



6 TAIKINAMÄKI KORTTELI 15 TONTIT 8-10 (KESKUSTAN OPISKELIJA-ASUNNOT) ASEMAKAAVAN MUUTOS

25.2.2021, muutettu 10.5.2021



ASEMAKAAVAN MUUTOS 6 TAIKINAMÄKI KORTTELI 15 TONTIT 8-10 (KESKUSTAN OPISKELIJA-ASUNNOT)

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 25.2.2021 PÄIVÄTTYÄ JA 10.5.2021
MUUTETTUA ASEMAKAAVAKARTTAA**

KAAVANUMERO K2739

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

**Asemakaavan
muutos** 6 Taikinämäki kortteli 15 tontit 8-10

Kaavanlaatija Kaavasuunnittelija Hanna-Maija Marttinen
puh.040 809 8657

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut
nähtävillä 1.2. – 22.2.2021

Hyväksytty KV . .2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan itäosassa Oikokadun, Anni Swainin kadun ja Valtakadun rajaamalla alueella. Kaavamuuosalueelta on purettu kaupunginteatteri vuonna 2017 ja alueelle on rakennettu kaksi uutta kerrostaloa vuosina 2018 ja 2019. Korttelin lounaiskulma on toistaiseksi rakentamaton. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3000 m². Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Keskustan opiskelija-asunnot

Kaavan tarkoitus Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen muuten toteutuneen korttelin länsiosaan. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvalinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset.....	24
3.1.5	Väestö, työpaikat ja palvelut	24
3.1.6	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	25
3.1.7	Maanomistus.....	27
3.2	Suunnittelutilanne	28
3.3	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	36
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	40
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve ja sitä koskevat päätökset	40
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	41
4.3	Suunnitteluvaiheet	41
4.4	Asemakaavan tavoitteet	42
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	43
5.1	Kaavan rakenne.....	43
5.2	Mitoitus	43
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	43
5.4	Aluevaraukset	44
5.4.1	Korttelialueet	44
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu.....	48
5.6	Ympäristön häiriötekijät	48
5.7	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	49
5.8	Nimistö	53
5.9	Tonttijako	53
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	53
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	53

6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	54
6.2.1	Vaikutukset maisemaan	54
6.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	55
6.2.3	Vaikutukset luonnonympäristöön ja luontokohteisiin	55
6.2.4	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	55
6.3	Taloudelliset vaikutukset	56
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset.....	56
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	58
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	59
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.....	59
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin	59
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	61
6.4.4	Vaikutukset liikennemeluun	63
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	66
6.5.1	Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen.....	66
6.5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	67
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin.....	67
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	67
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	67
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. 68	68
6.6.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan	68
6.6.1	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin	71
6.6.2	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	71
6.6.3	Yleiskaavan toteutuminen.....	72
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	72
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	75
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	75
7.2	Kaavan hyväksyminen	75

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
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskartta
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine
3. Asemakaavan tilastolomakkeet
4. Asemakaavan muutoshakemus 27.1.2021
5. Meluselvitys Entinen Kaupunginteatterin tontti, Lappeenranta 21.1.2021
6. Havainnekuva
7. Asemakaavakartta 25.2.2021, muutettu 10.5.2021

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

- Rakennusinventointi Lappeenrannan kaupunginteatteri (Ramboll Finland Oy, 17.3.2016)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015)
- Lappeenranta Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi 2012 (Mikroliitti Oy)
- Lappeenranta Keskustaajaman osayleiskaava-alueen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2014 (Mikroliitti Oy)
- Kaupunginteatterin tontti, Lappeenranta, asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 6.2.2017)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 17.12.2020)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt marraskuussa 2020 kaava-alueen yksityisen maanomistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alustava asemakaavaluonnos ja havainnekuva.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa-lehdessä 30.1.2021 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 1.2. – 22.2.2021. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavasta järjestettiin asukastilaisuus 9.2.2021. Kaavaluonnoksesta annettiin 13 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 10.3.2021 ja kaupunginhallituksessa 22.3.2021. Kaupunginhallitus asetti päätöksellään asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 25.3. – 26.4.2021. Samalla kaupunginhallitus päätti pyytää lausunnon kaavaehdotuksesta Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Asemakaavasta järjestettiin ehdotusvaiheen asukastilaisuus 12.4.2021.

Kaavaehdotuksesta saapui yksi lausunto ja kolme muistutusta. Tiivistelmä lausunnon ja muistutuksista sekä vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 2e.

Muistutusten johdosta asemakaavakartan yleismääräyksiin on lisätty määräys: *Tontin nro 9 jätehuollon ja polkupyörävaraston sisäänkäynnit tulee sijoittaa Anni Swanin kadun puolelle* ja asemakaavaselostusta on muutettu kaavakarttaan tehdyn muutoksen osalta.

MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen asemakaavakarttaan tehty muutos ei vaadi asemakaavan uudelleen nähtäville asettamista. Asemakaavaa ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olenaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus ja kaupunkisuunnittelun laatimat vastineet voidaan vielä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti. Yleismääräyksistä on poistettu määräys, jossa rajoitetaan opiskelija- ja nuorisoasumisen tilojen osuus 30 %:iin kokonaisrakennusoikeudesta. Asemakaavamuutos mahdollistaa siten

tontin 9 toteuttamisen kokonaisuudessaan opiskelija-asuntoina. Tonttien 8 ja 10 osalta kaava on nykytilanteen toteava. Asemakaavaratkaisu noudattaa rakennusten massoitte-lun osalta voimassa olevaa asemakaavaa ja siinä määritellyjä räystäslinjoja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muuttamisesta tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa. Asemakaavamuutos on mahdollista toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan itäosassa. Alue rajautuu koillisessa Oikokadun, lännessä Anni Swanin kadun ja etelässä Valtakadun katualueisiin. Idässä suunnittelualuetta rajaavat 1950-luvulla rakennetut asuin- ja liikerakennukset.

Suunnittelualaella sijaitisi aikaisemmin Lappeenrannan kaupunginteatteri. Teatteri purettiin vuonna 2017 ja osittain sen paikalle suunnittelualan pohjoisosaan Oikokadun ja Anni Swanin kadun kulmaan valmistui asuin- ja liikerakennus vuonna 2018. Lappeenrannan palvelukeskussäätiön liike- ja palveluasumisen kerrostalo valmistui suunnittelualan itäosaan Valtakadun laitaan vuonna 2019. Vielä rakentamaton tontti Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaus on rajattu aidalla työmaa-alueeksi.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa ja alueen uudet kerrostalot. Viistoilma-kuva vuodelta 2020.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Lappeenrannan kaupungin pääkirjasto, joka on myös maakuntakirjasto. Anni Swanin kadun länsipuolella sijaitsee osin kolme-, osin yksi-kerroksinen 1960-luvun alussa rakennettu asuin- ja liikerakennus eli nk. Keilatalo sekä Anni Swanin puisto. Puistossa sijaitsee historiallinen nk. Platanin talo. Vuonna 1927 valmistunut talo kantaa yhä ensimmäisen omistajansa tohtori Erik Platanin nimeä. Talossa toimi 1970-luvulla terveyskeskus ja viimeiseksi talo on toiminut rakennusliike Evälähden työmaatoimistona. Platanin talo on suojeltu asemakaavalla. Suunnittelualueen itäpuolen asuin- ja liikekerrostalot on rakennettu vuonna 1952 ja 1958.



Kuva 3. Vuoden 2020 ortoilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueelle. Ensimmäinen Salpausselkä muodostui jääkauden loppuvaiheessa, kun ilmasto kylmeni ja lähes paikallaan pysyeneen jäätikönreunan kohdalle kasaantui moreenia, soraa ja hiekkaa. Suunnittelualueen kallioperän kivilajina on paragneissia ja maaperä on hiekkamoreenia (RHkM). Alueen maapeitepaksuus on korttelin 15 länsiosassa noin 50 metriä ja itäosassa noin 30 metriä. *Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara.*

Maanpinnan korkeus on Valtakadulla suunnittelualueen kohdalla noin +104,1 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy) ja maanpinnan korkeus nousee kohti liikenneympyrää +105,7 metriin mpy. Myös Oikokadun maanpinnan korkeus nousee kohti liikenneympyrää noin +102,0 metristä +105,7 metriin mpy. Anni Swanin katu laskee kohti koillista noin +103,6 metristä +102,0 metriin mpy. Suunnittelualueen viereisen kerrostalon pihakannen korkeus on noin +105,7 m mpy.

Suunnittelualueen tontilla nro 8 sijaitsevan kerrostalon sisäpihan maanpinnan korkeus on noin +103,3 m mpy. Tontilla nro 10



Kuva 4. Maanmittauslaitoksen varjostettu korkeusmalli suunnittelualueen ympäristöstä.

sijaitseva kerrostalon itäpuolen huoltopihan maanpinnan korkeus on noin +104,4 m mpy ja pohjoispuolen oleskelupihan +104,6 m mpy.

Vesistöt ja pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle ja Ala-Saimaan valuma-alueelle. Alue sijoittuu pohjavesialueelle Lappeenrannan keskusta – Lauritsala (0540510), joka on luokitukseltaan III-luokan pohjavesialue (muu pohjavesialue). Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km², muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m³/d.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa on parhaillaan käynnissä pohjavesialueiden tarkistaminen ja uudelleen luokittelu. Työ perustuu 1.2.2015 voimaan tulleeseen lakimuutokseen (1263/2014), jolla vesien ja merenhoidon järjestämisestä annettuun lakiin (vesienhoitolaki, 1299/2004) lisättiin uusi pohjavesialueita koskeva 2a luku. Lakimuutoksen myötä kaikki III-luokan pohjavesialueet tulee tutkia ja tutkimustietojen perusteella III-luokan pohjavesialueet joko nostetaan luokituksessa 1- tai 2-luokkaan tai poistetaan kokonaan luokitukselta. Tutkimusten perusteella pohjavesialueen luokitukseseen ja rajaukseen voi tulla muutoksia.

Voimassa olevien asemakaavamääräysten mukaan suunnittelualan paikoitustilojen suunnittelussa on tullut huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin. Jo valmiiden rakennusten piha-alueet ovat pääosin pinnoitettu asfaltilla ja betonikivin, mikä hidastaa alueen sadevesien imeytymistä maaperään.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Tontin nro 8 piha-alue on asfaltoitu ja oleskelualue betonikivetty. Pihalla on muutamia istutusaltaita. Tontin nro 10 rakennuksen itäpäädyn huoltopiha on asfalttia. Rakennuksen sisäpihalla on katettu terassialue. Pihan luoteiskulmassa on tällä hetkellä rakennustyömaan nosturi.

Ympäristön alueen kadut, kevyen liikenteen kulkureitit, piha- ja pysäköintialueet ovat pääosin asfaltoituja tai kivettyjä. Valtakadun varressa kasvaa katupuina lehmuksia.

Alueella voi esiintyä kaupunkialueella viihtyvää eläimistöä. Suunnittelualueella ei ole selvitysten mukaan erityisiä luontoarvoja.

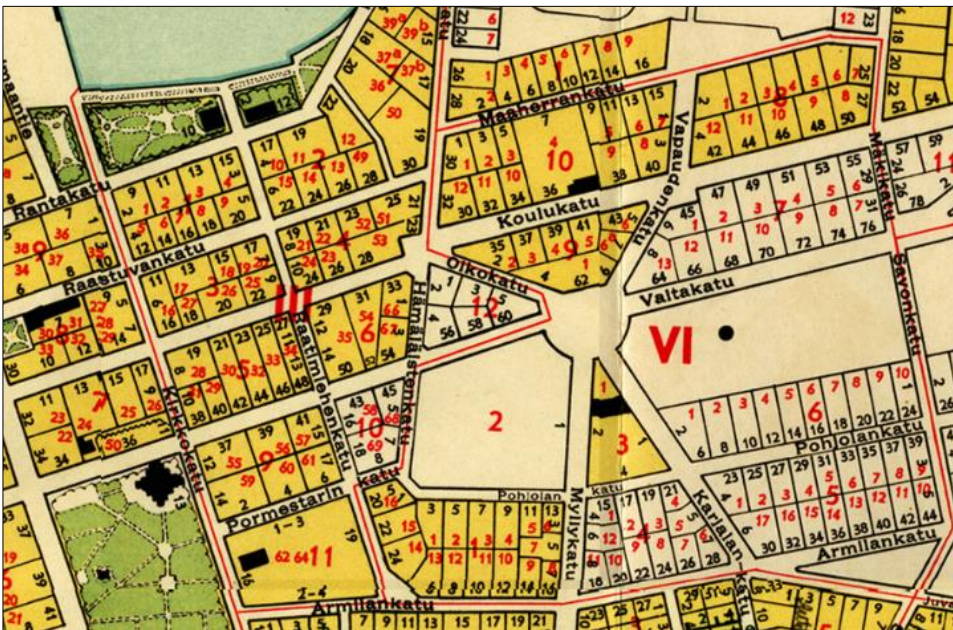
Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen historiaa

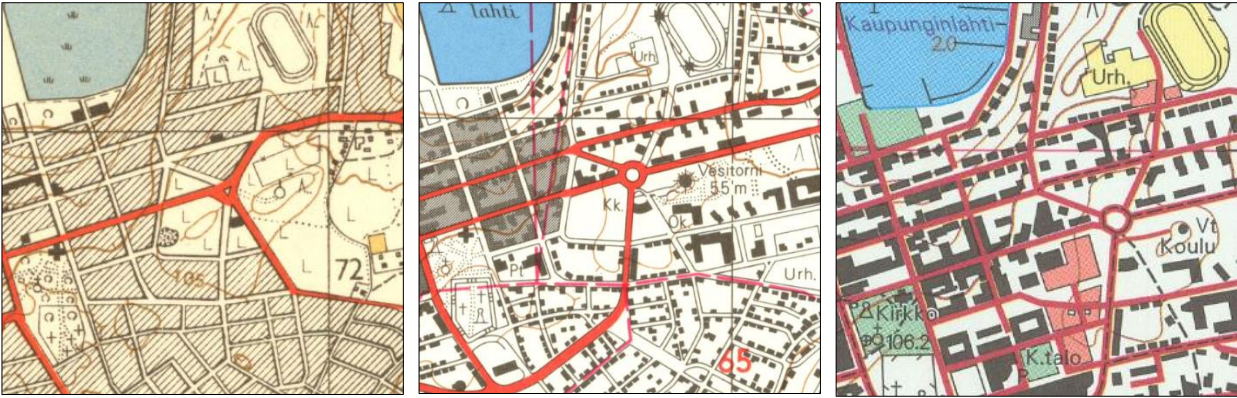
Lappeenrannan kaupunki pakkolunasti Lappeen kunnan puolella olleet rakentamattomat pappilan maat ja liitti ne hallinnollisesti kaupunkiin vuoden 1910 alusta. Tätä ennen kau-

pungin itäraja kulki nykyisessä Anni Swanin kadussa. Liitosalueista muodostettiin Kimpisen ja Taikinamäen kaupunginosat, jolle 1910-luvulla laadittu asemakaava jäi kuitenkin vahvistamatta. Kimpiseen ja Taikinamäkeen vahvistettiin vuonna 1927 Otto-livari Meurmanin laatima asemakaava. Siinä suunnittelualue kuului suureen Satakielen kortteliin, joka ulottui nykyiseen Urheilukatuun saakka. Kaava ei kuitenkaan toteutunut ja seuraavan asemakaavan vahvistuessa vuonna 1936 suunnittelualueen maat olivat edelleen rakentamatta. Vuoden 1936 asemakaavan laati jälleen Otto-livari Meurman ja se käsitti myös vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt laajat esikaupunkialueet. Vuoden 1936 asemakaavassa kortteli sai nykyisen muotonsa, kun Vapaudenaukiolta eli nykyiseltä liikenneympyrältä avattiin luoteeseen uusi katuyhteys Oikokatu. *Lähde: Rakennusinventointi Lappeenrannan kaupunginteatteri, Ramboll Finland Oy, 17.3.2016.*



Kuva 5. Karttaote vuonna 1936 valmistuneesta Otto-Iivari Meurmanin laatimasta yleisemakaavasta, jossa suunnittelualueen kortteli sai muotonsa. Kortteli on merkitty rakentamattomiksi asuintonteiksi.

Korttelin ensimmäinen toteutunut rakennus oli vuonna 1952 valmistunut Asunto Oy Valtakatu 60 korttelin itäosassa. Arkkitehti Per Björkvallin suunnittelema elokuvateatteri Jukolan rakennus valmistui Valtakadun varteen marraskuussa 1954 ja elokuvateatteri avattiin keväällä 1955. Rakennuksen liiketiloissa toimi myös mm. Työväen Säästöpankki. Asunto Oy Oikokatu 3:n kerrostalo valmistui Oikokadun puolelle vuonna 1958. Vuonna 1961 Jukolan rakennuksen itäpuolelle Valtakadun suuntaisesti rakennettiin liike- ja ravintolarakennus. Rakennuksen suunnitteli kaupunginarkkitehti Reino Ahjopalo. Vuonna 1982 elokuvateatteri Jukola ja sen itäpuolinen liike- ja ravintolarakennus yhdistettiin ja laajennettiin Lappeenrannan kaupunginteatteriksi. Muutoksen ja laajennuksen suunnitteli AA-Suunnittelupalvelu/ Seppo Skinnari. *Lähde: Rakennusinventointi Lappeenrannan kaupunginteatteri, Ramboll Finland Oy, 17.3.2016.*



Kuva 6. Vasemmalla ote vuoden 1951 peruskarttalehdestä 3134 07 suunnittelualueen kohdalta ja keskellä vuoden 1971 ja oikealla vuoden 1997 peruskarttalehdestä.

Kaupunginteatteri muutti uusiin tiloihin kauppakeskus IsoKristiinaan vuonna 2015 ja vanha teatterirakennus purettiin vuonna 2017.

- Rakennuskanta

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan itäreunalla. Alueella sijainnut kaupunginteatteri purettiin 2017. Samana vuonna suunnittelualueen pohjoisosan tontille nro 8 rakennusliike Jatke Oy alkoi rakentaa asuin- ja liikekerrostaloa As Oy Lappeenrannan Näyttämö Oikokadun ja Anni Swanin kadun kulmaan. Uudessa kerrostalossa on 24 huoneistoa ja sen kerrosala on 2254 kerros-m², josta liiketilaa katutasokerroksessa on 133 kerros-m². Talon julkisivut ovat valkoista rappausta, jota elävöittävät pienet ruskeaksi rapatut alueet ikkunoiden välissä. Katutasokerroksen julkisivut ovat tumman harmaata ke-raamista laattaa. Parvekkeet on lasitettu.



Kuva 7. As Oy Lappeenrannan Näyttämön julkisivut ovat valkoista rappauspintaa, jota on korostettu ruskeilla alueilla ikkunoiden välissä.

Suunnittelualan itäosaan tontille nro 10 valmistui vuonna 2019 Lappeenrannan palvelukeskussäätiön liike- ja palveluasumisen kerrostalo Wilmankoti. Palvelutalon kerrosala on 3828 kerros-m², josta liiketilaa on 382 kerros-m². Wilmankodissa on 58 asuntoa. Asunnoista osa on ympärivuorokautisen hoivan (tehostettu palveluasuminen) ja lyhytaikaisen asumisen asuntoja, ja osa palveluasumisen ja vuokra-asumisen esteettömiä, toimiva-asunto konseptilla toteutettuja vuokra-asuntoja. Uuden senioritalon asunnot korvasivat Palvelukeskussäätiön Kauppakadulla sijainneet Wäinönkodin ja Perillistenkatu 3:n vuokra-asunnot (*Lähde: www.lprpalvelukeskussaatio.fi*). Palvelukeskussäätiöllä on myös liikenneympyrän vieressä Kultainen Kolmio Taikinamäki-palvelutalo.

Talon julkisivut Valtakadulle ovat oliivin vihreää ja ruosteen punaista rappausta. Itäpäädyn julkisivu on kokonaan ruosteen punaista rappausta ja pihapuolen julkisivu on kokonaan oliivin vihreää rappausta. Katutasen kerroksen julkisivut ovat tummaa keraamista laattaa. Rakennuksen länsijulkisivuun rakennetaan kiinni tontin nro 9 rakennus.



Kuva 8. Palvelutalo Wilmankodin julkisivut ovat oliivin vihreää ja ruosteen punaista rappausta.

Suunnittelualan ulkopuolelle jäävällä korttelialueella sijaitsee kaksi asuin- ja liikerakennusta, joista Oikokadun puolelle sijoittuva viisikerroksinen arkkitehti Reino Ahjopalon suunnittelema kerrostalo on rakennettu vuonna 1958 ja Valtakadun puoleinen kolmikerroksinen arkkitehti Toivo Löyskän suunnittelema kerrostalo vuonna 1952. Molemmat itäpuolen rakennuksista ovat julkisivuiltaan rapattuja.



Kuva 9. Suunnittelualan itäpuoleiset kerrostalot kuvattuna Oikokadulta päin.

Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee pesubetonipintainen Lappeenrannan pääkirjasto, joka on arkkitehti Erkki Pasasen suunnittelema. Kirjasto on valmistunut vuonna 1974. Kirjastorakennus on Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaa varten tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas julkinen rakennus 1970-luvulta.



Kuva 10. Lappeenrannan pääkirjasto valmistui vuonna 1974.

Suunnittelualueen lounaispuolella kirjaston länsipuolella sijaitsee vuonna 2011 valmistunut asuin-, liike- ja toimistorakennus Kiinteistö Oy Rutinkulma. Rutinkulman julkisivuissa on okrankeltaista ja valkoista rappausta ja katutasokerros tummanruskeaa keraamista laattaa.



Kuva 11. Kiinteistö Oy Rutinkulma valmistui vuonna 2011 Valtakadun varteen kirjaston länsipuolelle.

Suunnittelualueen länsipuolella Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmassa on vuonna 1963 rakennettu liike- ja asuinrakennus Saimaankeila Oy. Arkkitehti Per Björkvallin suunnittelema rakennus on Valtakadun puolelta kolmikerroksinen ja Anni Swanin kadun puolelta yksikerroksinen.



Kuva 12. Liike- ja asuinrakennus Saimaankeila Oy Valtakadun ja Anni Swanin kadun kulmauksessa.

Suunnittelualueen länsipuolella Anni Swanin kadun ja Koulukadun kulmassa puistoalueella on nk. Platanin talo. Kaupungin rakennuskonttorin rakennusmestari Väinö V. Häkkinen suunnitteli puisen asuintalon tohtori Erik Platanille ja se valmistui vuonna 1927. Rakennus on Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaa varten tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) paikallisesti merkittävä, 1920-luvun klassismia edustava rakennus. Rakennus on puolitoistakerroksinen ja harjakattoinen ja siinä on poikkipäädyt molemmilla pitkillä sivuilla. Kattolinjaa on korostettu päädyissä niin sanotuilla kissanpenkeillä.



Kuva 13. Niin kutsuttu Platanin talo Anni Swanin kadun ja Koulukadun kulmassa.

- Kaupunkikuva ja- rakenne

Lappeenrannan ydinkeskusta on rakentunut säännölliseen ruutukaavaan ja rakennusten sijoittelu myötäilee pääsääntöisesti katulinjauksia. Katutilat ovat selkeästi jäsenneiltyjä ja kaupunkimaisia. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat pääasiassa yhdestä neljään kerrokseen. Tätä korkeammat rakennukset ovat harvinaisempia. Kuitenkin aivan viime vuosina on valmistunut useita, pääasiassa kuusikerroksisia rakennuksia, myös suunnittelualueelle. Matalahkon rakentamisen myötä kaupungin katutilat ovat valoisia ja mittakaavaltaan miellyttäviä. Valtakatu on rakennettu suunnittelualueen kohdalla kävelypainotteiseksi. Autoliikenteen vähäisyys ydinkeskustan kaduilla parantaa viihtyvyyttä ja houkuttelee ajanviettoon.

Suunnittelualueen uudet rakennukset noudattavat tontinluovutuskilpailun voittajaedotuksen ideaa luomalla mielenkiintoista ja vaihtelevaa katutilaa ja maisemaa. Suunnittelualueen Valtakadun puoleinen uusi palvelutalo poikkeaa mittakaavaltaan pääosin kolmikerroksisesta rakennusrivistöstä, mutta suunniteltu korkein rakennusosa on vielä rakentamatta. Uusirakennus rajaa katutilaa tiiviisti ja vaihteleva kattomuoto elävöittää maisemaa. Uudisrakennusten korkein kohta sijoittuu kilpailusuunnitelman mukaan vielä rakentamattomalle tontille Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaan korostaen rakennuksen kulmaa ja muodostaen tärkeän kaupunkikuvallisen dominantin.

Korttelialueen Oikokadun puoleinen 1950-luvulla rakennettu kerrostalo on Oikokadun puolella viisikerroksinen. Oikokadun pohjoispuolella kerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat neljästä seitsemään. Suunnittelualueen uusi seitsenkerroksinen asuinkerrostalo liittyy siten vanhempiin pistetalomassoihin luontevasti ja sillä on vastinparina vuonna 2001 valmistunut seitsenkerroksinen kerrostalo Oikokadun ja Koulukadun kulmauksessa.

Oikokadun ja Koulukadun kulmassa sijaitseva Platanin talo on suhteellisen pienestä koostaan huolimatta kaupunkikuvallisesti keskeinen ja näkyvä rakennus. Se sijoittuu Koulukadun vanhan, nykyistä kapeamman katutilan eteläreunalle ja muodostaa kaupunkikuvallisen portin Koulukadun itäpäähän.



Kuva 14. Näkymä Oikokadun itäpäähän länteen.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalit ja värikyt sointuvat hyvin olemassa oleviin rakennuksiin. Valtakadun puolella 2000-luvulla rakennetut rakennukset ovat hieman värikkämpiä, mutta Oikokadun puolella talot ovat värimaailmaltaan vaaleita.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan keskusta-alueelle laaditun rakennetun kaupunkikuvaselvityksen mukaan Taikinmäen kaupunginosa sisältää kaupunkikuvallisesti hyvinkin erilaisia alueita. Valtakadun pohjoispuoli on suurimmilta osin kerrostalovaltaista asuinalueita. Koulukadun itäpäätä (suunnittelualueen itäpuolella) on rakennettu melko johdonmukaisesti ja yhtenäisesti kadun suuntaan nähden poikittain olevilla 1950- ja 1960-luvun lamellikerrostaloilla. Länsipäässä kerrostalot on sijoitettu enemmän kadun suuntaisesti. Aivan alueen pohjoisreunassa, Maaherrankadun varressa on myös omakotitaloja, jotka kuuluvat Kimpisen laajaan omakotitaloalueeseen. Valtakadun pohjoispuolen kerrostaloalue, varsinkin Urheilukadun länsipuolella oleva osa, on kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti keskinkertainen ja tavanomainen asuinalue. Katukuva on vaihtelevan rakennuskannan myötä hajanainen.

Kaupunkikuvaselvityksen mukaan myös Taikinmäen alueen rakennuskanta on moninainen. Valtakadun varsi on yhtenäisesti rakennettu 1950-luvun alussa ja kadun pohjoispuoleinen julkisivu on eheä. Monet varsinkin 1950-luvulla rakennetuista kerrostaloista ovat hyviä esimerkkejä aikakautensa rakennuksista ja sellaisina arvokkaita. Suuri osa kerrostaloalueen rakennuskannasta on kuitenkin vailla merkittävää arkkitehtonista tai rakennushistoriallista arvoa. *Lähde: Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava kaupunkikuvaselvitys, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.*

- Liikenneverkko

Katuverkko

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan itäosassa Valtakadun ja Anni Swanin kadun kulmassa. Valtakatu on kävelypainotteinen katu, jossa moottoriajoneuvoliikennettä on pääosin vain itäsuuntaan ja jalkakäytävät molemmin puolin katua. Aivan suunnittelualueen itäosassa Valtakatu on kaksisuuntainen mahdollistaen ajon P-Pormestarin pysäköintihalliin kirjaston itäpuolelta. Kadun molemmilla puolilla on jalkakäytävät ja kadun pohjoispuolella on erillinen kaista-alue pyöräilijöille. Valtakadun pyöräilyväylä kuuluu Etelä-Karjalan laaturaittiin ja kaupungin pyöräilyreittien pääväyliin. Yksi ydinkeskustan pyöräparkeista sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella pääkirjaston edessä. Valtakadun katualueen leveys on 24 metriä ja kadun nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 20 km/h.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Anni Swanin katu. Katu on luokitukseltaan tonttikatu ja sen katualueen leveys on 7 metriä. Katu on asfaltoitu ja sen länsilaidassa on jalkakäytävä. Anni Swanin katu on yksisuuntainen pohjoisesta etelään ja sen nopeusrajoitus on 20 km/h.

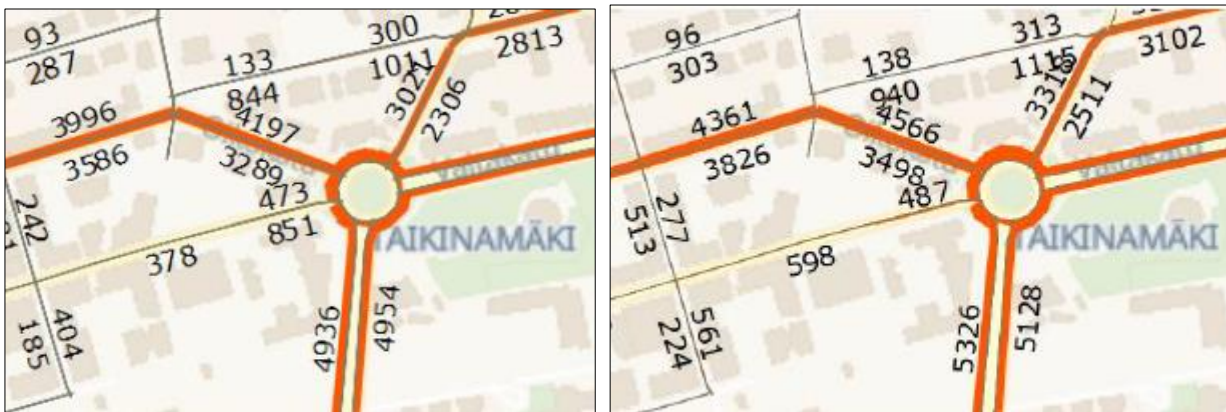
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Oikokatu, joka yhtyy suunnittelualueen luoteispuolella Koulukatuun. Koulukatu ja Oikokatu luokitellaan pääkaduiksi. Molemmat ovat osa keskustan läpi kulkevaa pääjoukkoliikenneväylää ja keskustan kehäkatua. Oikokadun katualueen leveys on 22 metriä. Kadun pohjoispuolella on jalkakäytävä ja eteläpuolella yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyreitti. Kadun pyöräilyreitti luokitellaan paikallisreitiksi liikenneympyrästä Raatimiehenkadulle asti. Oikokadun molemmilla puolilla on myös linja-autopysäkit. Nopeusrajoitus Oikokadulla on 40 km/h.

Suunnittelualueen korttelin itäpuolella sijaitseva vesitornin liikenneympyrän saneeraus valmistui loppuvuodesta 2020. Saaneerauksessa mm. ajoratoja levennettiin ja jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kaistat on eroteltu toisistaan eri väreillä.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykytilaennusteen mukaan vuonna 2020 Valtakadun yksisuuntaisen osuuden liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on 378 ajoneuvoa/ vuorokausi ja kaksisuuntaisella osuudella suunnittelualueen kaakkoispuolella 1324 (473 + 851) ajoneuvoa/vuorokausi. Oikokadun liikennemäärä vuonna 2020 on 7486 (4197 + 3289)

ajoneuvoa/vuorokausi. Liikennemäärä Koulukadun itäpäässä on 7582 (3996 + 3586) ajoneuvoa/ vuorokausi. Anni Swanin kadun liikennettä ei ennusteessa ole laskettu.

Liikenteen on ennustettu kasvavan Valtakadun yksisuuntaisella osuudella 598 ajoneuvoon/vuorokausi ja kaksisuuntaisella osuudella 1572 (487 +1085) ajoneuvoon/vuorokausi. Suunnittelualueen pohjoispuolella liikennemäärien ennustetaan nousevan Oikokadulla 8064 (4566 + 3498) ajoneuvoon/ vuorokausi ja Koulukadulla 8187 (4361 + 3826) ajoneuvoon/vuorokausi.



Kuva 15. Vasemmalla ote kuvasta vuorokausiliikenne vuonna 2020 (ajon/vrk) ja oikealla vuorokausiliikenne vuonna 2040 (ajon/vrk) (WSP Finland Oy 2020).

Suunnittelualueelta on ajoneuvoliikenteen tonttiliittymät Wilmankodin tontin itäpäästä Valtakadulle ja As Oy Lappeenrannan Näyttömön pihalle ja autohalliin Anni Swanin kadulta.

Pysäköinti

As. Oy Lappeenrannan Näyttämöllä (tontti 8) on rakennuslupapiirustusten mukaan 19 autopaikkaa kellarikerroksen autohallissa, 2 autotalliapaikkaa rakennuksen 1. kerroksessa, neljä autopaikkaa pihakannella ja 2 autopaikkaa tontin 9 pihakannella. Palvelutalo Wilmankodilla on 20 autopaikkaa kellarin autohallissa ja 1 autopaikka pihalla rakennuksen itäpäädyssä huoltopihan edessä. Ajo autohalliin on Anni Swanin kadulla.

Joukkoliikenne

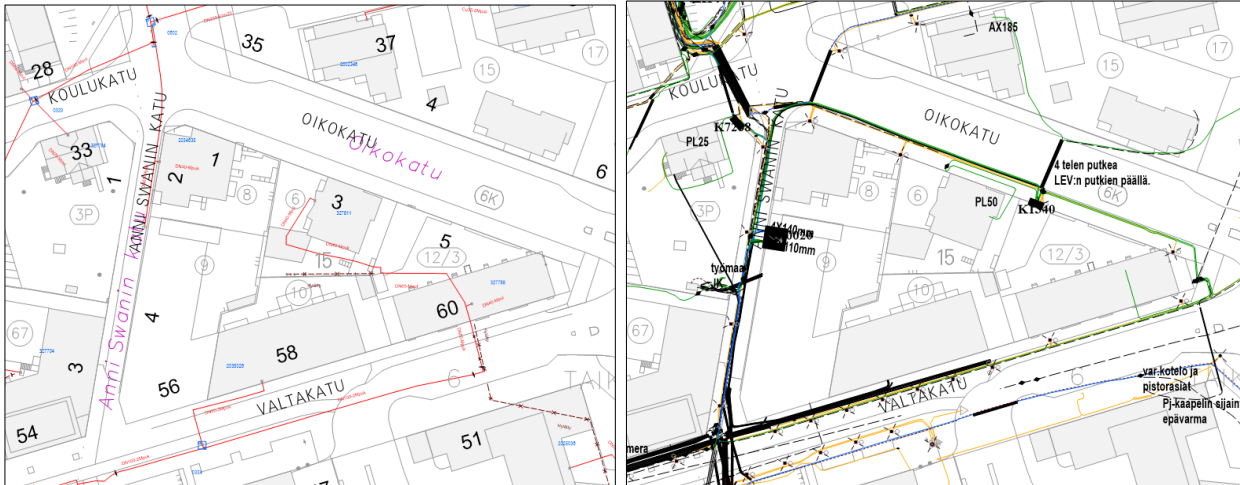
Suunnittelualueen lähimmät linja-autopysäkit ovat suunnittelualueen koillispuolella Oikokadulla. Oikokadulla kulkevat paikallisliikenteen reitit 1 (LUT-Yliopisto – Keskusta – Kiiskinmäki), 2 (Kivisalmi – Keskusta – Hovinpelto), 3 (Kivisalmi – Kesämäki - Myllymäki), 4 (Karhuvuori – Keskusta – Mäntylä), 5 (LUT-Yliopisto – Keskusta – Matkakeskus), 7 (Mustola – Keskusta) ja 8 (Rutola – Ruoholampi – Keskusta Pikisaari - Kariniemi). Myös useimmat lähiliikenteen reiteistä ja kaukoliikenne kulkevat Oikokadun kautta.

- Yhdyskuntatekninen huolto

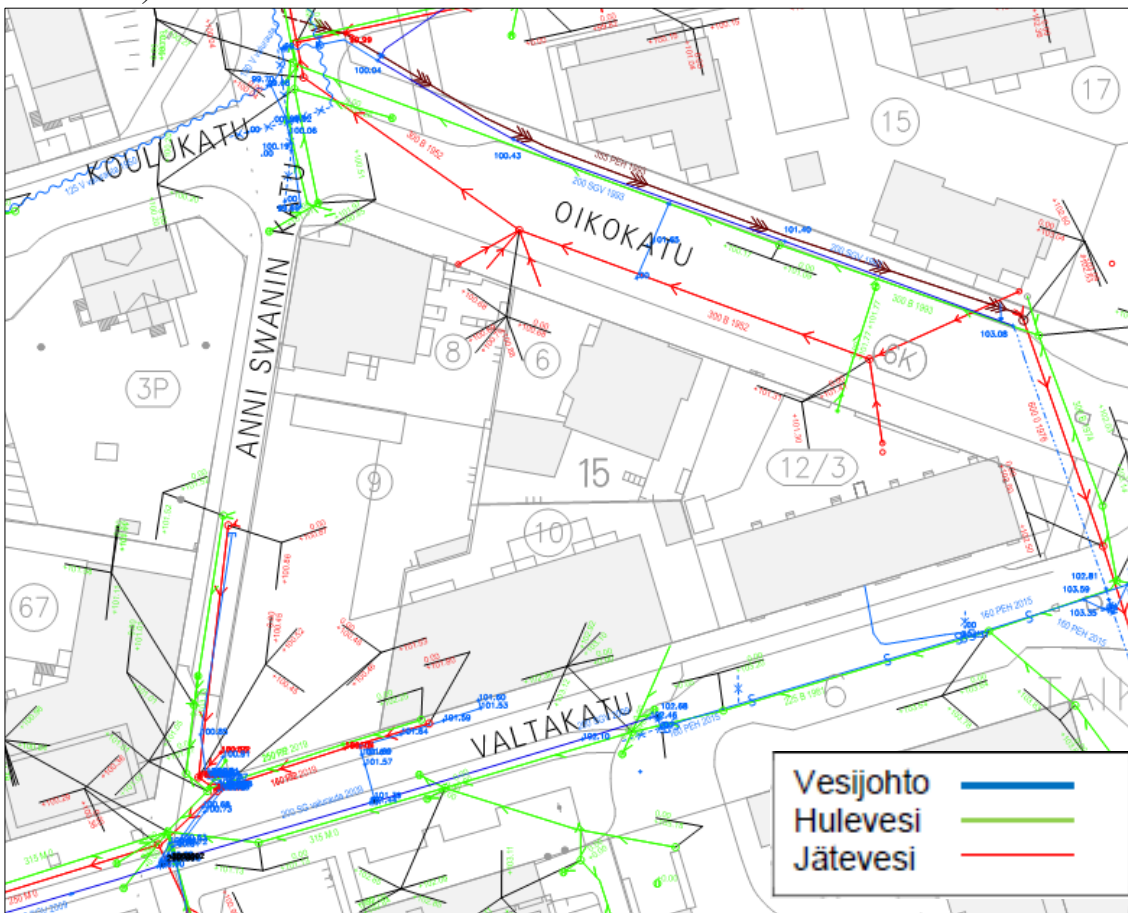
Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kunnallistekniset verkostot (vesihuoltoverkosto, kaukolämpö ja sähkökaapelit) sijoittuvat pääosin katualueille. Suunnittelualueen tontit on liitetty kaukolämpöverkoston. Suunnittelualueen tonteilla on verkostokartan mukaan vain

kiinteistöjen omia kaukolämmön ja vesihuollon liittymisjohtoja. Lisäksi suunnittelualueen tontilla nro 9 on kiinteistömuuntamo.

Seuraavissa kuvissa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n yhdyskuntatekniset verkostot.



Kuva 16. Vasemmalla suunnittelualueen kaukolämpöverkosto (punaiset viivat) ja oikealla keski- ja pienjännitekaapelit (mustat ja vihreät viivat) sekä ulkovaloverkkoa (keltaiset viivat). (Webmap 10.12.2020)



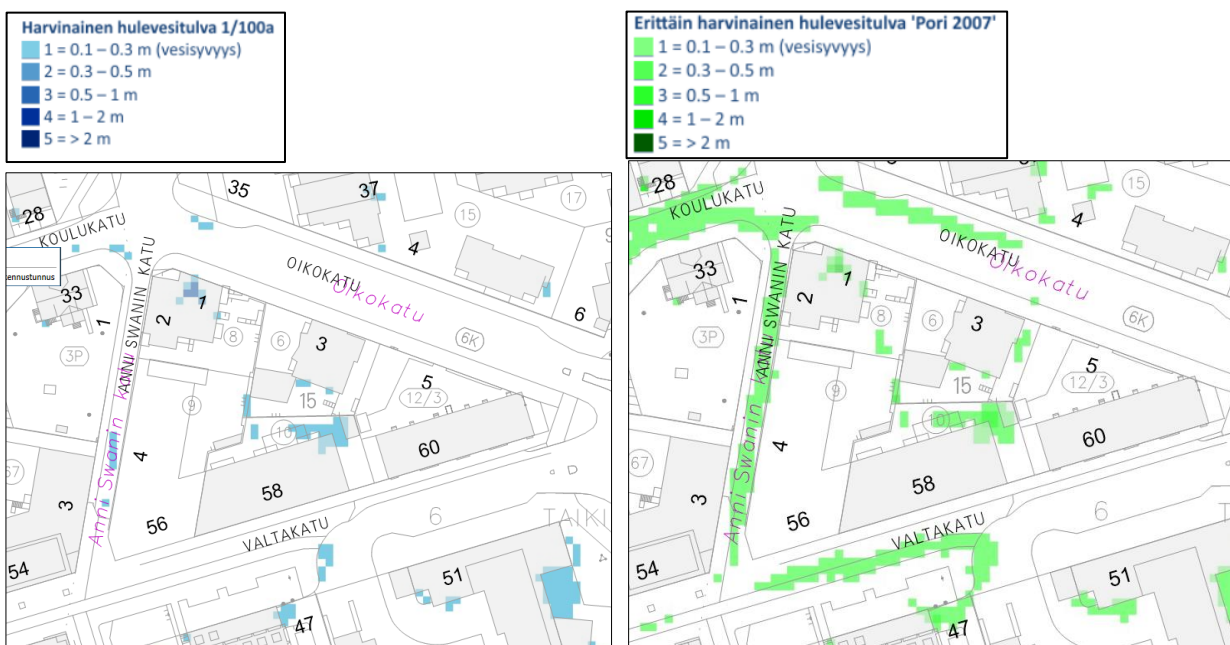
Kuva 17. Suunnittelualueen vesihuoltoverkostot. (Webmap 10.12.2020)

Hulevedet

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto teki periaatepäätöksen hulevesien hallinnan järjestämisestä ja rahoituksesta 4.6.2018 (§ 51). Päätöksessä kaupunkikehityslautakunnalle annettiin tehtäväksi solmia tarvittavat sopimukset Lappeenrannan Energian kanssa ja tehdä muut tarvittavat päätökset hulevesien hallinnan järjestämiseksi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. MRL 103 i §:n mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Lappeenrannan kaupunki ja Lappeenrannan Energiaverkot Oy ovat sopineet hulevesiverkoston hallinnan siirtymisestä asemakaava-alueella Lappeenrannan kaupungille vuoden 2019 alusta alkaen.

Ilmastonmuutoksen myötä sademäärät kasvavat ja rankkasateet voimistuvat. Sade- ja sulamisvesien aiheuttamat hulevesitulvat lisääntyvät. Suomen Ympäristökeskus SYKE on kehittänyt laserkeilaukseen perustuvasta korkeusmallista hulevesitulvista kartat taajama- ja asemakaavoitetuille alueille, mitkä auttavat arvioimaan sade- ja sulamisvesistä aiheutuvat tulvariskit entistä paremmin. Tulvakartta kertoo tulvaveden alle jäävät alueet ja veden syvyyden kahdella sadetapahtumalla; tilastollisesti kerran 100 vuodessa toistuvalla erittäin rankalla sateella sekä tätäkin paljon harvinaisemmalla rankkasateella, jollainen kuitenkin koettiin Porissa vuonna 2007.

Suuraavissa kuvissa otteet SYKE:n hulevesitulvakartoista (julkaistu 2.3.2018) suunnittelualueen ympäristössä. Hulevesitulvakartta on tuotettu pintavaluntamallilla kaikille suomen taajama- ja asemakaavoitetuille alueille, joita oli saatavilla kesällä 2017. Koulukadulla, Anni Swanin kadulla ja Valtakadulla on tulvavesikarttojen mukaan mahdollisuus erittäin harvinaiseen hulevesitulvaan.



Kuva 18. Vasemmalla karttaote harvinaisesta kerran 100 vuodessa hulevesitulvakartasta ja oikealla erittäin harvinaisesta hulevesitulvakartasta suunnittelualueen ympäristössä (SYKE/ Webmap 10.12.2020).

Suunnittelualueen valmiit rakennukset on liitetty Lappeenrannan kaupungin hulevesiverkostoon Valtakadulta sekä Anni Swanin kadun ja Oikokadun risteyksessä.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualan länsipuolella Koulukatu 33:ssa sijaitsee nk. Platanin talo. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan keskusta-alueelle laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan rakennus on paikallisesti merkittävä, 1920-luvun klassismia edustava rakennus. Puistossa sijaitseva rakennus on kaupungin rakennuskonttorin rakennusmestari Väinö V. Häkkisen suunnittelema puinen asuintalo tohtori Erik Platanille. Rakennus valmistui 1927. Se peruskorjattiin terveysasemaksi 1974 kaupunginarkkitehti Seppo Ahon suunnitelman mukaan. *Lähde: Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.*

Suunnittelualan eteläpuolella on Maakuntakirjaston rakennus. Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan rakennuksen julkisivut ovat arkkitehtuuriltaan aikakaudelle tyypillistä karua betonia, mutta sisätiloiltaan rakennus on avara ja valoisa. Kirjastorakennus on paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas julkinen rakennus 1970-luvulta. *Lähde: Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.*

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on myös maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt/ kohteet (ma/km) nro 16 Kimpinen ja nro 23 Taikinmäki. Kohteet ovat aluekokonaisuuksia, jotka sijoittuvat suunnittelualan pohjois- ja itäpuolelle. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaan ympäristöön.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitseva Lappeenrannan satama-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki -aluerajausta. Suunnittelualan lounaispuolella sijaitseva Lappeen kirkko kirkkopuistoinen on myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009), samoin kuin Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot. Nämä sijoittuvat kuitenkin kauemmas varsinaisen suunnittelualan ulkopuolelle.

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäänösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäänöksiä (lähde: <http://www.kymppi.fi>).

3.1.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnitteluala sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan alueella. Lähiympäristössä on runsaasti erilaisia liike- ja palveluyrityksiä, toimistotiloja ja asuntoja. Suunnittelualan uusissa kerrostaloissa asuu noin 90 asukasta ja koko korttelissa noin 135 asukasta. (Lähde Trimble Locus 14.12.2020). Suunnittelualan Oikokadun puoleisessa kerrostalossa on asuinhuoneistojen lisäksi liiketilaa katutasossa 133 kerros-m².

Suunnittelualan Valtakadun puoleinen kerrostalo on Palvelukeskussäätiön omistama monimuotoinen Senioritalo Wilmankoti. Wilmankodissa on 58 asuntoa, joissa tarjotaan

tavallisen vuokra-asumisen lisäksi palveluasumista ja tehostettua palveluasumista. Wilmankodissa sijaitsevat myös säätiön hallinnon tilat, joten säätiön asumis-, hoiva- ja tukipalveluita tarjoavan henkilökunnan lisäksi rakennuksessa työskentelee toimistohenkilöstöä.

Kunnallisista palveluista lähimpänä on suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva pääkirjasto ja suunnittelualueesta kaakkoon sijaitseva Kimpisen koulukeskus.

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasalueesta aiheutuvia ympäristöhäiriötä.

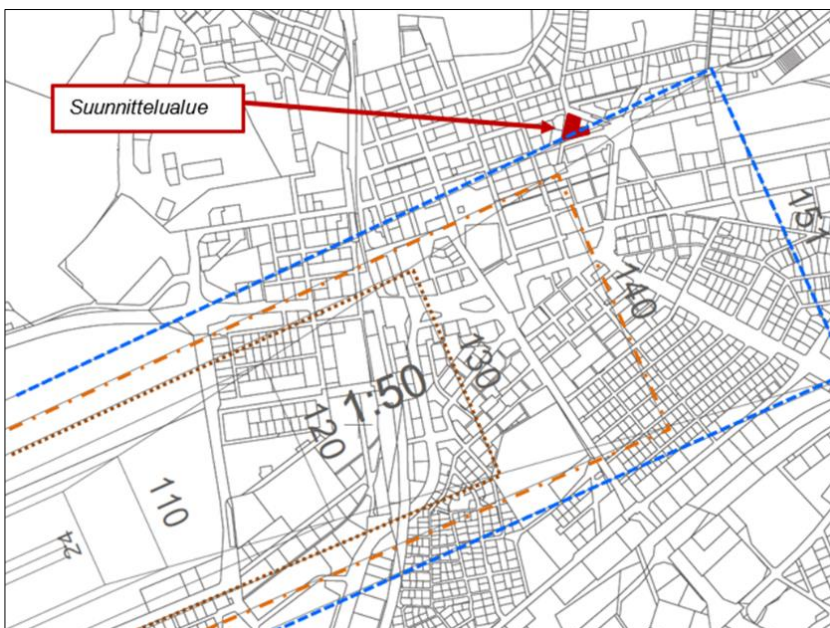
- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan postinumeroalueella 53100 (Lappeenranta keskusta) on radonpitoisuuksien mitausten keskiarvo 133 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 Bq/m³. Alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 18 %:ssa kohteista, 300 Bq/m³:n ylityksiä 6,0 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³:n ylityksiä 4,0 %:ssa kohteista. (Lähde: www.stuk.fi 4.1.2021)

- 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 (Ympäristö-karttapalvelu Karpalo 2.1).

- Lentoliikenteen aiheuttamat korkeusrajoitukset



Kuva 19. Lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Suunnittelualue on merkitty punaisella. Lähde: Lappeenrannan lentoasema Oy, Ilmailulaitos, EFLP AGA M3-6 mukaiset lentoesterajoituspinnat 9.9.2016.

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan lentokentän lähestymisalueella. Lentoliikenteen vuoksi suunnittelualueella on noudatettava laskeutumispintojen ja lentosektoreiden aiheuttamia korkeusrajoituksia. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita – myös rakentamisaikaisia eikä luonnonesteitä, on eteläosalla suunnittelualuetta +140 metriä ja pohjoisosalla +151 metriä merenpinnasta.

- Tieliikennemelu

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) L_{Aeq} ei saa ylittää asuin-, hoito- ja oppilaitosalueilla **ulkona** päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB (uusilla alueilla 45 dB). **Sisällä** keskiäänitaso ei saa ylittää asuinnoissa päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB. Liike- ja toimistohuoneistojen ohjearvo sisällä on 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulkomelua koskevia ohjearvoja.

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} Päivällä	enintään dB Yöllä	Huomautuksia
Asuinalue, hoito- ja oppilaitosalue			
- ulkona	55	50 (45*)	* uusi alue
- sisällä	35	30	
Loma-asuntoalue, virkistysalue			
- taajamassa	55	50 (45*)	* uusi loma-asuntoalue
- taajamien ulkopuolella	45	40	
Luonnonsuojelualue	45	40**	** Jos alueella käydään öisin
Liike- ja toimistohuoneisto, sisällä	45	-	

Kuva 20. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen vuonna 2015 (raportti 19.3.2015) ja asemakaava-alueelle on laadittu meluselvitys aikaisemman asemakaavatyön yhteydessä (Kaupunginteatterin tontti, Lappeenranta, asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 6.2.2017). Ympäristötoimen selvityksen pohjana on vuoden 2015 rakennettu tilanne eikä sen tuloksia voida enää soveltaa.

Kaava-alueelle vuonna 2017 varta vasten laaditun meluselvityksen perusteella suunnitellut rakennusmassat suojaavat piha-aluetta Valtakadun puolelta, mutta Oikokadun puolella voi melu aiheuttaa ongelmia, mikäli rakennusmassa ei ulotu tontin rajalle yhtenäisenä. Korttelialueelle on mahdollista sijoittaa melulta suojattu piha-alue joko siten, että rakennusmassoittelulla ja meluaidalla suojataan ulko-oleskelualueita liikennemelulta (vähintään 2 m korkea aita) tai vaihtoehtoisesti katolle sijoitettavia ulko-oleskelualueita suojataan kaidarakennelmin. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on sijoitettava kohtiin, joissa melutaso alittaa ohjearvot. Muussa tapauksessa esitetyt melusuojauskohteet on korotettava ja vaikutukset esitettävä rakennuslupavaiheessa. Tämän vuoksi Oikokadun puolelle on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty rakennettavaksi melusuojaus määräyksellä ”Rakennusalan raja, jolle on rakennettava melulta suojaava rakennusmassa tai vähintään 2 metriä korkea meluaita (mel-1). Ulko-oleskelualueiden melusta on kaavassa määrätty, että ”Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{Aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä $L_{Aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojat aidoin tai

rakentein siten, että melu ohjearvot eivät ylity”. *Lähde: Lappeenrannan entisen kaupunginteatterin tontti, asemakaavan muutos. Asemakaavan selostus, ehdotus 6.2.2017, muutettu 6.4.2017.*

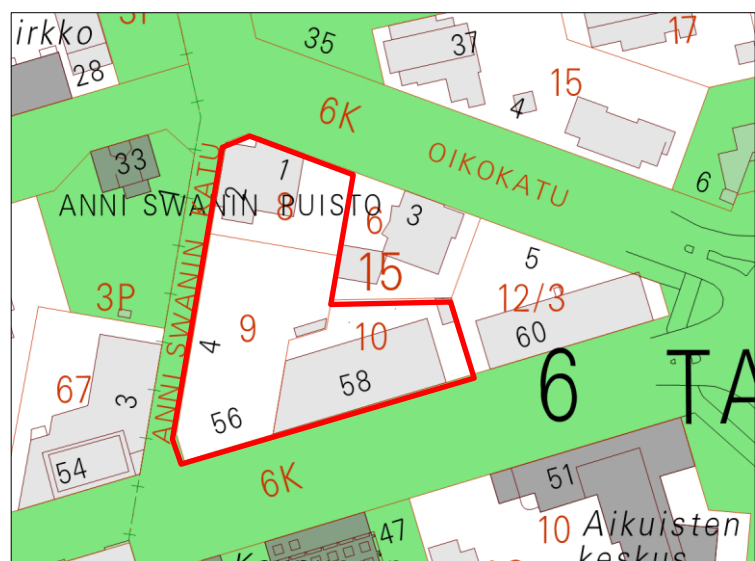
Oikokadun puolella myös rakennuksen julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää ohjearvot maantasokerroksessa ja sitä seuraavassa kerroksessa. Meluselvityksen mukaan 65 dB ja sitä suurempien melutasojen kohdalla on asetettava ääneneristystä koskeva määräys. Oikokadun puolella olevaan julkisivuun kohdistuu 66 dB:n melutaso, joka edellyttää 31 dB äänieristävyyttä. Ääneneristävyyden kaavamääräykseksi suositellaan 32 dB. Jos parvekkeita sijoitetaan yli 55 dB:n päiväajan melutason alueelle, tulee parvekkeet varustaa suljettavin lasituksin. Kaavamääräyksiin on määrätty, että maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Kaavassa melusta on lisäksi määrätty, että ”Rakennusten kadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Oikokadun puolella toisen kerroksen parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että äänieristävyys on vähintään 15 dB.” *Lähde: Lappeenrannan entisen kaupunginteatterin tontti, asemakaavan muutos. Asemakaavan selostus, ehdotus 6.2.2017, muutettu 6.4.2017.*

Tämän asemakaavan muutosalueelle on laadittu meluselvitys tämän kaavamutoksen mukaisen massoittelun pohjalta (Ramboll Finland Oy 21.1.2021). Siinä on selvitetty katu liikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoitettu ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Meluselvitys on asemakaavaselostuksen liitteenä ja sitä on referoitu tämän selostuksen vaikutusosassa.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen tontin nro 8 omistaa Asunto Oy Lappeenrannan Näyttämö ja tontin nro 10 Lappeenrannan Palvelukeskussäätiö. Rakentamattoman tontin nro 9 omistaa OP Tonttirahasto Ky.

Kaupungin maanomistus on esitetty viereisessä kuvassa vihreällä ja valkoisella yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Harmaat alueet ovat rakennuksia. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.



Kuva 21. Ote maanomistuskartasta.

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

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

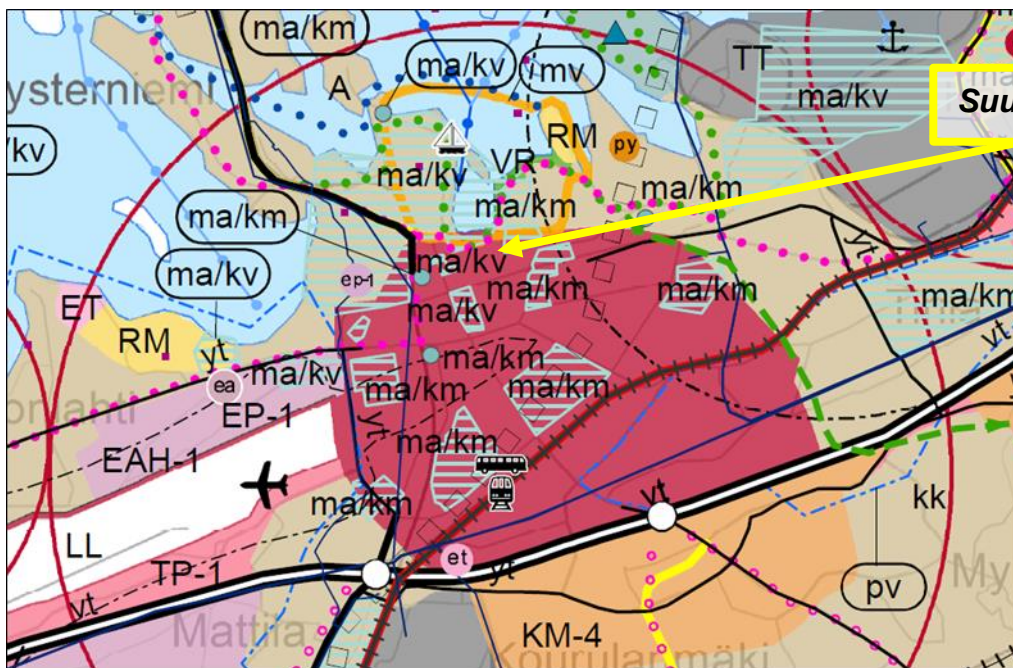
Maakuntakaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta (C)*. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet.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

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

Suunnittelualue kuuluu myös *kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk)*. Merkinnällä osoitetaan laatuikäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatuikäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat 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 (Ik). Merkinällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Kasvukeskusalueen laatukäytävä -merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) kasvukeskusalueen laatukäytävä -merkintää koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Suunnittelumääräyksen mukaan laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.



Kuva 22. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkartasta.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle on merkitty *maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt (ma/km)*. Näistä itäisempi alue on Taikina-
mäen alue ja pohjoisempi Kimpisen asuinalue. Merkinällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinän osoittamalla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta kohdealueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen

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

- Yleiskaava

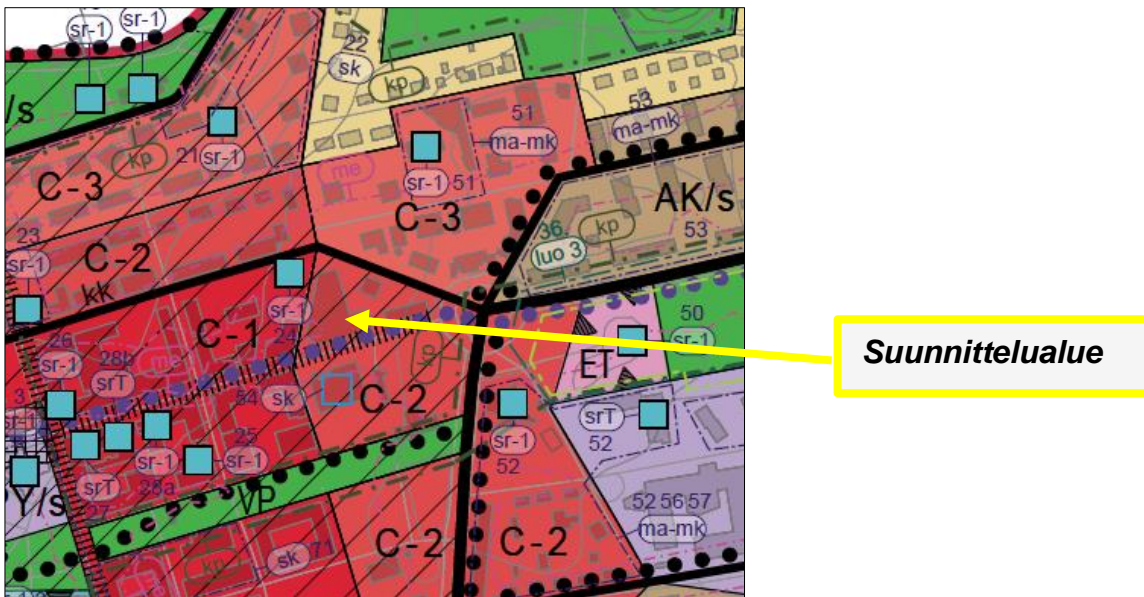
Alueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017, ja joka on lainvoimainen.

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

Suunnittelualue kuuluu lisäksi *kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kävelypainotteiseen ydinkeskusta-alueeseen* (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.

Suunnittelualueen eteläpuolen Valtakatu on *kävelypainotteisena katuna kehitettävä alue* (musta pystyviivoitus) ja katu on osoitettu myös *pyöräilyn laatukäytävänä* (violetti palloviiva). Korttelin pohjoispuolen Oikokatu on yleiskaavassa merkitty *kokoojakatuna* (kk). Lisäksi Valtakadun eteläpuolella oleva kirjastorakennus on osoitettu merkinnällä *kaupunkitaajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde* (sk).

Suunnittelualueen länsipuolelle on merkitty *suojeltava rakennus tai rakennusryhmä* (sr-1) nro 24 Platanin talo. *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 pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.*



Kuva 23. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään lisäksi, että osayleiskaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä eheyttämään kaupunki-, taajama- ja kyläkuvaa ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden lähiympäristössä on erityisesti huomioitava uudisrakentamisen sopeuttaminen kaupunkitai maisemakuvallisesti tai kulttuuriympäristön merkittäviin rakennuksiin. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään myös, että C-, KTY- ja KM-alueiden, sekä ko. aluevarauksella ja indeksinumerolla merkittyjen alueiden ja julkisen liikenteen vaihtopaikan tarkemmassa suunnittelussa on huolehdittava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamisesta ja pyöräilyypysäköinnin järjestämisestä alueella.

▪ Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.4.2017 hyväksymä asemakaava. Suunnittelualue on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL)*. Yleismääräysten mukaan korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettuja opiskelija- ja nuorisotasumisen tiloja saa korttelialueelle sijoittaa enintään 30 % kokonaisrakennusoikeudesta. Koko korttelialueen rakennusoikeus on 10 000 kerros-m².

Korttelin pohjoiskulmaan Oikokadun ja Anni Swanin kadun kulmaan on osoitettu seitsemäkerroksinen rakennusala, jossa alleviivauksella on merkitty ehdottomasti rakennettavaksi vähintään kuusi kerrosta. Siitä etelään Anni Swanin kadun varressa on rakennusala, jonka kerrosluku on kuusi (VI). Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaukseen on merkitty rakennusala, jossa kerrosluvuksi on merkitty seitsemän (VII) ja alleviivauksella määrätty ehdottomasti rakennettavaksi kuusi kerrosta. Kulmauksesta itään päin on merkitty kapea rakennusala, jossa kerrosluvuksi on merkitty seitsemän (VII) ja alleviivauksella

määrätty ehdottomasti rakennettavaksi yksi kerros. Valtakadun varren loppuosan rakennusalueelle on merkitty kerrosluvuksi kuusi (VI) ja alleviivauksella määrätty ehdottomasti rakennettavaksi viisi kerrosta. Valtakadun puolella itäpäädyn rakennusalan raja sijoittuu 8 metrin päähän tontin itärajasta. Korttelialueen sisäpihan puolelle on merkitty kerrosluvuksi yksi (I). Yksikerroksinen rakennusala ulottuu kiinni naapuritontin nro 6 rajaan.

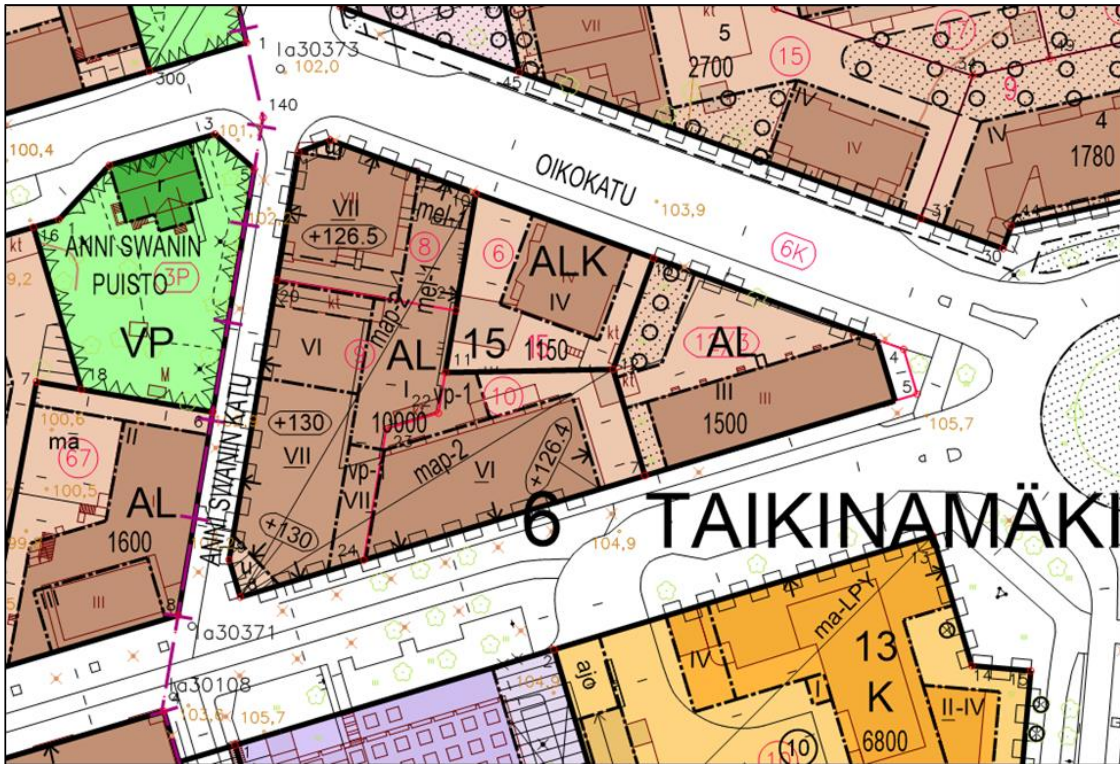
Asemakaavassa rakennuksen korkeutta on rajoitettu osoittamalla Oikokadun puoleisen rakennuksen vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi +126,5 metriä ja Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaan sijoittuvan rakennuksen vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi on merkitty +130 metriä. *Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema*–merkintöjä on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty kahteen kohtaan, rakennuksen itäpäähän +126,4 metriä ja rakennuksen Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaukseen +130 metriä. Lisäksi asemakaavassa on nuolimerkinnöin määrätty, että rakennus on rakennettava kiinni katualueen rajoihin ja paikoin kiinni rakennusalan rajaan.

Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaukseen on merkitty yleiselle jalankululle varattuna alueen osa, jonka päälle tulee rakentaa *uloke* (u). Ulokkeen kohdalla rakennuksen ensimmäinen maantasokerros on jätettävä rakentamatta ja uloke tulee toteuttaa tontinluovutuskilpailussa esitetyn idean mukaisesti. Myös Anni Swanin kadun ja Oikokadun kulmaukseen on merkitty uloke ja yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Asemakaavassa on merkitty korttelialueen sisäpiha ja kahden Valtakadun puoleisen rakennusalan väliin *rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan* (vp-1). Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Rakennuksen katolle sijoitettava viherpiha on suojattava liikenteen melulta vähintään 1,2 metriä korkealla rakenteella. Melusuojaus tulee toteuttaa yhtenäisenä seinäpintana, joka liittyy saumattomasti alakerän julkisivuun.

Koko korttelialueelle on merkitty *maalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja* (map-2). Lisäksi Anni Swanin kadun varteen on asemakaavassa merkitty ohjeelliset maanalaisiin tiloihin johtavat ajo-luiskat.

Oikokadun viereen ja tontin nro 6 viereiselle korttelinrajalle on merkitty *rakennusalan raja, jolle on rakennettava melulta suojaava rakennusmassa tai vähintään 2 metriä korkea meluaita* (mel-1). Meluidan tulee muodostaa rakennuksen kanssa yhdessä melulta suojaava kokonaisuus siten, että ne suojaavat piha-alueita kadun liikennemelulta. Mahdolliset meluidat on käsiteltävä julkisivunomaisesti sekä toteutettava laadukkaasti ja muuhun korttelikokonaisuuteen soveltuen. Korttelialueen tarkempi melusuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Melusuojaus tulee toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lisäksi osalle korttelialueen kadun puoleisille rajoille on merkitty ajoneuvoliittymäkielto.



Kuva 24. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että korttelin katutasokerrokseen Valtakadun ja Oikokadun puolelle tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Korttelialueen Valtakadun, Oikokadun ja Anni Swanin kadun puolelle alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Katutason liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä. Liike- ja palvelutiloille tulee tehdä sisäänkäynnit kadun puolelle.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen katujulkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja pintamateriaaleiltaan muusta julkisivusta erottuvat. Katutason elävöittämiseksi katutason julkisivuja on jäseneltävä esimerkiksi aukotuksin eikä pitkiä umpinaisia seinäosia sallita.

Valtakadun puoleisen rakennuksen julkisivut ja kattomuoto tulee toteuttaa tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksen idean mukaisesti. Valtakadun puoleisen rakennusmassan tulee olla katutasossa yhtenäinen. Korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisellä kattorakenteella ja julkisivuaiheilla. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla rapattu ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisena muurimaisena pintana, jota on rytmitetty erivärisillä värialueilla sekä rakennusmassan sisään- ja ulosvedoilla. Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Rakennusten massoittelun ja kattomuodon tulee perustua tontinluovutuskilpailun voittajaehdotukseen (kaavaselostuksen liitteenä 5).

Rakennusten Valtakadun ja Anni Swanin kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee muodostaa näillä julkisivuilla yhtenäinen seinäpinta muun julkisivun kanssa. Anni Swanin kadun ja Oikokadun

kulmauksessa parvekkeet saavat ulottua ulokkeena kevyenliikenteenväylän päälle, noin 1,5 metriä tonttialueen ulkopuolelle. Ulokkeen tulee sijoittua vähintään 3,3 metrin korkeudelle kevyenliikenteenväylän yläpuolelle. Valtakadun puoleisten parvekkeiden tulee sijoittua kokonaan tontin puolelle.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueita vähintään 300 m². Mikäli leikki- ja ulko-oleskelutila jaetaan useaan erilliseen alueeseen, on yhtenäistä leikki- ja ulko-oleskelutilaa oltava käytössä vähintään 150 m² / asuinrakennus. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Korttelialueen tarkempi melunsuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Melutason alittuminen on todettava melumallinnuksella.

Rakennusten kadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Oikokadun puolella toisen kerroksen parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että äänieristävyys on vähintään 15dB.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoja.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastusteiden järjestelyt sisäpihalle.

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

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

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

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Anni Swanin kadun puolelle saa sijoittaa yhden kellarin pysäköinti- ja huoltotiloihin johtavan ajoluiskan, joka tulee rakentaa osaksi rakennuskokonaisuutta. Tämän lisäksi Anni Swanin kadulle voidaan sijoittaa enintään kaksi korttelialueelle johtavaa tonttiliittymää. Vierekkäisten tonttiliittymien yhteenlaskettu avoin rakentamaton osuus saa olla enintään 12 metriä.

Voimassa olevassa asemakaavassa määrätään autopaikoista seuraavasti:

1. Liike- ja toimistotilat 1 ap/60 kerros-m². Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

2. Hotellitoiminta 1 ap/180 kerros-m². Mikäli vähintään 50% hotellikerrosalan autopaikoista sijoitetaan alle 150 metrin etäisyydellä olevaan yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen, voidaan tältä osin autopaikkamitoituksena käyttää 1 autopaikka / 250 hotellin kerros-m². Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

3. Ravintolatilat 1 ap/ 90 kerros-m². Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

4. Asunnot 1 ap/ 75 kerros-m². Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

5. Palveluasuminen 1ap/180 kerros-m². Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

6. Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen 1ap/150 kerros-m². Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

Lisäksi määrätään, että korttelialueelle ei saa rakentaa maanpäällistä pysäköintihallia. Autotalleja saa sijoittaa rakennusten yhteyteen pihan puolelle. Lisäksi piha-alueelle saa sijoittaa autokatoksen enintään 10 autolle. Autopaikojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon.

Polkupyöräpaikoituksesta määrätään, että polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 polkupyöräpaikka / asunto ja 1 polkupyöräpaikka / 50 kerros-m² liike- ja toimistotilaa. Palveluasumiselle polkupyörä- / rollaattoripaikkoja tulee järjestää 1 paikka / 2 asuntoa.

- Rakennusjärjestys

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

- 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

Tontinluovutuskilpailu 2014 ja asemakaavan muutos 2017

Lappeenrannan kaupunki järjesti 4.7.2014 julkistetun tontinluovutuskilpailun, jonka tavoitteena oli löytää silloiselle kaupunginteatterin tontille maankäyttösuunnitelma, jolla alue voidaan toteuttaa tiiviisti, kustannustehokkaasti ja laadultaan korkeatasoisesti. Kilpailulla haettiin ehdotusta tontin käytöstä sekä tontille ostajaa ja hankkeen toteuttajaa. Kilpailuehdotuksissa toivottiin innovatiivista otetta alueen toteuttamiseksi.

Kilpailuohjelman mukaisesti alueelle etsittiin esimerkiksi asunto-, toimisto-, liike- ja/tai hotellikäyttöä. Lisäksi edellytettiin, että ainakin rakennusten katutasoon on sijoitettava liiketiloja. Suunnittelussa tuli kiinnittää erityistä huomiota uudisrakentamisen sopeuttamiseen alueen kaupunkikuvaan. Ehdotuksia saapui määräaikaan mennessä kolme.

Tontinluovutuskilpailun voitti ehdotus ”Villman”, jonka tekijöinä olivat rakennusliike Jatke Oy ja Arkkitehdit Soini & Horto Oy. Kilpailun arviointiryhmän mukaan *voittajaehdotuksen rohkea arkkitehtoninen kokonaisuus ja toimintakonsepti erottuivat edukseen. Sijoittuminen keskustaan ja suhde ympäristöön on huomioitu hyvin suunnitelmassa. Massoittelu ja ratkaisut edesauttavat synnyttämään keskustamaista julkista tilaa ja liittävät rakennuksen juohevasti kaupunkiympäristöön. Ehdotuksen arkkitehtuuri on hengeltään rohkeaa, raikasta ja värikästä. Lisäksi rakennuksen vihreät arvot – energiatehokkuus ja talotekniset järjestelmät – on huomioitu suunnitelmassa erinomaisesti.*

Kilpailuehdotuksessa alueelle on sijoitettu hotelli, palvelutalo sekä asuinkerrostalo. Rakennusten katutasossa on liiketiloja. Ratkaisun kerroskorkeus vaihtelee. Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmassa sijaitseva hotelli- ja liikerakennus nousee kuuteen kerrokseen korostaen hotellin sisäänkäyntiä. Muuten yhtenäisellä kattomuodolla ja julkisivualueilla toisiinsa liittyvät rakennukset ovat viisikerroksisia. Uudisrakennusten kerrosala on 9966 k-m².

Seuraavissa kuvissa on esitelty tontinluovutuskilpailun voittajaehdotus ”Villman”.



Kuva 25. Tontinluovutuskilpailun voitti ehdotus "Villman". Vasemmalla Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmaus ja oikealla voittajaehdotuksen asemapiirustus.



Kuva 26. Tontinluovutuskilpailun voittajan julkisivukuva Valtakadulle päin.



Kuva 27. Ilmakuvasovite kaakosta tontinluovutuskilpailun ehdotuksesta "Villman".

24.4.2017 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavamuutos laadittiin yhteistyössä voittaneen ehdotuksen tekijöiden Jatke Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Soini & Horto Oy:n kanssa tontinluovutuskilpailuehdotuksen pohjalta. Kaavamuutosta laadittaessa kilpailuehdotusta jatkokehitettiin ja tehtiin erilaisia kehittämisvaihtoehtoja, joiden pohjalta kaava laadittiin. *Lähde: Lappeenrannan entisen kaupunginteatterin tontti, asemakaavan muutos. Asemakaavan selostus, ehdotus 6.2.2017, muutettu 6.4.2017.*

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavaehdotuksessa rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusaloille siten, että tontinluovutuskilpailun idea vaihtelevasta rakennusmassoitteesta yhden kattolapteen alla voi toteuttaa, mutta myös vaihteittain rakentaminen on mahdollista. Asemakaavamuutosta laadittaessa tutkittiin vaihtoehtoja mm. rakennusmassojen korkeuksille ja kulkuyhteyksille sekä massoitteelle. Vaihtoehtoja vertailtiin erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Kortteliosan todettiin muodostavan uutta tiiviimpää ja korkeampaa kaupunkikeskustaa. Rakennuksen katsottiin sopeutuvan yksittäisenä erilaisen arkkitehtuurin edustajana katukuvaan, jossa jalankulkija havainnoi pääosin vain katutasoa. Lisäksi uusi rakennus tarjoaa jalankulkijalle mielenkiintoisia näkymiä ja elämyksiä. Kaukomaisemassa enintään kuusi- ja seitsemänkerroksiset rakennusmassat muodostavat uuden maamerkkirakennuksen. Lisäksi sisäpihan puolelle ja katutilaa rajamaan on mahdollista rakentaa yksikerroksisia osia. *Lähde: Lappeenrannan entisen kaupunginteatterin tontti, asemakaavan muutos. Asemakaavan selostus, ehdotus 6.2.2017, muutettu 6.4.2017.*

Rakennusliike Evälahti Oy osti Jatke Oy:n Etelä-Karjalan rakennusliiketoiminnan kesällä 2017.

Tontin nro 9 tontinkäyttösuunnitelma 2020

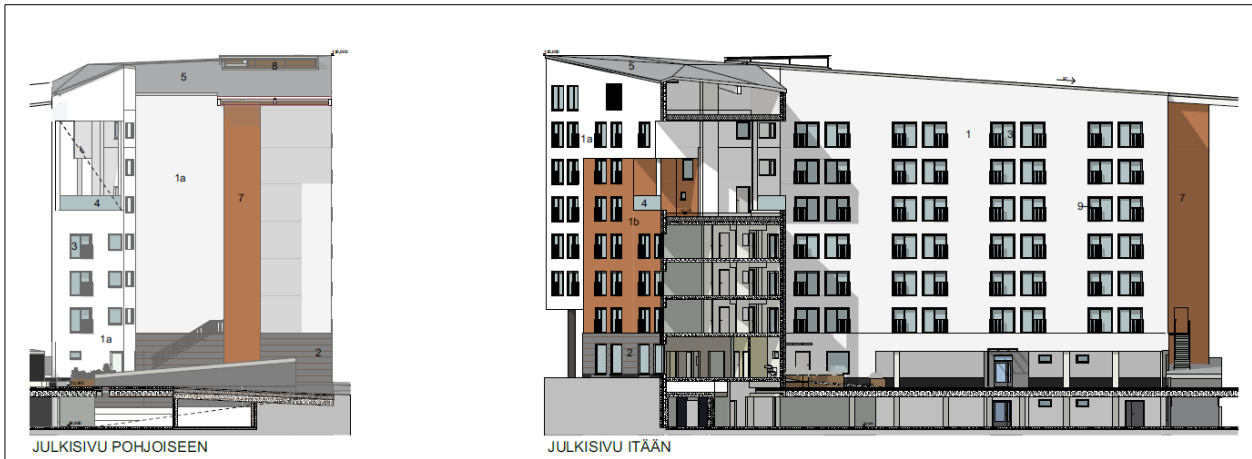
Asemakaavamuutoksen hakija on esittänyt Arkkitehdit Soini & Horto Oy:n laatiman alustavan tontinkäyttösuunnitelman rakentamattoman tontin käytöstä. Suunnitelmissa esitetään tontille nro 9 rakennettavaksi opiskelija-asuinkerrostalo. Tontinkäyttösuunnitelmaan sisältyvät rakennettavaksi kaavaillun kerrostalon kaaviomaiset kerrospohjapiirustukset, katujulkisivukuvat sekä rakennuksen ja pysäköinnin ja piha-alueiden sijoitusjärjestelyt tontilla. Suunnitelmaa on käytetty asemakaavamuutostyön pohjana.



Kuva 28. Julkisivu Valtakadulle suunnitellusta opiskelija-asuntokerrostalosta (Arkkitehdit Soini & Horto Oy, luonnos 2.3.2021).



Kuva 29. Julkisivukuva Anni Swanin kadulle suunnitellusta opiskelija-asuntokerrostalosta (Arkkitehdit Soini & Horto Oy, luonnos 2.3.2021).



Kuva 30. Julkisivut pohjoiseen ja itään/ leikkaukset suunnitellusta opiskelija-asuntokerrostalosta (Arkkitehdit Soini & Horto Oy, luonnos 2.3.2021).

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu seuraavia luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä: Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava Luontoselvitys (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). Suunnittelualueella on myös tarkastelu seuraavissa melu- ja liikenneselvityksissä: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015), Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015) ja Entinen kaupunginteatterin tontti asemakaavan muutoksen meluselvitys, Lappeenranta (Ramboll Finland Oy 21.1.2021).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutosalueelta on purettu kaupunginteatterin rakennukset vuonna 2017 ja alueelle on rakennettu kaksi uutta asuinkerrostaloa vuosina 2018 ja 2019. Korttelin lounaiskulma on pysynyt toistaiseksi rakentamattomana.

Rakennusliike Evälahti Oy on hakenut 27.1.2021 asemakaavamuutosta Taikinmäen korttelin 15 tontille 9 mahdollistaakseen opiskelija-asuinkerrostalon rakentamisen.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa hakemuksen mukaisesti opiskelijakerrostalon rakentaminen muuten toteutuneen korttelin kulmaukseen.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan toimesta. Kaavahanke on Lappeenrannan vuosien 2021 – 2023 kaavoitusohjelmassa kohde nro 9 Valtakatu 56. Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt kaavoitusohjelman 25.11.2020 ja kaupunginhallitus 31.11.2020.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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 henkilökohtaisella kirjeellä asemakaavan luonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään koronavirustilanteen vuoksi poikkeuksellisesti nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1.kerros) ja kaupunkisuunnittelun internet-sivulla www.lappeenranta.fi>Rakentaminen ja maankäyttö>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. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty syksyllä 2020 yksityisen maanomistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja asemakaavaluonnos.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 30.1.2021 ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 1.2.2021 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 1. – 22.2.2021. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavasta järjestettiin asukastilaisuus 9.2.2021. Kaavaluonnoksesta annettiin 13 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 10.3.2021 ja kaupunginhallituksessa 22.3.2021. Kaupunginhallitus asetti päätöksellään asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 25.3. – 26.4.2021. Samalla kaupunginhallitus päätti pyytää lausunnon kaavaehdotuksesta Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Asemakaavasta järjestettiin ehdotusvaiheen asukastilaisuus 12.4.2021 Teams-kokoussovelluksella.

Kaavaehdotuksesta saatiin MRA 27 §:n kuulemisessa yksi lausunto ja kolme muistutusta. Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 2e.

Muistutusten johdosta asemakaavakartan yleismääräyksiin on lisätty määräys: *Tontin nro 9 jätehuollon ja polkupyörävaraston sisäänkäynnit tulee sijoittaa Anni Swanin kadun puolelle ja asemakaavaselostusta on muutettu kaavakarttaan tehdyn muutoksen osalta.*

MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen asemakaavakarttaan tehty muutos ei vaadi asemakaavan uudelleen nähtäville asettamista. Asemakaavaa ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olenaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus ja kaupunkisuunnittelun laatimat vastineet voidaan vielä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja 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 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen yleisenä ja maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentaminen suunnittelualueen vielä rakentamattomalle tontille. Tarkoituksena on myös, että rakennus voi toimia osan vuodesta hotellikäytössä.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on mahdollistaa vielä rakentamattoman tontin rakentuminen ja siten monipuolistaa asuntotarjontaa kaupungin keskustassa hyvien kevyen liikenteen yhteyksien sekä joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Uudisrakennuksen mahdollistamisen lisäksi kaavamuutoksessa päivitetään tarvittavin osin korttelialueen muiden tonttien asemakaavamerkinnot.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on toteuttaa alue valmiiksi alueelle laaditun tontinluovutuskilpailun voittajaidean ja alueelle laaditun asemakaavan pääperiaatteiden mukaisesti. Uudisrakennuksen kulmaosa tulee muodostamaan kaupunkikuvassa hallitsevan aiheen.

Lappeenrannan kaupungin Lappeenranta 2033- strategian maankäytön tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaavoituksella määritellään kaupungin kokonaisrakenne ja mahdollistetaan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttövaraukset.

Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että kaupunkirakenteessa on havaittavissa laaja rakennusten ja kaupunginosien ajallinen kerroksellisuus ja että kaupunkikuva on monipuolinen, yllätyksellinen ja mielenkiintoinen. Lisäksi tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, olemassaolun ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen 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. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja

kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Korttelialueen rakennusoikeudet on osoitettu tontikohtaisesti. Yleismääräyksistä on poistettu määräys, jossa rajoitetaan opiskelija- ja nuorisoasumisen tilojen osuus 30 %:iin kokonaisrakennusoikeudesta. Asemakaavamuutos mahdollistaa siten tontin 9 toteuttamisen kokonaisuudessaan opiskelija-asuntoina. Tonttien 8 ja 10 osalta kaava on nykytilanteen toteava. Asemakaavaratkaisu noudattaa rakennusten massoittelemalla osalta voimassa olevaa asemakaavaa ja siinä määritellyjä räystäslinjoja.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 3009 m² ja koko alue on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). Korttelialueen rakennusoikeus nousee 10 000 kerros-m²:stä 11 350 kerros-m²:iin.

Koko korttelialueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti maanalainen tila, jolle saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja (map-2), joten kaavoitettu maanalainen rakentaminen ei muutu. Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue on osa Lappeenrannan keskusta-alueen kehittämistä, joka etenee kortteli ja tontti kerrallaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kesken jääneen korttelialueen loppuun rakentaminen. Korttelialueen suunnittelussa on pyritty kokonaisuuteen, jossa moni-ilmeiset miljööt ja erilaiset rakennuskokonaisuudet liittyvät yhteen. Tavoitteena on mahdollistaa kokonaisen opiskelija-asuntokerrostalon sijoittaminen alueelle. Katutasoon sijoitetaan yhteiskäyttötiloja, jotka elävöittävät katutilaa, ja asunnot ja muut toiminnot sijoittuvat ylempiin kerroksiin. Opiskelija-asuntojen sijoittuminen keskustaan monipuolistaa asuntokantaa hyvien kevyenliikenteen yhteyksien sekä joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja lisää keskustan palvelujen käyttäjiä. Suunniteltu rakentaminen toteuttaa edelleen alueella pidetyn tontinluovutuskilpailun voittajatyön ideaa. Kaavaratkaisun mahdollistamat muutokset vaikuttavat kaupunkikuvaan hienovaraisesti rakennuksen julkisivumaailmaa ja ulkoarkkitehtuuria kehittäen.

Alueen loppuun rakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infraverkostoa ja eheyttää kaupunkirakennetta.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luontoarvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Koska kaavamuutosalue sijaitsee nykyisin III-luokan pohjavesialueella, mutta luokitus voi muuttua, määrätään kaavan yleismääräyksissä, että maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntaan. Lisäksi määrätään, että alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Asemakaavamuutoksessa koko suunnittelualue on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Voimassa olevan asemakaavan hyväksymisen jälkeen korttelialue on jaettu erillisellä tonttijaolla kolmeen tonttiin (8-10). Tonttien rajat on merkitty pohjakartan mukaisesti kaavakarttaan.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeudet on osoitettu tonttikohtaisesti. Tontille nro 8 on rakennusvalvonnan rekisterin mukaan toteutettu 2254 kerros-m² asuinkerrostaloa ja tontille nro 10 3828 kerros-m²:m palvelutalo. Kaavamuutoksessa tontin nro 8 rakennusoikeus on 2300 kerros-m² ja tontin nro 10 3850 kerros-m². Vielä rakentamattoman tontin nro 9 rakennusoikeudeksi on osoitettu 5200 kerros-m². Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 1350 kerros-m² voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Korttelialueen rakennusalojen ja osa-alueiden rajoja on päivitetty jo rakennetuilla tonteilla toteutuneen tilanteen mukaisiksi. Tontilla nro 10 rakennusalan raja on merkitty rakennuksen sisäpihan parvekelinjan ja itäpäädyn mukaisesti. Piha-alueen pohjoisosa on merkitty viherpihaksi (vp-6). Myös tontilla nro 8 rakennusalan rajoja on muutettu rakennuksen parvekelinjojen mukaisiksi. Tontille merkitty maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska on poistettu ja viherpiha-alueen (vp-6) rajat on merkitty toteutuneen tilanteen mukaisesti. Loppuosa piha-alueesta on merkitty pysäköintialueeksi (p). Nuolimerkinnot, joilla on merkitty ne rakennusalojen sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni, on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Tontin 8 kerrosluvuksi on merkitty toteutuneen tilanteen mukaisesti seitsemän (VII) ja tontin 10 kuusi (VI).

Tontilla nro 9 rakennusalan rajat on yhdistetty yhdeksi rakennusalaksi, jonka kerrosluvuksi on merkitty seitsemän (VII). Tontin nro 9 sisäpihan puoleinen osa on osoitettu pysäköintialueeksi (p). Autohallin ajoluiskan rajat on muutettu toteutuneen tilanteen mukaisiksi. Rakennusosalalle Valtakadun puolelle on merkitty rakennukseen jätettävä aukko

suunnitellun rakennuksen viidenteen kerrokseen sijoittuvaa terassia varten. Roomalainen numero osoittaa aukon vähimmäiskorkeuden kerroksina. Aukon alapuolella on oltava vähintään kaksi kerrosta. Lisäksi määrätään, että vesikaton on jatkettava aukon yli.

Korttelialueelle Oikokadun ja Anni Swanin kadun kulmaan sekä Valtakadun ja Anni Swanin kadun kulmiin on merkitty ulokkeet (u-6 ja u-7), joiden kohdalla rakennuksen ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeiden alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,1 ja 3,3 metriä. Yleiselle jalankululle varattuja alueen osia ulokkeiden alla ei ole muuttettu kaavaratkaisussa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisina on säilytetty myös koko korttelialueen käsittävä maanalainen tila, jolle saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja (map-2) ja rakennuksen massoitelua ohjaavat merkinnät (rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema). Kaavakarttaan on myös säilytetty ajoneuvoliittymäkielto-merkinnät ja rajat, jolle on rakennettava melulta suojaava rakennusmassa tai vähintään 2 metriä korkea meluaita (mel-1).

Kaavakartan yleismääräyksissä määrätään edelleen, että AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja, mutta yleismääräyksistä on poistettu määräys, joissa rajoitetaan opiskelija- ja nuorisoasumisen tilojen osuus 30 %:iin kokonaisrakennusoikeudesta. Kaavan yleismääräyksissä määrätään lisäksi, että korttelin katutasokerrokseen Valtakadun ja Oikokadun puolelle tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Korttelialueen Valtakadun, Oikokadun ja Anni Swanin kadun puolelle alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Katutason liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä. Liike- ja palvelutiloille tulee tehdä sisäänkäynnit kadun puolelle. Katujen kunnossapidon ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi määrätään, että kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla. Ajoliittymissä tulee seinärakenteiden sijoittumisessa huomioida henkilöautojen kuljettajan paikalta 45 asteen näkemäalueet jalkakäytävän reunaan.

Tonttien 8 ja 9 yhteisen piha-alueelle johtavan kulkuväylän huoltoajo- ja pyöräilyliikenteen vähentämiseksi sekä piha-alueiden viihtyvyyden lisäämiseksi asemakaavaan yleismääräyksissä määrätään, että tontin nro 9 jätehuollon ja polkupyörävaraston sisäänkäynnit tulee sijoittaa Anni Swanin kadun puolelle.

Jotta opiskelija-asuntokerrostaloon kattokerroksen suunnitellut yhteistilat ja kattoterassi olisi mahdollista toteuttaa, määrätään että, korttelin 15 tontilla 9 kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaavakartalle merkittyjen kerrosten yläpuolelle asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja koontumis- ja saunatiloja enintään 155 kerros-m² ja niihin liittyvän enintään 60 m²:n kattoterassin. Kattoterassille saa sijoittaa kevytrakenteisen läpinäkyvän katoksen.

Lisäksi kaavan yleismääräyksissä määrätään, että julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen katujulkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutaso elävöittämiseksi katutaso julkisivuja on jäseneltävä esimerkiksi aukotuksin eikä pitkiä umpinaisia seinäosia sallita.

Lisäksi määrätään, että korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisellä kattorakenteella ja julkisivuaiheilla. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisena muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- ja materiaalivehtelulla sekä seinäpinnan syvyysvaihtelulla.

Asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Kaava-alueen parvekkeiden rakentamisesta määrätään, että rakennusten Valtakadun ja Anni Swanin kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee muodostaa näillä julkisivuilla yhtenäinen seinäpinta muun julkisivun kanssa. Anni Swanin kadun ja Oikokadun kulmauksessa parvekkeet saavat ulottua ulokkeena kevyenliikenteenväylän päälle, noin 1,5 metriä tonttialueen ulkopuolelle. Valtakadun puoleisten parvekkeiden tulee sijoittua kokonaan tontin puolelle.

Alueen asukkaiden yleisen viihtyvyyden turvaamiseksi määrätään, että AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueita vähintään 300 m². Mikäli leikki- ja ulko-oleskelutila jaetaan useaan erilliseen alueeseen, on yhtenäistä leikki- ja ulko-oleskelutilaa oltava käytössä vähintään 150 m²/ asuinrakennus. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle tai kattoterassille. Koska korttelialueelle kohdistuu ohjearvoja ylittäviä melutasoja, määrätään, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä Laeq 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Korttelialueen tarkempi melunsuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Alueen Oikokadun puoleisen liikennemelun melutasojen vuoksi määrätään myös, että rakennusten kadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Oikokadun puolella toisen kerroksen parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että äänieristävyys on vähintään 15 dB. Lisäksi määrätään, että sijoitettaessa uudisrakennukseen ainoastaan Oikokadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee nämä varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Liikenneturvallisuussyistä korttelialueen tonttiliittymien määrää on rajoitettu. Kaavan yleismääräysten mukaan Anni Swanin kadulle saa sijoittaa enintään kaksi korttelialueelle

johtavaa tonttiliittymää. Vierekkäisten tonttiliittymien yhteenlaskettu avoin rakentamaton osuus saa olla enintään 12 metriä.

Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että kaava-alue sijaitsee nykyisin III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue). Lisäksi määrätään, että maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain sekä ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa.

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Yhdyskuntateknisen verkoston ja väestönsuojelun osalta määrätään, että korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoja. Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastusteiden järjestelyt sisäpihalle. Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen sekä työpaikkojen sisäilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjeita.

Korttelialueella autopaikkoja tulee järjestää vähintään seuraavasti: liike- ja toimistotilat 1 ap/ 90 kerros-m², ravintolatilat 1 ap/ 90 kerros-m², asunnot 1 ap/ 100 kerros-m², palveluasuminen 1ap/180 kerros-m², yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuori-soasuminen 1ap/ 180 kerros-m², hotellitoiminta 1 ap/ 250 kerros-m². Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

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

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä. Palveluasumisen ja yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettujen opiskelija- ja nuori-soasumisen osalta yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 50 % kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

Lisäksi määrätään, että korttelialueelle ei saa rakentaa maanpäällistä pysäköintihallia. Autotalleja saa sijoittaa rakennusten yhteyteen pihan puolelle. Lisäksi piha-alueelle saa sijoittaa autokatoksia enintään 10 autolle.

AL-korttelialueella tulee polkupyörille ja ulkoiluvälineille järjestää säilytystilaa 1 m²/ 25 kerros - m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää 1,2 polkupyörän säilytyspaikka/ asunto.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualueella on valmiina Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kaukolämpö- ja vesihuoltoverkosto sekä Lappeenrannan kaupungin hulevesiverkosto. Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset on liitetty vesihuoltoverkoston ja rakennusten hulevedet johdetaan hulevesiverkoston.

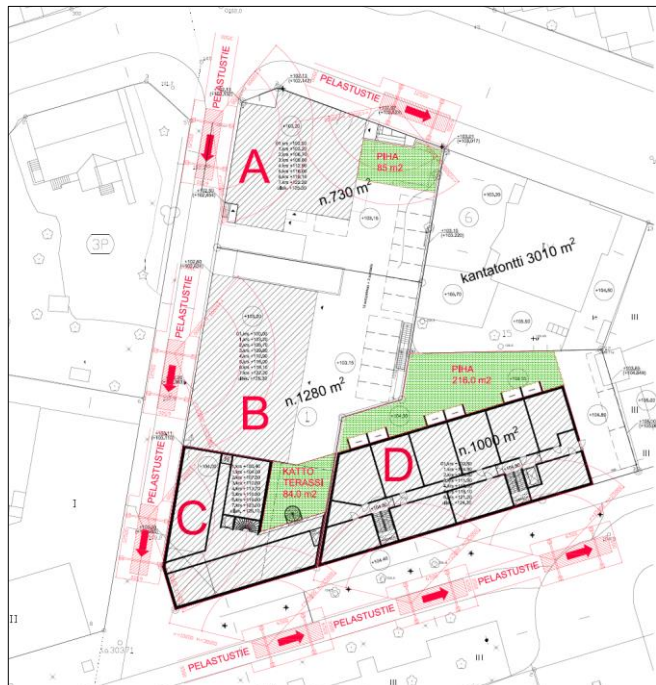
Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelutasopäätös 2013-2020:n mukaan tällä hetkellä II riskiluokka-alueelle, jolloin ensimmäinen yksikkö onnettomuuspaikalla on 10 minuutin kuluessa siitä, kun on vastaanotettu hälytys (lähde www.ek-pelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Suunnittelualueella jo toteutuneiden rakennusten rakennuslupakuviin on liitetty pelastussuunnitelmat. Suunnitelmien mukaan suunnittelualueen viereiset katualueet toimivat pelastusteinä.

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 mukainen rakentaminen edellyttää siten väestönsuojien rakentamista.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Alueen käyttötarkoitus säilyy samana asuin-, liike- ja toimistorakennusten



Kuva 31. Kuvaote asemapiirroksista, johon on merkitty suunnittelualueen korttelin rakennuslupakuviin liitetyt kartat pelastusteistä.

korttelialueena, jolla sallitaan myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Kaavaratkaisussa alueelle suunnitellun opiskelija-asuntojen määrä kasvaa voimassa olevan asemakaavan sallimasta määrästä. Asuntomuodon muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia keskusta-alueen nykyiseen toimintaan. Alueelle ei ole mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa.

Korttelialue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa, vilkkaasti liikennöityjen katujen välissä. Liikenteen aiheuttamaa häiriötä on minimoitu jo voimassa olevassa asemakaavassa. Näitä määräyksiä ei ole muutettu, vaan kaavassa on määrätty, että parvekkeet tulee lasittaa ja että asuminen on sallittua kadun puolella vasta rakennuksen toisesta kerroksesta ylöspäin. Myös ulko-oleskelualueiden melulle on asetettu määräyksiä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Piha-alue on mahdollista sijoittaa tontille siten, että melun ohjearvot eivät ylity ja tarvittaessa piha-alue voidaan suojata esimerkiksi aitarakentein.

Liikenteen ympäristövaikutuksia on käsitelty tarkemmin tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

6

Kaupunginosan numero.

TAI

Kaupunginosan nimi.

15

Korttelin numero.

3850

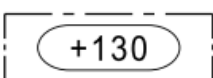
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

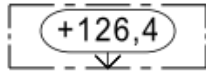
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



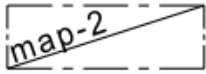
Rakennusala.



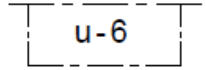
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



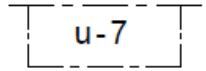
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema.



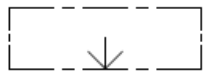
Maanalainen tila, jolle saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.



Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.



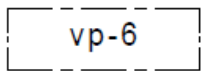
Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,1 metriä.



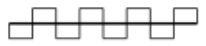
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



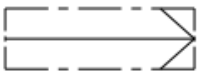
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



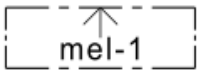
Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.



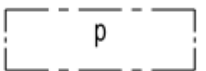
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Rakennusalan raja, jolle on rakennettava melulta suojaava rakennusmassa tai vähintään 2 metriä korkea meluaita. Meluaidan tulee muodostaa rakennuksen kanssa yhdessä melulta suojaava kokonaisuus siten, että ne suojaavat piha-alueelta kadun liikennemelulta. Mahdolliset meluaidat on käsiteltävä julkisivunomaisesti sekä toteutettava laadukkaasti ja muuhun korttelikokonaisuuteen soveltuen. Korttelialueen tarkempi melunsuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Melunsuojaus tulee toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.



Pysäköimisalue.



Rakennukseen jätettävä aukko. Roomalainen numero osoittaa aukon vähimmäiskorkeuden kerroksina. Aukon alapuolella on oltava vähintään kaksi kerrosta. Vesikaton on jatkuttava aukon yli.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Korttelin katutasokerrokseen Valtakadun ja Oikokadun puolelle tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Korttelialueen Valtakadun, Oikokadun ja Anni Swanin kadun puolelle alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Katutason liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä. Liike- ja palvelutiloille tulee tehdä sisäänkäynnit kadun puolelle.

Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla. Ajoliittymissä tulee seinärakenteiden sijoittumisessa huomioida henkilöautojen kuljettajan paikalta 45 asteen näkemäalueet jalkakäytävän reunaan.

Tontin nro 9 jätehuollon ja polkupyörävaraston sisäänkäynnit tulee sijoittaa Anni Swanin kadun puolelle.

Korttelin 15 tontilla 9 kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaavakartalle merkittyjen kerrosten yläpuolelle asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja kokoontumis- ja saunatiloja enintään 155 kerros-m² ja niihin liittyvän enintään 60 m²:n kattoterassin. Kattoterassille saa sijoittaa kevytrakenteisen läpinäkyvän katoksen.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen katujulkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutason elävöittämiseksi katutason julkisivuja on jäseneltävä esimerkiksi aukotuksin eikä pitkiä umpinaisia seinäosia sallita.

Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisellä kattorakenteella ja julkisivuaiheilla. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisauvoja. Julkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisena muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- ja materiaalivaihteluilta sekä seinäpinnan syvyysvaihtelulla.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Rakennusten Valtakadun ja Anni Swanin kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee muodostaa näillä julkisivuilla yhtenäinen seinäpinta muun julkisivun kanssa. Anni Swanin kadun ja Oikokadun kulmauksessa parvekkeet saavat ulottua ulokkeena kevyenliikenteenväylän päälle, noin 1,5 metriä tonttialueen ulkopuolelle. Valtakadun puoleisten parvekkeiden tulee sijoittua kokonaan tontin puolelle.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueita vähintään 300 m². Mikäli leikki- ja ulko-oleskelutila jaetaan useaan erilliseen alueeseen, on yhtenäistä leikki- ja ulko-oleskelutilaa oltava käytössä vähintään 150 m² / asuinrakennus. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle tai kattoterassille. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä Laeq 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Korttelialueen tarkempi melunsuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Rakennusten kadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Oikokadun puolella toisen kerroksen parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että äänieristävyys on vähintään 15 dB.

Sijoitettaessa uudisrakennukseen ainoastaan Oikokadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee nämä varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Anni Swanin kadulle saa sijoittaa enintään kaksi korttelialueelle johtavaa tonttiliittymää. Vierekkäisten tonttiliittymien yhteenlaskettu avoin rakentamaton osuus saa olla enintään 12 metriä.

Kaava-alue sijaitsee nykyisin III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue). Maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoja.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastusteiden järjestelyt sisäpihalle.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen sekä työpaikkojen sisäilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

Autopaikkoja tulee järjestää vähintään:

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

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuoneikäytävät 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. Palveluasumisen ja yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettujen opiskelija- ja nuorisotasumisen osalta yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 50 % kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

Korttelialueelle ei saa rakentaa maanpäällistä pysäköintihallia. Autotalleja saa sijoittaa rakennusten yhteyteen pihan puolelle. Lisäksi piha-alueelle saa sijoittaa autokatoksia enintään 10 autolle.

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRYS:

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros - m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää 1,2 polkupyörän säilytyspaikka / asunto.

5.8 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

5.9 Tonttijako

Suunnittelualueen korttelialueelle on tehty tonttijako voimassa olevan asemakaavan hyväksymisen jälkeen aluetta rakennettaessa. Kaavaratkaisussa kaavakarttaan on merkitty tonttijaon mukaan toteutuneet tonttien rajat.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja yhdyskuntatalouteen. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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

- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2013)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)

- Lappeenrannan kaupunki Keskosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 2016)
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.12.2015)
- Kaupunginteatterin tontti, Lappeenranta, asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 6.2.2017)
- Entinen kaupunginteatterin tontti, Lappeenranta, asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 21.1.2021)

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. kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset vaikutukset)

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

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

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. Alue on otettu jo vuosikymmeniä sitten kaupunkimaisen rakentamisen piiriin.

Kaavamuutoksessa ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan rakennuksen vesikaton ylintä sallittua korkeusasemaa eikä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräistä ylintä korkeusasemaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakentamaan suunnitellun opiskelija-asuntokerrostalon kattokerrokseen seitsemännen kerroksen yläpuolelle yhteiskäyttöön tarkoitettuja kokoontumis- ja saunatiloja sekä kattoterassin. Kaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman rakennuksen päämittoja tai räystäskorkeutta. Muutokset tapahtuvat rakennusmassan sisällä eivätkä ne siten aiheuta muutoksia maisemakuvaan lukuun ottamatta mahdollisia kattoterassin katosrakennelmia, jotka saavat kuitenkin olla enintään 60 m²:n alueella.

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

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaava-alue sijoittuu Ensimmäisen Salpauselän reunamuodostuman laelle hiekkamaalle. Kaavamuutosalue on kauttaaltaan ihmisen muokkaamaa aluetta, jossa maaperää on muokattu merkittävästi jo aikaisempien rakennustöiden yhteydessä. Suunnittelualueelle on rakennettu kaksi rakennusta valmiiksi ja pääosin tyhjillään olevalle tontille 9 on rakennettu osittaiset kellaritilat ja muuntamotila (rakennuslupa 405-2018-241). Vielä rakentamattoman tontin osan rakentaminen vaatii jatkossakin maaperän kaivamista rakennusten perustuksia varten. Suunnittelualue on kuitenkin pinnanmuodoiltaan lähes tasaista ja maapinnan korkeuserot jäävät jatkossakin suunnittelualueella vähäisiksi.

Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkityksiltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten ja hienompien maalajien alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia. Rakentaminen ei edellytä kallioperän louhimista.

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja luontokohteisiin

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jolla ei ole erityisiä säilytettäviä luontokohteita. Rakentamiseen tarkoitettulla alueella ei ole todettu arvokkaita kasvi- tai eläinlajeja, joten kaavalla ei ole näiden osalta vaikutuksia. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan voimakkaasti muuttuneelle alueelle. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta myöskään metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutoksella siten ole niiden osalta vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppisiä (Kontula & Raunio 2018).

Yleisen viihtyvyyden lisäämiseksi asemakaavassa on osoitettu piha-alueille rakennus- alat, joille saa sijoittaa viherpihan. Viherpihat tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle ja Ala-Saimaan valuma-alueelle. Alue sijoittuu pohjavesialueelle Lappeenrannan keskusta – Lauritsala (0540510), joka on nykyisin luokitukseltaan III-luokan pohjavesialue (muu pohjavesialue). Asemakaavan yleis-

määräyksissä määrätään, että maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset on liitetty viemäriverkkoon, mihin liitetään myös rakentamattoman tontinosan rakennus. Alueen loppuun toteuttamisella ei siten ole vaikutuksia vesistöihin.

Rakennusten katto- ja piha-alueille muodostuu sade- ja sulamisvesistä hulevesiä, jotka tulisi käsitellä pääsääntöisesti tontilla, mikäli mahdollista. Hulevesien määrään vaikuttavat rakennusten kattopinta-alat ja pinnoitettujen piha-alueiden pinta-alat.

Suunnittelualueella on kaksi valmista rakennusta ja asfaltilla sekä betonikivillä pinnoitettuja piha-alueita, joilta kertyy hulevesiä. Pääosa valmiiden rakennusten ja piha-alueiden hulevesistä johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon. Koska vielä rakentamattoman tontin osan hulevesiasiat ratkaistaan tontin myöhemmässä suunnittelussa, asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet, kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Tulvan riskiä kasvattaa myös veden mukana kulkeutuva hiekka, joka tukkii viemäreitä ja haittaa näin niiden normaalia toimintaa. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin eikä pohjaveteen.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannassa sijaitsevat Lappeenrannan-Lahden teknillinen yliopisto (LUT) ja LAB-ammattikorkeakoulu. LUT-yliopiston Lappeenrannan ja Lahden kampuksilla oli vuonna 2019 perus- ja jatkotutkinto-opiskelijoita yhteensä noin 5300 (Lähde: www.lut.fi). LAB-ammattikorkeakoulun Lappeenrannan kampuksella opiskelee noin 3400 opiskelijaa (Lähde: www.lab.fi). Opiskelijatutkimusten mukaan maamme kaikista korkeakouluopiskelijoista 25 % asuu opiskelija-asunnoissa ja 45 % asuu vuokralla muualla kuin opiskelija-asunnossa eli vapaiden markkinoiden, kaupungin tms. vuokra-asunnossa. Itse tai puolison kanssa yhdessä omistamassa asunnossa asuu 20 % ja vanhempien tai sukulaisten

tai puolison asunnossa asuu 9 % opiskelijoista. *Lähde: Eurostudent VII - Opiskelijatutkimus 2019, Opetus- ja kulttuuriministeriö.* Korkeakouluopiskelijoiden asuntokunnat vaihtelevat elämäntilanteiden mukaan. Kaikista korkeakouluopiskelijoista noin kaksi viidestä (41 %) asuu yksin omassa taloudessa tai soluasunnossa. 30 % opiskelijoista asuu puolison kanssa ja 8 % asuu puolison ja lapsen/lasten kanssa. 8 % kaikista korkeakouluopiskelijoista asuu yhteistaloudessa tai ”kimppekämpässä”. Yksin asuvien osuus on kasvanut edelliseen Eurostudent-tutkimukseen verrattuna 4 %. Vanhempien tai sukulaisten luona asuminen on korkeakouluopiskelijoilla vähäistä. *Lähde: Eurostudent VII - Opiskelijatutkimus 2019, Opetus- ja kulttuuriministeriö.*

Lappeenrannan keskustassa sijaitsee ammatillista toisen asteen koulutusta tarjoava Saimaan ammattiopisto Sampo. Sammon toimipisteet ovat Lappeenrannassa, Imatralla ja Ruokolahdella ja opistossa on noin 4 000 opiskelijaa (*Lähde: www.edusampo.fi*). Noin 27 % ammatillisen koulutuksen opiskelijoista on iältään 20-29 -vuotiaita, jotka todennäköisesti eivät enää asu vanhempien kanssa ja joilla ei ole esimerkiksi omistusasuntoa.

Ympäristöministeriö on laatinut selvityksen opiskelija-asumisen nykytilasta ja opiskelija-asuntojen tuotantotarpeesta vuonna 2018 (*Asuntoja opiskelijoille? Selvitys opiskelija-asumisen nykytilasta ja opiskelija-asuntojen tuotantotarpeesta. Ympäristöministeriö, Helsinki 11.9.2018*). Ympäristöministeriön sekä opetus- ja kulttuuriministeriön teettämässä selvityksessä kartoitettiin opiskelija-asuntojen määrällinen tarve tulevina vuosina keskeisillä opiskelupaikkakunnilla sekä arvioitiin, tulisiko opiskelija-asuntotarjontaa lisätä. Lisäksi selvitettiin, millaisia muutos- ja kehittämistarpeita jo olemassa olevalle opiskelija-asuntokannalle aiheutuu nykyisestä ja lähitulevaisuuden asuntokysynnästä. Arviossa otettiin huomioon alueelliset tarpeet ja erot asuntomarkkinatilanteessa sekä koulutusrakteissa ja opiskelumuodoissa tapahtuvat muutokset ja opiskelijamäärien kehitys, mukaan lukien myös kansainväliset opiskelijat.

Ympäristöministeriön selvityksen mukaan Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön (LOAS) vajaasta 3200 asuntopaikasta 54 prosenttia sijaitsee soluasunnoissa ja 34 prosenttia yksiöissä. Soluasuntojen käyttöaste on noin 80 prosenttia, kun se yksiöissä ja perheasunnoissa on lähes 100 %. Opiskelija-asuntojen kysyntä kohdistuu erityisesti yksiöihin keskusta-alueella tai oppilaitosten läheisyydessä. Lappeenrannassa on suunnitelmia rakentaa 500 uutta opiskelija-asuntoa, joista kaikki olisivat yksiöitä. Lisäksi 100 kaksiota muutetaan 200 yksiöksi. Asuntokannasta tulee poistumaan 150 asuntoa, mikä vastaa 200:aa asuntopaikkaa. 400 asuntoa tullaan tulevina vuosina peruskorjaamaan. Selvityksen mukaan Lappeenrannassa verrattain suuri osuus opiskelijoista, 39 prosenttia, asuu LOAS:n asunnoissa. Ympäristöministeriön selvitys toteaa, että olemassa olevat suunnitelmat Lappeenrannan opiskelija-asuntotuotannon lisäämiseksi ovat riittäviä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tukee pieni- ja keskituloisten kotitalouksien sekä erityisryhmien asunto-olojen parantamista myöntämällä valtion varoista tukea näille ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten. Käytännössä kaikki opiskelija-asunnot rahoitetaan korkotukilainoilla ja investointiavustuksilla. Investointiavustus on kertaluontoinen osa ARA:n myöntämää tukea, jonka kokonaisyhtöy opiskelijalle näkyy omakustannusperiaatteen mukaisesti määrättyvän vuokran ja

markkinavuokran erotuksena. Opiskelijoiden asumista tuetaan myös asumistuella. Elokuussa 2017 voimaan tuli asumistukijärjestelmän muutos, jossa opiskelijat siirtyivät yleisen asumistuen piiriin. Merkittävin hyöty avustuksella rahoitetuissa asunnoissa asuville opiskelijoille syntyy omakustannuseriaa määrättyvästä vuokrasta, joka on useimilla paikkakunnilla vapaarahoitteista vuokraa matalampi. Ympäristöministeriön selvityksen mukaan yhteiskunnan näkökulmasta on edullisempaa asuttaa opiskelijoita opiskelija-asunnoissa kuin pienissä vapaarahoitteisissa asunnoissa. Opiskelija-asuntojen yhteenlasketun investointiavustuksen ja asumistukikustannuksen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen asumistukikustannusten vuotuinen ero on pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta alle 1000 euroa vuodessa. *Lähde: Asuntoja opiskelijoille? Selvitys opiskelija-asumisen nykytilasta ja opiskelija-asuntojen tuotantotarpeesta. Ympäristöministeriö, Helsinki 11.9.2018.*

- Yritysvaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden opiskelija-asuntokerrostalon rakentamisen suunnittelualueelle. Riittävä edullisten opiskelija-asuntojen tarjonta edesauttaa opiskelijoiden sijoittumista opiskelupaikkakunnalle. Opiskelija-asuntojen sijoittaminen kaupungin keskustaan lisää keskustan vetovoimaa ja siellä toimivien yritysten toimintaedellytyksiä. Rakentamattoman tontin asuntojen painottuminen opiskelija-asuntoihin monipuolistaa alueen asuntokantaa ja nuorentaa asukkaiden ikärakennetta. Pääosa asunnoista tullee olemaan yksiöitä, joiden kysyntä opiskelijoiden keskuudessa on suurinta. Kesäaikana ja tarvittaessa myös myöhemmin, jos opiskelija-asuntojen tarve jostain syystä vähenisi, opiskelija-asuntokerrostalon huoneistoja voidaan käyttää hotellina. Myös opiskelijoiden asuntomieltymykset voivat ajan kuluessa muuttua. Suositeltavaa olisikin, että uusien rakennusten asunnot ja yhteistilat suunnitellaan niin, että ne mahdollistavat rakennuksen monikäyttöisyyden ilman rakenteellisia muutoksia sekä rakennukseen myöhemmin tehtävät asuntokäytön muutokset ja yhteistilojen käyttötarkoituksen vaihtamisen rakenteellisilla muutoksilla. Muunneltavuudella voidaan rakennusta mukauttaa opiskelijoiden ja yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin paremmin.

Kaavaratkaisu tarjoaa myös uusia liike- ja palvelutiloja Valtakadun ja Oikokadun varrelta, mahdollisesti myös Anni Swanin kadun puolelta. Liiketiloihin voi sijoittua perinteisiä kaupan yrityksiä tai palveluyrityksiä. AL-kaavamerkintä ei rajaa tiukasti yrityksen tai yritysten toimialaa. Yritysten kokoa, työpaikkamäärää tai liikevaihtoa ei kaavan sisällön perusteella ole mahdollista tarkkaan arvioida. Enimmillään katutason tiloihin voisi sijoittua muutamia kymmeniä työpaikkoja.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin, eikä kaavan toteutuminen edellytä uusien yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita rakennuksen sisälle. Yksi muuntamo on jo toteutettu tontille nro 9.

Rakennusoikeuden lisääminen alueella tehostaa olemassa olevan infran, yleisten pysäköintitilojen ja katuverkon hyödyntämistä, mikä on yhdyskuntataloudellisesti edullista.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkaa eli se on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Alueella ei ole erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon, eikä kaavan toteutuminen edellytä uusien katuyhteyksien rakentamista. Myös suunnittelualueen lähiympäristön jalankulku- ja pyöräilyväylät säilyvät ennallaan.

Kaavaratkaisussa on säilytetty voimassa olevan asemakaavan tontin 9 lounaiskulman ja tontin 8 luoteiskulman viisteet rakennusalan rajoissa, ulokemerkinnet ja yleiselle jalankululle varatut alueen osat. Rakennusten maantasokerrokset toteutetaan katujen kulmissa tontin rajasta sisäänvedettynä ja näin turvataan risteysalueilla riittävät jalankulkuyhteydet ja näkemäalueet.

Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla. Ajoliittymissä tulee seinärakenteiden sijoittumisessa huomioida henkilöautojen kuljettajan paikalta 45 asteen näkemäalueet jalkakäytävän reunaan.

Asemakaavassa on määrätty, että AL-korttelialueella polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m²/ 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50 % tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää 1,2 polkupyörän säilytyspaikkaa/ asunto. Kaavamääräyksissä on pyritty osaltaan edistämään polkupyörällä liikkumisen edellytyksiä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa kilpailutasoisen joukkoliikenteen äärellä. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä paikallisliikenteen järjestelyihin. Tulevat opiskelija-asukkaat ovat mahdollisia joukkoliikenteen käyttäjiä.

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

Asemakaavassa koko AL-korttelialueelle on osoitettu varaus kaksikerroksiselle maanalaiselle pysäköintihallille kaavamerkinnällä "*Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja*" (map-2). Suunnittelualueelle on jo toteutettu kellarikerrokseen 01-tasolle autohalli, johon on osoitettu As Oy Lappeenrannan Näyttämön ja Wilmankodin autopaikkoja.

Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintihalliin on Anni Swanin kadulta ja sen sijainti säilyy kaavamuutoksessa ennallaan.

AL-korttelialueella on varattava autopaikkoja vähintään 1 autopaikka/ 90 kerros-m² liike- ja toimistotilojen osalta, 1 autopaikka/ 90 kerros-m² ravintolatilojen osalta, asunnoissa 1 autopaikka/ 100 kerros-m², palveluasumisessa 1 autopaikka/ 180 kerros-m², opiskelija- ja nuorisoasunnoissa 1 autopaikka/ 180 kerros-m² ja hotellitoimintojen osalta 1 autopaikka/ 250 kerros-m². Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

Autopaikkamääräyksiä on muutettu siten, että ne vastaavat viime vuoden aikana laadittujen ydinkeskustan täydennysrakentamiskaavojen (mm. Pormestarin kortteli ja Raatihuoneen kortteli) autopaikkamääräyksiä. Autopaikkamääräyksiä tarkistaminen ydinkeskustassa perustuu Keskustan kehittämissuunnitelmaa varten laadittuun pysäköintiselvitykseen.

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. Porrashuonekäytävät 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. Autojen yhteiskäyttö on kasvattanut suosiotaan varsinkin opiskelijoiden keskuudessa. Yhteiskäyttöauton etuna on, että auton saa käyttöönsä lyhyeksikin ajaksi ja käytöstä maksetaan tuntien ja ajettujen kilometrien perusteella. Jos autoa tarvitsee vain vähän, on autojen yhteiskäyttö taloudellinen vaihtoehto. Vaikka tulevat opiskelija-asunnot sijaitsevat aivan kaupungin ydinkeskustassa kauppojen ja palvelujen äärellä sekä hyvien joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteyksien lähellä, sijaitsevat LUT:n ja LAB:n kampukset Skinnarilassa noin 7 kilometrin päässä, joten osalla asukkaista on oletettavasti auto. Kaavassa rajoitetaan yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen määrää siten että niiden osuus saa olla enintään 25 % kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä, mutta palveluasumisen ja yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettujen opiskelija- ja nuorisoasumisen osalta yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen määrä voi olla enimmillään 50 % kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrää voidaan vielä vähentää, jos osa autopaikoista sijoitetaan Valtakadun eteläpuolella, suunnittelualuetta vastapäätä sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitos P-Pormestariin. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että jos autopaikkoja sijoitetaan nimettömänä läheiseen yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30 %.

Kaavassa on lisäksi määrätty, että korttelialueelle ei saa rakentaa maanpäällistä pysäköintihallia. Autotalleja saa sijoittaa rakennusten yhteyteen pihan puolelle. Lisäksi piha-alueelle saa sijoittaa autokatoksia enintään 10 autolle.

Tontin autopaikkamäärä riippuu lopullisesti siitä, missä suhteessa eri käyttötarkoitukset pinta-alallisesti toteutuvat. Kaavaratkaisussa vielä rakentamattoman tontin nro 9 raken-

nusoikeus on 5200 kerros-m². Jos rakennusoikeus toteutetaan kokonaan opiskelija-asun-
tokerrostalona, tulee autopaikkoja varata laskennallisesti 1 autopaikka/ 180 kerros-m² eli
29 autopaikkaa. Kuitenkin autopaikkojen määrää määriteltäessä ulkoseinien 250 mm ylit-
tävää osaa, porrashuoneen 15 kerros-m² ylittää osaa ja aputiloja sekä autojen säilytyk-
seen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon, mikä pienentää
autopaikkamäärää huomattavasti. Lisäksi osa autopaikoista voidaan toteuttaa yhteiskäyt-
töautopaikkoina.

Esimerkki:

- Autopaikkamäärää mitoittava rakennusoikeus 4600 krs-m²:180 (huomioitu ulko-
seiniä, porrashuoneita ja käytäviä sekä aputiloja koskevat huojennukset) > 26 ap
- Autopaikoista puolet tulee toteuttaa 1:1 > **13 ap**
- Loput 13 autopaikkaa toteutetaan yhteiskäyttöpaikkoina eli jaetaan viidellä > **3 ap**
Yhteensä **16 ap**

As Oy Lappeenrannan Näyttämöllä on rakennuslupapaperustusten mukaan 19 autopaikkaa
kellarikerroksen autohallissa, 2 autotallipaikkaa rakennuksen 1. kerroksessa, neljä auto-
paikkaa pihakannella ja 2 autopaikkaa tontin 9 pihakannella. Palvelutalo Wilmankodilla
on 20 autopaikkaa kellarin autohallissa ja 1 autopaikka pihalla rakennuksen itäpäädyssä.

Suunnitelmien mukaan tontin 9 kellarikerroksen autohalliin voidaan osoittaa 14 autopaik-
kaa ja pihakannelle 5 autopaikkaa, mitkä riittävät täyttämään autopaikkamääräyksen vel-
voittamat paikat.

Polkupyörän säilytysmahdollisuuksilla voi olla suuri vaikutus siihen, minkä kulkuvälineen
asukkaat päivittäin valitsevat. Pyöräpysäköinnissä on tärkeitä helppokäyttöisyys ja run-
kolukitusmahdollisuus varkauksien estämiseksi. Polkupyöräpaikkojen tulisi olla helposti
saatavilla niin pihalla kuin varastoissakin. Pyöräilyn edistämiseksi kaavan yleismääräyk-
sissä määrätään, että AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säily-
tystilaa 1 m²/ 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50 % tiloista
tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiske-
lija-asunnoille tulee järjestää 1,2 polkupyörän säilytyspaikka/ asunto. Jos suunniteltuun
kerrostaloon tulisi esim. 133 asuntoa, tulisi polkupyöräpaikkoja varata 160.

6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka en-
nustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttö-
tiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykyti-
laennusteen mukaan vuonna 2020 Valtakadun yksisuuntaisen osuuden liikennemäärä
suunnittelualueen kohdalla on **378** ajoneuvoa/ vuorokausi ja kaksisuuntaisella osuudella
suunnittelualueen kaakkoispuolella 1324 (**473 + 851**) ajoneuvoa/vuorokausi. Oikokadun
liikennemäärä vuonna 2020 on 7486 (**4197 + 3289**) ajoneuvoa/vuorokausi. Anni Swanin
kadun liikennettä ei ennusteessa ole laskettu.

Vuoteen 2040 mennessä liikenteen on ennustettu kasvavan Valtakadun yksisuuntaisella
osuudella **598** ajoneuvon/vuorokausi ja kaksisuuntaisella osuudella 1572 (**487 + 1085**)

ajoneuvon/ vuorokausi. Suunnittelualueen pohjoispuolella liikennemäärien ennustetaan nousevan Oikokadulla 8064 (**4566 + 3498**) ajoneuvon/ vuorokausi ja Koulukadulla 8187 (**4361 + 3826**) ajoneuvon/ vuorokausi. Ennustettu liikenteen lisäys on pääosin seurausta muusta, kun itse suunnittelualueen tuottamasta liikenteestä.



Kuva 32. Vasemmalla ote kuvasta vuorokausiliikenne vuonna 2020 (ajon/vrk) ja oikealla vuorokausiliikenne vuonna 2040 (ajon/vrk) (WSP Finland Oy 2020).

Kaavaratkaisussa korttelialueen käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Kaavamuutos mahdollistaa kuitenkin suuremman opiskelija-asuntojen osuuden, kuin voimassa oleva asemakaava. Asuntotyypin muutos ei todennäköisesti aiheuta merkittäviä muutoksia liikennemääriin. Asumisen osuuden lisääntyessä liikennetuotos kasvaa verrattuna liike- ja toimistotilojen sekä mahdollisen hotellin ja palveluasumisen tuottamiin liikennetuotoksiin, mutta autoliikenteen määrää rajoittaa alueen saavutettavuus kevyellä ja julkisella liikenteellä sekä yhteiskäyttöautojen vuokrausmahdollisuus. Kannustamalla kestävään liikkumiseen pyöräillen, jalan ja julkisia kulkuneuvoja käyttämällä, voidaan hillitä autoliikenteen määrää ja haittoja.

Suunnittelualueen tonttien ajoneuvoliittymät sijoittuvat Anni Swanin kadulle ja Valtakadulle. Liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus on huomioitu kaavassa mm. rajoittamalla tonttiliittymien määrää ja sijoittamalla tonttiliittymät riittävän etäälle risteysalueista. Korttelin reunoille merkittyä liittymäkieltomerkintöjä ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavaan nähden. Lisäksi kaavassa määrätään, että Anni Swanin kadun puolelle saa sijoittaa enintään kaksi korttelialueelle johtavaa tonttiliittymää. Vierekkäisten tonttiliittymien yhteenlaskettu avoin rakentamaton osuus saa olla enintään 12 metriä. Anni Swanin kadulle on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tonttien 8 ja 9 piha-alueelle johtava liittymä sekä korttelin maanalaiseen autohalliin johtava luiska, joiden yhteenlaskettu leveys on noin 8 metriä. Wilman kodin pihalle on liittymä Valtakadulta tontin 10 kaakkoiskulmasta.

Tonttien 8 ja 9 yhteisen piha-alueelle johtavan kulkuväylän huoltoajo- ja pyöräilyliikenteen minimoimiseksi sekä piha-alueiden viihtyvyyden turvaamiseksi on asemakaavaan yleismääräyksissä määrätty, että tontin nro 9 jätehuollon ja polkupyörävaraston sisäänkäynnit tulee sijoittaa Anni Swanin kadun puolelle. Liikenneturvallisuuksista sisäänkäynnit tulee toteuttaa sisään vedetyillä syvennyksillä.

Kokonaisuutena kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi ympäröivien katu-
jen liikennemääriin eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

6.4.4 Vaikutukset liikennemeluun

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

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään dB		Huomautuksia
	Päivällä	Yöllä	
Asuinalue, hoito- ja oppilaitosalue			
- ulkona	55	50 (45*)	* uusi alue
- sisällä	35	30	
Liike- ja toimistohuoneisto, sisällä	45	-	

Kuva 33. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasa eli ekvivalenttiäänitasa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulko- eli pihamelua koskevia ohjearvoja.

Alueelle on laadittu meluselvitys edellisen asemakaavatyön yhteydessä (Kaupunginteatterin tontti, Lappeenranta, asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 6.2.2017) sekä tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä (Entinen kaupunginteatterin tontti, Lappeenranta, asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 21.1.2021)). Meluselvitysten tarkoituksena on ollut selvittää katuliikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla.

Vuoden 2017 meluselvitystyössä määriteltiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2035 ennusteliikenteellä alueelle silloin suunnitellulla maankäytöllä. **Tämän** asemakaavamuutoksen meluselvitystyössä määriteltiin laskentamallin avulla melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä niin että tonttien 8 ja 10 rakennukset ovat valmiit. Vuodelle 2035 ennustetun katuliikenteen liikennemäärät olivat Oikokadulla noin 2000 ajoneuvoa/ vuorokausi suuremmat ja Valtakadulla noin 600 ajoneuvoa suuremmat verrattuna nyt laadittuun vuoden 2040 ennusteliikenteeseen.

Meluselvitys on tehty SoundPLAN 8.2 ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, melusteet ja heijastukset. Melulaskennat on tehty ennustetilanteen liikennemäärien mukaan siten, että tuloksia voidaan verrata suoraan valtioneuvoston päätöksen mukaisiin päivä- (07-22) ja yöajan (22-07) ohjearvoihin.

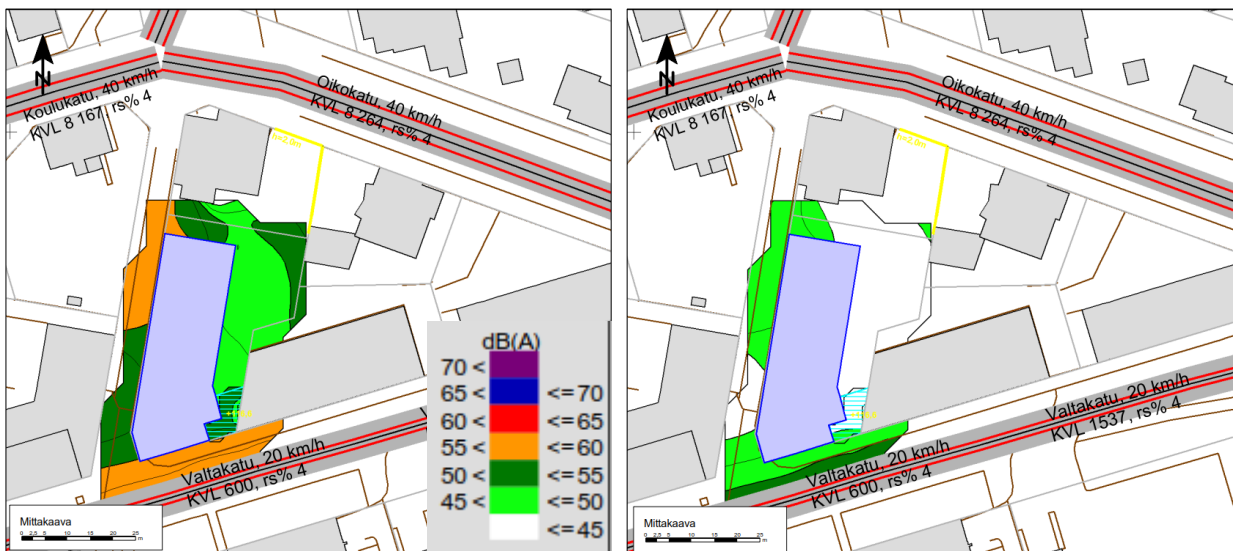
Piha-alueet

Rakennusmassoittelut ja pohjoisemman tontin suojaksi edellytetty meluaita suojaavat sisäpihan aluetta siinä määrin, että sisäpihan melutaso päivällä on selvästi alle ohjearvon 55 dB ja yöllä alle ohjearvon 45 dB.

Kaavaratkaisussa on massoittelua muutettu siten, että ensimmäisen kerroksen katolle rakennettavan viherpihan rakentamisen mahdollisuus poistuu. Viherpihoiksi on osoitettu tontin 8 jo rakennettu oleskelualue ja tontin 10 piha-alueen pohjoisosa. Meluselvityksen perusteella asemakaavakarttaan on jätetty edelleen määräys, jonka mukaan ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa L_{aeq} 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä L_{aeq} 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Korttelialueen tarkempi melunsuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Terassit

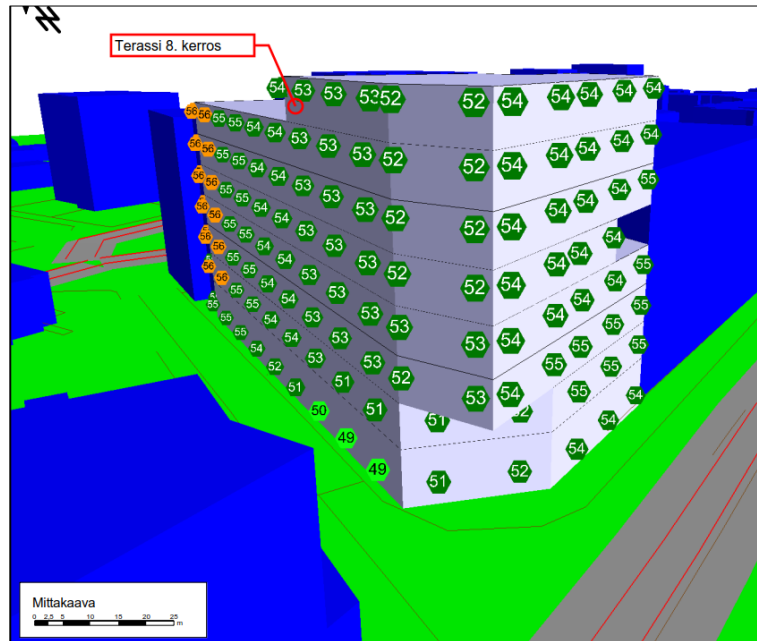
Valtakadun puolelle viidenteen kerrokseen sijoittuvan terassin päivämelutaso on alle ohjearvon 55 dB ja suurelta osin alle yöohjearvon 45 dB.



Kuva 34. Vasemmalla päiväajan (07-22) meluvyöhykkeet ja oikealla yöajan (22-07) meluvyöhykkeet suunnittelualueella ennusteliikenteen vuoden 2040 mukaan.

Kahdeksannen kerroksen kattoterassin melutaso arvioidaan ko. kohdan julkisivupintaan kohdistuvan melutason perusteella. Anni Swanin kadun puoleisen julkisivupintaan kohdistuu päiväaikaan 53-54 dB melutaso, joten on todennäköistä, että melutaso terassilla jää tämän alapuolelle eli alle ohjearvon 55 dB. Samalla yöohjearvo 45 dB alittuu suurelta osin. Meluselvityksen perusteella terassille ei ole tarpeen antaa erillistä määräystä melusuojuuksesta.

Kuva 35. Päiväajan (07-22) suurimmat keskiäänitasot julkisivuilla.



Julkisivut ja parvekkeet

Valtakadun puolella julkisivuun kohdistuvat päivämelutasot vaihtelevat välillä 54-55 dB. Anni Swanin kadun puolella päivämelutasot vaihtelevat asuinkerroksissa välillä 51-56 dB ja sisäpihan puolella melutasot vaihtelevat välillä 43-54 dB. Suunnitellulle rakennukselle laskettujen päivämelutasojen voidaan olettaa olevan samaa luokkaan myös Wilmankodin palvelutalon Valtakadun puoleisella julkisivulla.

65 dB ja sitä suurempien päivämelutasojen sekä 60 dB ja sitä suurempien yömelutasojen kohdalla olisi asetettava ääneneristystä koskeva määräys. Valtakadun ja Anni Swanin kadun puoleiset melutasot eivät saavuta näitä arvoja. Asemakaavassa on kuitenkin määrätty, että rakennusten kadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Suunniteltuun opiskelija-asuntokerrostaloon ei ole esitetty parvekkeita. Jos parvekkeita sijoitetaan yli 55 dB päivämelutason alueelle, tulee parvekkeet varustaa suljettavin ja ääntä eristävin lasituksin.

Sisämelu: Edellisen asemakaavatyön yhteydessä laaditun meluselvityksen mukaan Oikokadun puolella myös rakennuksen julkisivuun kohdistuva melutaso voi aiheuttaa ohjearvot ylittäviä sisämelutasoja maantasokerroksessa ja sitä seuraavassa kerroksessa. Meluselvityksen mukaan 65 dB ja sitä suurempien melutasojen kohdalla on asetettava ääneneristystä koskeva määräys. Oikokadun puolella olevaan julkisivuun kohdistuu 66 dB:n melutaso, joka edellyttää 31 dB:n äänieristävyyttä. Julkisivun rakenneosien ääneneristävyyksien $R_w + C_{tr}$ osalta on tehtävä erillinen laskelma rakennuslupavaiheessa, koska niihin vaikuttavat mm. huoneiden ja ikkunoiden koko.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen määräys on säilytetty kaavaratkaisussa ennallaan:

Rakennusten kadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Oikokadun puolella toisen kerroksen parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että äänieristävyys on vähintään 15 dB

Jos rakennusten meluisten julkisivujen puolelle suunnitellaan asuntoja ilman parvekkeita tai asunnosta ei ole yhteyttä meluttomalle puolelle, vaikeutuu asunnon tuuletus ja lämmön säätely. Koska Oikokadun puolella rakennuksen julkisivuun kohdistuva melutaso voi aiheuttaa ohjearvot ylittäviä sisämelutasoja maantasokerroksessa ja sitä seuraavassa kerroksessa määrätään, että *sijoitettaessa uudisrakennukseen ainoastaan Oikokadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee nämä varustaa koneellisella jäähdytyksellä*. Korttelin Oikokadun puoleinen rakennus on toteutettu vuonna 2018 voimassa olleiden kaavamääräysten mukaan, joten lisätty määräys toteutuu vasta mahdollisessa seuraavassa uudisrakennusvaiheessa.

Meluselvitysten mukaan kaavamuutoksessa annetuilla meluntorjuntaa koskevilla määräyksillä saavutetaan tehtyjen laskentojen mukaan VNp 993/92 määritellyt sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden ohjearvot. Käytettävissä olevien selvitysten perusteella kaavan määräykset turvaavat sen, että sisämelun ohjearvot eivät kaavamuutosalueella ylitä.

Alueen rakentumisen aikainen meluvaikutus ei ole merkittävä ja se on väliaikainen.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen alueelliseen saatavuuteen

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan alueella. Kaavamuutos mahdollistaa opiskelija-asuntokerrostalon rakentamisen alueelle. Tulevat asunnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien äärellä sekä monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen lähellä. Alue on saavutettavissa hyvin myös joukkoliikenteen käyttäjille. Julkisen liikenteen pysäkit sijoittuvat Oikokadulle aivan kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen. Oikokadulla kulkee useita linja-autovuoroja. Aivan ydinkeskustassa sijaitsevat opiskelija-asunnot monipuolistavat alueen asuntorakennetta ja niiden asukkaat alueen asukkaiden ikärakennetta. Kaavamuutosalueelle ei synny uusia julkisia palveluja mutta tulevat asukkaat lisäävät julkisten lähipalvelujen käyttöä.

Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien liike- ja palvelutilojen rakentamisen katutasoon, mikä tukee osaltaan ydinkeskustan kaupallista kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista.

Kokonaisuutena kaavan toteuttaminen tukee Lappeenrannan ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja koko keskusta-alueen kehittämistä ja palveluiden paranemista.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Korttelin rakentamattoman osan rakentaminen kaavan mukaisesti luo edellytykset viihtyisän asuinmiljöön muodostumiselle. Varsinaisten asuntojen lisäksi kaavamuuos mahdollistaa myös monipuolisten yhteistilojen rakentamisen asuntojen yhteyteen. Kaavamääräykset mahdollistavat mm. yhteistiloina toimivan terassin rakentamisen sekä ylimpään kerrokseen sijoittuvat kokoontumis- ja saunatilat. Kattokerrokseen voidaan toteuttaa myös kattoterassi, josta avautuu näkymä Saimaalle. Ajanviettomahdollisuuksia tarjoaa lisäksi kaupungin ydinkeskustan monet palvelut kuten kirjasto, liikuntakeskukset ja puistot.

Meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy 2017) todetun liikennemelukuormituksen vuoksi asemakaavassa on annettu määräyksiä piha-alueiden melusuojuuksesta ja asuinrakennusten ulkorakenteiden ääneneristävydestä.

Asemakaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta lähialueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Rakennettava opiskelija-asuntokerrostalo monipuolistaa alueen asutuskantaa. Riittävä edullisten opiskelija-asuntojen tarjonta edesauttaa opiskelijoiden sijoittumista opiskelupaikkakunnalle ja opintojen edistymistä.

Kaavamuutosalueelle ei kaavan myötä sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Rakentamattoman tontin osan rakentaminen voivat väliaikaisesti vähentää alueen viihtyisyyttä. Nämä vaikutukset kuitenkin loppuvat rakentamisen päätyttyä.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilureitistöihin eikä virkistysalueisiin.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa kaavaillun opiskelija-asuntokerrostalon rakentamisen suunnittelualueelle. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden 1350 kerros-m² eli 13,5 prosenttia. Kaavamuutoksessa korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tontikohtaisesti ja edellisen kaavamuutoksen jälkeen laadittu tonttijako on säilytetty ennallaan.

Kaavaratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä rakentamattoman tontin osalta. Asemakaava monipuolistaa ydinkeskustan asutuskantaa. Kokonaisuutena kaavan vaikutukset ovat yhdyskuntarakenteen kannalta myönteisiä.

Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Kaavamuutos mahdollistaa vielä rakentamattomalle tontille uuden kerrostalon rakentamisen. Tontille on tarkoitus toteuttaa opiskelija-asuntokerrostalo. Suunnittelualueelle on jo toteutettu maanalainen autohalli, palvelutalo ja asuinkerrostalo. Korttelialueelle on tehty tonttijako edellisen asemakaavamuutoksen jälkeen alueen toteuttamisen yhteydessä. Tonttien 8 ja 10 rakennusoikeudet on merkitty käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti ja tontille 9 rakennusoikeudeksi on osoitettu 5200 kerros-m². Suunnitellulla opiskelija-asuntokerrostalolla ei ole vaikutusta jo rakennettuihin rakennuksiin. Näiden autopaikat sijoittuvat jo rakennettuun autohalliin ja tontin 8 ja 9 yhteiselle piha-alueelle.

Asemakaavassa on määrätty, että korttelialueelle saa rakentaa vähintään yhden kiinteistökohtaisen muuntamon rakennuksen sisälle. Muuntamo on rakennettu tontille 9.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Suunniteltu rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Uudisrakennus piha-alueineen liitetään hulevesiverkostoon, sillä alueella ei käytännössä ole mahdollisuuksia hulevesien kiinteistökohtaiseen käsittelyyn.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualue on keskeinen osa Lappeenrannan ydinkeskustaa. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen muuttaa ja on muuttanut paikallisesti kaupunkikuvaa tuomalla siihen mittakaavaltaan ja osin myös arkkitehtuuriltaan poikkeavan elementin. Tontinluovutuskilpailun yhtenä tavoitteena oli uuden maamerkkirakennuksen luominen kaupunkikuvaan. Uudisrakentaminen erottuu muusta rakennuskannasta korkeampana massana muodostaen mielenkiintoista ja vaihtelevaa katutilaa ja kaupunkimaisemaa.

Korttelialueelle on toteutettu jo kaksi rakennusta, mutta Valtakadun ja Anni Swanin kadun kulma on edelleen rakentamaton. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakennusmassan ansiosta Valta- ja Anni Swanin kadun katutilat rajautuvat aiempaa selkeämmin. Uuden rakennuksen räystäslinja jatkaa molempien katujen puolilla naapurirakennusten loivasti kohoavia räystäslinjoja saavuttaen lakipisteensä kadunkulmassa. Rakennus kohoaa laivankeulamutoineen ydinkeskustan itäosan maamerkiksi ja muodostaa näkyvän kaupunkikuvallisen elementin.



Kuva 36. Valokuva satamasta kohti suunnittelualuetta. Kuvaan on upotettu suunniteltu kerrostalo. Kaavaratkaisun mahdollistama rakennus noudattaa voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman rakennusmassan ääri viivoja.

Kaavaratkaisu perustuu, kuten voimassa oleva asemakaavakin, massoittelemisen ja katto-
muodon osalta alueella käydyin tontinluovutuskilpailun voittajaehdotukseen. Voimassa
olevaan asemakaavaan nähden kaavamuu tos sisältää rakennusmassan ääri viivojen si-
sällä tapahtuvia muutoksia lukuun ottamatta mahdollista kattoterassin kevytrakenteista
katetta. Näin kaupungin siluettiin kohdistuva muutos on likimain sama, kuin voimassa
olevassa asemakaavassa.



Kuva 37. Viistoilmakuva etelästä. Kuvaan on upotettu suunniteltu opiskelija-asuntokerrostalo (Arkkitehdit Soini & Horto Oy, luonnos 2.3.2021).

Rakennusmassan kaupunkikuvallista vaikutelmaa on kevennetty sallimalla rakennuksen itäpäätyyn Valtakadun puolelle sisäänvedetyn parveketerassin rakentaminen. Terassi voi sijoittua alimmillaan kolmanteen kerrokseen, sillä kaavamääräyksen mukaan sen alapuolella on oltava vähintään kaksi kerrosta. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös asuntojen yhteistilojen sijoittamisen asuinkerrosten yläpuolelle. Kattokerroksen yhteistilat voivat poiketa muun rakennuksen julkisivuaukotteuksesta ja ulkoarkkitehtuurista.

Kaavamuutoksen mahdollistamat muutokset kaupunkikuvaan ovat jalankulkijan tasolta katsottuna hienovaraisia ja havaittavissa vasta kauempaa katualueen yleisilmettä katsottaessa. Lähimaisemassa jalankulkija hahmottaa pääasiassa rakennusten alakerrokset ja katutilan, jossa kulkee. Katutason liike- ja palvelutilat elävöittävät kaupunkitilaa ja ylempiin kerroksiin sijoittuva parveketerassi lisää julkisivun vaihtelevuutta ja ilmeikkyyttä. Samalla se mahdollistaa näkymät rakennuksesta kirjaston yli kohti Pormestarin puistoa.

Kaavaratkaisun mahdollistama rakennus noudattaa ääriviivoiltaan voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa rakennusmassaa. Asemakaavamuutoksen sisältämät rakennusta koskevat muutokset eivät vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan. Kaavaratkaisu sallii opiskelija-asuntojen yleistentilojen rakentamisen kattokerrokseen, mikä muuttaa rakennuksen ylimmän kerroksen julkisivuja hieman ja kattoterassin mahdollinen kevyt rakenteinen kate voi näkyä hieman kaukomaisemassa. Kuten voimassa oleva asemakaavakin, kaavamuutos mahdollistaa kaupunkikuvallisesti yksilöllisen ja näkyvän rakennuksen toteuttamisen.



Kuva 38. Katunäkymä Valtakadulta. Kuvaan on upotettu suunniteltu opiskelija-asuntokerrostalo (Arkkitehdit Soini & Horto Oy, luonnos 2.3.2021).

6.6.1 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänkösiin
Kaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, joten suunnitelmalla ei ole siltä osin vaikutuksia.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Sitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/ kohteen merkintää. Kaava-alueella ei ole myöskään inventointeihin sisältyviä paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitseva Platanin talo on luokiteltu keskustan osayleiskaavaa varten tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) paikallisesti merkittäväksi. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Platanin taloon eikä sitä ympäröivään pihapiiriin.

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



Kuva 39. Viistoilmakuva luoteesta. Kuvaan on upotettu valmiiden kerrostalojen viereen suunniteltu opiskelija-asuntokerrostalo (Arkkitehdit Soini & Horto Oy, luonnos 2.3.2021).

6.6.2 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huo-

lehdittävä 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. Eri-tyisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Kaavaratkaisussa alueelle suunnitellun opiskelija-asuntojen määrä kasvaa voimassa olevan asemakaavan sallimasta määrästä. Asuntomuodon muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia keskusta-alueen nykyiseen toimintaan. Kokonaisen opiskelija-asuntokerrosta-
lon rakentaminen alueelle monipuolistaa keskusta-alueen asuntokantaa ja tulevat asukkaat lisäävät keskustan alueen palvelujen, kauppojen, kevyen liikenteen verkoston sekä joukkoliikenteen käyttöä. Asemakaavamuutoksen voidaan kaikilta osin katsoa olevan vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

6.6.3 Yleiskaavan toteutuminen

Asemakaavan laadintaa ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan käyttötarkoitus (AL) noudattaa osayleiskaavan merkintää *keskustatoimintojen alue, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-2)*. Suunnittelualue kuuluu lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kävelypainotteiseen ydinkeskusta-alueeseen (vinoviivitus).

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutusta on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvoston päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valti-
onneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa voimassa olevia 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.

Kaavamuutos mahdollistaa opiskelijakerrostalon rakentamisen alueelle. Aivan ydinkeskustassa sijaitsevat opiskelija-asunnot monipuolistavat alueen asuntokantaa ja asukkaiden ikärakennetta sekä luovat edellytyksiä kasvavan väestökehityksen edellyttämälle asuntotuotannolle. Kaavamuutosalueelle ei synny uusia julkisia palveluja, mutta tulevat asukkaat lisäävät julkisten lähipalvelujen käyttöä ja luovat osaltaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Kaavan toteuttaminen tukee osaltaan Lappeenrannan kaupungin keskustan elinvoimaisuutta ja koko keskusta-alueen kehittämistä ja palveluiden paranemista.

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

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sekä liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia. Kaava ei edellytä lisäinvestointeja myöskään muuhun yhteiskunnan palveluverkkoon. Kaavaratkaisun mahdollistama lisääntyvä rakentamistehokkuus vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

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

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

Tulevat opiskelija-asunnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien äärellä sekä monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen lähellä. Alue on saavutettavissa hyvin myös joukkoliikenteen käyttäjille. Julkisen liikenteen pysäkit sijoittuvat Oikokadulle aivan kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen.

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.

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon eikä edellytä nykyisen liikenneverkoston laajentamista. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat kaavamuuosalueella hyvät ja se on kattavan joukkoliikenteen piirissä.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnalliseen eikä maakunnalliseen liikennejärjestelmään.

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

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

Kaavakartan yleismääräyksissä määrätään, että hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa. Alue ei ole kuitenkaan sijaintinsa ansiosta erityisen herkkää tulvavaaran kannalta.

Alueelle suunniteltu rakentaminen ei lisää alueelle sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia.

Korttelialue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa, vilkkaasti liikennöityjen katujen välissä. Liikenteen aiheuttamaa häiriötä on minimoitu jo voimassa olevassa asemakaavassa. Näitä määräyksiä ei ole muutettu, vaan kaavassa on määrätty, että parvekkeet tulee lasittaa ja että asuminen on sallittua kadun puolella vasta rakennuksen toisesta kerroksesta ylöspäin. Myös ulko-oleskelualueiden melulle on asetettu määräyksiä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Kaavaratkaisu turvaa sen, että valtioneuvoston päivä- ja yömelun ohjearvot eivät ylity pihamelun eikä sisämelun osalta. Koska asuntojen tuuletus ja jäähdyttäminen vaikeutuvat, jos meluisten julkisivujen puolelle suunnitellaan asuntoja ilman parvekkeita tai asunnosta ei ole yhteyttä meluttomalle puolelle, määrätään että sijoitettaessa uudisrakennukseen ainoastaan Oikokadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee nämä varustaa koneellisella jäähdytyksellä. Korttelin Oikokadun puoleinen rakennus on toteutettu vuonna 2018 voimassa olleiden kaavamääräysten mukaan, joten lisätty määräys toteutuu vasta mahdollisessa seuraavassa uudisrakennusvaiheessa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti eikä seudullisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta viheralueverkoston katkeamista, metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muuttamisesta tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäytösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä. Maankäytösopimus tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 25.2.2021, muutettu 10.5.2021

Hanna-Maija Marttinen, kaavasuunnittelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Muutokset 10.5.2021

Kaupunkikehityslautakunnan käsittely 10.3.2021.

Kaupunginhallituksen käsittely 15.3.2021 (pöydälle), 22.3.2021.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo (MRL 65 §, MRA 27 §) 25.3. – 26.4.2021.

Kaava-asiakirjoja on MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen muutettu seuraavasti:

- Kaavakartan yleismääräyksiin on lisätty määräys: *Tontin nro 9 jätehuollon ja polkupyörävaraston sisäänkäynnit tulee sijoittaa Anni Swanin kadun puolelle.*

Asemakaavaselostusta on muutettu kaavakarttaan tehdyn muutoksen osalta.

Hanna-Maija Marttinen, kaavasuunnittelija