kaksi suurinta kaadettiin viime kesänä pois koneen tieltä, joka nosti
Iso-Kristiinan katolle kylmälaitteen. Tästä valitettavasta tapahtumasta joh-
tuen Villimiehenkadun varrelle jäänyttä viherkaistaletta sanotaan nyt arvot-
tomaksi, mikä näyttää oikeuttavan täysin vihreän kaistaleen poistamisen.
Uudessa suunnitelmassa rakennus on niin lähellä katua, että vihreä alue
on poistettu. Väljempi rakentaminen ja viheralue tonttien välillä antaisivat
Villimiehenkatu 5:n asukkaille, osin myös Brahenkartanon asukkaille ja
Kaivokadun Iso-Kristiinan puoleiselle osuudelle bussilla tuleville vieras-
paikkakuntalaisille näkymää Paasikiven puistoon. Sijoittamalla 2 raken-
nusta tontille voisi vihreä sisäpiha ikään kuin toimia jatkeena upealle Paa-
sikiven puistolle. Rakennusten sijoituksessa tulee huomioida ainakin osit-
tainen näkyvyys As.Oy Kristiinanpuistosta Paasikiven puistoon.
- g. Asukkaat ovat investoineet As.Oy Kristiinanpuiston osakkeisiin tietäen, että
viereiselle tyhjälle tontille tullaan rakentamaan, mutta myös luottaen kau-
pungin laatimaan asemakaavaan (25.08.2003). Suunniteltu asemakaavan
muutos heikentää oleellisesti näiden asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja las-
kee asuntojen arvoa.
- h. Tontti 32 (Kristiinanpuisto ja Brahenkartano) jää asemakaavamuutoksessa
tiivien rakennelmien keskelle "sumppuun", jossa lämpösaarekeilmiö li-
sääntyy. Tämä on huomioitavaa kesäisin, mutta erityisesti tietäen, että il-
masto jatkuvasti lämpenee. Rakennusoikeuden lisääntyessä myös liikenne
Villimiehenkadulla lisääntyy. Liikennemäärien kasvaessa kiinteistöjen vä-
liin jäävä "sola" huonontaa kadun varrella asuvien ihmisten ilmanlaatua.

- i. Osayleiskaavan mukaan aluetta suunnitellessa tulee kiinnittää huomio julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen. Villimiehenkadun suuntaan suunniteltu ajoliittymä maan alle sijoitetusta parkkipaikasta suoraan kadulle aiheuttaa lisääntyviä vaaratilanteita. Lapset ja nuoret liikkuvat massoina kävellen ja pyöräillen koulun ja Iso-Kristiinan väliä. Jo tälläkin hetkellä kadulla näkee jatkuvasti vähällä piti -tilanteita. Parkkihalliin ajo Pormestarin hallin ajoluiskien kautta tasoittaa ajoneuvoliikennettä ja ennaltaehkäisee vaaratilanteita.
- j. Kaupungin tavoitteena on tiivistää keskusta-asumista. Kaupungin keskustassa ja lähituntumassa on runsaasti purkua odottavia ja suunnitteilla olevia rakennuksia. Tällä hetkellä uudisasuntoja on runsaasti tyhjillään. Toki on odotettavissa, että asuntomarkkinat hiljalleen paranevat ja rakennusyrhtiöt tekevät suunnitelmiaan nousukautta odotellen. Tulevaisuutta ajatellen väkiluku kuitenkin vähenee ja kysymys onkin, onko riittävästi selvitetty tulevaisuuden asuntojen tarvetta. Onko olemassa todellinen tarve näin tiiviille rakentamiselle vai mennäänkö tässä rakennusyrhtiön ahneuden ehdoilla muuttamaan olemassa olevaa asemakaavaa ja poikkeamaan osayleiskaavan tavoitteista?
- k. As. Oy Lappeenrannan Kristiinanpuisto ilmaisee ehdottoman vastustuksen asemakaavan muutokselle rakennusyrhtiön ehdoilla. Vaadimme, että nykyinen asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.8.2003 ja saanut lainvoiman 9.10.2003 säilytetään. Tontille no 29 saa rakentaa kaksi rakennusta ja näkyvyys Kristiinanpuistosta Paasikiven puistoon on ainakin osittain säilytettävä. Villimiehenkadun varrelle nykyisessä asemakaavassa merkattu viheralue säilytetään. Rakennusten korkeuden ja rakentamisen tiiveydessä tulee noudattaa vieressä olevien asuinrakennusten linjaa. Ajo tontin 29 maan alaiseen halliin tulee tapahtua Pormestarin hallin ajoluiskien kautta.

Vastine:

- a. Osayleiskaavan tehokkuusluku on tavoitteellinen ja joustava eri toimintojen reuna-alueilla. Suunnittelualue on C-2-aluetta ja viereisen, länsipuolella olevan C-1 -alueen korttelin tehokkuuden tavoite on $e=2,0-4,0$. Suunnittelualueen kaavaluonnoksen tehokkuudesta $e=2,9$ on rakennusoikeutta vähennetty 900 kerros- m^2 :llä. Kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus on 8100 kerros- m^2 ja tehokkuus $e=2,61$ ylittää C-2-alueen tehokkuuden suosituksen vain 0,11:llä. Kerrosmääriä lisäämällä on saatu jaettua Paasikivenpuistoon rajoittuva muurimainen rakennus erillisiksi rakennusmassoiksi, joiden välistä auringonvaloa saadaan puistoalueelle. Villimiehenkadun yhtenäinen rakennusmassa varjostaa sen sijaan vain kaavamuuotosalueen omaa piha-aluetta.

- b. Asemakaavassa ei ole määrätty katon muotoa, esim. harja- tai tasakatoksi. Kattomuodon tulee kuitenkin olla korttelin kaikissa rakennuksissa yhtenäinen. Havainnekuivissa käytetty tasakatto perustuu 3D-mallinnuksessa tavoitteeseen tuottaa kuvia rakennuksien korkeuksista. Varsinainen rakennussuunnittelu toteutus suunnitelmia laadittaessa antaa rakennuksille lopullisen kattomuodon. Suomen olosuhteissa olisi suotavaa olevan kohti räystäitä kaatava kattomuoto ja olisi ilmeikkäämpi, kuten naapurikorttelissa.
- c. Lappeenrannan kaupungin strategiaa on tarkistettu keskustan osayleiskaavan laatimisen jälkeen ja tavoite olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämiselle on entistä vahvemmin ollut kaupunkisuunnittelun lähtökohdana; rakennusoikeuden lisäyksellä tiivistäminen on mahdollista. Jotta rakennusten sisätiloihin on mahdollista johtaa riittävästi luonnonvaloa, tulee kerrosalan lisäys kohdistaa kerrosten lisäykseen, jolloin rakennusten runkosyvyys säilyy kohtuullisen kapeana. Tämä mahdollistaa riittävän ikkunoiden määrän antamaan luonnonvaloa sisätiloihin ja valon saamisen pihalueelle rakennusten väleistä.
- d. Kaivokadun varrella olevalle puustolle on kaavamuutoksessa annettu lisää tilaa varmistamaan vehreyden säilyminen tärkeällä kevyen liikenteen kulukuväylällä. Vehreyden edellyttämän, 4 metriä leveän lisätilan ottaminen yksityisomistuksessa olevalta tontilta on poikkeavaa. Samalla saadaan olemassa olevien asuntojen edustalle varmistettua riittävä väljyys nykyisen asemakaavan mukaisen katualueen ollessa vain 8 metrin levyinen.

Villimiehenkadun katualueen leveys on 15 metriä. Nykyinen kaavamääräys ulokkeen rakentamisesta katualueen yläpuolelle on poistettu, jolloin asemakaavan mukainen katutila laajenee 3 metriä, kun kaikkien rakenteiden tulee sijaita tontin rajojen sisäpuolella. Villimiehenkadun katutila on kaavamuutosalueen kohdalla 5 metriä leveämpi, kuin Asunto Oy Karankulman ja kauppakeskus IsoKristiinan välissä oleva vapaa katutila ja on siten huomattavasti valoisampi lisäten viihtyisyyttä. Kaavamuutoksen tarkoituksena on osaltaan mahdollistaa Lappeenrannan säilyminen onnellisten ihmisten kaupunkina turvaamalla viherympäristön säilyminen.

- e. Kaupunkien ydinkeskustan alueella rakennusten julkisivut ja kellarirakenteet on perinteisesti rakennettu tonttien rajojen linjaan, eikä puiden edellyttämiä maapohjaisia vyöhykkeitä ole jätetty tonttien reunoille. Yksityisten maanomistajien kannalta hyväksyttävä tavoite on hyödyntää maapohja asemakaavan mahdollistamissa raameissa, samalla tavalla kuin Asunto Oy Kristiinanpuiston tontilla on rakennettu. Rakentamatta jäänyt tontti antaa nyt virheellisen kuvan paikan avaruudesta, kun voimassa olevan asemakaavan mukaan $\frac{3}{4}$ -osalle tonttia olisi ollut mahdollista rakentaa viisikerroksinen rakennus ulokkeineen Villimiehenkadun yläpuolelle.

Näkymää Paasikivenpuistoon on kaavaluonnoksessa levennetty nykyiseen asemakaavaan verrattuna lyhentämällä rakennusalueita 4 metriä Kaivokadun puoleisella tontin osalla. Kaavaehdotuksessa Villimiehenkadun puoleinen rakennus on muutettu viiden kerroksen korkuiseksi ja on siis kerrosluvultaan saman korkuinen kuin As Oy Kristiinanpuisto. Yleisenä kaupunkirakenteen tavoitteena on rakentaa rakennukset rajaamaan katutilaa. Siten yhtenäinen rakennusosa Villimiehenkadun varrella on perusteltu, vaikka se luonnollisesti muuttaa kadun vastakkaisella puolella olevien asuntojen näkymiä.

- f. Vastine kohdan e. mukaisesti.
- g. Poistuva asemakaava olisi mahdollistanut viisikerroksisen rakennuksen rakentamisen Villimiehenkadun varrelle, joka olisi ollut puolet tontin rajan pituudesta itäisellä tontin osalla. Tämän lisäksi olisi ollut mahdollista rakentaa samalle kohdalle 3 metriä Villimiehenkadun yläpuolelle ulottuva koko rakennuksen korkuinen uloke, jolloin yli puolet As Oy Kristiinanpuiston Villimiehenkadun suuntaan avautuvista ikkunoista olisi jäänyt vain 12 metrin etäisyydelle vastapäisen rakennuksen seinästä. Siten asemakaavaehdotuksen mukaisen rakennuksen ei voida katsoa alentavan kadun vastakkaisella puolella olevien asuntojen arvoa, koska uuden asemakaavan mahdollistama rakennus tulee kauemmaksi suurelle osalle As Oy Kristiinanpuiston pohjoiseen avautuvista ikkunoista, poistuvaan asemakaavaan verrattuna. Lisäksi asemakaavaehdotuksessa rakentamistapaa ohjaavissa määräyksissä on huomioitu Villimiehenkadun varrelle nousevan rakennuksen pitkäkö mitta, minkä vuoksi näkymää tulee keventää jakamalla julkisivu osiin seuraavasti: "Villimiehenkadun puoleinen julkisivu tai parvekkeiden muodostama rakenne tulee jakaa alle 25 metrin välein osiin, vähintään 2 metriä pääjulkisivun linjasta sisään vedetyillä syvennyksillä."
- h. Tontin 32 jäämistä "sumppuun" on vähennetty leventämällä Kaivokadun katutilaa, mikä mahdollistaa ilmassaarekkojen paremman liikkuvuuden vähentäen lämpösaarekkoja. Ilmaston lämpenemistä voidaan vähentää säilyttämällä puustoa. Lisäämällä rakennusoikeutta kaavoitetuille alueille, vähennetään tarvetta poistaa puustoa uusilta rakennusalueilta, kun asuntoja lisätään olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Myös liikkumisen tarve ja liikenteen päästöt vähentyvät, kun asunto sijaitsee lähellä palveluja. Liikennemäärä Villimiehenkaduilla tulee suunnittelualueen rakentumisen seurauksena hiukan kasvamaan, koska noin 158 uuden asukkaan arvioitu matkatuotosluku on 139. Vuodelle 2040 laaditussa ennusteessa liikennemäärä vuorokaudessa suunnittelualueen kohdalla on Villimiehenkadulla 1040 ajoneuvoa itään ja 309 ajoneuvoa länteen, joten asemakaavan muutos lisää liikennettä noin 10 %. Aktiivituille klo 6-22 jaettuna olisi liikennettä noin 84 autoa tunnissa ja 1,4 autoa minuutissa, joten liikennemäärän lisäys 8,7 autoa tunnissa tai yksi auto 7 minuutissa ei heikennä merkittävästi ilmanlaatua, varsinkin kun sähköautojen osuus ajoneuvokannasta tulee todennäköisesti lisääntymään.

- i. Kaavamuutosalueelle rakentuvan ylemmän kellarin lattiatason korko on likimain sama kuin Villimiehenkadun korkeus Kaivokadun risteyksen alueella. Siten ajoyhteys kadulta kellaritilaan on korkeuksien puolesta luonteva. P-Pormestarin ja kaavamuutosalueen välissä on johdoille varattu alueen osa, jossa kulkee kunnallistekniikkaa estäen ajoyhteyden tontin ylemmältä pysäköintitasolta P-Pormestarin halliin. Teoriassa ajoyhteys olisi mahdollista rakentaa alemmalta pysäköintitasolta, mutta tällöin tulisi nousta kerros ylöspäin ylemmälle kellaritasolle, joka ei olisi toimiva ratkaisu.
- j. Kaavaehdotuksessa rakennustehokkuus on laskettu tasolle $e=2,61$ ja on hyvin lähellä yleiskaavan ohjeellista tavoitetehtokkuutta $e=1,5-2,5$. Kaupunkisuunnittelun näkemys on, että kaavamuutosalueelle sijoittuville asunnoille on kysyntää tulevaisuudessa, kun rakentamisen taantuma hellittää. Ydinkeskustan asukasluku on kasvanut vuoden 1990 noin 11 000 asukkaasta yli 17 300 asukkaaseen ja kasvu jatkuu edelleen.
- k. Asunto Oy Lappeenrannan Kristiinanpuiston mielipide kaavaluonnoksesta on huomioitu ja asemakaavaehdotukseen on tehty muutoksia siten, että epäkohdat tulevat huomioiduksi. Merkittävin muutos on rakennusoikeuden pienentäminen 8100 kerros- m^2 :iin ja kerrosluvun pienentäminen Villimiehenkadun puolelle viiteen. Samalla poistuu 25.8.2003 hyväksytyn vanhan asemakaavan epäkohtia Kaivokadun ahtaudesta ja Villimiehenkadun yläpuolelle ulottuvan rakennuksen osalta.

14. Mielipide 2, Asunto Oy Lappeenrannan Brahenkartano (27.3.2024)

- a. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden uusi Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehenkatu 6 tonttiin kohdistuvaa asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa ei ole riittävästi otettu huomioon ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön vaikuttavia turvallisuus- ja viihtyisyystekijöitä. Selostuksessa ei ole myöskään riittävästi esitetty tarkoituksenmukaisia syitä yleiskaavasta tai nykyisestä asemakaavasta poikkeamisen syistä.
- b. Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehen tontin tonttitehokkuus kasvaa vastapäisen tontti 32:een (Kristiinanpuisto ja Brahenkartano) nähden lähes 50 prosentilla ($e=2,9$) ja ylittää osayleiskaavan C-2 alueelle osoitetun tehokkuuden ylärajan ($e=2,5$). Asunto Oy Lappeenrannan Brahenkartanon osakkeita ostaneilla on ollut syytä luottaa voimassa olevaan asemakaavaan, jossa vastapäätä sijaitsevalle tontille on tulossa suunnitelman mukaan enintään viisikerroksisia asuinrakennuksia.
- c. Lisäksi Asunto Oy Lappeenrannan Brahenkartanon asukkaille ja muille alueella liikkuville syntyy merkittävästi lisääntynyt liikennetapaturman riski ja myös kohtuutonta haittaa suunnitellusta ajoyhteydestä Kiinteistö Oy Lappeenrannan tontille. Varsinkin pienten koululaisten liikkuminen Villimiehenkadulla on turvatonta ja näkyvyys lisääntyvien liittymien vuoksi hankalaa. Tällä hetkellä alueen liikenneongelmat ovat todennettavissa erityisen hyvin Kaivokadulla.

- d. Lappeenrannan kaupungin suunnittelussa, erityisesti jatkosuunnittelun ohjauksessa, on tarkoitus panostaa korkeatasoiseen arkkitehtuuriin ja maisemaan sekä kaupunkirakenteen luonteeseen soveltuvaan massoitteeluun. Lappeenranta painottaa myös kävelypainotteista keskusta-aluetta ja edistää kävely-ympäristön virikkeellisyyttä sekä laatua. Lisäksi yhtenä tavoitteena on vähentää läpäisemättömien pintojen alaa kaupunkisuunnittelussa. Asemakaavan muutoksessa tavoitteet eivät kuitenkaan toteudu vaan massaltaan ylisuuri tonttitehokkuus aiheuttaa esimerkiksi Vapaudenaukiolla sijaitsevan Paasikivenpuiston viheralueelle ja kasvillisuudelle suuria haasteita eikä siten mahdollista kestävästä kehitystä tai palvelujen ja toimintojen kehittämistä. Myös ns. lämpösaarekeilmiö ja terveydelliset haitat lisääntyvät.
- e. Asemakaavan muutoksessa esitetään massoiltaan poikkeuksellisen suurta tonttitehokkuutta olettaen väestön kasvavan, mutta selostuksessa ei ole selvitetty miten voimassa olevien yleis- ja asemakaavan suunnittelu- perusteena ollut väestömääräkehitys on vastannut toteutunutta. Tilastokeskus ennustaa, että Lappeenrannan asukasluku laskee vuoteen 2040 mennessä.
- f. Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehen tontin suunnittelussa tulee noudattaa täydennysrakentamisen periaatetta eli ottaa asukkaat, ympäristö ja olemassa olevat rakennukset tasapuolisemmin huomioon.
- g. Ratkaisuna Asunto Oy Lappeenrannan Brahenkartano esittää, että Kiinteistö Oy Lappeenrannan Villimiehenkatu 6 tontille sallitaan rakennettavan kaksi viisikerroksista asuinrakennusta käyttäen tehokkuuden ylärajana enintään 2,0 (e=2,0). Rakennusten päädyt sijoitetaan Villimiehenkadun suuntaisesti ja niiden väliin jätetään avointa tilaa.
- h. Lisäksi Villimiehenkadun liittymä poistetaan ja pysäköinti järjestetään hyödyntäen P-Pormestari -pysäköintitaloa ja sen infrastruktuuria.

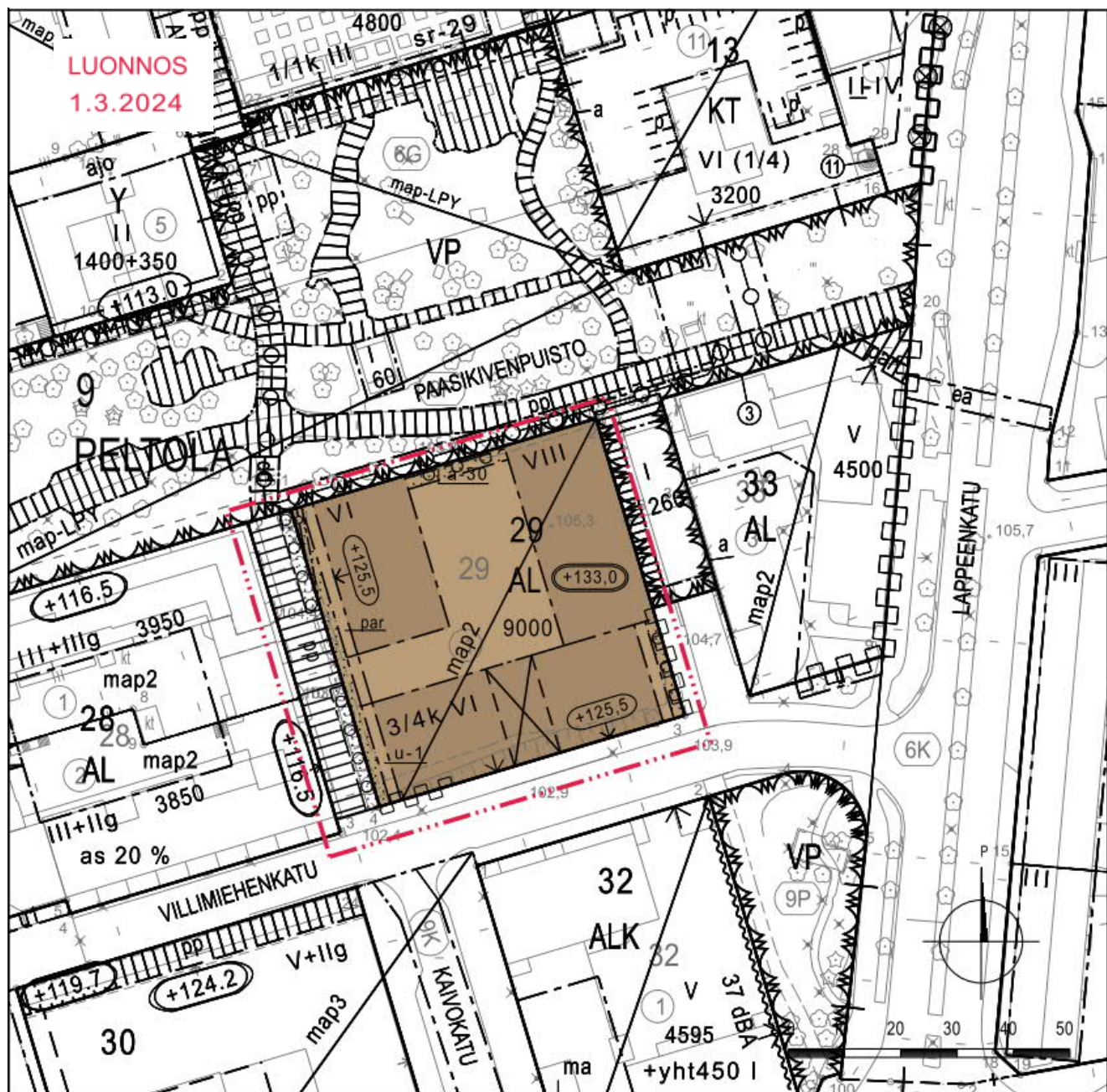
Vastine:

- a. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut huomioida asukkaat ja ympäristö muuttamalla rakennusmassojen sijoittelua siten, että on mahdollista rakentaa valoisia asuntoja ja laajentaa näkymiä naapurikortteleiden asunnoista leventämällä katutiloja. Muutoksilla parannetaan kaavaratkaisun toteutettavuutta. Kaavaselostuksen vaikutusarvioissa on käsitelty laajasti kaavamutoksen vaikutuksia mm. elinoloihin, elinympäristöön ja kaupunkiympäristöön. Muutoksilla tavoitellaan nykyisen asemakaavan epäkohtien poistoa. Samalla asemakaava tukee Lappeenrannan kaupungin tavoitetta tiivistää ydinkeskustan kaupunkirakennetta, lisäämällä rakennusten kerroksien lukumäärää.

- b. Osayleiskaavan tehokkuusluku on tavoitteellinen ja on joustava eri toimintojen reuna-alueilla. Suunnittelualue on C-2-aluetta ja viereisen, lännen puolella olevan C-1-alueen tehokkuuden tavoite on $e=2,0-4,0$. Suunnittelualueen kaavaluonnoksen tehokkuudesta $e=2,9$ on rakennusoikeutta vähennetty 900 kerros- m^2 . Kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus on 8100 kerros- m^2 ja tehokkuus on $e=2,61$ ylittäen C-2-alueen tehokkuuden suosituksen vain 0,11:llä. Kerrosluvun lisäyksellä on tavoiteltu pohja-alaltaan sirompia rakennuksia, jolloin luonnonvaloa saadaan enemmän rakennusten välistä Paasikivenpuistoon sekä asuntoihin. Lappeenrannan kaupungin tavoitteet keskusta-alueen kehittämisessä ovat muuttuneet 20 vuoden aikana ja kaupunkirakenteen tiivistäminen ydinkeskustassa on osa kaupunkisuunnittelun tavoitetta, johtaen kerrosmäärien lisäämiseen.
- c. Liikennemäärä Villimiehenkaduilla tulee suunnittelualueen rakentumisen seurauksena hiukan kasvamaan, koska noin 158 uuden asukkaan arvioitu matkatuotosluku on 139. Vuodelle 2040 laaditussa ennusteessa liikennemäärä vuorokaudessa suunnittelualueen kohdalla on Villimiehenkadulla 1040 ajoneuvoa itään ja 309 ajoneuvoa länteen, joten asemakaavan muutos lisää liikennettä noin 10%. Aktiivitunneille klo 6-22 jaettuna olisi liikennettä noin 84 autoa tunnissa ja 1,4 autoa minuutissa. 139 matkan lisäys ajoneuvoliikenteessä olisi suhteutettuna 8,7 autoa tunnissa ja 1 auto 7 minuutissa. Liikennemäärän lisäys ei lisää merkittävästi liikennetapaturman riskiä. Katuliittymän näkyvyyden aiheuttama riski on huomioitu asemakaavamääräyksissä seuraavasti: *"Tonttiliittymän yhteyteen sen molemmille puolille on varattava 45 asteen näkemäalueiden sektorit vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta."*
- d. Kaavamuutoksen vapaasti seisovat rakennukset mahdollistivat luonnonvalon lisääntymisen Paasikivenpuistossa poistuvaan kaavaan verrattuna, jossa yhtenäinen, tontin mittainen rakennusmassa olisi varjostanut puistoaluetta tontin keskivaiheilla huomattavasti enemmän.
- e. Kaavaehdotuksessa rakennustehokkuutta on laskettu tasolle $e=2,61$ ja on hyvin lähellä yleiskaavan ohjeellista tavoitetehtokkuutta $e=1,5-2,5$. Kaupunkisuunnittelun näkemys on, että kaavamuutosalueelle sijoittuville asunnoille on kysyntää tulevaisuudessa, kun rakentamisen taantuma hellittää. Asemakaavalla varaudutaan tulevaisuuteen ja mahdollistetaan asuinkäyttöön osoitettujen rakennuspaikkojen lisäys ydinkeskustan alueella. Vaikka koko kaupunkiin ennustetaan jonkin verran asukasluvun laskua, on keskustan kehitys ollut päinvastainen. Ydinkeskustan asukasluku on kasvanut vuoden 1990 noin 11 000 asukkaasta yli 17 300 asukkaaseen ja kasvu jatkuu edelleen.

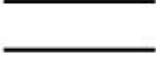
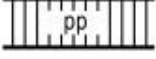
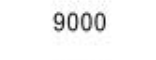
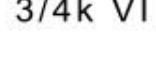
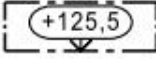
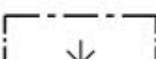
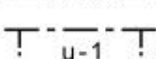
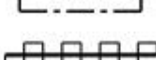
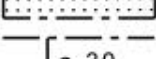
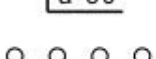
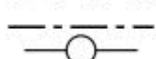
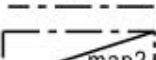
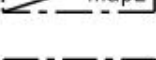
- f. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nimenomaan ollut huomioida asukkaat ja ympäristö muuttamalla rakennusmassojen sijoittumista voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kaivokadun varrella olevalle puustolle on kaavamuutoksessa annettu lisää tilaa varmistamaan vehreyden säilyminen tärkeällä kevyen liikenteen kulkuväylällä. Vehreyden edellyttämän, 4 metriä leveän lisätilan ottaminen yksityisessä omistuksessa olevalta maaperältä on poikkeavaa. Samalla saadaan olemassa olevien asuntojen edustalle varmistettua riittävä väljyys nykyisen asemakaavan mukaisen katualueen ollessa vain 8 metrin levyinen. Villimiehenkadun katualueen leveys on 15 metriä. Nykyisen kaavan mahdollistama ulokkeen rakentamismahdollisuus katualueen yläpuolelle on poistettu, jolloin asemakaavan mukainen katutila laajenee 3 metriä, kun kaikki rakenteiden tulee sijaita tontin rajojen sisäpuolella. Villimiehenkadun katutila on kaavamuutosalueen kohdalla 5 metriä leveämpi kuin Asunto Oy Karankulman ja kauppakeskus IsoKristiinan välissä oleva vapaa katutila ja on siten huomattavasti valoisampi lisäten viihtyisyyttä poistuvaan asemakaavaan verrattuna.
- g. Asunto Oy Lappeenrannan Brahenkartanon mielipide kaavaluonnoksesta on huomioitu ja asemakaavaehdotukseen on tehty muutoksia. Suunnittelualueen kaavaluonnoksen tehokkuudesta $e=2,9$ on rakennusoikeutta vähennetty 900 kerros- m^2 :llä. Kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus on 8100 kerros- m^2 ja tehokkuus on $e=2,61$ ylittäen C-2-alueen tehokkuuden suosituksen vain 0,11:llä. Kaavaehdotuksessa on noudatettu kaupunkien ydinkeskustan alueen perinnettä, jonka mukaan rakennukset sijoittuvat tonttien rajojen linjaan, mikä turvaa sisäpihojen yksityisyyden ja viihtyisyyden.
- h. Kaavamuutosalueelle rakentuvan ylemmän kellarin lattiatason korko on likimain sama kuin Villimiehenkadun korko Kaivokadun risteyksen alueella ja siten ajoyhteys kadulta kellaritilaan on korkeuksien puolesta luonteva. P-Pormestarin ja kaavamuutosalueen välissä on johdoille varattu alueen osa, jossa kulkee kunnallistekniikkaa estäen ajoyhteyden rakentamisen ylemmältä pysäköintitasolta P-Pormestarin halliin. Teoriassa olisi mahdollista rakentaa ajoyhteys alemmalta pysäköintitasolta, mutta täältä tulisi nousta kerros ylöspäin ylemmälle kellaritasolle, joka ei olisi toimiva ratkaisu.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	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.
	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 kohdalla 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.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitettava rasitesopimuksilla.
	Parvekkeen rakennusala.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

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

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

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyyhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskejä 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.

Rakentamistapa:

Alueen rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Rakennusten yhteisiä piirteitä ovat kattomuoto ja kaupunkimainen toteutus. Rakennusten tulee olla muotoiltaan suoralinjaisia. 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.

Rakennuksen asuntojen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtaukkojen 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. Parvekkeiden 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. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa Laeq 22-7 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein, mikäli melumallituksen keskiäänitasot ylittyvät.

Piha-alueille tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta.

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 liittää viemäriverkkoon tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

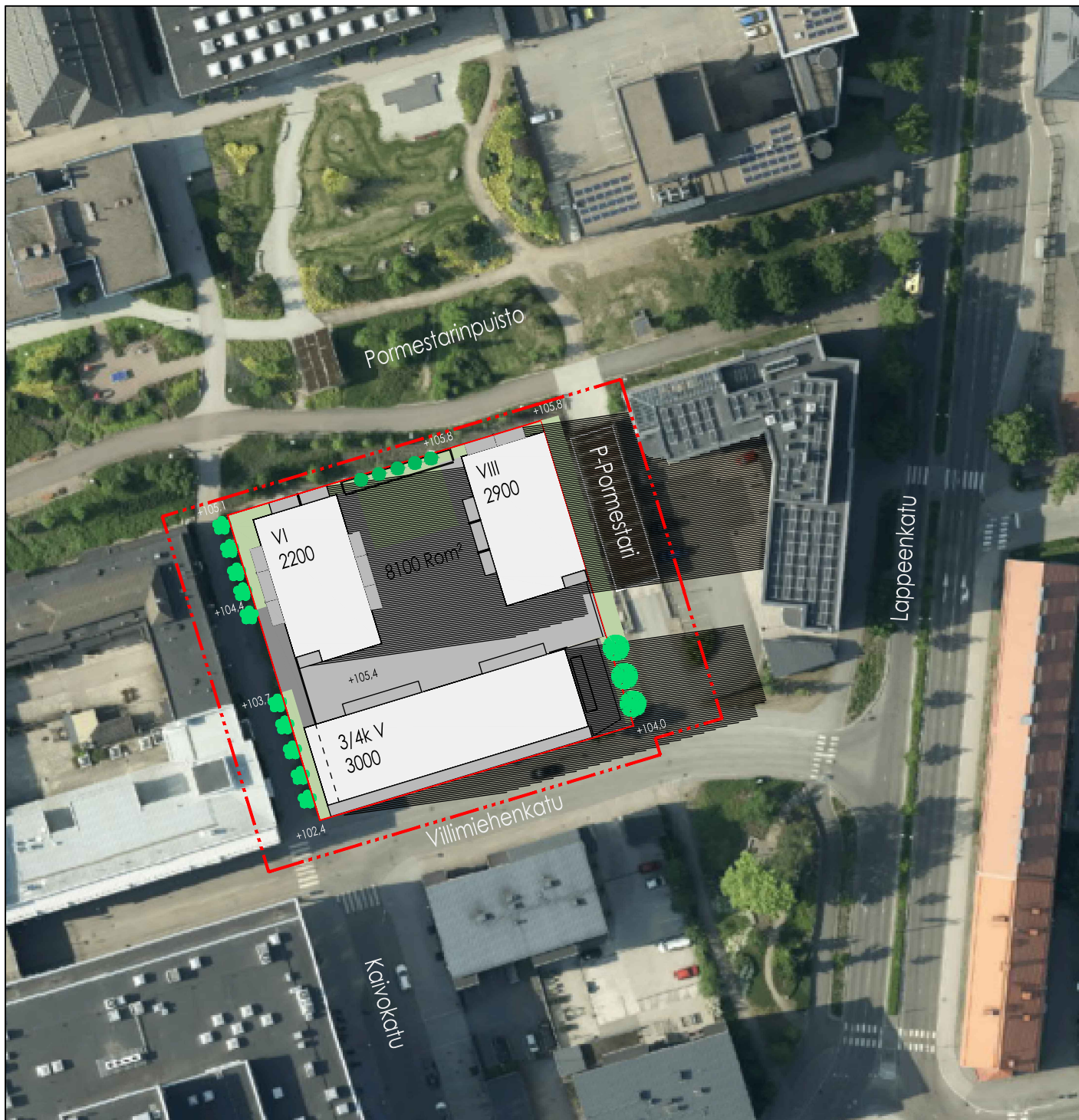
1.	1 ap/ 90 kerros-m ²	Liike- ja toimistotilat
2.	1 ap/250 kerros-m ²	Hotelli- ja toimintatilat. Hotelli- ja toimintatiloiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotelliin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
3.	1 ap/ 90 kerros-m ²	Ravintolatilat
4.	1 ap/100 kerros-m ²	Asunnot
5.	1 ap/180 kerros-m ²	Palveluasuminen
6.	1 ap/180 kerros-m ²	Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen

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.

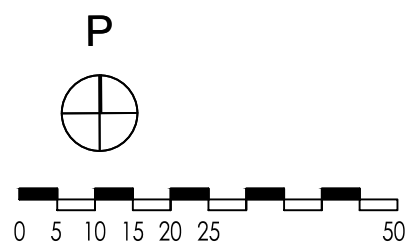
Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

 LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA Kaupunkisuunnittelu				
ASEMAKAAVAN MUUTOS 9 Peltola, Kortteli 29, tontti 1 ja osille katualueita.				
Lappeenrannassa 1.3.2024 Maarit Pimä, kaupunginarkkitehti				
Pohjakaarta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset				
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS59 - GK26 Korkeusjärjestelmä N2000				
Vahvistanut LUONNOS 1.3.2024	Ennakkokuuleminen 7.-28.3.2024			
	Kaupunkikehitys tk			
	KH			
	Nähtävillä			
	KH			
	KV			
	<table border="1"> <tr> <td>Vuoritelija NS</td> <td>Suunnittelija KH</td> </tr> <tr> <td>Mittakaava 1:500</td> <td>Työ nro K2790</td> </tr> </table>	Vuoritelija NS	Suunnittelija KH	Mittakaava 1:500
Vuoritelija NS	Suunnittelija KH			
Mittakaava 1:500	Työ nro K2790			



Havainneilmakuva uudisrakennuksista.



VILLIMIEHENKATU 6
ASEMAKAAVAN MUUTOS
9 PELTOLA, Kortteli 29,
tontti 1 ja osille puisto-
ja katualueita

LIITE 3a
HAVAINNEKUVA

K2790

EHDOTUS 2.9.2024



Havainneilmakuva Armilankadulta kohti luodetta.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki



VILLIMIEHENKATU 6
ASEMAKAAVAN MUUTOS
9 PELTOLA, Kortteli 29,
tontti 1 ja osille puisto-
ja katualueita

LIITE 3b K2790
3D-HAVAINNEKUVIA

EHDOTUS 2.9.2024



Havainnekuva Paasikivenpuistosta kohti itää.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki



Havainnekuva Kaivokadulta kohti pohjoista.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki

VILLIMIEHENKATU 6
ASEMAKAAVAN MUUTOS
9 PELTOLA, Kortteli 29,
tontti 1 ja osille puisto-
ja katualueita

LIITE 3c K2790
3D-HAVAINNEKUVIA

EHDOTUS 2.9.2024



Havainnekuva Lappeenkadulta Villimiehenkadulle.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki



Havainnekuva Lappeenkadulta kohti luodetta.

Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala
3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki

VILLIMIEHENKATU 6
ASEMAKAAVAN MUUTOS
9 PELTOLA, Kortteli 29,
tontti 1 ja osille puisto-
ja katualueita

LIITE 3d K2790
3D-HAVAINNEKUVIA

EHDOTUS 2.9.2024

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi

9 Peltola, Kortteli 29, tontti 1 ja osille katualueita.
(Villimies)

Kunta

LAPPEEN-RANTA

Ayk:n kaavatunnus

Kuntanumero

405

Kunnan kaavatunnus

405K2790

Hyväksymispvm

Vireille tulosta ilm. pvm

06.03.2024

Kaava-alueen pinta-ala

0,4401

Uusi ak:n pinta-ala

Maanal. tilojen pinta-ala

0,2815

Ak:n muutoksen pinta-ala

0,4401

Ranta-asemakaava:

Rantaviivan
pituus km

Rakennuspaikkojen lkm
Oma ranta Muut

Lomarak.paikkojen lkm
Oma ranta Muut

Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	0,4401	100,0	8360	1,90		+1 205
A yhteensä	0,3108	70,6	8100	2,61		+1 205
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0422	9,6	260	0,62		
R yhteensä						
L yhteensä	0,0871	19,8				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Yhteenveto maanalaisista tiloista					
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.	0,2815	64,0		-0,0292	

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

Asemakaavan tunnistetiedot			
Asemakaavan nimi	9 Peltola, Kortteli 29, tontti 1 ja osille katualueita. (Villimies)		
Kunta	LAPPEEN- RANTA	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2790
Hyväksymispvm			

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	0,4401	100,0	8 360	1,90		+1 205
A yhteensä	0,3108	70,6	8 100	2,61		+1 205
ALK					-0,3108	-6 895
AL	0,3108	100,0	8 100	2,61	+0,3108	+8 100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0422	9,6	260	0,62		
VP	0,0422	100,0	260	0,62		
R yhteensä						
L yhteensä	0,0871	19,8				
Kadut	0,0430	49,4			+0,0023	
Kev.liik.kadut	0,0441	50,6			-0,0023	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi **9 Peltola, Kortteli 29, tontti 1 ja osille katualueita.
(Villimies)**

Kunta **LAPPEEN-**

Kuntanumero **RANTA**

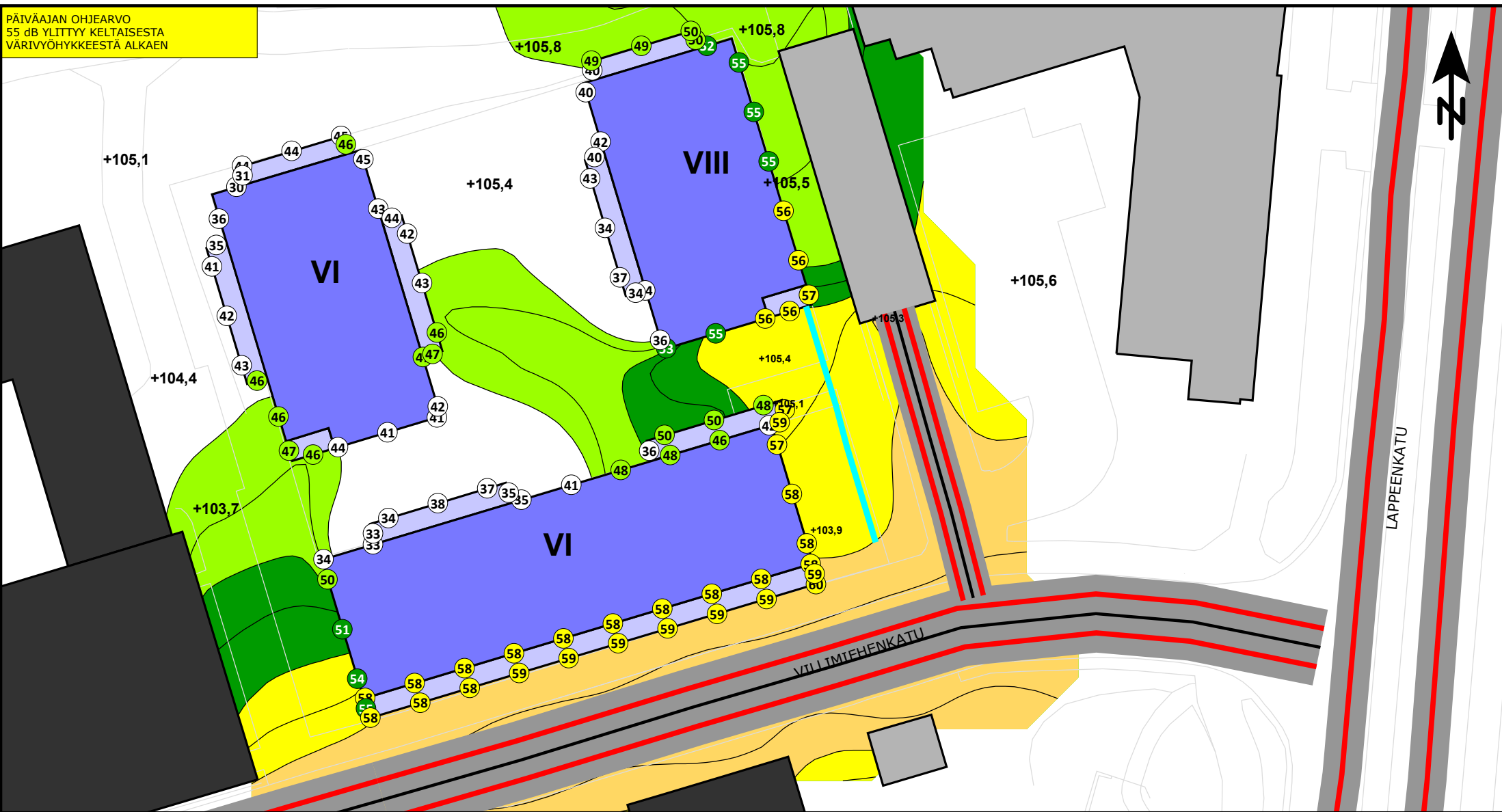
Ayk:n kaavatunnus

Hyväksymispvm **405** Kunnan kaavatunnus

405K2790

Maanalaiset tilat

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.	0,2815		64,0	-0,0292	
<i>maanal. tilat</i>					
ma				-0,3107	
map-2	0,2815	100,0		0,2815	
ma-LPY					
ma-LT					



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Villimiehenkatu 6 asemakaava
Meluselvitys

Päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 07-22

Ennustetilanne v.2040

LUONNOS

KUVA 1

Äänitaso, dB

70 <		<= 70
65 <		<= 65
60 <		<= 60
55 <		<= 55
50 <		<= 50
45 <		<= 45

Selitteet

- Suunniteltu asuinrakennus
- Parveke
- Asuinrakennus
- Muu rakennus

MELULASKENNAN TIEDOT

Ohjelma: SoundPLAN 9.0

Menetelmä: RTN:1996

Laskentakorkeus: maanpinta + 2m

Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

Julkisivulaskennat: kerroksittain

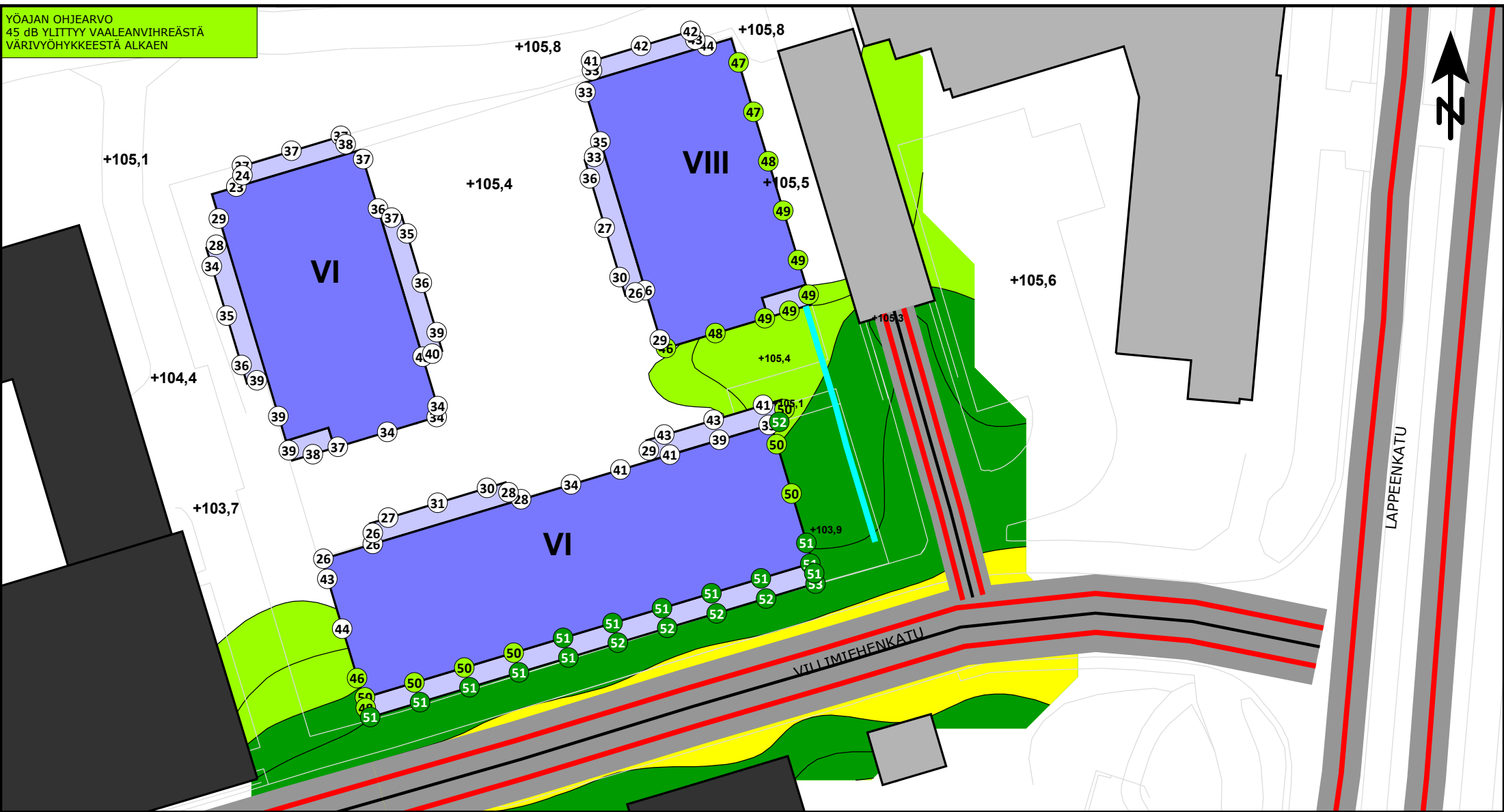
Mittakaava (A4) 1:500

0 5 10 20 m

12.2.2024

RAMBOLL

YÖAJAN OHJEARVO
45 dB YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN



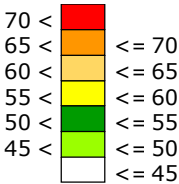
LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Villimiehenkatu 6 asemakaava
Meluselvitys

Yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} 07-22
Ennustetilanne v.2040

LUONNOS

KUVA 2

Äänitaso, dB



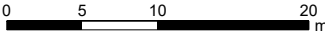
Selitteet

- Suunniteltu asuinrakennus
- Parveke
- Asuinrakennus
- Muu rakennus

MELULASKENNAN TIEDOT

Ohjelma: SoundPLAN 9.0
Menetelmä: RTN:1996
Laskentakorkeus: maanpinta + 2m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m
Julkisivulaskennat: kerroksittain

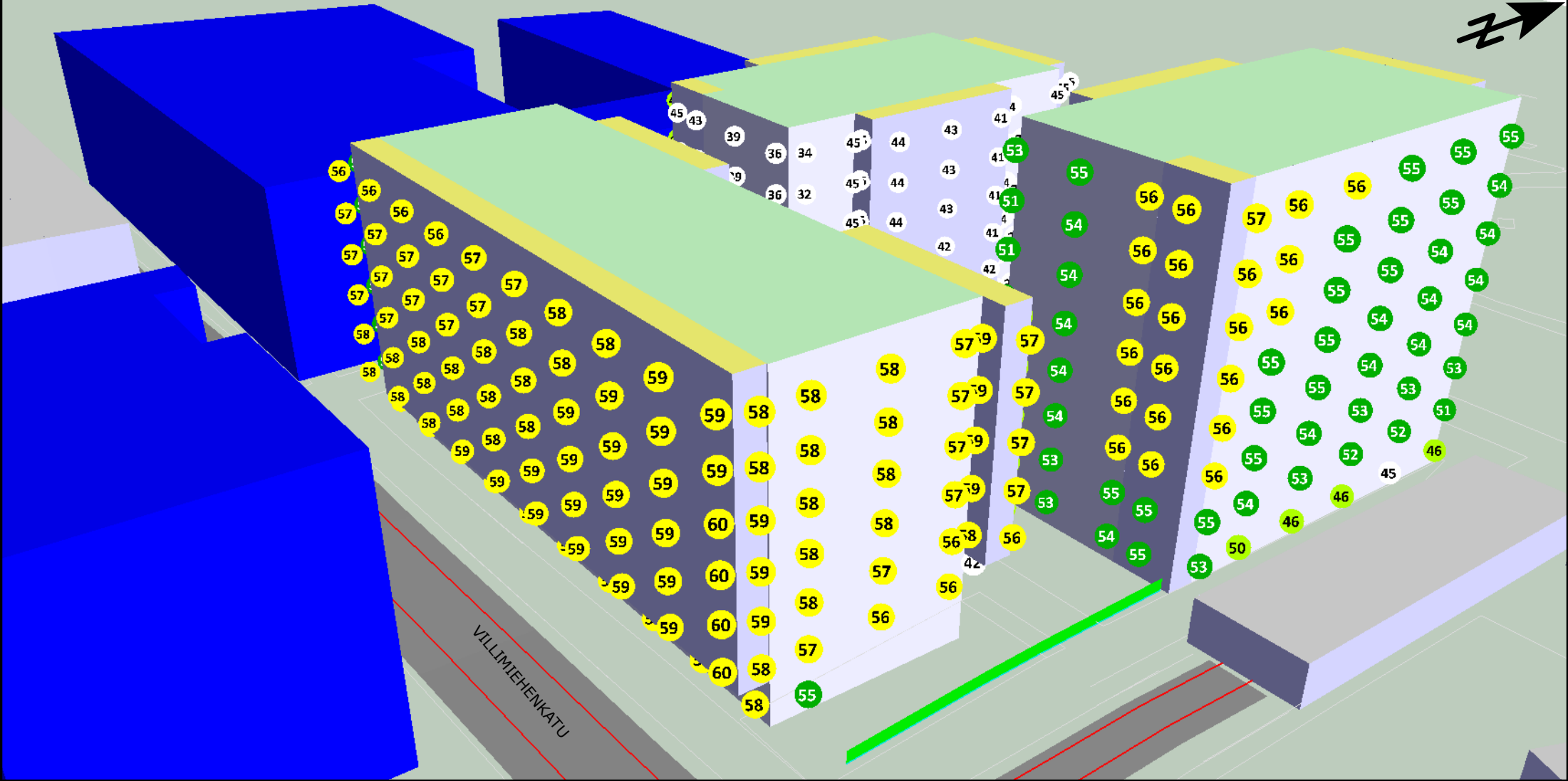
Mittakaava (A4) 1:500



12.2.2024

RAMBOLL

PÄIVÄAJAN OHJEARVO
55 dB YLITTYY Keltaisesta
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN



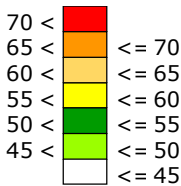
LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Villimiehenkatu 6 asemakaava
Meluselvitys

Päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 07-22
Ennustetilanne v.2040

LUONNOS

KUVA 3

Äänitaso, dB



Selitteet

- Suunniteltu asuinrakennus
- Parveke
- Asuinrakennus
- Muu rakennus

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 9.0
Menetelmä: RTN:1996
Julkisivulaskennat: kerroksittain

Mittakaava (A4) 1:500
0 5 10 20 m

12.2.2024

RAMBOLL

Ohjeita hakijalle

Jos tilan/tontin omistajana tai haltijana haluat hakea asemakaavaa/ase­makaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan, sitä on haettava kirjallisesti. Asemakaavaa tai sen muutosta voit hakea tällä lomakkeella tai omalla vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot.

Henkilö-/Y-tunnuksella varmistetaan oikea laskutusyhteys.

Hakiessasi asemakaavaa tai asemakaavan muutosta sitoudut maksamaan kaupungille kaupunkikehityslautakunnan hyväksymät asemakaavan- ja tonttijaon muutoksista perittävät maksut. Kaavoituskustannukset laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa asemakaavan ollessa lautakunnan käsittelyssä. Jos kaavan hyväksyminen ei tapahdu kahden vuoden sisällä lautakunnan käsittelystä, sovelletaan kustannusten laskutuksessa kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevaa hinnastoa. Kaavoitusmaksu laskutetaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, sen saatua lainvoima.

Ennen hakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Samalla voi keskustella haettavan muutoksen kustannuksista, aikatauluista ym. muutokseen liittyvistä asioista.

Kaupunginarkkitehdin yhteystiedot

Maarit Pimiä, maarit.pimia@lappeenranta.fi, puh. 040 653 0745

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Merkittävässä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatimisesta perittävistä kustannuksista.

Maankäytösopimus

Maapoliittisen ohjelman mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin

kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Maankäyttökorvaus voidaan maksaa myös maanluovutuksena.

Jos asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella ja rakennusoikeutta lisätään alle 500 kerros-m², maankäyttösopimusmenettelyä ei tarvita.

Hakemus

Haen *

- ☒ asemakaavaa tai asemakaavan muutosta ja sitoudun maksamaan kaavamuutoksen laatimisesta aiheutuvat kustannukset voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Kustannukset muodostuvat kaavoitusmaksusta, tiedotusmaksuista, selvityksistä ja mahdollisesta tonttijaosta

Hakijan tiedot (Suomi.fi)

Etunimet

Sami Teemu Tapani

Sukunimi

Nyrhi

Osoite

Tainionkoskentie 22

Postitoimipaikka ja -numero

55100 Imatra

Sähköpostiosoite

sami.nyrhi@evalahti.com

Puhelinnumero

0503750772

Hakija ja yhteyshenkilö

Valitse tässä onko hakija yritys. Ilmoita lisäksi mahdollinen yhteyshenkilö sekä ilmoita laskutusosoite, ellei ole sama kuin hakijan osoite.

Hakija on yritys *

☒ Kyllä

☐ Ei

Yhteyshenkilö *

Onko yhteyshenkilö joku muu kuin hakija?

☒ Kyllä

☐ Ei

Onko laskutusosoite sama kuin hakijan *

☐ Kyllä

☒ Ei

Yrityksen tiedot

Yrityksen yhteys- ja laskutustiedot.

Yrityksen nimi

Rakennusliike Evälahti Oy

Y-tunnus

0158992-9

Postiosoite

Tainionkoskentie 22, 55100 Imatra

Verkkolaskuosoite

003701589929

Operaattorin välittäjä tunnus

003721291126

Muut laskutustiedot

Viite: Villimies

Yhteyshenkilön tiedot

Täytä tähän yhteyshenkilön tiedot.

Nimi

Jukka Evälahti

Puhelinnumero

0400150460

Postiosoite

Tainionkoskentie 22, 55100 Imatra

Sähköpostiosoite

jukka.evalahti@evalahti.com

Laskutustiedot

Täytä tähän laskutustiedot, mikäli eri kuin hakijan.

Maksaja

Rakennusliike Evälahti Oy

Henkilötunnus tai Y-tunnus

0158992-9

Laskutusosoite

Tainionkoskentie 22, 55100 Imatra

Verkkolaskuosoite

003701589929

Operaattorin välittäjätnus

003721291126

Muut laskutustiedot

viite: Villimies / Jukka Evälahti

Kohteen tiedot

Kiinteistötunnus

405-9-29-1

Kortteli/tontti/ muu alue

Osoite

Villimiehenkatu

Muutosesitys

Käytä tarvittaessa liitteitä.

Haetaan kiinteistölle kaavamuutosta kaavaosaston kanssa käytyjen ennakkoneuvottelujen perusteella.

Perustelut

Käytä tarvittaessa liitteitä.

Kiinteistön kehitys

Liitteet

Lisää liitteet muodossa .pdf, .jpg, .png, .gif, .docx tai .xlsx.

Selvitys omistus/hallintaoikeudesta

Lainhuutotodistus_405-9-29-1_LT_1697181998828.pdf

Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen / yhtiökokouksen pöytäkirjasta, mikäli hakija on asunto-osakeyhtiö

Villimies, Hallituksen kokouspöytäkirja.pdf

Valtakirja, mikäli sähköiselle lomakkeelle tunnistautunut on muu kuin hakija tai kiinteistön omistus-/hallintaoikeus on useammalla

Alustava suunnitelma alueen käytöstä

Karttaote

Muut liitteet

Kaupparekisteriote Villimies 01092023.pdf