



Valtakatu 56, Keskustan opiskelija-asunnot asemakaavan muutos

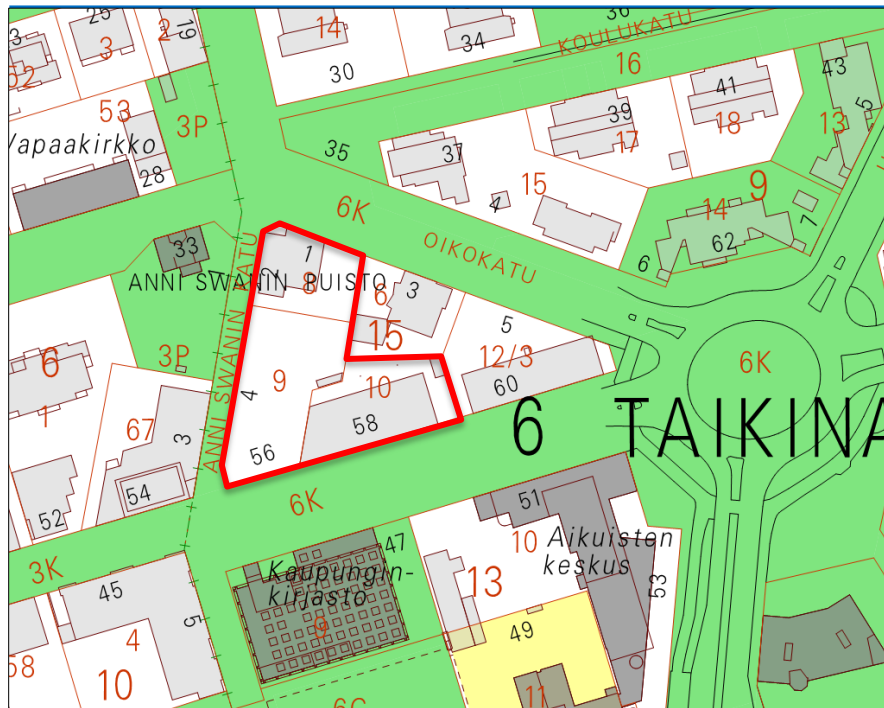
Kakel 10.3.2021, Kaupunginhallitus 22.3.2021

Ehdotusvaiheen asukastilaisuus 12.4.2021

Sijainti



Maanomistus



- Suunnittelualueen tontin nro 8 omistaa As Oy Lappeenrannan Näyttämö ja tontin nro 10 Lappeenrannan Palvelukeskussäätiö.
- Vielä rakentamattoman tontin omistaa Op Tonttirahasto Ky, joka on valtuuttanut Rakennusliike Evälahti Oy:n hakemaan kaavamuutosta tontille nro 9.

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

Tontinluovutuskilpailu 2014

- Lappeenrannan kaupunki järjesti vuonna 2014 tontinluovutuskilpailun silloiselle kaupunginteatterin tontille.
- 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.

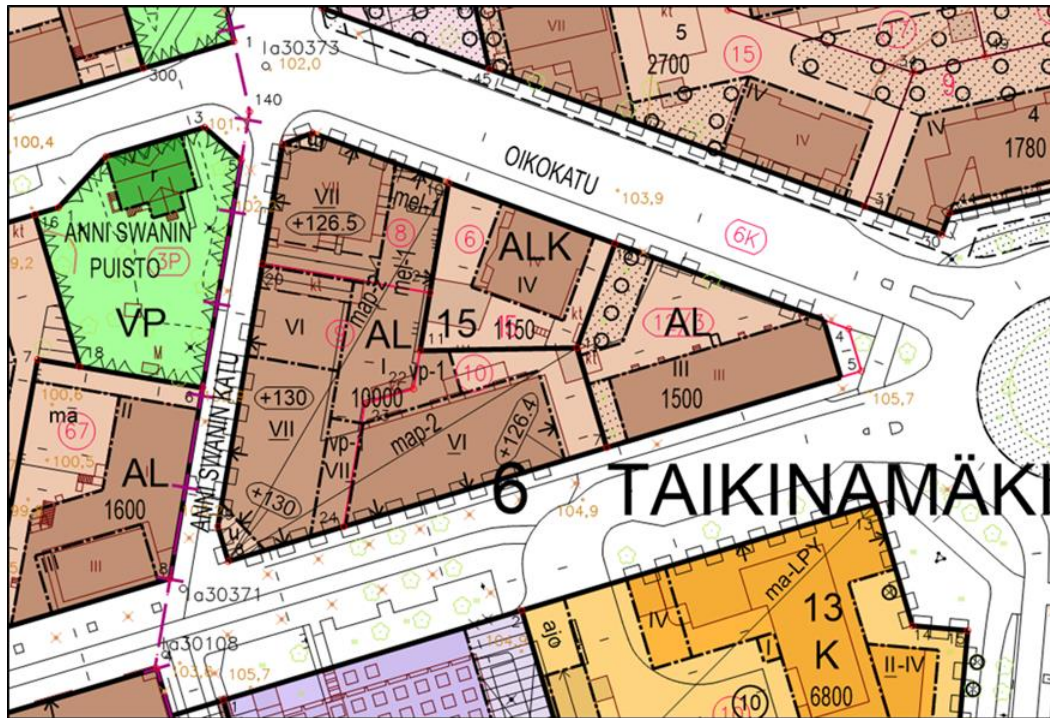


Tontinluovutuskilpailu 2014 Voittajaehdotus "Villman"



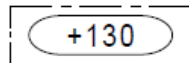
Kaupunginvaltuusto 24.4.2017

- **AL:** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Rakennusoikeus 10 000 kerros-m².
- Yleismääräysten mukaan korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettuja opiskelija- ja nuorisoasumisen tiloja saa korttelialueelle sijoittaa enintään 30 % kokonaisrakennusoikeudesta.

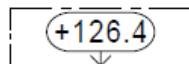


Voimassa oleva asemakaava

Kaupunginvaltuusto 24.4.2017



Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



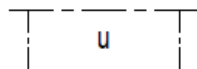
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema.

VII

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



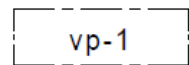
Rakennusala.



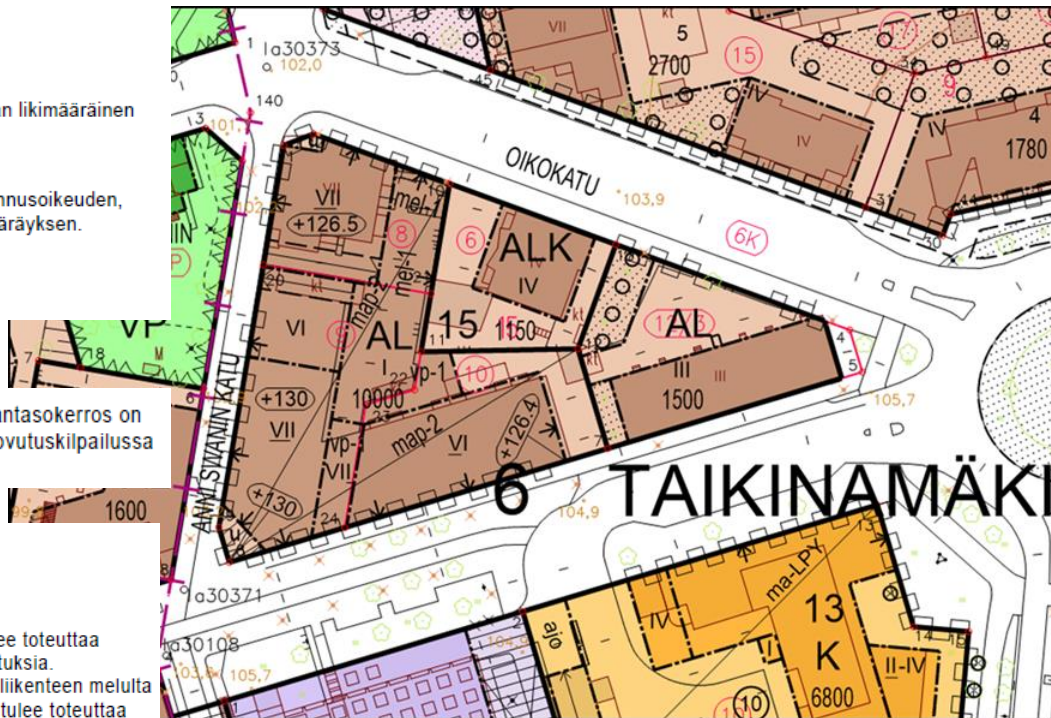
Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen maantasokerros on jätettävä rakentamatta. Uloke tulee toteuttaa tontinluovutuskilpailussa esitetyn idean mukaisesti.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

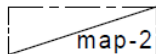


Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Rakennuksen katolle sijoitettava viherpiha on suojattava liikenteen meluta vähintään 1,2 metriä korkealla rakenteella. Melusuojaus tulee toteuttaa yhtenäisenä seinäpintana, joka liittyy saumattomasti alakerran julkisivuun.

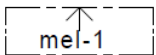


Voimassa oleva asemakaava

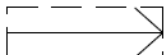
Kaupunginvaltuusto 24.4.2017



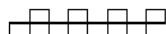
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.



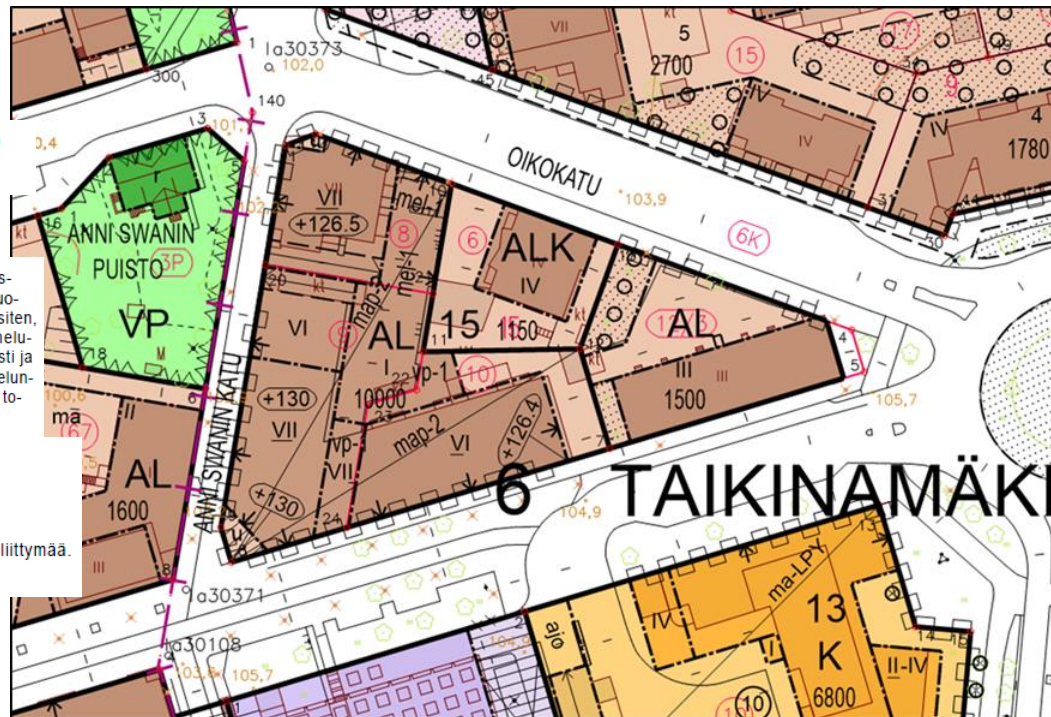
Rakennusalan raja, jolle on rakennettava melulta suojaava rakennusmassa tai vähintään 2 metriä korkea meluaita. Meluaidan tulee muodostaa rakennuksen kanssa yhdessä melulta suojaava kokonaisuus siten, että ne suojaavat piha-alueita kadun liikennemelulta. Mahdolliset meluaidat on käsiteltävä julkisivunomaisesti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



Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Asemakaavamuutos



Asemakaavamuutos ehdotus 25.2.2021

- **AL:** asuin -, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja.
- Korttelialueen rakennusoikeudet on osoitettu tonttikohtaisesti.

3600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

vp-6

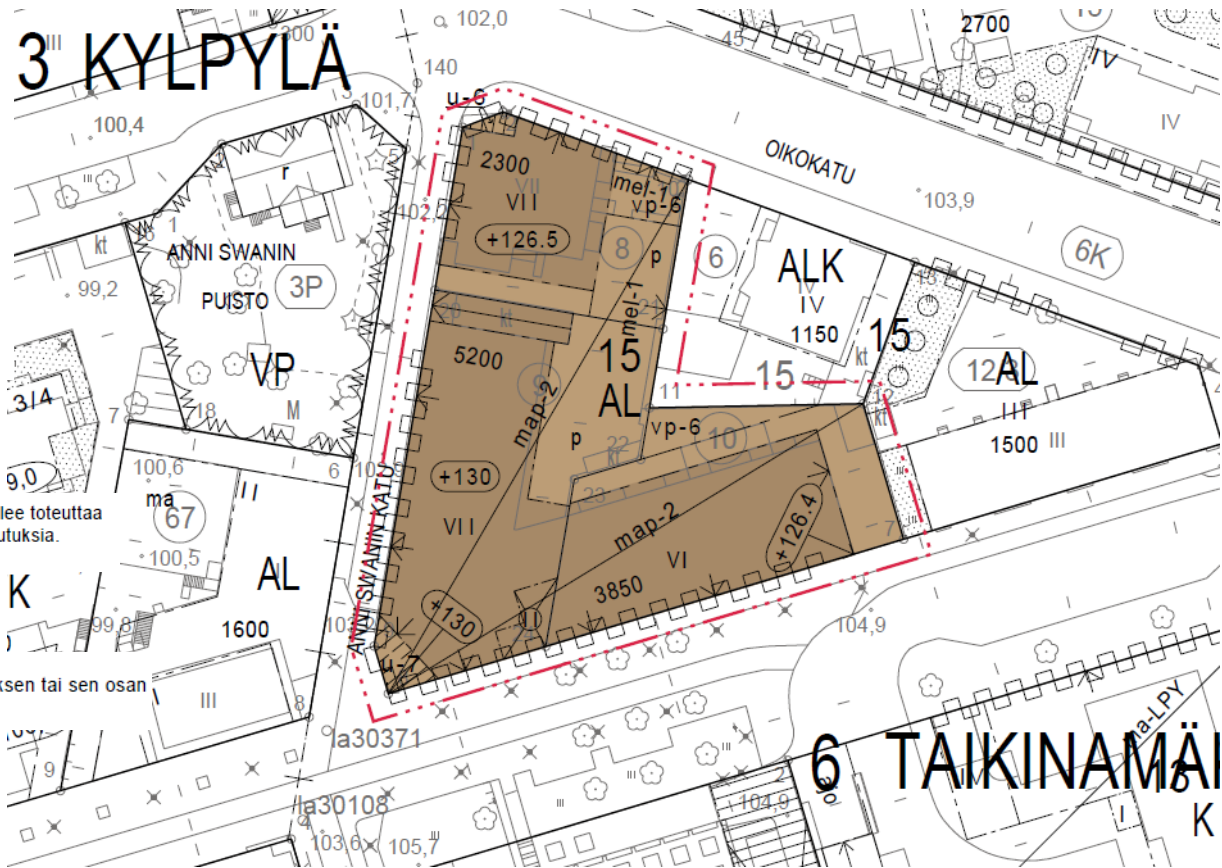
Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.

p

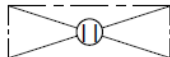
Pysäköimisalue.

V

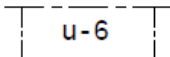
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



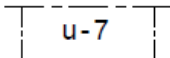
Asemakaavamuutos ehdotus 25.2.2021



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



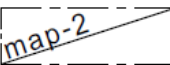
Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.



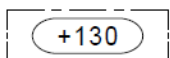
Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,1 metriä.



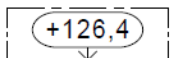
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



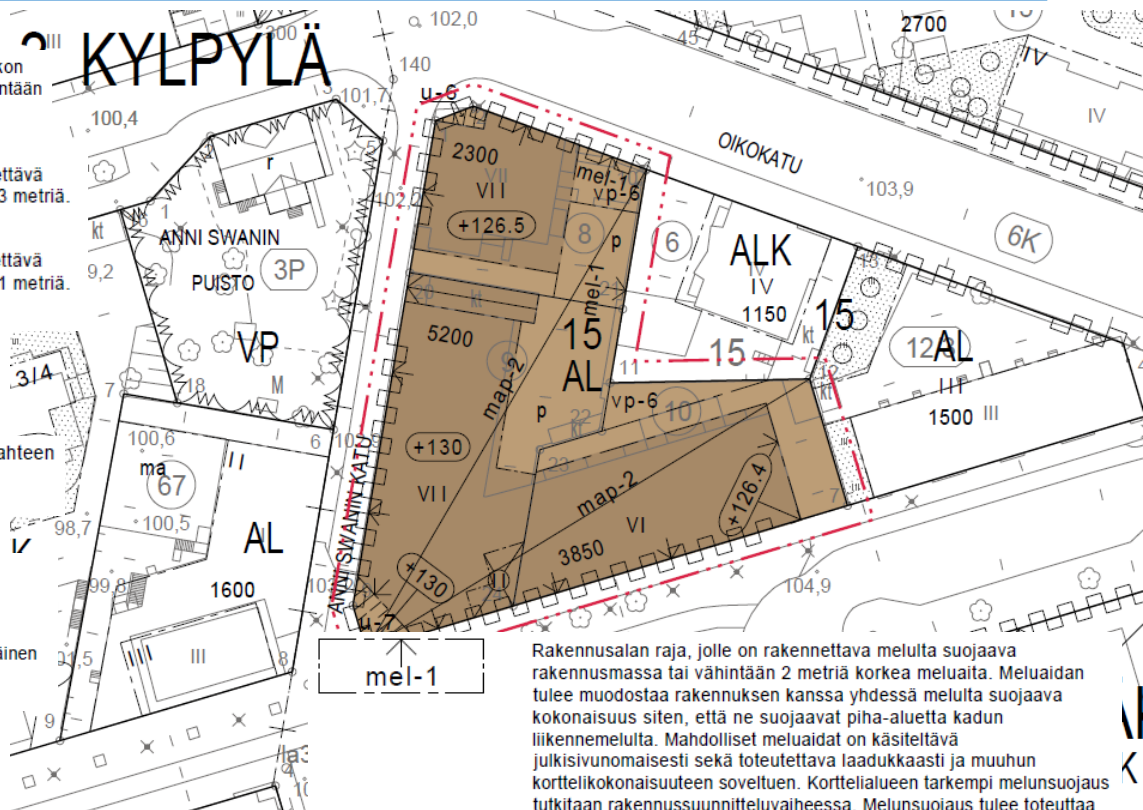
Maanalainen tila, jolle saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.



Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema.



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-alueita kadun liikennemelulta. Mahdolliset meluaidat on käsiteltävä julkisivunomaisesti sekä toteutettava laadukkaasti ja muuhun korttelikokonaisuuteen soveltuin. Korttelialueen tarkempi melunsuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Melunsuojaus tulee toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Asemakaavamuutos ehdotus 25.2.2021

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.

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 jäsenneltävä 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 elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisena muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- ja materiaalivehteluilla sekä seinäpinnan syvyyssvaihtelulla.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydetty 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 $L_{Aeq} 7-22 \leq 55$ 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.

Asemakaavamuutos ehdotus 25.2.2021

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 tulvatilanteissa.

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.

Asemakaavamuutos ehdotus 25.2.2021

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 nuorisotasuminen 1ap/180 kerros-m².
- Hotelli-toiminta 1 ap/250 kerros-m². Hotelli-toiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotelliin 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.

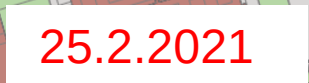
Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.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

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYS:

AL-korttelissa polkupyöriille 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.





HAVAINNEKUVA 3D, 25.2.2021

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY



HAVAINNEKUVA 3D, 25.2.2021

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY



HAVAINNEKUVA 3D, 25.2.2021

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY



JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU VALTAKADULLE



JULKISIVU ANNI SWANINKADULLE

JULKISIVUKUVAT,
25.2.2021

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY

Asemakaavamuutos **luonnosvaiheen palaute**

Lausunnoissa mainittu:

- ✓ Opiskelija-asuntotalon onnistunut sijoittuminen rakennettuun, julkiseen keskustaympäristöön sekä sen innovatiiviset vihreät arvot ovat myös **HINKU-maakunnan tavoitteiden mukaisia**. Lisäksi uudet opiskelija-asunnot keskustassa tuovat sinne **uutta virtaa ja elinvoimaa**.
- ✓ Opiskelija-asuntokerrostalon sijoittuminen Valtakadun varteen **tulee lisäämään opiskelijoiden näkyvyyttä kaupungin ydinkeskustassa**. Myös **kulttuuripalvelut ja -tapahtumat** tullevat hyötymään siitä, että opiskelijoita asuu kävelymatkan etäisyydellä tapahtumapaikoista. Kaupungin keskusta sijoittuvat **liikuntapaikat ovat myös helposti opiskelijoiden saavutettavissa**.

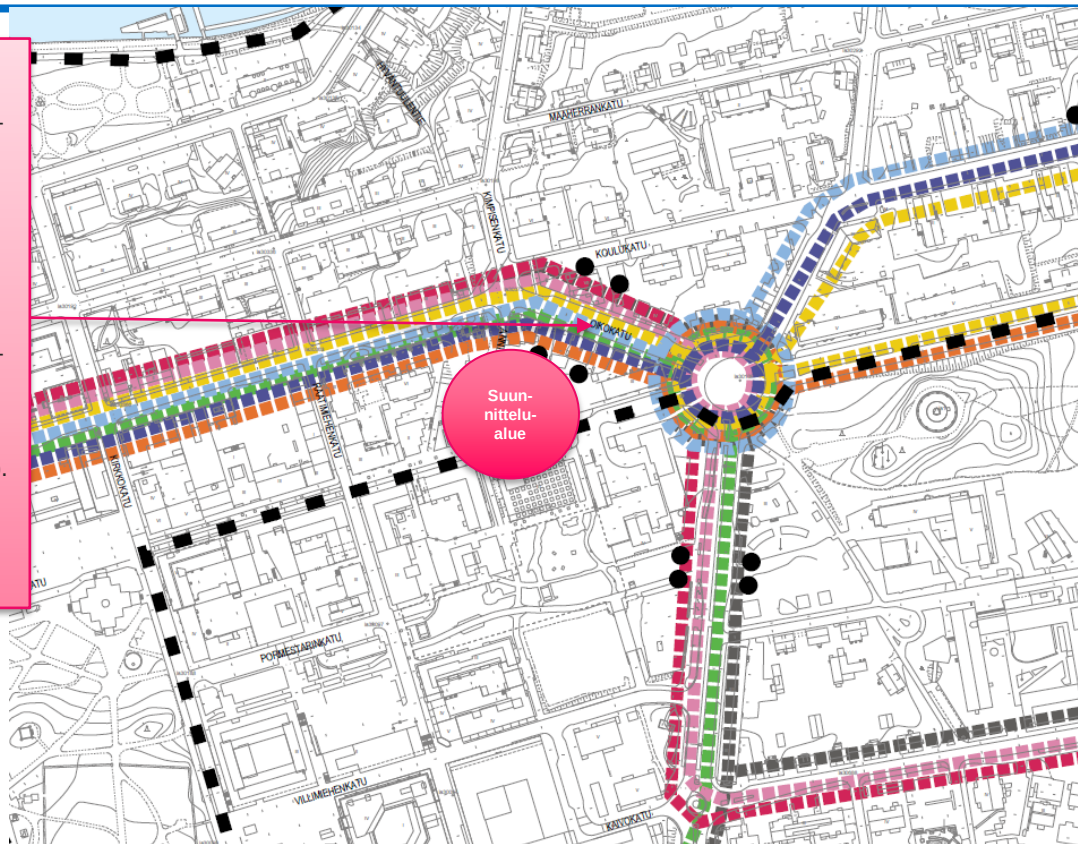
Mielipiteissä mm. pohdittu :

- ✓ Pysäköintiä
- ✓ Opiskelija-asuntojen tarpeellisuutta
- ✓ Kaupunkikuvaa ja julkisivuja

Julkinen liikenne

- 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).

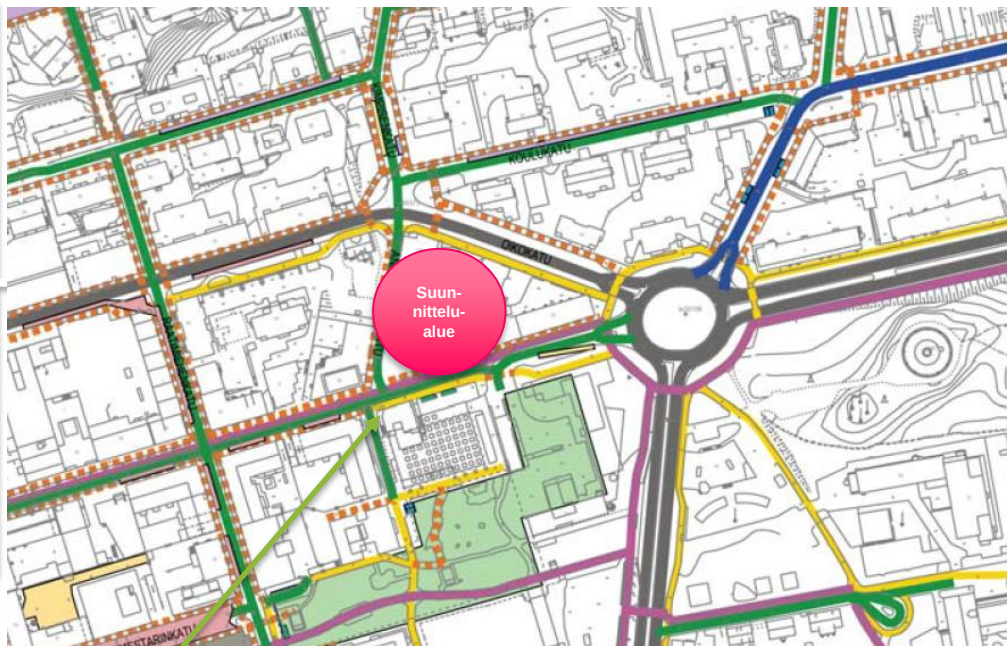
Myös useimmat lähiliikenteen reiteistä ja kaukoliikenne kulkevat Oikokadun kautta.



Kevyenliikenteen reitit

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.

Kaavamääräyksillä on pyritty osaltaan edistämään polkupyörällä liikkumisen edellytyksiä.



Liikenneverkko	
	Jalkakäytävä
	Yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä
	Pyöräilyn pääväylä
	Pääkatu
	Kokoojaku
	Tonttikatu

Lähin
kaupunkipyöräiden
pysäkki paikka

Lähin elintarvikekauppa,
kirjasto, liikuntakeskus
kadun toisella puolella.
IsoKristiinaan reilut 200 m.

Pysäköinti

LAPPEENRANNAN YDINKESKUSTA PYSÄKÖINTIPAIKAT JA MÄÄRÄT 2020

	WILLIPARKIN P-TALO
	MAKSUAUTOMAATTI
	P-TALO MAKSUAUTOMAATTI
	LIPPUAUTOMAATTI
105 ap	PYSÄKÖINTIPAIKKOJA KPL
30 min	MAX PYSÄKÖINTIAIKA
	KIEKOLLINEN PYSÄKÖINTIALUE TAI KADUNVARSI-PAIKKA
	MAKSUTON PYSÄKÖINTI
	inva INVA-PAIKKA
	pp POLKUPYÖRÄPARKKI
	LA LINJA-AUTOT
	TAKSIT

As Oy Lappeenrannan
Näyttämö (tontti 8)

- 19 ap kellarin autohallissa
- 2 autotalliapaikkaa rakennuksen 1 krs
- 4 ap pihakannella
- 2 ap tontin 9 pihakannella
- YHT 27 ap

Tontti 9 **suunniteltu**:

- 14 ap kellarin autohallissa
- 5 tallipaikkaa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa
- Muutama lisä-autopaikka pihakannelle?



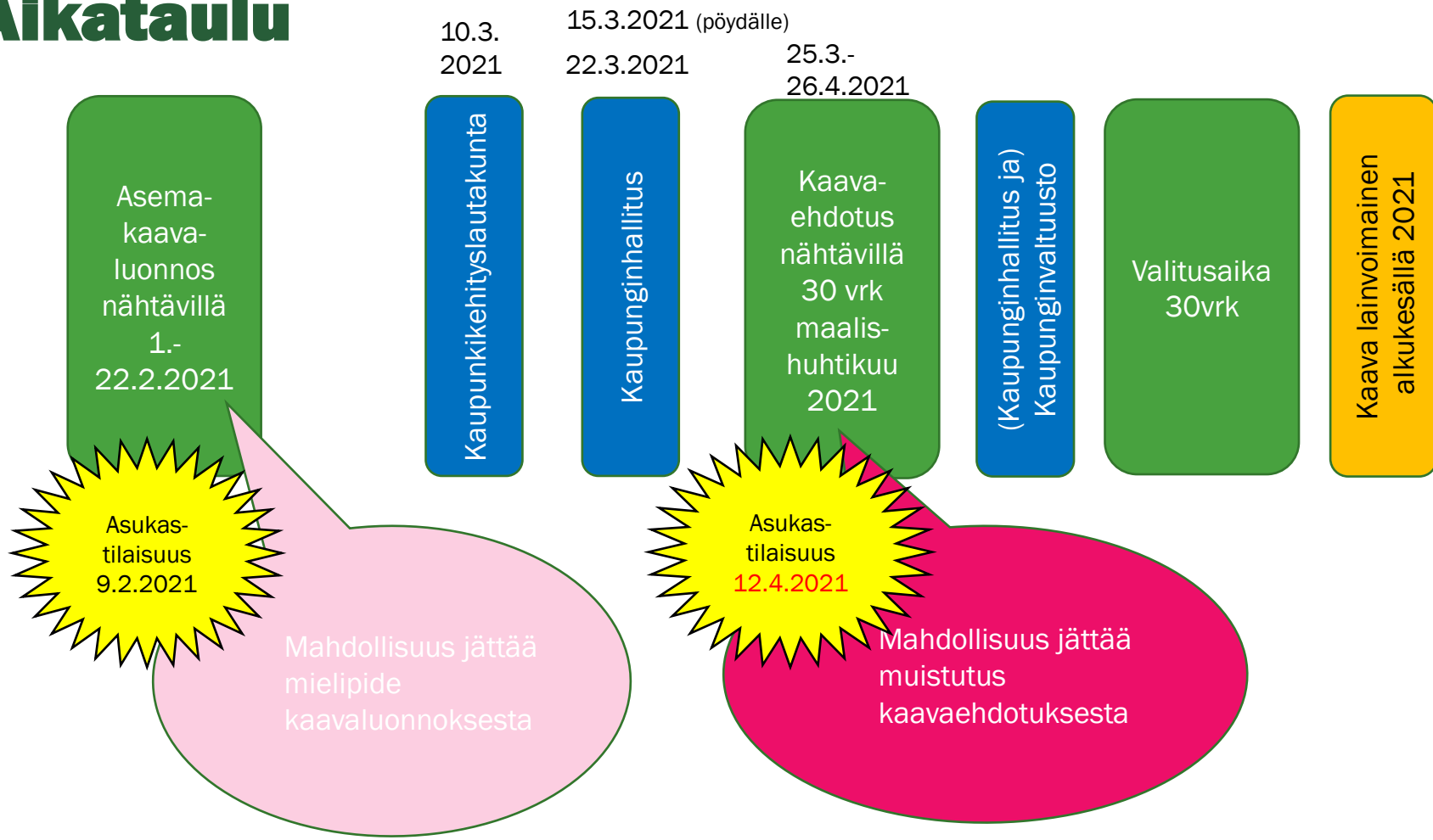
Palvelutalo Wilmankoti (tontti 10)
20 ap kellarin autohallissa
1 ap pihakannella itäpäädyssä
YHT 21 ap

Suunnittelu-
alue

P-PORMESTARI
400 ap

Lyhytaikainen pysäköinti
Sopimus pysäköinti
Sähkölaulusautopaikka

Aikataulu





Kiitos!

Keskustelua, kysymyksiä!