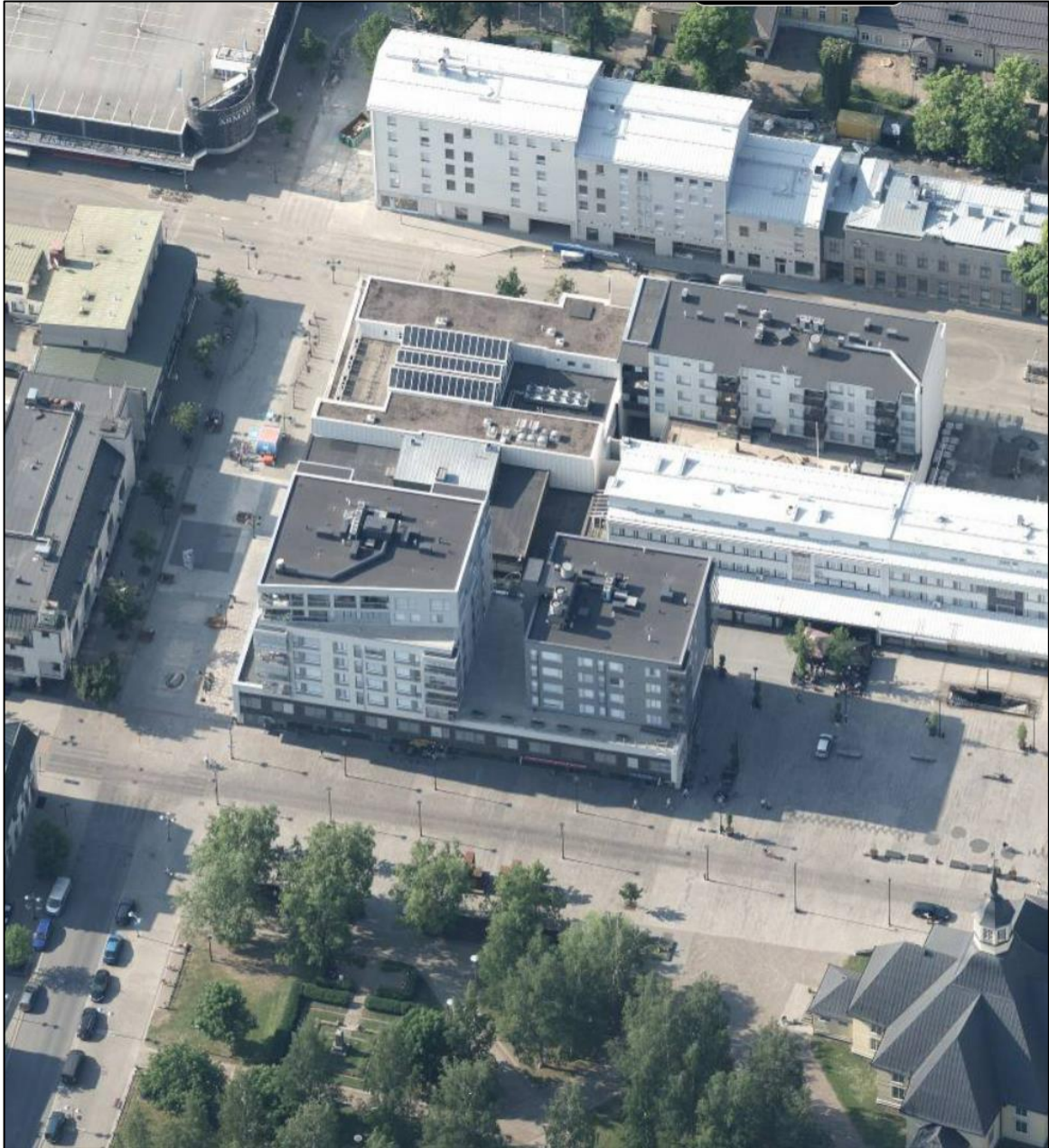




LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



CITY AK MUUTOS ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS
LUONNOS 5.4.2024

LPR/141/10.02.03.00/2024

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2 KESKUS kortteli 7 tontti 36

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE HUHTIKUUN 5. PÄIVÄNÄ 2024 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANRO K2799

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan

muutos: 2 KESKUS kortteli 7 tontti 36

Muodostuu: 2 KESKUS kortteli 7 tontti 36

Kaavanlaatija Kaavavalmisteliija Kaisa Koponen
puh. 040 681 9494

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

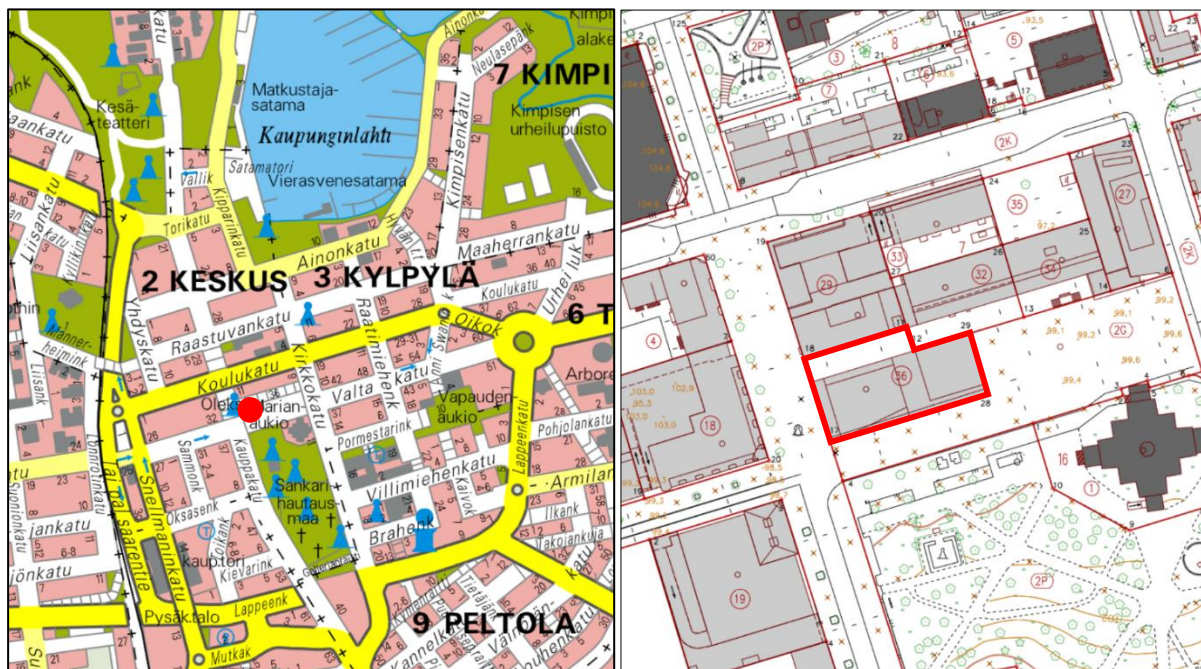
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat
nähtävillä 9.4. – 29.4.2024.

Hyväksytty KV __. __. 2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue käsittää niin sanotun Citykorttelin lounaiskulmassa sijaitsevan tontin 36. Alue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa, Valtakadun pohjoispuolella osoitteessa Valtakatu 34. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Citykäytävään, lännessä Oleksin kävelykatuun, etelässä Valtakatuun ja idässä Marian aukioon. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1500 m². Suunnittelualueen sijainti ja rajausta on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta, suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Citykorttelin asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on päivittää tontin kaavamääräyksiä pysäköintinormin osalta. Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt 5.5.2021 Lappeenrannan pysäköintiselvityksen ja pysäköintinormisuosituksen sovellettavaksi ydinkeskustan alueella. Tontin pysäköintipaikkamääräys on tarkoitus muuttaa kyseisen päätöksen mukaiseksi. Samassa yhteydessä päivitetään tarvittavin osin myös muita asemakaavamääräyksiä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö	16
3.1.5	Liikenneverkko	16
3.1.6	Väestö, työpaikat ja palvelut.....	18
3.1.7	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	18
3.1.8	Maanomistus	20
3.2	Suunnittelutilanne	21
3.3	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	28
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset	28
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet	28
4.3	Suunnitteluvaiheet	29
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	29
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	29
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	30
5.1	Kaavan rakenne.....	30
5.1.1	Mitoitus	30
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3	Aluevaraukset	31
5.3.1	Korttelialueet.....	31
5.3.2	Tonttijako.....	33
5.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestösuojelu	33
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	33
5.5	Kaavamerkinnät ja –määräykset	34
5.6	Nimistö	36
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	37
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	37
6.2	Ekologiset vaikutukset	37
6.2.1	Vaikutukset maisemaan.....	37
6.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	38
6.2.3	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	38
6.2.4	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	38
6.3	Taloudelliset vaikutukset.....	39
6.3.1	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	39
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	40

6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.....	40
6.4.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen.....	40
6.4.3	Vaikutukset liikennemeluun.....	41
6.4.4	Vaikutukset pysäköintiin.....	42
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	44
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen.....	44
6.5.2	Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön.....	44
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	44
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	45
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	45
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	45
6.6.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	45
6.6.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön	46
6.6.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	46
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	47
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	49
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	49
7.2	Kaavan hyväksyminen	49

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen:
 - a) Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse.
 - b) *MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet (lisätään ennakkuulemisen jälkeen)*
 - c) *Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (lisätään ennakkuulemisen jälkeen)*
 - d) *Kaavaluonnoskartta (lisätään ennakkuulemisen jälkeen)*
 - e) *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/ tai muistutuksia tulee)*
3. Asemakaavan muutoshakemus
4. Asemakaavan tilastolomakkeet
5. Havainnepiirros 5.4.2024
6. Asemakaavakartta luonnos 5.4.2024

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland 2016)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)

- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 2021)
- Kioski -kulttuuriympäristötietokanta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuoden 2024 alussa yksityisen maanomistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava asemakaavaluonnos.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 6.4.2024 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 9.4. – 29.4.2024. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on päivittää tontin kaavamääräyksiä pysäköintinormin osalta. Samassa yhteydessä on päivitetty tarvittavin osin myös muita asemakaavamääräyksiä.

Suunnittelualue säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus- ja ravintolatiloja. Tontin rakennusoikeus säilyy 6400 kerros-m²:nä. Tontin rakennusala on jaettu pienempiin osa-alueisiin voimassa olevan asemakaavan ja toteutuneen kerrosluvun mukaisesti. Tontin keskiosassa on kaksi tornimaista rakennusmassaa, joiden kerrosluvut ovat kuusi (VI) ja kuudesta kahdeksaan (VI-VIII). Marian aukion puoleiset reuna-alueet sekä korttelin keskiosa on osoitettu rakennettavaksi kaksikerroksisena (II). Matalan osan katolle tulee rakentaa viherpiha (vp). Koko korttelialueelle saa rakentaa enintään kolme maanalaista kerrosta (map3).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Lappeenrannan ydinkeskustan keskeistä City-liikekorttelia, jota on kehitetty ja uudistettu voimakkaasti viime vuosina. Uudistuksessa ensimmäisenä valmistui maanalainen P-City – pysäköintilaitos, joka sijoittuu Marian aukion alle. Korttelialueesta ensimmäisenä rakennettiin Osuuspankin koko korttelin pituudelta oleva tontti. Etelä-Karjalan Osuuspankin uusi toimitalo avautui vuonna 2017.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on Citykäytävä, joka liittyy sen itäpuolella olevaan Marian aukioon, joka uudistettiin vuonna 2016. Suunnittelualueella sijaitsevat aiemmin ns. koulu- ja matkatalo, joiden tilalle, osana Citykorttelin uudistamista, rakennettiin vuonna 2017 valmistunut asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Lappeen Marian kirkko (v. 1792), Keskuspuisto ja kellotapuli (v.1856). Lappeen kirkko, kellotapuli ja Keskuspuisto ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta. Sekä kirkko että kellotapuli on suojeltu kirkkolailla.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta (Trimble Locus Cloud 2024).

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kadut, kevyen liikenteen kulkureitit, pihat ja pysäköintialueet ovat asfaltoituja tai kivettyjä. Alueella voi esiintyä kaupunkiympäristössä viihtyvää eläimistöä ja pihakasvillisuutta. Valtakadun ja Keskuspuiston rajalla kasvaa muutamia lehmuksia katupuina.

Suunnittelualue sijaitsee Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueella ja rinteessä. Citykorttelin maasto laskee loivasti kohti pohjoista ja Saimaata. Lappeen kirkko on maanpinnan tasossa n. +100 mpy (meren pinnan yläpuolella), Citykäytävä n. +99,2 mpy ja Koulukatu n. + 95,5 mpy. Korkeusero Citykorttelin etelä- ja pohjoisosan välillä on noin neljä metriä. Varsinainen kaavamuuotosalue on varsin tasainen. Suunnittelualueen eteläpuolella maasto nousee Valtakadun puistokäytävältä tasosta +100 mpy Sankarihaudoille mentäessä korkeustasoon +106 metriä.

Alueen kallioperä on rapakivigraniittia ja päämaalajina on hiekkamoreeni (lähde gtkdata.gtk.fi/maankamara/). Kallio on syvällä maakerrosten alla eikä tule miltään osin suunnittelualueella esiin.

Suunnittelualueella ei ole yleiskaavan luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelu-alueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1)

3.1.2.1 Pohjavedet

Kaavamuuotosalue sijoittuu 1E luokan alueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuuotosalue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta, jossa on muun lainsäädännön nojalla suojeltuja, suoraan pohjavedestä riippuvaisia, luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia, merkittäviä pintavesi- ja maaekosysteemejä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Rakentumisen historia

Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä vuonna 2017 valmistunut liike- ja asuinrakennus. Ennen nykyistä rakennusta alueella sijaitsivat niin kutsutut Koulu- ja Matkatalot. Matkatalon eli vanhan linja-autoaseman ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 1932. Rakennus korotettiin kaksikerroksiseksi vuonna 1949. Rakennusta kiertäneet parvekkeet rakennettiin 1980-luvulla.

Koulutalon tontilla sijaitsi nelikerroksinen liike- ja toimistorakennus, jonka oli suunnitellut arkkitehti Kaarlo Pinomaa. Rakennus valmistui vuonna 1964. Rakennuksen länsiseinällä sijaitsi vuodesta 1965 Raimo Utraisen reliefi. Molemmissa rakennuksissa toimi useita liiketiloja.

Citykorttelin keskiosassa, Citykäytävän varrella sijaitsivat vuonna 1954 valmistunut Lappeenrannan Liiketalo Oy:n ja vuonna 1964 valmistunut Lappeenrannan Keskustalo Oy:n liike-, toimisto- ja asuinrakennukset. Liiketalo on arkkitehti Per Björkvallin suunnittelema. Rakennuksessa on teräsbetoninen runko ja julkisivut ovat pääosin rapattuja. Naapuritontilla sijaitsevassa Keskustalossa on kolme kerrosta, ullakko ja osittain maanpäällinen kellarikerros. Rakennuksen runko on teräsbetonia ja julkisivut ovat pääosin julkisivulevyä.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsi aiemmin korttelin vanhin rakennus, ns. Tapanaisen talo. Kaksiosaisen talon pohjoisosa tuhoutui tulipalossa kesällä 2004 ja loput Tapanaisen talosta purettiin vuoden 2014 alussa. Tapanaisen talon paikalla on nykyään

Osuuspankin koko korttelin levyinen rakennus. Etelä-Karjalan Osuuspankin uusi toimitalo avautui vuonna 2017.

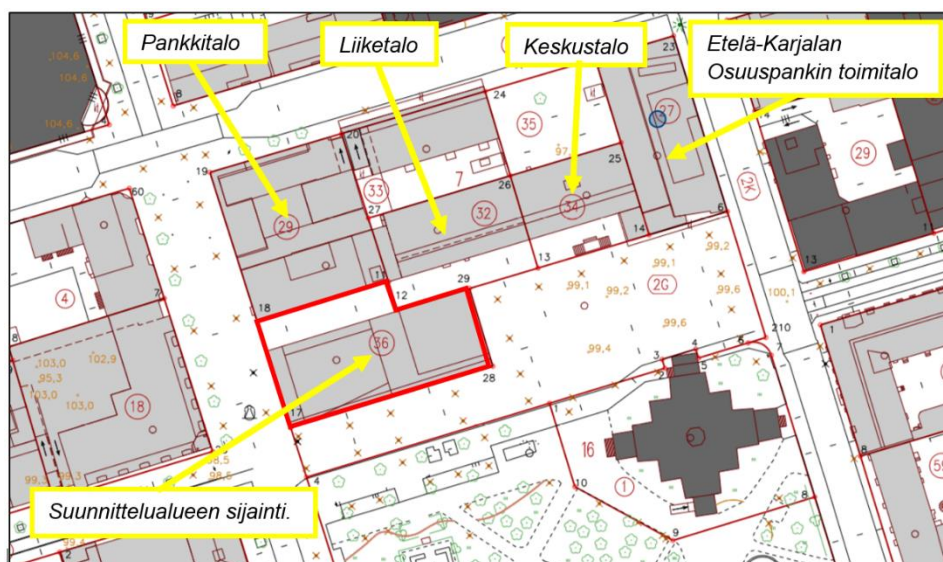
Suunnittelualueen pohjoispuolella, tontilla 29, sijaitsevat ns. Pankkitalo sekä siihen kiinni rakennettu liikerakennus, jossa toimii mm. kultasepäntoimisto. Korttelin luoteiskulmauksessa sijaitseva pankki, liike- ja toimistorakennus on kolmikerroksinen. Rakennus on entinen Postipankin konttori, nykyisin tiloissa toimii Danske Bank ja apteekki. Rakennuksen julkisivumateriaalina on käytetty luonnonkiveä ja teräsohutlevykasetteja.

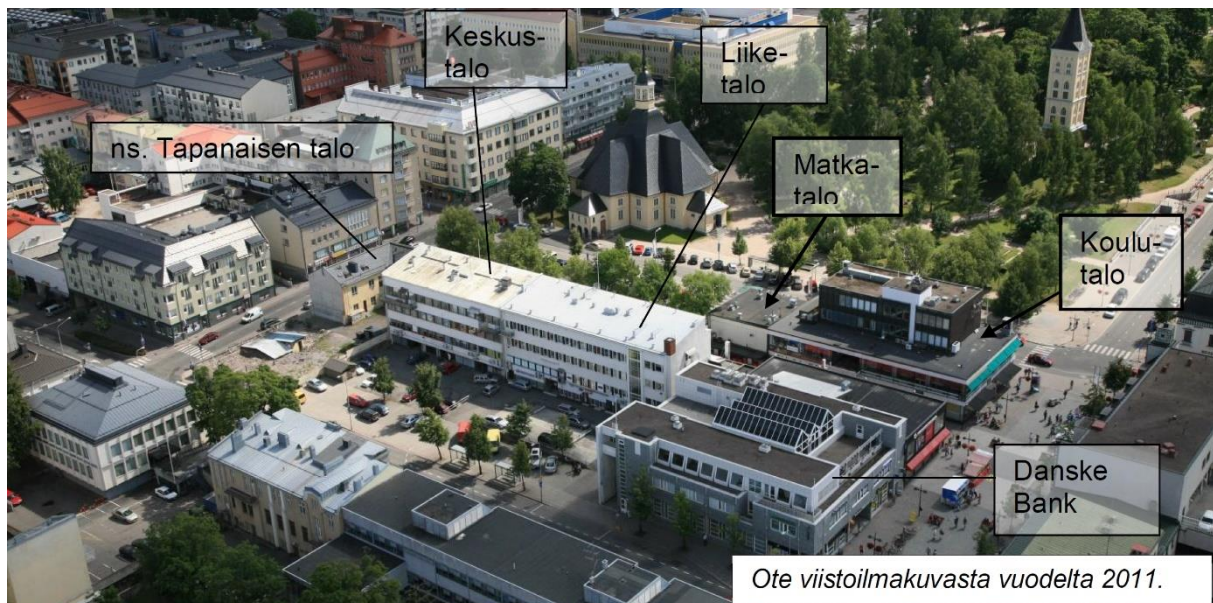
Liikerakennus, jossa toimii nykyisin mm. kultasepäntoimisto, on kaksikerroksinen. Rakennus on arkkitehtien Kai Blomstedtin ja B. Stenbäckin suunnittelema ja se on valmistunut vuonna 1964. Rakennus on entinen Lappeenrannan rautakaupan siipirakennus. Rakennuksen julkisivumateriaalina on käytetty profiilipeltiä ja teräsohutlevykasetteja.

Kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsee uusi kaupunkiaukio, jonka paikalla on sijainnut aiemmin ns. vanhan linja-autoaseman pysäköintialue ja myöhemmin pysäköintialue. Alueelle rakennettiin Marian aukio, joka avattiin vuonna 2016. Nykyisin aukion alla sijaitsee pysäköintihalli P-City. Aukion reunalla sijaitsee kuvanveistäjä Emil Filénin ”Kurjet” -patsas vuodelta 1949.

Valtakadun eteläpuolella puistossa sijaitsevat Lappeen Marian kirkko ja kellotapuli. Lappeen kirkko, kellotapuli ja Keskuspuisto ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennetun ympäristön kohdetta (Lappeen kirkko). Kirkko ja kellotapuli on suojeltu kirkkolailla. Lappeen kirkko on maamme ainoa 1700-luvulta säilynyt kaksoisristikirkko eli kahtamoinen. Kirkonrakentaja Juhana Salosen johdolla 1791-1792 rakennettu kirkko vihittiin sisustuksen valmistuttua vuonna 1794. Uusgoottilainen kellotapuli, jonka korkea ensimmäinen kerros on tiiltä, on vuodelta 1856 (E.B. Lohrmann 1852). Nykyistä kirkkorakennusta on korjattu ja uudistettu useita kertoja vuosisatojen kuluessa. Kirkon eteläpuolella olevan Keskuspuiston alueella on vanha hautausmaa 1700-luvulta sekä Helsingin Hietaniemen jälkeen maamme suurin sodissa 1939–1940 ja 1941-1944 kaatuneiden sankarihautausmaa.

Suunnittelualueen länsireuna rajautuu kävelykatu Oleksiin, jossa sijaitsee mm. norppasuihkulähde. Oleksin toisella puolella, Valtakadun molemmin puolin, on liike- ja toimistorakennuksia.





Kuva 3. Ote viistoilmakuvasta vuodelta 2011, jossa näkyy suunnittelualueelta jo puretut Koulu- ja Matkatalo sekä Tapanaisen talo.



Kuva 4. Suunnittelualueen vuonna 2017 rakentunut asuin- ja liikerakennus Marian aukiolta päin tarkasteltuna.

- Suunnittelualueen rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitseva asuin- ja liikerakennus on valmistunut vuonna 2017 ja on katujulkisivultaan monimuotoinen. Rakennus kattaa lähes koko suunnittelualueen lukuun ottamatta pohjoisosassa olevaa Citykäytävää. Rakennuksen kerrosala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan 6619 kerros-m². Rakennus on jaettu pienempiin osa-

alueisiin kerrosluvun mukaisesti. Kaksi ensimmäistä kerrosta ovat liike- ja toimistotilaa ja ne ovat julkisivultaan pääosin lasia. Rakennuksen etelänpuoleisen reunan ensimmäinen kerros on sisäänvedetty ja toinen kerros tulee osittain ulokkeena kadun yläpuolelle.

Kaksikerroksisen osan päällä on kaksi tornimaista rakennusmassaa, joissa on asuntoja. Itäisempi rakennusmassa on kokonaisuudessaan kuusikerroksinen ja läntisempi kokonaisuudessaan kahdeksankerroksinen. Läntisemmän tornin kaksi ylintä kerrosta on eteläreunaltaan vinottain sisäänvedettyjä.

Rakennuksen matalan osan katolle, tornimaisten rakennusosien väliin, jää asukkaille varattu oleskelualue. Oleskelualue on aidattu kirkkaalla lasiaidalla.

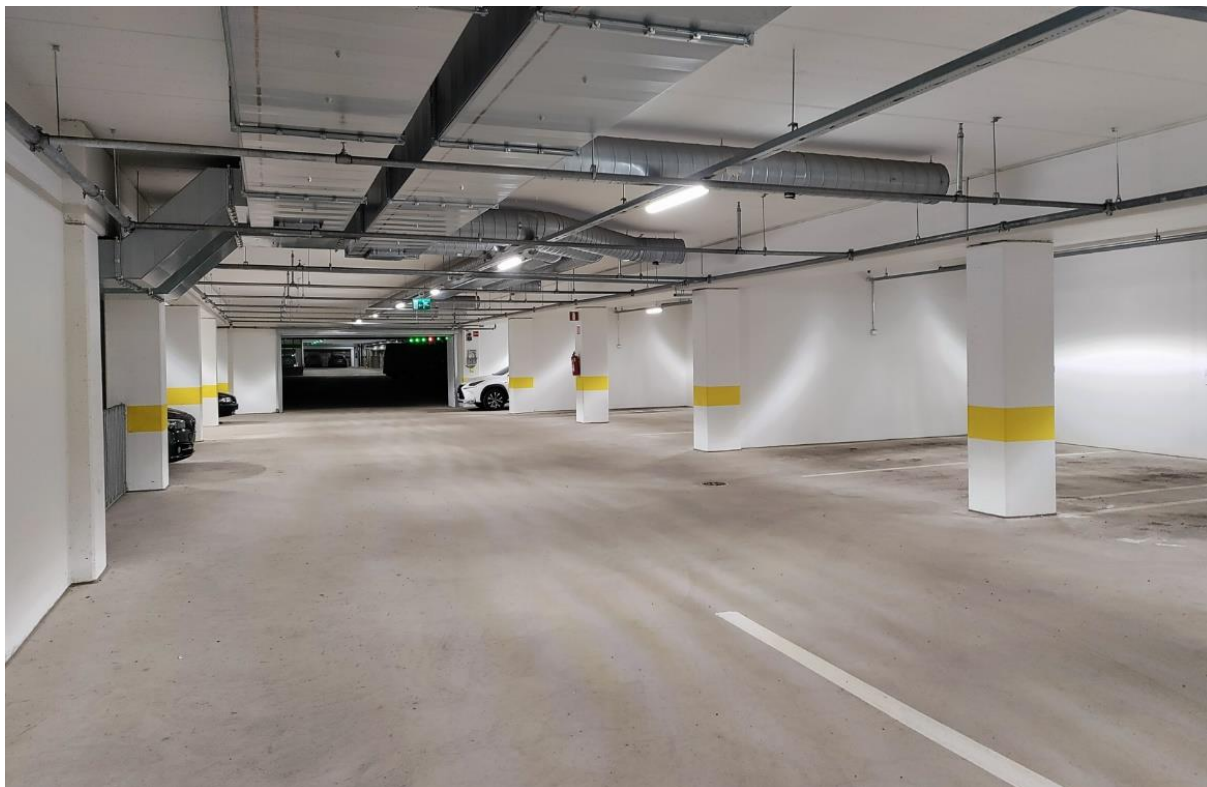
Rakennuksen länsiseinällä, Marian aukion puolella, on Raimo Utraisen reliefi. Sama reliefi sijaitsi vuodesta 1965 lähtien aiemmin paikalla olleen liike- ja toimistorakennuksen seinällä.



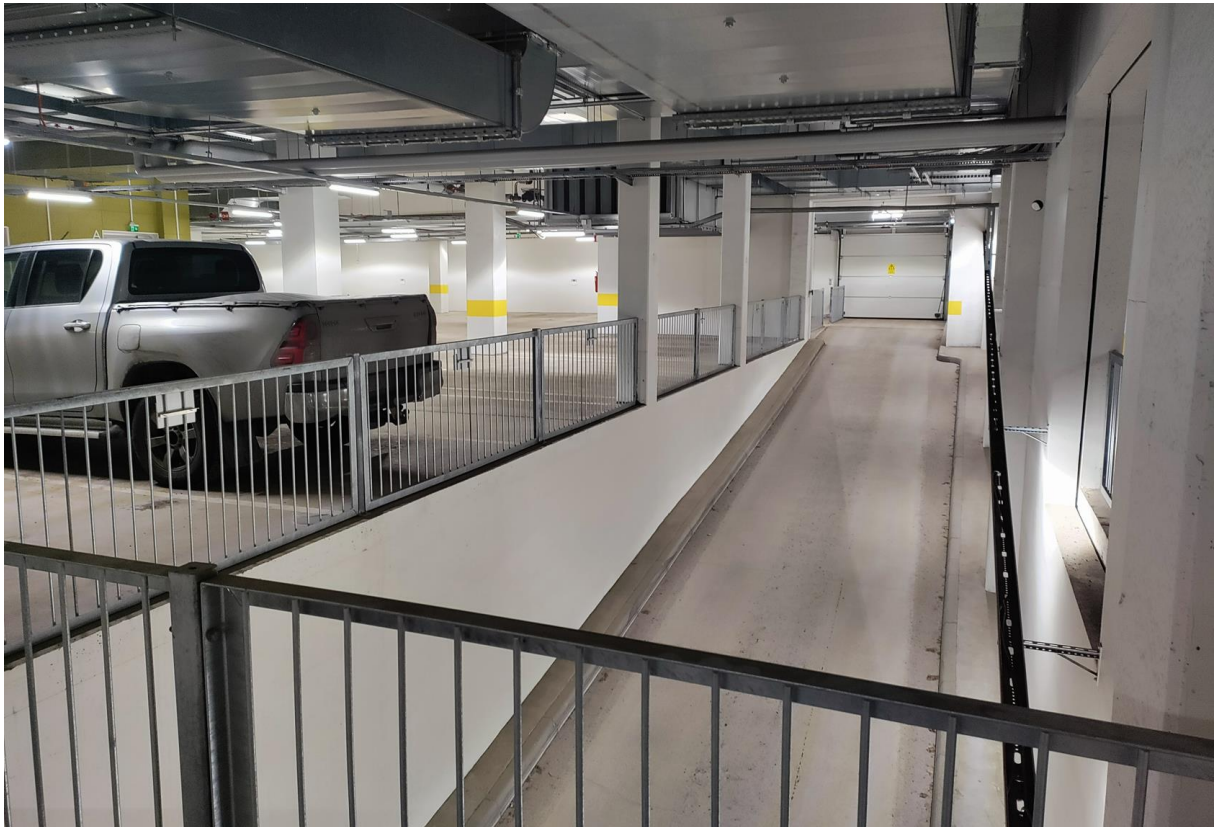
Kuva 5. Suunnittelalueen rakennuksen julkisivupiirustus Valtakadun puolelta katsottuna.

koille kuljetaan pysäköintitalon P-Cityn parkkihallin kautta. Pysäköintitalo P-Cityn liityntäramppi sijaitsee Kirkkokadulla. Kellarikerroksen 02-kerroksen pysäköintipaikoille kuljetaan Koulukadun liityntärampin kautta.

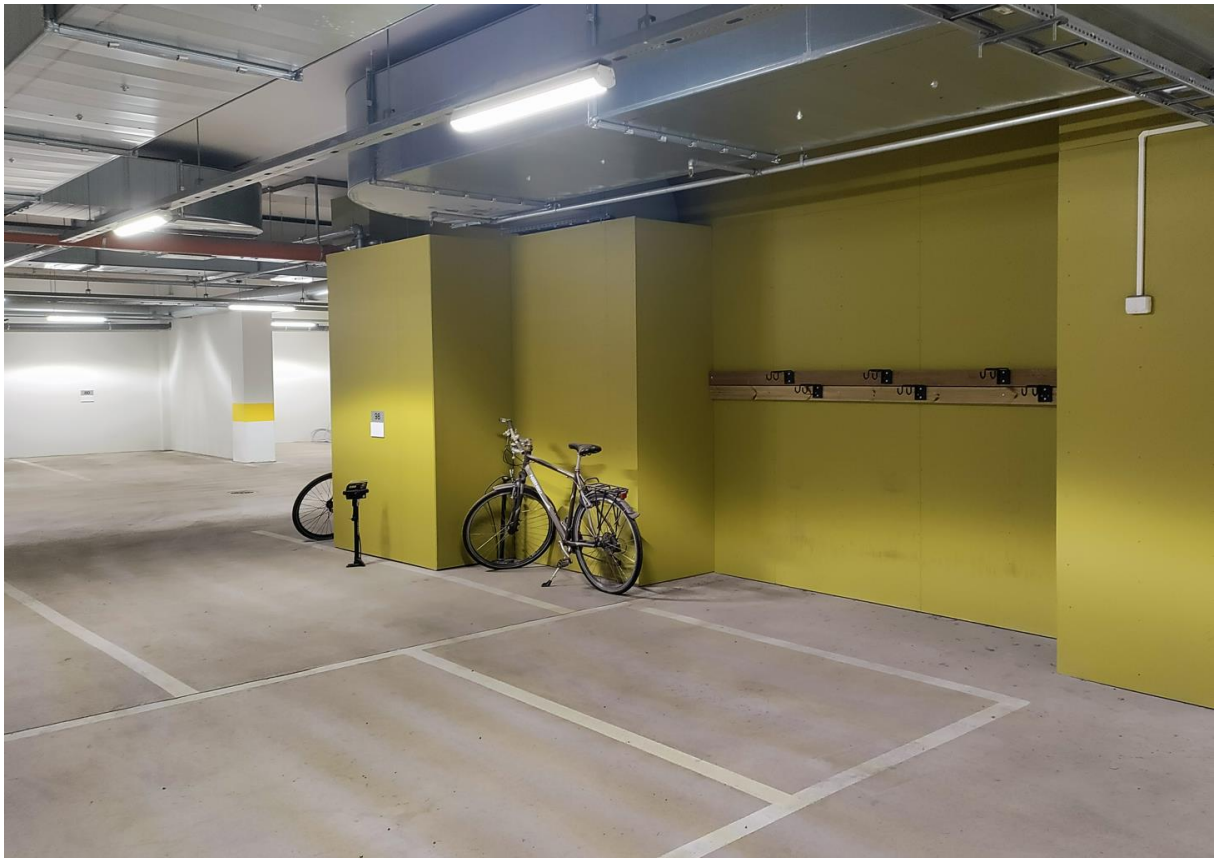
Suunnittelualueen autopaikat ovat kiinteistörekisterin tietojen mukaan toteutuneet niin, että tontin kellaritilojen autopaikoilla on 58 autopaikkaa ja kellarin maanvuokra-alueella 38 autopaikkaa. Kiinteistö on vuokrannut Lappeenrannan kaupungilta Valtakadun alta 684 m² kokoisen maanalaisen alueen vuokrattaville autopaikoille.



Kuva 8. Kuvassa näkyy 01-kerroksen pysäköintipaikkoja sekä taustalla P-cityn pysäköintihallia, jonka kautta 01-kerrokseen ajetaan.



Kuva 9. Ramppi, jota pitkin noustaan 02-kerroksesta Koulukadulle.



Kuva 10. Polkupyörien säilytyspaikkoja 01-kerroksessa.

- Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu lähelle Salpausselän lakialuetta kohtaan, jossa maasto viettää loivasti pohjoiskoilliseen. Koulukadun pohjoispuolella maasto alkaa laskea jyrkemmin

kohti Kaupunginlahtea. As. Oy Lappeenrannan Cityn 8-kerroksinen rakennusmassa erottuu Linnoituksen suunnalta katsottuna ympäröivää rakennuskantaa korkeampana, kun taas matalampi 6-kerroksinen osa jää pääosin Koulukadun rakennusten taakse.

Citykorttelin lähiympäristön katukuva on moni-ilmeinen ja vaihteleva. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat voimakkaasti eikä yhtenäistä räystäslinjaa ole. Cityn 6- ja 8-kerroksiset rakennusmassat on suunniteltu ydinkeskustan maamerkeiksi korostamaan keskeistä risteyskohtaa. Koska lähiympäristön rakennuskanta on pääosin kolmikerroksista – osin kaksikerroksistakin – erottuvat tornimaiset osat niistä selvästi. Cityn rakennus poikkeaa ympäristöstään myös sijainniltaan ja muodonannoltaan. Rakennus on vapaasti seisova eli se ei kytkeydy miltään osin muihin rakennuksiin. Katutason julkisivut näyteikkunoineen avautuvat kaikkiin neljään suuntaan.

Rakennuksen asemaa Valtakadun katunäkymässä korostaa ensimmäisen kerroksen sisäänveto ja vastaava toisen kerroksen uloke. Ratkaisua voi pitää myös muistumana samaan tapaan massoitellusta vuonna 1964 valmistuneesta Koulutalosta. Marian aukion puolella rakennukselle antaa julkisen rakennuksen piirteitä puretusta rakennuksesta siirretty Raimo Utraisen reliefi.

Kokonaisuutena As. Oy Lappeenrannan Cityllä on erittäin keskeinen asema ydinkeskustan kaupunkikuvassa niin sijaintinsa, rakennusmassojen korkeuden kuin muodonannonkin ansiosta. Lisäksi rakennus rajaa idässä Marian aukiota muodostaen keskeisen aukiotilaa rajaavan elementin yhdessä Osuuspankin ja seurakuntatalon kanssa.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Alueella ei ole myöskään maakunnallisesti eikä paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee vuonna 1792 valmistunut Lappeen Marian kirkko. Kirkko on Suomessa ainut 1700-luvulta säilynyt kahtamoinen. Kirkko ja vuonna 1856 valmistunut kellotapuli on suojeltu kirkkolailla. Lappeen Marian kirkko on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Samaan kokonaisuuteen kuuluvat myös kellotapuli, vanha hautausmaa sekä sankarihautausmaa.

Alueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <https://www.kyppi.fi>).

3.1.5 Liikenneverkko

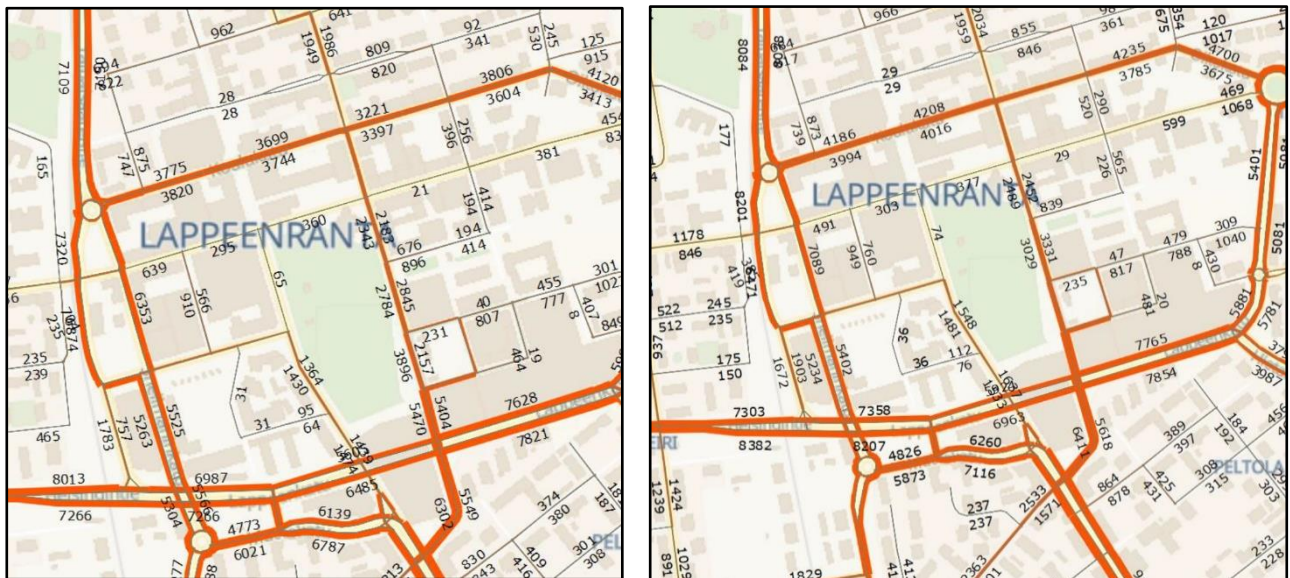
Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Valtakatu, joka on toiminnalliselta luokaltaan tonttikatu. Valtakatu on osa keskustan läpi kulkevaa kevytliikenneväylää. Ajouradan pohjoispuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyreitti ja eteläpuolella jalkakäytävä. Kadun pyöräilyreitti luokitellaan pyöräilyn pääreitiksi suunnittelualueen kohdalla. Kaupunkikehityslautakunta päätti keväällä 2022 Valtakadun muuttamisesta noin 750 metrin matkalta ja myös suunnittelualueen kohdalla pihakaduksi. Suunnittelualueen eli Ma-

rian aukion kohdalla Valtakatu kulkee yksisuuntaisena pihakatuna ja sen nopeusrajoitus on 20 km/h. Tällöin pyöräilijöiden velvollisuudeksi tulee alueella vapaasti liikkuvien jalankulkijoiden väistäminen.

Suunnittelualue rajautuu länsipuoleltaan kävelykatu Oleksiin, jonka kautta kulkeminen on sallittu ainoastaan kevyelle liikenteelle. Kävelykatu Oleksi vaihtuu suunnittelualueen lounaiskulmalla Kauppakaduksi, joka jatkuu Matkakeskukselle saakka. Kauppakatu on Keskuspuiston kohdalla toiminnalliselta luokaltaan tonttikatu, jonka ajoradan itäpuolella on pyöräilyreitti ja länsipuolella jalkakäytävä. Kauppakadun nopeusrajoitus on Keskuspuiston kohdalla 20 km/h ja Oksasenkadun eteläpuolella 40 km/h.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on laadittu liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Oy 31.1.2021). Vuonna 2020 suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki Valtakadulla 360 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2040 Valtakadulla 377 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 11. Vasemmalla nykytilaennuste vuodelle 2020 ajoneuvoa/ vrk ja oikealla ennuste vuodelle 2040 ajoneuvoa/ vrk (WSP Finland Oy 2021)

Suunnittelualue sijaitsee kattavan julkisen paikallisliikenteen piirissä. Kaavamuutosalueen läheisyydessä, noin 100 metrin säteellä suunnittelualueesta, ovat Koulukadun pysäkit, joiden kautta kulkevat kaikki Lappeenrannassa liikennöivät paikallisliikenteen linja-autot sekä useat lähi- ja seutuliikenteen linja-autot. Koulukadun kautta kulkee vuorokaudessa yli 500 linja-autovuoroa. Suunnittelualueesta etelään, vajaan 1,5 kilometrin päässä, on lisäksi Lappeenrannan rautatieasema ja matkakeskus, josta on junayhteydet sekä pitkän matkan linja-autoyhteyksiä.

- Yhdyskuntatekninen huolto

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat katualueille. Valtakadulla sekä kävelykatu Oleksilla kulkee keski- ja pienjännitekaapeleita

sekä ulkovaloverkostoa. Valtakadulle ja Oleksille sijoittuvat myös vesihuollon verkostot eli vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri.

3.1.6 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin ydinkeskustassa. Suunnittelualueella asuu yhteensä vajaa 100 asukasta.

Lähiympäristössä toimii runsaasti erilaisia liike- ja palveluyrityksiä. Kaavamuutosalueen liike- ja toimistotiloissa sijaitsee mm. ravintola ja ruokapaikka, kolme silmälasiliikettä, Etelä-Karjalan hyvinvointialueen neuvolan toimipiste sekä rakennusliikkeen toimistotilat.

Suunnittelualueen läheisyydessä ovat Lappeenrannan ydinkeskustan monipuoliset kauppa- ja ravintolapalvelut sekä kauppakeskus ~~Opri~~ ja Armada. Lisäksi hieman kauempana sijaitsevat kauppakeskukset Galleria ja IsoKristiina sekä kauppatori. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta on myös pääosa keskustan julkisista palveluista, kuten kaupungintalo, valtion virastotalo, maakuntakirjasto, teatteri ja terveystalveluja.

Väistötiloissa oleva Voisalmen päiväkoti sijaitsee noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Lähin koulu on Lönnrotin koulu noin 400 metrin päässä suunnittelualueesta länteen päin. Suunnittelualueesta vajaan 1,5 kilometriä etelään sijaitsee Lappeenrannan rautatieasema sekä matkakeskus, jonka kautta kulkevat kaukoliikenteen linja-autot.

3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasmelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä tai tärinää.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan postinumeroalueella 53100 on radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 133 becquereliä kuutiometrissä. Alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 18 %:ssa kohteista ja 300 Bq/m³:n ylityksiä 6 %:ssa kohteista. STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saa olla enintään 200 Bq/m³. (http://www.stuk.fi/sateily-ymparistossa/radon/fi_FI/radon-postinumeroalueittain/ 8.6.2022).

- Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 3).

Lähin pilaantuneen maan kohde on noin 60-80 metrin päässä suunnittelualueesta koilliseen sijaitseva kemiallinen pesula.

- Melu

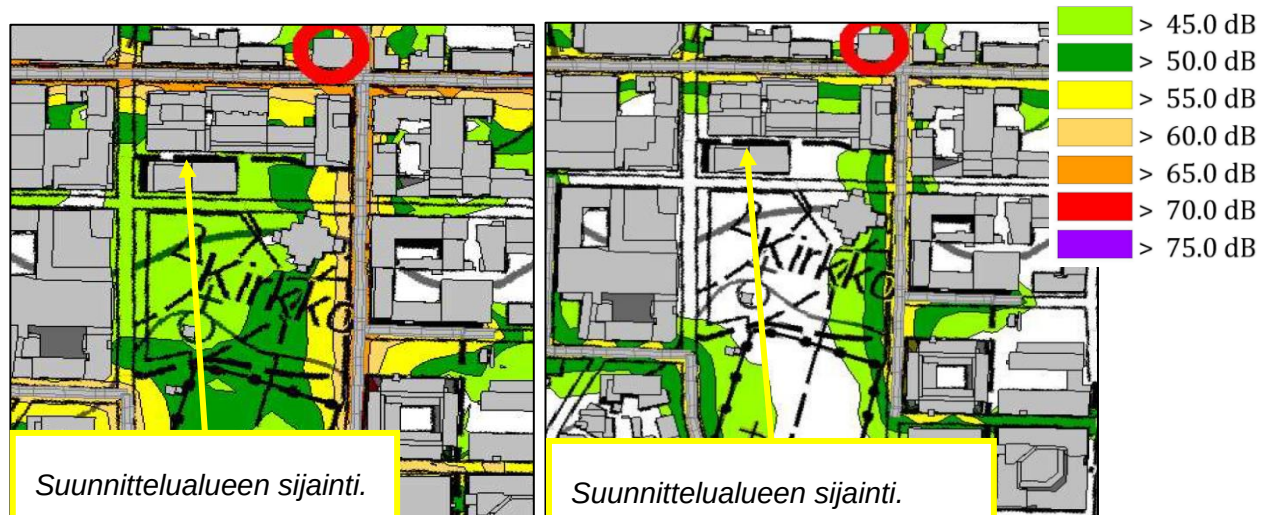
Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan Valtakatuun, joka on suunnittelualueen kohdalla osoitettu pihakaduksi, jolla ajonopeudet ovat alhaisia (20 km/h). Länsiosastaan suunnittelualue rajautuu kävelykatuun. Kaava-alueen itäpuolella on aukio.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Oy), jossa on käsitelty melun perustilaa selvitysalueella sekä melulle altistuvien kohteiden määriä. Meluselvitys on päivitetty vuonna 2021 Lappeenrannan keskustaajaman osalta. Selvityksessä keskustaajaman katuliikenteen meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

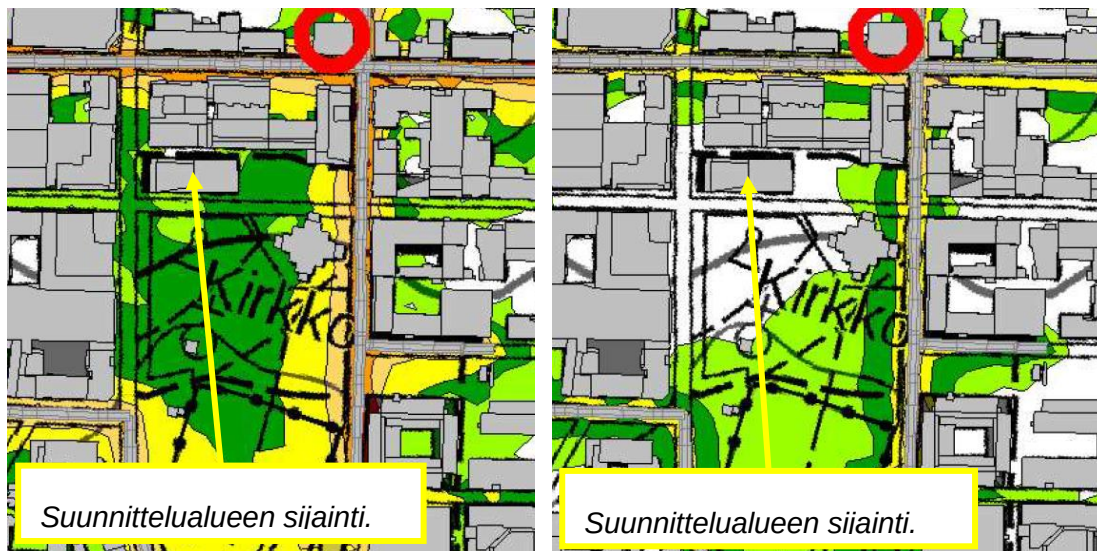
Seuraavissa kuvissa on otteet Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen (WSP Finland Oy 2021) kartoista päivä- ja yöajan keskiäänitasoista, nykytilanne vuonna 2021 ja ennustetilanne v. 2040.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). VNp 993/92 mukaisesti ulkona, asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melun ohjearvoksi on annettu päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB (uusilla alueilla yömelun ohjearvona käytetään 45 dB).

Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa kaavamuutosalueelle kohdistuu päivällä 45–50 dB:n melutaso, paikoin Citykäytävällä melutaso jää jopa alle 45 dB:n. Vastaavasti nykytilanteessa yön aikana koko kaavamuutosalueella on alle 45 dB:n melutaso. Ennustetilanteessa vuonna 2040 päiväajan keskiäänitaso jää koko suunnittelualueella alle 55 dB:n ja yöajan keskiäänitaso alle 45 dB:n.



Kuva 12. Vasemmalla nykytilanteen v. 2021 päiväajan keskiäänitasot ja oikealla nykytilanteen yöajan keskiäänitasot. (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2021).



Kuva 13. Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys: Ennustetilanne v.2040. Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot LAeq7-22. Oikealla yöajan keskiäänitasot LAeq22-7.

- Lentoliikenteen melu

Suunnittelualue sijoittuu vajaan 1,6 kilometrin etäisyydelle Lappeenrannan lentoaseman kiitotien itäpäästä. Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella eli melun Lden-taso^{*)} jää alle 55 dB:n. Alue ei ole myöskään maakuntakaavan lentomelualueella.

^{*)} Lden kuvaa meluenergian painotettua keskiarvoa yhden vuorokauden aikana (keskiäänitaso, ekvivalenttitaso). Ilta-ajan (klo 19-22) melua painotetaan +5 dB ja yöajan melua (klo 22-07) melua +10 dB.

- Seveso

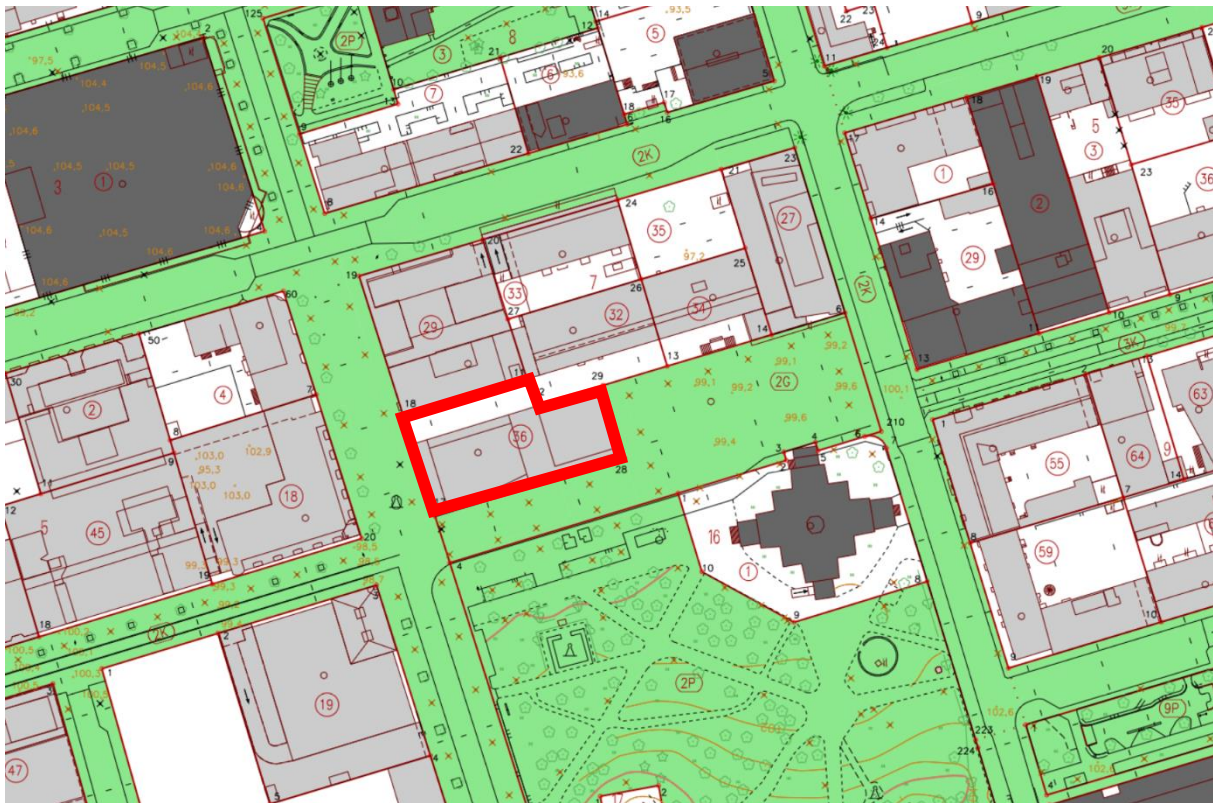
Suunnittelualue sijaitsee Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Tehdasalue kuuluu ns. Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) soveltamisalaan. Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten osalta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes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

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

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa. Alueen välittömässä läheisyydessä olevat viheralueet sekä kadut omistaa Lappeenrannan kaupunki. Kaupungin

maanomistus on esitetty oheisessa kuvassa vihreällä ja valkoisella yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Suunnittelualue on rajattu punaisella.



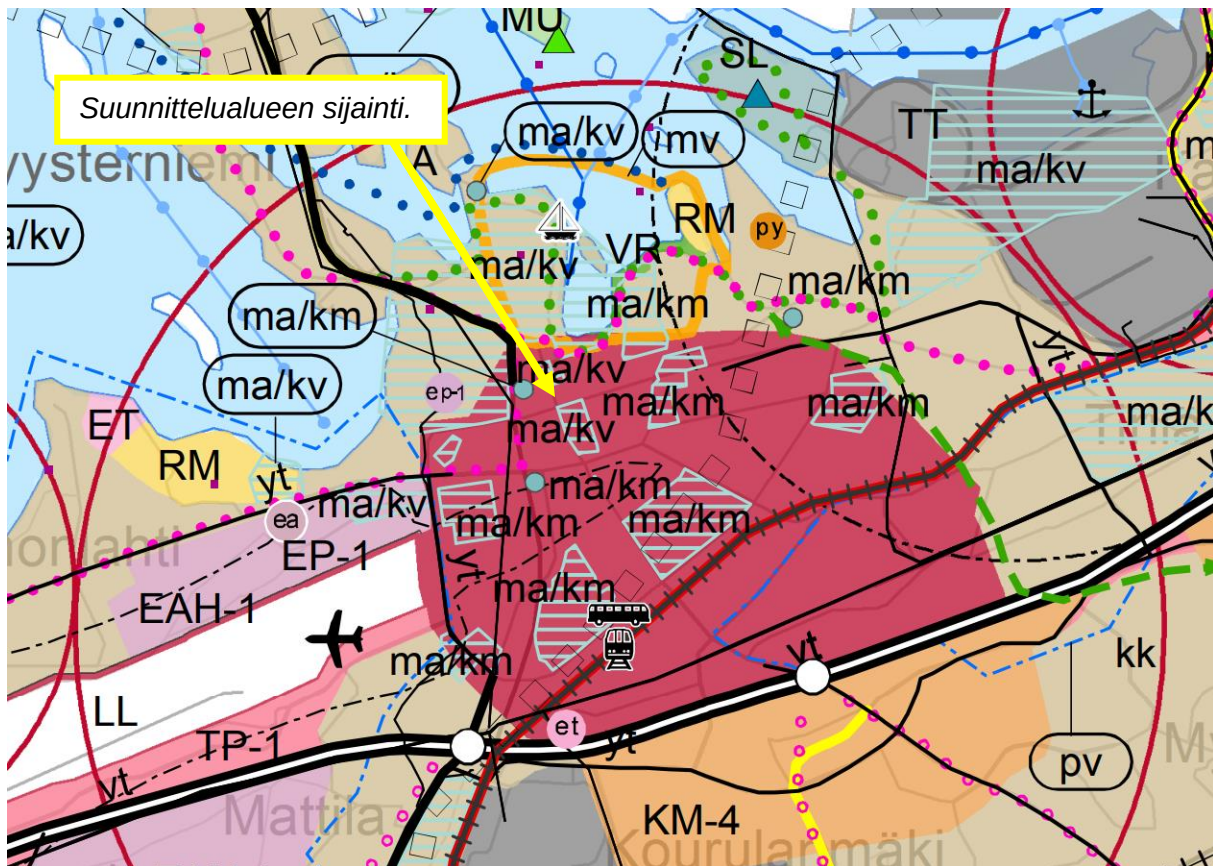
Kuva 14. Ote maanomistuskartasta, johon kaava-alue rajattu punaisella. Lappeenrannan kaupungin maanomistus on merkitty vihreällä.

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

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

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



Kuva 15. Kuvassa ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkartasta.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainaisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

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

Suunnittelualue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeeseen (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Lappeen kirkko ja keskuspuisto on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (ma/kv). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Maakuntakaavassa on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien matkatervinaalien sijainti juna- ja linja-autosymboleilla. Lappeenrannan keskustan läpi kulkee salpalinja (neliöviiva). Merkinnällä osoitetaan alue, jolla sijaitsee Salpalinja-linnoitusketjun rakenteita.

Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivittämisen. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, keskusta-alue**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017, ja joka on saanut lainvoiman 17.8.2018. Yleiskaava toimii asemakaavoitusta ohjaavana kaavana.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-1). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä e=2,0–4,0.

Suunnittelualue sijaitsee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla kävelypainotteisella ydinkeskusta-alueella (vinoviivoitus). Kävelypainotteisen alueen katujen ja aukioiden pintamateriaalien, kalusteiden ja valaistuksen laadun tulee olla korkeatasoisempia kuin normaalissa katu ympäristössä ja soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kävelypainotteisella alueella voidaan erikseen osoittaa kävelykatuja ja kävelypainotteisia katuja. Kävelykadut tulee toteuttaa turvallisina, korkealaatuisina ja esteettöminä ensisijaisesti jalankulkua palvelevina ympäristöinä. Moottoriajoneuvoliikenteen nopeutta tulee rajoittaa nopeusrajoituksen lisäksi rakenteellisin keinoin.

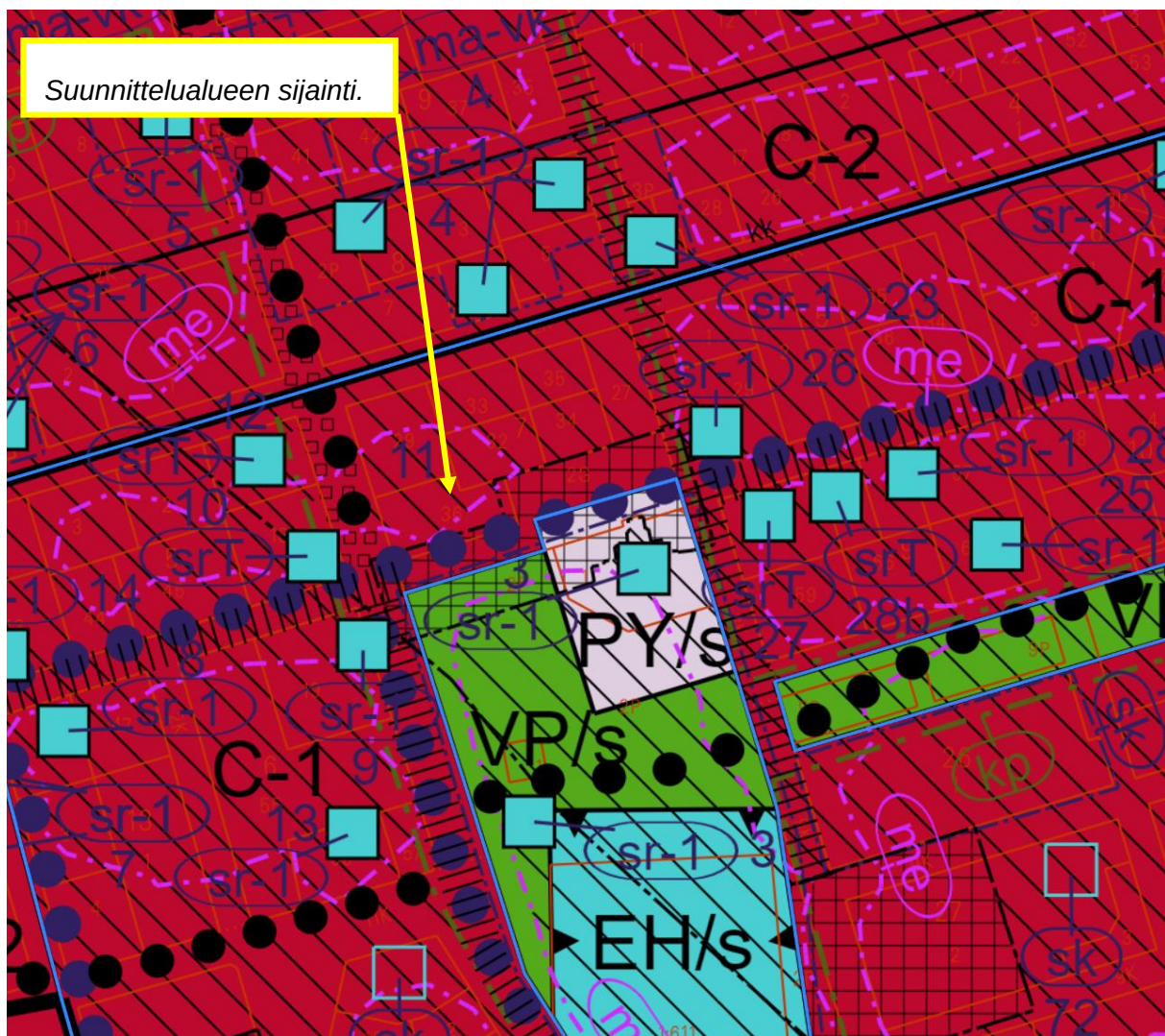
Osalle suunnittelualueesta on osoitettu läpi vyöhykemarkintä *meluntorjuntatarve* (violetti pistekatkoviiva).

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitseva Lappeen Marian kirkon ympäristö on osoitettu yleiskaavassa *julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY/s)*, jolla ympäristön ja rakennuskannan erityispiirteet säilytetään. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa ympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Lappeen Marian kirkolle sekä kellotapulille on yleiskaavassa osoitettu sr-1 (3) -merkintä. Sr-1 -merkintä tarkoittaa *suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.*

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Keskuspuisto on yleiskaavassa merkitty *puistoalueena (VP/s)*, jolla ympäristön ja maiseman erityispiirteet säilytetään. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalle Marian aukiolle on osoitettu kaavamerkintä *katuaukio/tori* (musta ruudukko). Suunnittelualue rajautuu länsipuoleltaan kävelykatu Oleksiin, jolle on yleiskaavassa osoitettu määräys *kävelykatu* (mustat neliöt). Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu myös *kevyen liikenteen reitti* (musta palloviiva) ja suunnittelualueen eteläpuolelle *pyöräilyn laatukäytävä* (violetti palloviiva).



Kuva 16. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta.

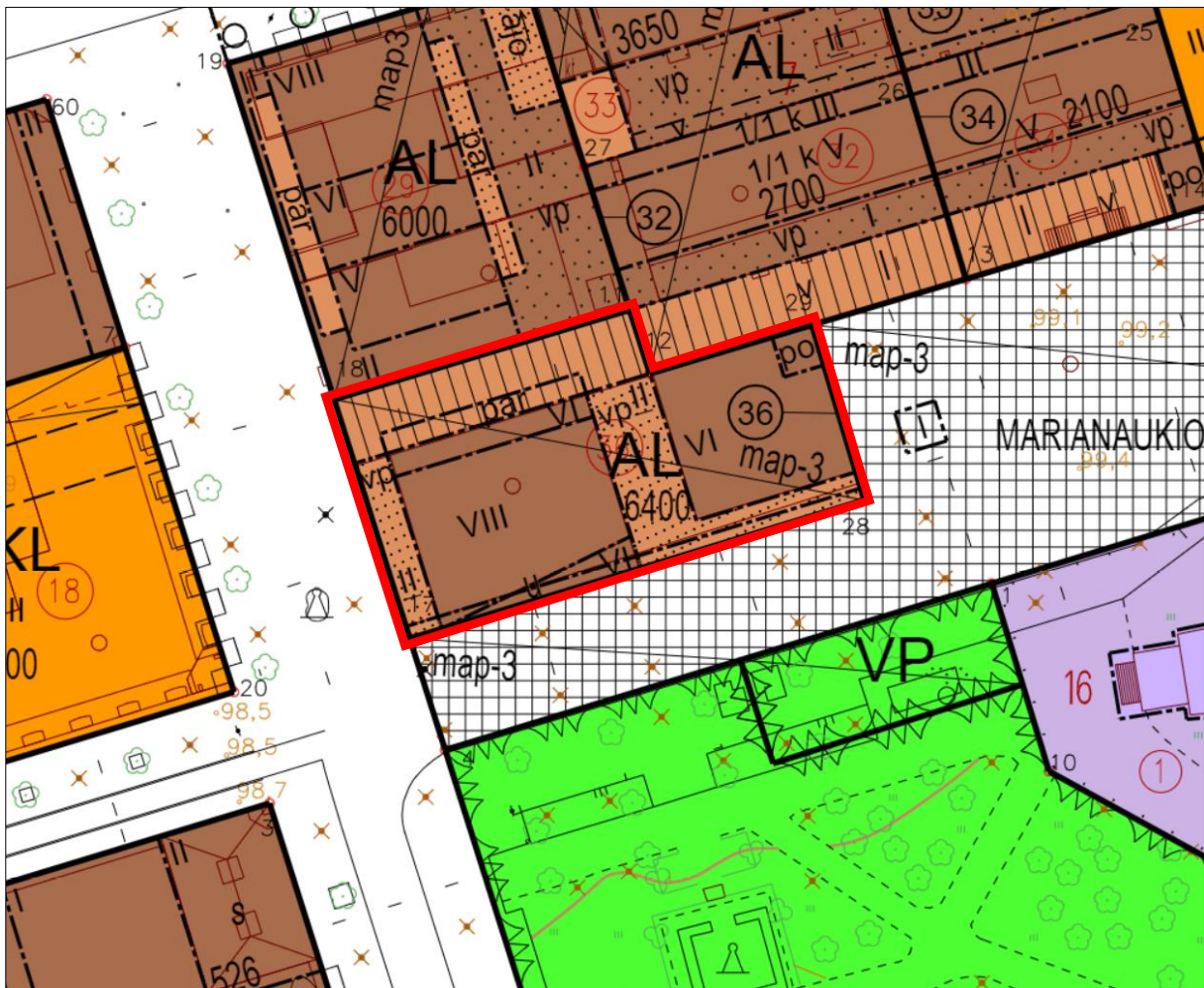
- Asemakaava

Asemakaavamuutoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.2.2015 hyväksymä asemakaava.

Suunnittelualue on asemakaavassa *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus- ja ravintolatiloja. Tontin rakennusoikeus on 6400 kerros-m². Rakennusala kattaa lähes koko tontin. Rakennusala on jaettu pienempiin osa-alueisiin kerrosluvun mukaisesti. Korttelialueelle on osoitettu kaksi korkeampaa rakennusmassaa, joista itäisemmälle saa rakentaa enintään kuusi kerrosta ja läntisimmälle kuudesta kahdeksaan kerrosta korkean rakennuksen (VI-VIII). Tontin Marian aukion puoleiset reuna-alueet sekä keskiosa on osoitettu rakennettavaksi kaksikerroksisena (II). Matalan osan katolle tulee rakentaa viherpiha (vp). Koko korttelialueelle saa rakentaa enintään kolme maanalaista kerrosta (map3).

Asemakaavan tavoitteena on ollut, että kahteen alimpaan, koko korttelin kattavaan kerrokseen sijoittuu liiketiloja. Ylemmät kerrokset on tarkoitettu asumiseen ja mm. toimistokäyttöön. Asemakaavassa on määrätty, että "Kaksi alinta kerrosta toritasosta lukien tulee olla liiketiloja. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, liiketilarakentamiseen

sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla pääosin lasia sekä muusta julkisivusta erotuvat.”



Kuva 17. Ote suunnittelualan ajantasa-asemakaavasta. (Trimble Locus Cloud 25.1.2024)

Korttelialueen koilliskulmaan on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä kerrosten poistumistienä käytettävän portaan ja hissien (po). Porrashuoneen julkisivut tulee toteuttaa pääosin lasisena. Porrashuoneen ulkoasussa tulee kiinnittää huomiota läpinäkyvyyteen ja sen sopivuuteen viereisen Marian aukion kokonaisuuteen. Porrashuonetta ei lasketa kerrosalaan. Citykäytävä on kaavassa merkitty yleiselle jalankululle varattuna alueen osana. Citykäytävän puolelle sijoittuvat parvekkeet on asemakaavassa osoitettu merkinnällä ”par”. Merkintä osoittaa, että rakennusalan ulkopuolelle saadaan rakentaa ulokerakenteisia parvekkeita enintään 2,5 metrin etäisyydelle rakennusalan rajasta. Parvekkeet saa rakentaa rakennuksen kerroksiin 3-6.

Korttelialueen kaksikerroksisen rakennusmassan päälle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan (vp). Uudisrakennuksille on varattava vähintään 5-10 m² rakennettua tai istutettavaa oleskelualueutta asuinhuoneistoa kohti. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Uuden asuinrakennuksen ulko-oleskelualueet sijoittuvat viherpihalle. Alueesta tulee rakentaa viihtyisiä.

Korttelin eteläreunalla rakennusmassa on porrastettu siten, että toisesta kerroksesta ylöspäin rakennus voidaan rakentaa ulokkeena. Kaavassa uloke on osoitettu merkinnällä "Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta (u)."

Kaavamerkinnällä "map-3" asemakaavassa on mahdollistettu maanalaisen pysäköinnin, varasto- ja väestönsuojatilojen rakentaminen kolmeen kerrokseen. Korttelin 7 tontille 36 ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Marianaukiolta tai Oleksilta. Käytännössä ajoyhteydet tontille ja sen maanalaisiin pysäköintikerroksiin järjestetään Williparkin pysäköintihallin kautta, jonka liityntäramppi on Kirkkokadulla.

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

Asuinkerrosten katujulkisivujen tulee umpiosiltaan olla yhtenäistä, saumatonta kivialeista pintaa. Rakennusten Marianaukion puoleisten julkisivujen parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekkeiden melutaso ei saa ylittää VnP 993/92 melutason ohjearvoja.

Maanalaisten tilojen toteuttaminen edellyttää rakennustyön aikana tehtäviä arkeologisia tutkimuksia, joista tulee olla hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista yhteydessä Museovirastoon.

AL-korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo (4x5m) voidaan sijoittaa rakennuksen sisälle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida muuntamon johtorasitteet.

Kortteliin on rakennettava autopaikkoja liike- ja toimistotiloille 1ap/60 krs-m², majoitus- ja ravintolatiloille 1ap/90 krs-m², asunnoille 1ap/75 krs-m² sekä vanhusten palveluasunnoille 1 ap/180 krs-m². Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%. Kaavamääräyksen mukaan autopaikkojen lukumäärää määritettäessä kunkin porrashuoneen 15 k-m² ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon mitoituksessa. Polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa tontikohtaisesti.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Asemakaavassa suunnittelualueen pohjoisosassa oleva Citykäytävä on osoitettu yleiselle jalankululle varatun alueen osana.

- Rakennusjärjestys

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

- Asemakaavan pohjakartta

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

3.3 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu muun muassa seuraavia luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä: Luontoselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava (Pöyry Finland 2016), Kaupunkikuvaselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013), Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustan osayleiskaava (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013). Suunnittelualuetta on myös tarkastelu seuraavissa melu- ja liikenneselvityksissä: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021) ja Lappeenrannan liikenneennusteen tarkistus (WSP Finland Oy 2021).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset

Suunnittelualueella oleva asuin- ja liikerakennus valmistui vuonna 2017. Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta hyväksyi 5.5.2021 Lappeenrannan pysäköintiselvityksen ja pysäköintinormisuosituksen sovellettavaksi ydinkeskustan alueella. Pysäköintiselvitys oli osa kaupungin käynnistämää keskustan kehittämissuunnitelmaa. Selvitys osoitti, että liikenteen toimintaympäristössä on tapahtumassa muutoksia, jotka vaikuttavat merkittävästi auton omistukseen ja käyttöön ja sitä kautta pysäköintipaikkojen tarpeeseen. Selvityksessä esitettyjen suositusten pohjalta lautakunta päätti huojentaa autopaikkojen lukumäärää koskevia vaatimuksia ydinkeskustan alueella.

Kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 päättämiä pysäköintinormeja on noudatettu kaikissa ydinkeskustan alueelle viime vuosina laadituissa asemakaavamuutoksissa. Asunto Oy Lappeenrannan Cityn kiinteistönomistaja on jättänyt asemakaavamuutoshakemuksen 24.1.2024 kiinteistön autopaikkamääräysten päivittämiseksi kaupunkikehityslautakunnan tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaisiksi. Kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt kaavamuutoshakemuksen ja päättänyt käynnistää sen pohjalta asemakaavan muuttamisen.

Kaavamuutoshakemus on selostuksen **liitteenä 3**.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä kaavaluonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelu Win-kissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi/Kaavoitus > *Nähtävillä olevat kaavat*.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuoden 2024 alussa. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava asemakaavaluonnos.

Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä 6.4.2024 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 9.4.2024 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 9.4 - 29.4.2024. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin eri toimialoilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta tarkistetaan saatujen mielipiteiden sekä lausuntojen perusteella ja laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa mahdollisten lausuntojen sekä muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava vietään kaupunkikehityslautakuntaan lopullisesti hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on, että Asunto Oy Lappeenrannan Cityn tonttia koskeva pysäköintinormi muutetaan kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Päätöksellä kevennettiin muun muassa liike- ja toimistotilojen ja asumisen velvoitepysäköintipaikkojen lukumäärävaatimusta.

Lisäksi tavoitteena on turvata alueen kehittyminen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisena kokonaisuutena, mikäli asemakaavan pohjalta rakennetaan uutta tai muutetaan olemassa olevaa rakennusta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Koska kaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on päivittää tontin pysäköintinormi kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi, ei kaavatyön yhteydessä ole ollut tarpeen suorittaa vaihtoehtotarkastelua.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus- ja ravintolatiloja. Tontin rakennusoikeus säilyy 6400 kerros-m²:nä. Tontin rakennusala on jaettu pienempiin osa-alueisiin voimassa olevan asemakaavan ja toteutuneen kerrosluvun mukaisesti. Tontin keskiosassa on kaksi tornimaista rakennusmassaa, joiden kerrosluvut ovat kuusi (VI) ja kuudesta kahdeksaan (VI-VIII).

Asemakaavamuutoksella on päivitetty pysäköintipaikkoja koskevia normeja, jotka on muutettu kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaisiksi. Lisäksi on annettu polkupyörien säilytystilaa koskevia määräyksiä sekä muita, lähinnä rakentamistapaan liittyviä määräyksiä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 1551 m². Suunnittelualueen olemassa olevan rakennuksen kokonaiskerrosala on 6619,0 krs-m². Rakennukselle on hyväksytty rakennusluvan yhteydessä 27 k-m²:n rakennusoikeuden ylitys kaavamääräyksestä vähäisenä poikkeamana. Lisäksi on hyväksytty 192 k-m²:n ylitys maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 115 §:n perusteella. MRL:n 115 §:n mukaan, jos rakennuksen ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusluvassa on sallittu yhteensä 219 krs-m²:n ylitykset. Kaavamuutoksessa on voitu pysyttää rakennusoikeus ennallaan 6400 kerros-m²:nä, joka on mahdollistanut toteutuneen rakennuksen rakentamisen.

Asemakaavan tilastolomake on asemakaavaselostuksen liitteenä 4.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisun tavoitteena on päivittää kaavamuutosalueen pysäköintipaikkoja koskevia normeja kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaisiksi. Näin ollen kaavalla ei ole erityisiä ympäristön laatuun liittyviä tavoitteita. Alueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja eikä ympäristöhäiriöihin liittyviä tekijöitä. Asemakaavassa on kuitenkin huomioitu kaavamuutosalueen sijoittuminen ensimmäisen luokan pohjavesialueelle. Kaupunkikuvallisista syistä on määrätty, että rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, liiketilarakentamiseen sopivin materiaalein. Lisäksi asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydetty lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan siten pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Suunnittelualue säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus- ja ravintolatiloja. Voimassa olevan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus 6400 kerros-m² säilyy kaavamuutoksessa ennallaan.

Rakennusala kattaa koko tontin ns. Citykäytävää lukuunottamatta. Rakennusala on jaettu pienempiin osa-alueisiin kerrosluvun mukaisesti. Tontille on osoitettu kaksi korkeampaa rakennusmassaa, joista itäisemmälle saa rakentaa enintään kuusi kerrosta ja läntisimmälle kuudesta kahdeksaan kerrosta korkean rakennuksen (VI-VIII). Marianaukion puoleiset reuna-alueet sekä korttelin keskiosa on osoitettu rakennettavaksi kaksikerroksisena (II). Matalan osan katolle tulee rakentaa viherpiha (vp). Koko tontille saa rakentaa enintään kolme maanalaista kerrosta (map3).

Asemakaavan tavoitteena on ollut, että kahteen alimpaan, koko korttelin kattavaan kerrokseen sijoittuu liiketiloja. Ylemmät kerrokset on tarkoitettu asumiseen ja mm. toimistokäyttöön. Asemakaavassa on määrätty, että ”Kaksi alinta kerrosta toritasosta lukien tulee olla liiketiloja. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, liiketilarakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla pääosin lasia sekä muusta julkisivusta erotuvat.” Asuinkerrosten katujulkisivujen tulee umpiosiltaan olla yhtenäistä, saumatonta kiviaineista pintaa. Rakennusten Marianaukion puoleisten julkisivujen parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekkeiden melutaso ei saa ylittää VnP 993/92 melutason ohjearvoja. Kaavan yleisiä määräyksiä on myös päivitetty määräyksellä ”*Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydyttävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä*”.

Kaavamuutoksessa säilyy ennallaan voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen koilliskulmaan merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä kerrosten poistumistienä käytettävän portaan ja hissin (po).

Tonttiin kuuluva Citykäytävä on kaavassa merkitty yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varattu alueen osana (h-1). Citykäytävän puolelle sijoittuvat parvekkeet on asemakaavassa osoitettu merkinnällä (par). Merkintä osoittaa, että rakennusalan ulkopuolelle saadaan rakentaa ulokerakenteisia parvekkeita enintään 2,5 metrin etäisyydelle rakennusalanrajasta. Parvekkeet saa rakentaa rakennuksen kerrokseen 3-6.

Tontin kaksikerroksisten rakennusmassojen päälle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan (vp). Uudisrakennuksille on varattava vähintään 5-10 m² rakennettua tai istutettavaa oleskelualueutta asuinhuoneistoa kohti. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Uuden asuinrakennuksen ulko-oleskelualueet sijoittuvat viherpihalle.

Tontin eteläreunalla rakennusmassa on porrastettu siten, että toisesta kerroksesta ylöspäin rakennus voidaan rakentaa ulokkeena. Uloke on osoitettu merkinnällä ”Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta (u).”

Kaavamerkinnällä "map-3" asemakaavassa on mahdollistettu maanalaisen pysäköinnin, varasto- ja väestönsuojatilojen rakentaminen kolmeen kerrokseen. Tontille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Marianaukiolta eikä Valtakadulta. Oleksilta liittyminen on sallittu vain tontin luoteiskulmasta Citykäytävän h-1-huoltoajoyhteydelle. Tontin muille rajoille suunnittelualueen itä-, länsi- ja eteläreunoille on merkitty ajoneuvoliittymäkiellot. Käytännössä ajoyhteydet tontille ja sen maanalaisiin pysäköintikerroksiin järjestetään P-Cityn pysäköintihallin kautta, jonka liityntäramppi on Kirkkokadulla sekä Koulukadun liityntärampin kautta.

Asemakaavamuutoksessa kaavan autopaikkamääräyksiä on päivitetty voimassa olevan autopaikkannormiston mukaiseksi. Kaavassa määrätään, että kortteliin on rakennettava autopaikkoja liike- ja toimistotiloille 1 ap/90 krs-m², hotellitoiminnoille 1 ap/250 kerros-m² (hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat), ravintolatiloille 1 ap/90 krs-m², asunnoille 1 ap/100 krs-m² sekä palveluasumiselle ja yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettulle opiskelija- ja nuorisotasumiselle 1 ap/180 krs-m². Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30 %.

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

Kaavan autopaikkamääräyksiä on päivitetty yhteiskäyttöautopaikkoja koskevilla määräyksillä. 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.

Voimassa olevassa asemakaavassa määrätään, että "Polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa tonttikohtaisesti". Rakennuslupapäätöksessä polkupyöriä varten on osoitettu 64 paikoituspaikkaa. Asemakaavamuutoksessa polkupyöräpaikkamääräys on päivitetty muotoon " Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikkaa/asunto."

AL-korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo (4x5m) voidaan sijoittaa rakennuksen sisälle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida muuntamon johtorasitteet.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

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

Kaavamuutosalue oli aiemmin III luokan pohjavesialuetta. Kaavamuutoksessa pohjavesialuetta koskeva yleismääräys on päivitetty muotoon: *Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet,*

joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

5.3.2 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella ei muuteta tonttijakoa.

5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestösuojelu

Kaavamuutos ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Nykyinen rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

Suunnittelualueen hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon, sillä alueella ei ole mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen. Kaavamuutosalueella sijaitsee vuonna 2017 valmistunut rakennus. Kaavamuutoksella ei osoiteta suunnittelualueelle lisärakentamista. Jos nykyinen rakennus joudutaan tulevaisuudessa purkamaan ja uudelleen rakentamaan, tulee rakennusluvan yhteydessä esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta erityisesti tulvatilanteessa

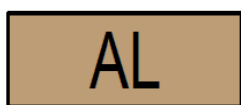
Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelupäätös 2021–2025:n mukaan tällä hetkellä riskiluokka I-alueelle. Tämä tarkoittaa, että ensimmäinen yksikkö on onnettomuuspaikalla 6 minuutin kuluessa hälytyksen vastaanottamisesta (lähde: www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskeskustalon hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Asemakaavan kiinteistöllä rakennusoikeus on yli 1200 kerrosneliometriä, joten sillä on väestönsuojan rakentamisvelvoite. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Normaalioloissa suojaa voidaan käyttää esimerkiksi varastona edellyttäen, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa. Rakennuksen väestönsuoja sijaitsee kellarin 03 – kerroksessa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, värinä, pölyvaikutus). Lappeenrannan keskustaaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu tätä koskeva yleismääräys: *Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen, työ- ja oleskelutilojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.* Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

2
KES

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

7

Korttelin numero.

6400

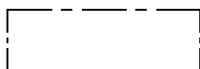
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

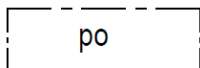
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

||

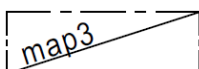
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



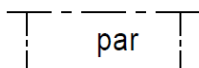
Rakennusala.



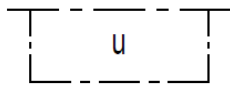
Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä kerrosten poistumistienä käytettävän portaan ja hissien. Porrashuoneen julkisivut tulee toteuttaa pääosin lasisena. Porrashuoneen ulkoasussa tulee kiinnittää huomiota läpinäkyvyyteen ja sen sopivuuteen viereisen Marian aukion kokonaisuuteen. Porrashuonetta ei lasketa kerrosalaan.



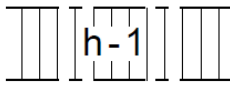
Maanalainen tila johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kolmeen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.



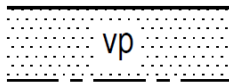
Merkintä osoittaa, että rakennusalan ulkopuolelle saadaan rakentaa ulokerakenteisia parvekkeita enintään 2,5 metrin etäisyydelle rakennusalan rajasta. Parvekkeet saa rakentaa rakennuksen kerroksiin 3-6.



Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.



Yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varattu alueen osa.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Uudisrakennuksille on varattava vähintään 5-10 m² rakennettua tai istutettavaa oleskelu-aluetta asuinhuoneistoa kohti. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelu-alueena, jossa tulee olla myös istutuksia.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus- ja ravintolatiloja.

Kaksi alinta kerrosta toritasosta lukien tulee olla liiketiloja. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, liiketilarakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla pääosin lasia sekä muusta julkisivusta erottuvat.

Asuinkerrosten katujulkisivujen tulee umpiosiltaan olla yhtenäistä, saumatonta kiviainesta pintaa. Rakennusten Marianaukion puoleisten julkisivujen parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekkeiden melutaso ei saa ylittää VnP 993/92 melutason ohjearvoja.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Korttelin 7 tontille 36 saa järjestää muuta kuin huoltoajoa palvelevan ajoneuvoliittymän ainoastaan tonttiin rajoittuvan maanalaisen pysäköintihallin kautta.

AUTOPAIKAT:

1. Liike- ja toimistotilat 1ap/90 kerros-m².
2. Hotellitoiminta 1 ap/250 kerros-m². Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
3. Ravintolatilat 1ap/90 kerros-m².
4. Asunnot 1ap/100 kerros-m².
5. Palveluasuminen 1 ap/180 kerros-m².
6. Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen 1 ap/180 kerros-m².

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

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

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

Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikkaa/asunto.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

AL-korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo (4x5m) voidaan sijoittaa rakennuksen sisälle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida muuntamon johtorasitteet.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta erityisesti tulvatilanteessa.

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

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

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava sitova tonttijako.

5.6 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä selostus sisältää asema-kaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asema-kaavan sisältöä.

Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
2. Taloudelliset vaikutukset (esim. kunnallistekniset kustannustekijät)
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkirakenteelliset vaikutukset)

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

6.2 Ekologiset vaikutukset

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueelle. Suunnittelualue ei kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin eikä alueella ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Koko korttelin alue on otettu jo vuosikymmeniä sitten kaupunkimaisen rakentamisen piiriin. Lähialueen kaupunkimaisemaa hallitsevat korttelissa sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen lisäksi suunnittelualueita ympäröivät liike- ja toimistorakennukset sekä viereinen Marianaukio ja eteläpuolella sijaitseva Keskuspuisto.

Asemakaavassa ei ole osoitettu nykyisen rakennuksen yläpuolelle tai sivuille laajennusvarauksia. Asemakaavaratkaisu ei siten muuta kaupunkimaisemaa nykytilanteeseen verrattuna. Koska alueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä, ei kaavalla ole myöskään luonnonmaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavamuutoksella ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Voimassa olevan kaavan määräykset ja merkinnät säilyvät pääosin ennallaan. Kaavamuutoksella muutetaan lähinnä pysäköintiä koskevia määräyksiä ja päivitetään eräitä muita määräyksiä. Kaavan toteuttaminen ei siten aiheuta maankamaraan kohdistuvia vaikutuksia.

Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

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

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

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue on tiiviisti rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Suunnittelualueella ei ole puustoa eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia puustoon.

Lappeenrannan kaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutoksella siten ole niiden osalta vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain 64 ja 65 § (ennen 29 §) suojeltuja luontotyypppejä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä (Kontula & Raunio 2018).

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

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunnittelualue sijaitsee Hounijoen vesistöalueella. Kaavamuutos ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä olemassa olevat rakennukset on liitetty ja mahdolliset uudisrakennukset tulee liittää viemäriverkkoon. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin.

Kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan alueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta.

Hulevedet

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

Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäännä nykyisestä. Suunnittelualueen kerrostalokiinteistö on liitetty hulevesiverkostoon eikä alueella ole käytössä hulevesien viivytys- tai imeytysrakenteita.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Asemakaavan muutoksella muutetaan pysäköintinormi kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Päätöksellä kevennettiin muun muassa liike- ja toimistotilojen ja asumisen velvoitepysäköintipaikkojen lukumäärävaatimusta. Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistönomistaja voi luopua osasta velvoitepysäköintipaikoista ja esimerkiksi myydä ne ulkopuolisille. Kaavamuutoksella ei ole laajempia aluetaloudellisia vaikutuksia.

6.3.1 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueen ympärillä. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta siirtämään tai muuttamaan. Kaavan toteuttaminen ei edellytä myöskään energiaverkkoon liittyviä investointeja. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta välittömiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, eikä se aiheuta tältä osin muutoksia. Kaavalla ei ole myöskään vaikutusta olemassa oleviin jalankulku- ja pyöräilyväyliin eikä Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin ja pysäkkeihin. Ajo-yhteydet tontille ja sen maanalaisiin pysäköintikerroksiin on järjestetty Koulukadun ja Kirkkokadun liityntäramppien kautta. Kellarikerroksen 01-kerroksen pysäköintipaikoille kuljetaan pysäköintitalo P-Cityn parkkihallin kautta. P-Cityn liityntäramppi sijaitsee Kirkkokadulla. Kellarikerroksen 02-kerroksen pysäköintipaikoille kuljetaan Koulukadun liityntäramppin kautta. Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että tontille saa järjestää muuta kuin huoltoajoa palvelevan ajoneuvoliittymän ainoastaan tonttiin rajoittuvan maanalaisen pysäköintihallin kautta. Tontille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Marianaukiolta eikä Valtakadulta. Oleksilta liittyminen on sallittu vain tontin luoteiskulmasta Citykäytävän h-1-huoltoajoyhteydelle.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

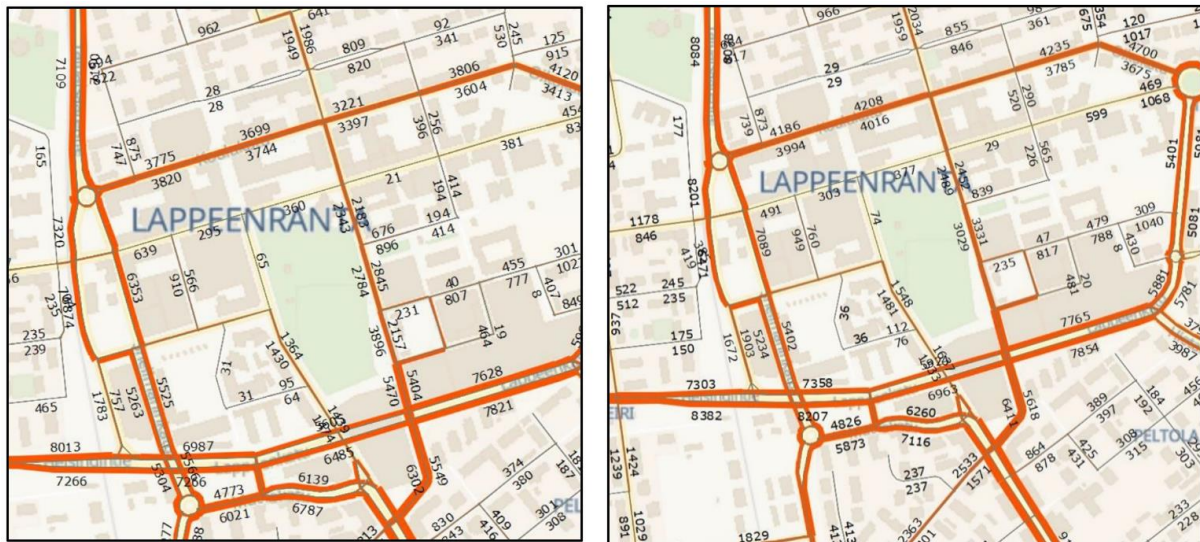
Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkuvyöhykkeeseen, joka ulottuu 1–2 km:n säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkuvyöhykkeen sisällä etäisyydet ovat lyhyitä ja suuri osa matkoista tehdään kävellen.

Lappeenrannan keskustaaajaman alueelle laaditun liikenne-ennusteen mukaan (WSP Finland Oy 2021) liikenne suunnittelualueetta ympäröivillä kaduilla lisääntyy jonkin verran vuoteen 2040 mennessä. Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Valtakadulla 360 ajoneuvoa.

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne vuonna 2040 on suunnittelualueen kohdalla 377 ajoneuvoa (muutos +17 ajoneuvoa).

Asemakaavamuutoksen myötä suunnittelualueen liikennetuotos ei kasva, koska asemakaavassa säilyy alueen toteutunut tilanne eikä siinä ole osoitettu lisärakennusoi-keutta. Ennustettu liikennemäärän lisäys on pieni ja johtuu lähinnä suunnittelualueen ulkopuolella tapahtuvista muutoksista.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Liikennemäärän ennustettu vähäinen kasvu ei aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla eikä vaikuta liikenneturvallisuuteen. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuihin eikä jalankulku- ja pyöräilyliiniin.



Kuva 18. Vasemmalla nykytilaennuste vuodelle 2020 ajoneuvoa/ vrk ja oikealla ennuste vuodelle 2040 ajoneuvoa/ vrk (WSP Finland Oy 2021)

6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöajan ohjearvoa (klo 22–7) 50 dB (uusilla alueilla 45 dB). Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7–22) ja 30 dB yöllä (klo 22–7) ja liike- ja toimistohuoneissa päivällä 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulko- eli pihamelua koskevia ohjearvoja.

Kaavamuutosalueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) jo rakennettujen asuntoalueiden melutasoja 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö) L_{Aeq} . Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle meluselvityksen vuonna 2015 ja sitä on päivitetty vuonna 2021. Selvityksen mukaan suunnittelualueen päivä- ja yöajan melun ohjearvot eivät ylity ennustetilanteessa vuonna 2040, sillä päiväajan keskiäänitaso jää koko suunnittelualueella alle 55 dB:n ja yöajan keskiäänitaso alle 45 dB:n.

Voimassa olevaan yleiskaavaan (24.4.2017 hyväksytty Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, keskusta-alue) kaavamuuotosalueelle on osittain merkitty meluntorjuntatarve (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivityksen mukaan (WSP 2021) alueen päiväaikainen melu ei kuitenkaan ylitä 55 dB:n rajaa. Kaavamääräysten mukaan parvekkeiden tulee kuitenkin olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja eikä parvekkeiden melutaso saa ylittää VnP 993/92 melutason ohjearvoja.



Kuva 19 Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys: Ennustetilanne v.2040. Vasemmalla päiväjän keskiäänitasot $L_{Aeq7-22}$. Oikealla yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq22-7}$.

6.4.4 Vaikutukset pysäköintiin

Asemakaavamuutoksessa säilyy voimassa olevan asemakaavan koko AL-korttelialueelle osoitettu varaus kolmikerroksiselle maanalaiselle pysäköintihallille kaavamerkinällä "Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kolmeen kerrokseen" (map-3). Suunnittelualueelle on jo toteutettu kellarikerrokseen 01- ja 02- tasolle pysäköintihalli, johon on osoitettu kiinteistön autopaikkoja. 03-kerroksessa sijaitsee mm. väestönsuoja ja irtaimistovarastoja.

Ajoyhteydet tontille ja sen maanalaisiin pysäköintikerroksiin on järjestetty Koulukadun ja Kirkkokadun liityntäramppien kautta. Kellarikerroksen 01-kerroksen pysäköintipaikoille kuljetaan pysäköintitalo P-Cityn parkkihallin kautta. P-Cityn liityntäramppi sijaitsee Kirkkokadulla. Kellarikerroksen 02-kerroksen pysäköintipaikoille kuljetaan Koulukadun liityntäramppin kautta. Ajoyhteyksien sijainnit säilyvät kaavamuutoksessa ennallaan.

AL-korttelialueella on **voimassa olevan** asemakaavan mukaan varattava autopaikkoja vähintään 1 autopaikka/ 60 kerros-m² liike- ja toimistotilojen osalta, 1 autopaikka/ 90 kerros-m² majoitus- ja ravintolatilojen osalta, asunnoissa 1 autopaikka/ 75 kerros-m² ja vanhusten palveluasumisessa 1 autopaikka/ 180 kerros-m². Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30 %. Autopaikkojen

lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon.

Suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen rakennuslupahakemuksen liitteenä olevan *asemapiirros ja laskelmat*- liitteen mukaan asunnoille osoitettu autopaikkamäärä on laskettu seuraavasti:

- Autopaikkamäärää mitoittava rakennusoikeus 3939 krs-m²:75 (huomioitu porrashuoneita koskevat huojennukset) > 52,52 ap

Vastaavasti liiketiloille tehty laskelma:

- Autopaikkamäärää mitoittava rakennusoikeus 2320 krs-m²:60 (huomioitu porrashuoneita koskevat huojennukset) > 38,67 ap

Yhteensä 91,19 -> vaatimus 92 ap

Autopaikat ovat toteutuneet siten, että 58 autopaikkaa on tontin kellaritilojen autopaikoilla ja 38 autopaikkaa kellarin maanvuokra-alueella Valtakadun alla.

Asemakaavamuutoksella muutetaan asemakaavan pysäköintinormi kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Päätöksellä kevennettiin muun muassa liike- ja toimistotilojen ja asumisen velvoitepysäköintipaikkojen lukumäärävaatimusta.

Kaavamuutoksessa AL-korttelialueella on varattava autopaikkoja vähintään 1 autopaikka/ 90 kerros-m² liike- ja toimistotilojen osalta, 1 autopaikka/ 250 kerros-m² hotelitoimintojen osalta, 1 autopaikka/ 90 kerros-m² ravintolatilojen osalta, 1 autopaikka/ 100 kerros-m² asumisen osalta ja vanhusten palveluasumisessa 1 autopaikka/ 180 kerros-m². Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitetun opiskelija ja nuorisoasumisen normi on 1 ap/ 180 kerros-m². Yleismääräyksissä määrätään, että jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30 %. Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon.

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

Autopaikkamääräykset sisältävät tietyin perustein myönnettäviä huojennuksia autopaikkojen määrään. 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.

Rakennuslupahakemuksen liitteenä olevan *asemapiirros ja laskelmat* -liitteen mukaan rakennuksen todellinen kerrosala on yhteensä 6619 krs-m², josta asuntoja on 4231 krs-m² ja liiketiloja 2388 krs-m². Autopaikkahuojennusten (porrashuonevähennys ja ulkoseinän 250 mmm ylittävän osan vähennys) jälkeen autopaikkamäärää mitoittava pinta-ala on asunnoissa 3821 krs-m² ja liiketiloissa 2250 krs-m².

Päivitetyn autopaikkannormiston mukaan autopaikkoja tulisi varata asunnoille seuraavasti:

- Autopaikkamäärää mitoittava rakennusoikeus 3821 m²:100 (huomioitu ulkoseiniä, porrashuoneita ja käytäviä sekä aputiloja koskevat huojennukset) > 38,21 ap

Vastaavasti liiketiloille tehty laskelma:

- Autopaikkamäärää mitoittava rakennusoikeus 2250 m² :90 (huomioitu ulkoseiniä, porrashuoneita ja käytäviä sekä aputiloja koskevat huojennukset) > 25 ap

Yhteensä 63,21 -> vaatimus 64 ap.

Kiinteistörekisterin tietojen mukaan 58 autopaikkaa on tontin kellaritilojen autopaikoilla ja 38 autopaikkaa kellarin maanvuokra-alueella. **Kaavamuutoksen myötä kiinteistön 32:sta kellaritilojen autopaikasta voidaan luopua.**

Voimassa olevassa asemakaavassa määrätään, että ”Polkupyörien paikoitukseen on varattava riittävästi tilaa tontikohtaisesti”. Rakennuslupapäätöksessä polkupyöriä varten on osoitettu 64 paikoituspaikkaa. Asemakaavamuutoksessa polkupyöräpaikkamääräys päivitetään muotoon ” Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikkaa/asunto.”

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Asemakaavan muutoksella muutetaan pysäköintinormi kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä palveluihin kohdistuvia vaikutuksia.

Asemakaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen, sillä liike- ja toimistotilojen pinta-ala säilyy ennallaan, mikäli rakennuksen sisällä ei muuteta asuin- ja liike- ja toimistotilojen suhdetta.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia eikä sillä ole mahdollistettu toimintoja, joilla voisi olla lähialueen asuntoihin kohdistuvia melu-, tärinä-, pöly- tai muita ympäristöhäiriöitä.

Kokonaisuutena kaavaratkaisu ei aiheuta lähistöllä olevalle nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää asukkaiden viihtyvyyttä. Kaavaratkaisu ei myöskään vähennä lähialueen asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuuksia.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilureitistöihin, virkistysalueisiin eikä kevyen liikenteen yhteyksiin.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksessa kaavan sisältö säilyy pääosin voimassa olevan kaavan mukaisena. Merkittävin muutos on pysäköintinormia koskevien määräysten muuttaminen kaupunkikehityslautakunnan vuonna 2021 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen kokonaisrakennusoikeus on 6400 kerros-m². Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus säilyy entisellään. Asemakaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueen rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella vastaavan kokoisella uudisrakennuksella. Muutosten varalta asemakaavassa on annettu julkisivuihin liittyviä kaavamääräyksiä (ks. kohta vaikutukset kaupunkikuvaan). Tämä ei kuitenkaan ole kaavan tavoite ja nykyisen rakennuksen ikä huomioiden purkaminen on erittäin epätodennäköistä.

Suunnittelualueella olemassa olevan rakennuksen kokonaispinta-ala on 6619,0 m². Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n mukaan, jos rakennuksen ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 mm, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Seinän paksuuden ja muiden yleisten tilojen vähennysten jälkeen olemassa olevan rakennuksen rakennusala on 6427 krs-m². Rakennukselle on hyväksytty lisäksi 27 m²:n rakennusoikeuden ylitys kaavamääräyksestä vähäisenä poikkeamana. Kaavaratkaisu ei lisää alueen rakentamisvolyymiä, vaan kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, yhteensä 6400 kerros-m², vastaa alueelle toteutunutta kerrosalaa.

Tontin rakennusalarajat ei muutu voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Myös kerrosluvut säilyvät ennallaan.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta siirtämään tai muuttamaan ja tonttiliittymät infraverkkoon säilyvät ennallaan. Hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon, sillä korttelissa ei ole mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen tai viivytämiseen. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään vaikutusta katuihin.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavaratkaisu ei lisää alueen rakentamisvolyymiä, vaan kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus 6400 krs-m² vastaa alueelle toteutunutta kerrosalaa. Asemakaavassa on määrätty kerrosluvun lisäksi, että kaksi alinta kerrosta toritasosta lukien

tulee olla liiketiloja. Mahdollisten julkisivumuutosten varalta asemakaavassa on määrätty, että julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, liikerakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla pääosin lasia sekä muusta julkisivusta erottuvat. Kaavamuutoksessa yleismääräyksiin on päivitetty, että asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydetävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Asuinkerrosten katujulkisivujen tulee umpiosiltaan olla yhtenäistä, saumatonta kiviaineista pintaa. Rakennusten Marianaukion puoleisten julkisivujen parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan jäävät vähäisiksi. Kaavalla ei ole vaikutusta katunäkymiin eikä kauempaa suunnittelualueelle suuntautuviin näkymiin. Mahdolliset muutokset rajoittuvat käytännössä olemassa olevaan rakennukseen tehtäviin julkisivumuutoksiin.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, jotka olisi suojeltu maakunta-, yleis- tai asemakaavalla, tai jotka sisältyisivät alueelle laadittuihin rakennetun kulttuuriympäristön inventointeihin. Suunnittelualueen rakennukseen ei sisälly sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava. Rakennuksen purkaminen ei merkittävästi vähentäisi kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavamuutoksen tarkoituksena ei kuitenkaan miltei osin ole rakennuksen purkaminen.

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole rakennuskulttuurikohteita tai tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee vuonna 1792 valmistunut Lappeen Marian kirkko, joka on ainut 1700-luvulta säilynyt kahtamoinen Suomessa. Kirkko ja vuonna 1856 valmistunut kellotapuli on suojeltu kirkkolailla. Marian kirkko on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Samaan kokonaisuuteen kuuluvat myös kellotapuli, vanha hautausmaa sekä sankarihautausmaa. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia Marian kirkon kokonaisuuteen.

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä, joten suunnitelmalla ei ole niiden osalta vaikutuksia.

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueena (C). Merkinällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan C-1-alueelle (*Keskustatoimintojen alue, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut*

sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asu- mista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=2$ ja $e=4$). Asemakaava on myös yleiskaavan mukainen lukuun ottamatta tavoiteltavaa rakentamistehokkuutta, joka ylittyy hieman jo toteutuneen rakennuksen myötä ($e=4,13$).

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

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

Kaava-alue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta. Palvelut ja työpaikat ovat alueelta hyvin eri väestöryhmien saatavissa, sillä se sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä.

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat kaavamuutosalueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon eikä edellytä nykyisen liikenneverkoston laajentamista.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään

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

Suunnittelualueen rakentamisvaraukset eivät sijoitu rantaviivan tuntumaan tai tulvavaara-alueelle eikä alueella ole sään ääri-ilmiöistä aiheutuvaa tulvariskiä.

Liikennemelusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja on ehkäisty osoittamalla kortteliin liikennemelulta suojattu ulko-oleskelualue kaksikerroksisen osan katolle.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule toimintoja, jotka aiheuttaisivat keskusta-alueen normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia. Suunnittelualue sijaitsee UPM Oyj:n Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso - konsultointivyöhykkeellä. Seveso-vyöhyke on huomioitu asemakaavassa määräämällä, että rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat (VAT:t, kohta 3.4).

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Suunnittelualueen rakennukseen ei tehtyjen selvitysten perusteella sisälly sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi suojeltava asemakaavalla. Tontilla sijaitsevaa rakennusta koskevissa määräyksissä on huomioitu alueen erityispiirteet ja turvattu kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden säilyminen.

Kaavamuutosalue ei kuulu valtakunnallisesti eikä seudullisesti merkittävin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY), eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella sijaitseva Lappeen Marian kirkko on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Samaan kokonaisuuteen kuuluvat myös kellotapuli, vanha hautausmaa sekä sankarihautausmaa. Näiden osalta kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta.

Lappeenrannassa 5.4.2024

Kaisa Koponen, kaavavalmisteliija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti