



LAPPEENRANNAN WEERAN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 KESKUS KORTTELI 6 TONTTI 55 (Weeran kortteli, Sammonkatu 2-4)

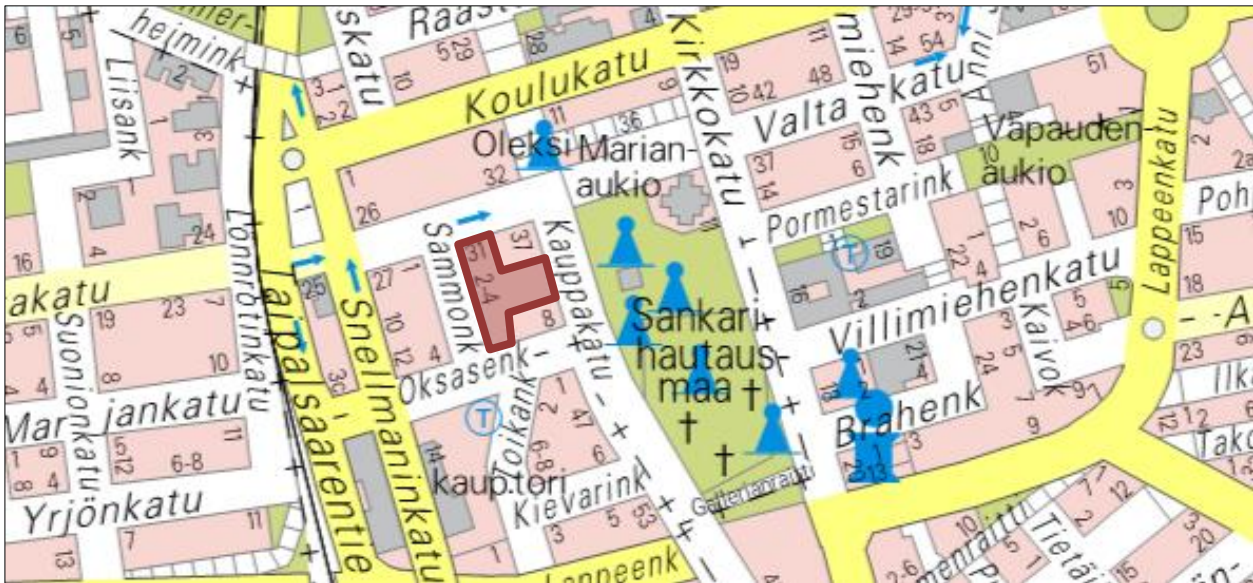
ALOITE

Aloitteen alueen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt kiinteistön omistaja City kauppapaikat Oy.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee 2 Keskustan kaupunginosan korttelin 6 tonttia 55. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Kauppatorin koillispuolella, Kauppakadun ja Valtakadun liittymän tuntumassa. Alueen sijainti on merkitty punaisella rajauksella alla olevaan karttaan. Rajaus saattaa muuttua suunnittelun edetessä.

Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee vuonna 1970 valmistunut liiketalo "Centrum", pohjoisosassa vuonna 1981 valmistunut hotelli Cumulus ja eteläosa toimii pysäköintialueena.



SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin monipuolinen kehittäminen sekä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös pysäköintitilojen rakentaminen korttelin maanalaisiin tiloihin. Suunnittelussa pyritään huomioimaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustassa. Suunnittelussa huomioidaan erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot.

Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään tarvittaessa kaupungin ja maanomistajan kesken maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukainen maankäyttösopimus.



KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana oheisen jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

1. Ekologiset vaikutukset

- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö
- Pinta- ja pohjavedet

2. Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

3. Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Kevyt liikenne ja joukkoliikenne
- Pysäköinti
- Liikennemelu

4. Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Kaupan rakenne
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö

5. Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet
- Yhdyskuntateknisen huollon verkostot ja kadut
- Kaupunkikuva ja maisema
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

VIRANOMAISET

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Museovirasto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maanomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy

ALUEEN ASUKKAAT, YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET

MAANOMISTAJAT, VUOKRALAISET JA NAAPURIT

- Yksityiset maanomistajat
- Lappeenrannan seurakuntayhtymä
- Karjalaisen Kulttuurin Edistämisseuran toiminta

MUUT

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- Mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa (Kaavoitus) osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat.

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

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLE TULO

- Selvitysten laatiminen tarvittavin osin
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Alustavien asemakaavaluonnosten laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)
 - Asemakaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin vastaaminen.
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEEN

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

MUUTOKSEN HAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

OAS:aa voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

OSALLISTUMINEN

ARVIOITU AIKATAULU

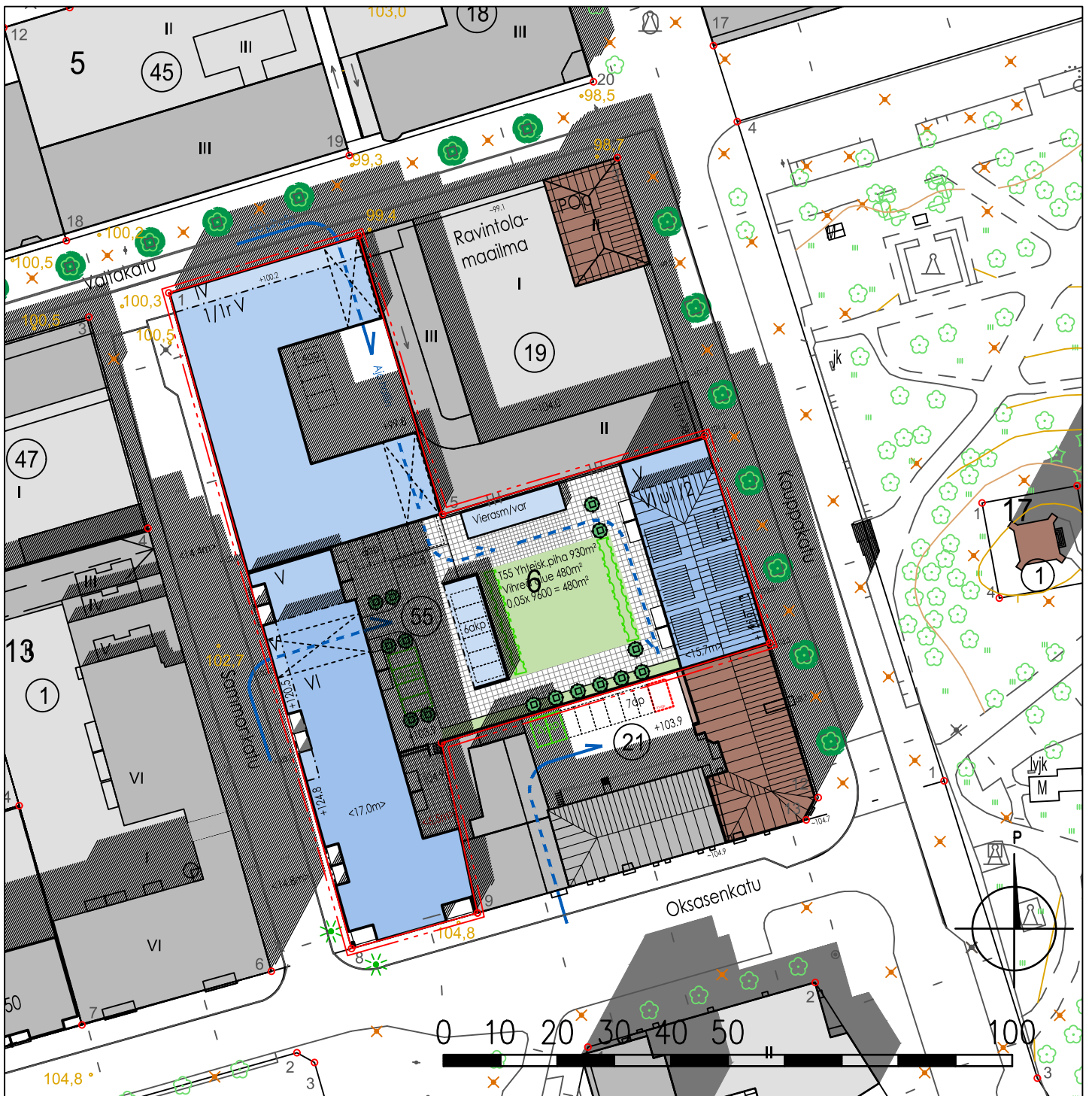
Kaavaluonnos asetetaan nähtäville marraskuussa 2018 ja kaavaehdotus vuoden 2019 alkupuolella.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide asemakaavaluonnoksesta.

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan yhteystiedot

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

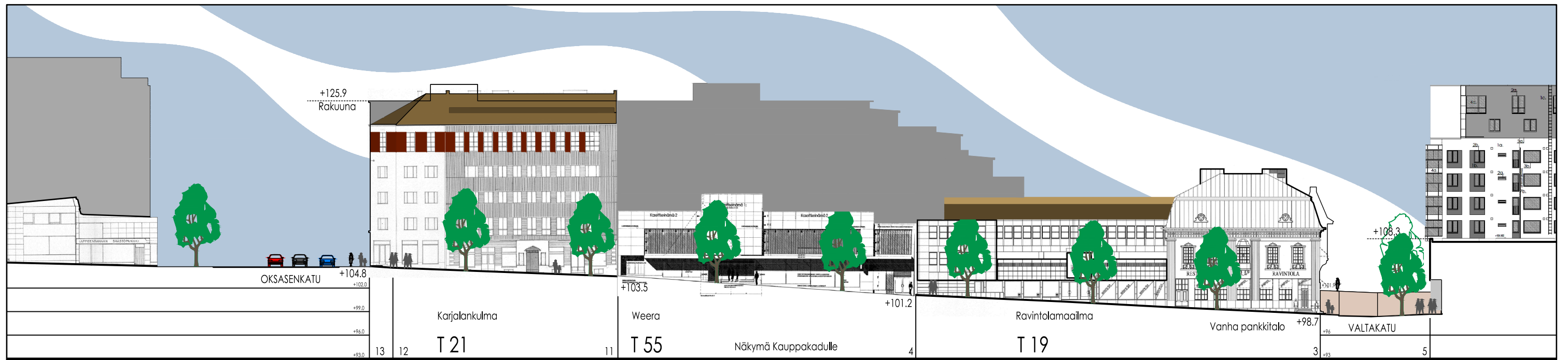


HAVAINNEKUVA 1 LIITE 2a
 ASEMAKAAVAN MUUTOS

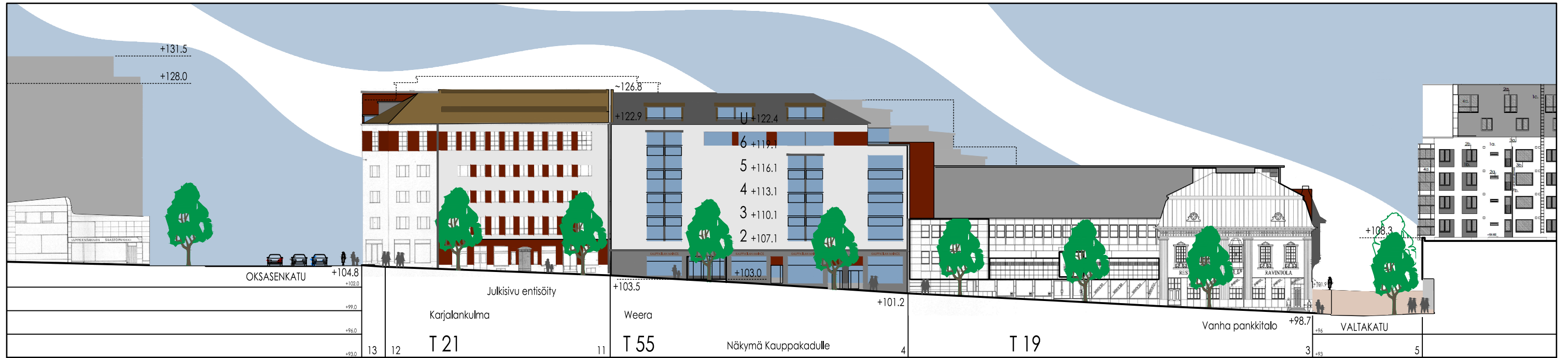
2 KESKUS
 Kortteli 6
 Tontti 55

LIITE 2a

LAPPEENRANNAN
 WEERAN KORTTELI
 EHDOTUS 6.5.2020, muutettu 3.12.2020



Nykyinen Weeran korttelin katujulkisivu Kauppakadulle.



Weeran korttelin katujulkisivu Kauppakadulle kun asemakaavan mahdollistamat rakennukset on rakennettu ja Karjalankulman suojeltava rakennus on entisöity julkisivun osalta.

HAVAINNEKUVA 2
ASEMAKAAVAN MUUTOS

2 KESKUS
Kortteli 6
Tontti 55

LIITE 2b

LAPPEENRANNAN
WEERAN KORTTELI
EHDOTUS 6.5.2020



Nykyinen katunäkymä Kauppakadulle.



Katunäkymän muutos Kauppakadulle.

HAVAINNEKUVA 3
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS
Kortteli 6
Tontti 55

LIITE 2c

LAPPEENRANNAN
WEERAN KORTTELI
EHDOTUS 6.5.2020



Näkymä Valtakadulta lännestä.



HAVAINNEKUVA 4
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS
Kortteli 6
Tontti 55

LIITE 2d

LAPPEENRANNAN
WEERAN KORTTELI
EHDOTUS 6.5.2020



Korttelin uudisrakennusten luonnoksia katsottuna luoteesta, Aihio Arkkitehdit.



Korttelin uudisrakennusten luonnoksia katsottuna lounaasta, Aihio Arkkitehdit.

HAVAINNEKUVA 5a
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS
Kortteli 6
Tontti 55

LIITE 2e

LAPPEENRANNAN
WEERAN KORTTELI
EHDOTUS 6.5.2020



Korttelin uudisrakennusten luonnoksia katsottuna Valtakadulta, Aihio Arkkitehdit.



Näkymä Kauppakadulle, Aihio Arkkitehdit.

HAVAINNEKUVA 5b
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS
Kortteli 6
Tontti 55

LIITE 2e

LAPPEENRANNAN
WEERAN KORTTELI
EHDOTUS 6.5.2020



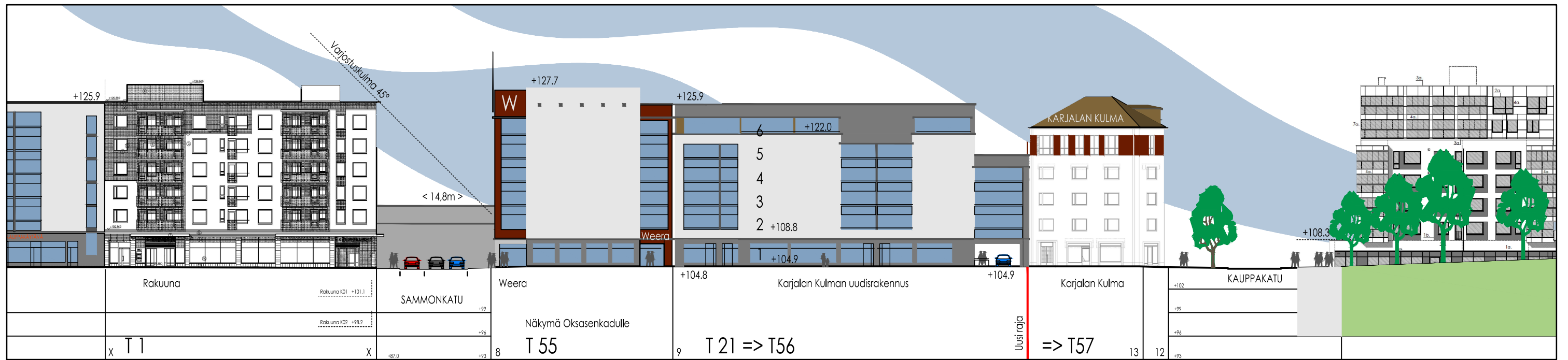
Näkymä Linnoituksen valleilta kohti etelää.



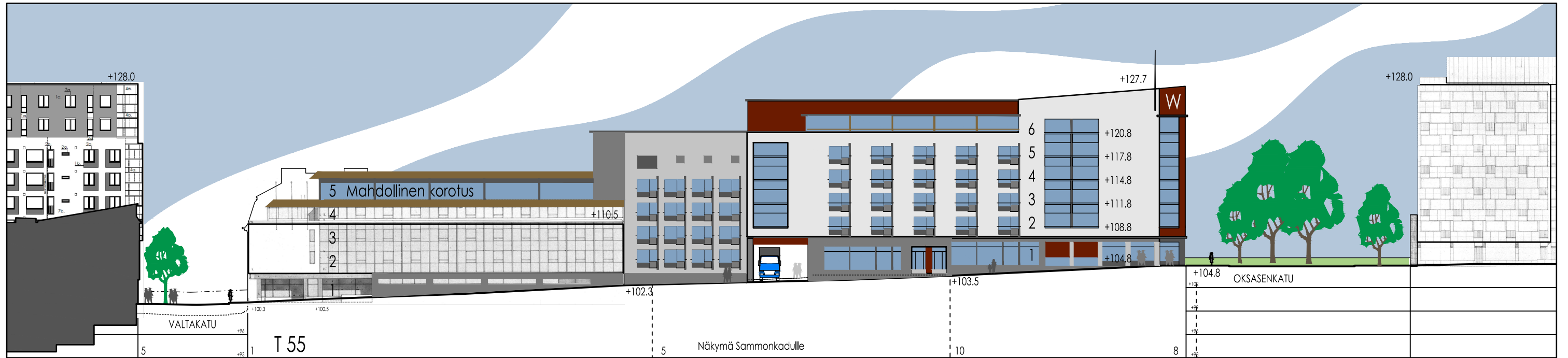
HAVAINNEKUVA 6
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS
Kortteli 6
Tontti 55

LIITE 2f

LAPPEENRANNAN
WEERAN KORTTELI
EHDOTUS 6.5.2020



Weeran korttelin katujulkisivu Oksasenkadulle kun asemakaavan mahdollistamat uudisrakennukset on rakennettu.

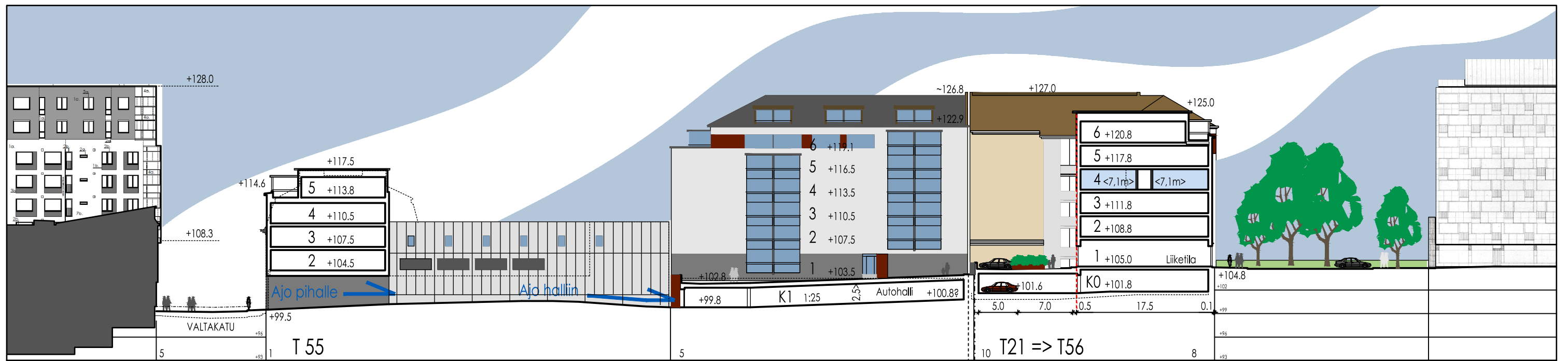


Weeran korttelin katujulkisivu Sammonkadulle kun asemakaavan mahdollistamat uudisrakennukset on rakennettu.

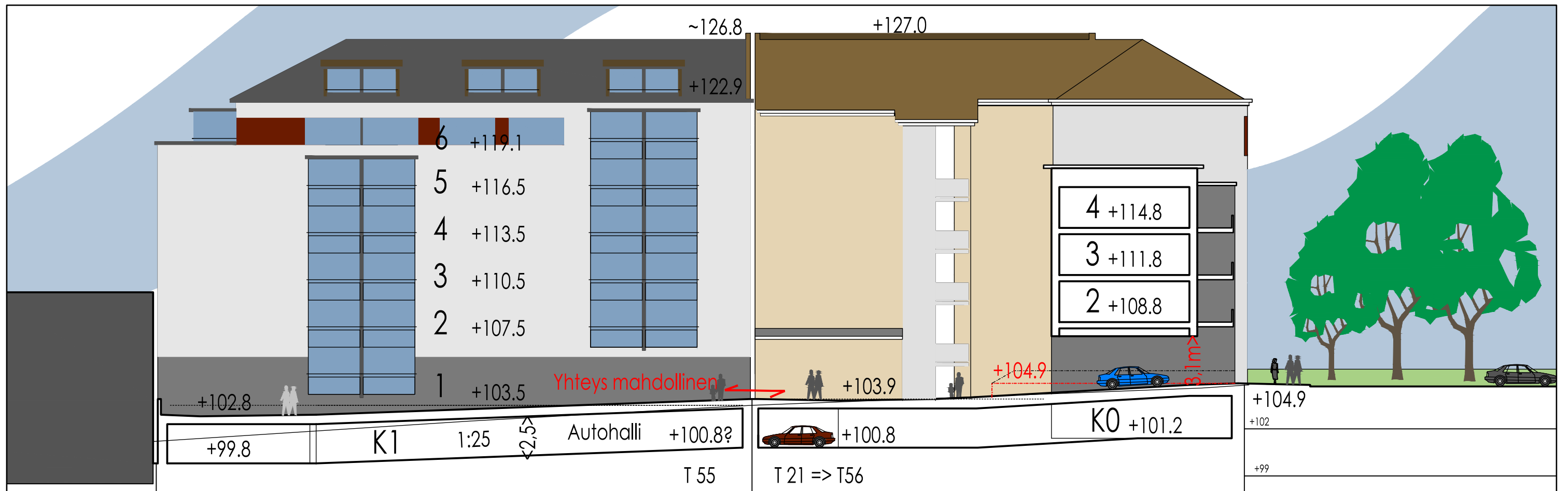
HAVAINNEKUVA 7
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS
Kortteli 6
Tontti 55

LIITE 2g

LAPPEENRANNAN
WEERAN KORTTELI
EHDOTUS 6.5.2020



Weeran korttelin leikkaus Valtakadun ajoyteden kohdalta kun asemakaavan mahdollistamat uudisrakennukset on rakennettu.



Weeran korttelin leikkaus Oksasenkadun ajoliittymän kohdalta kun asemakaavan mahdollistamat uudisrakennukset on rakennettu.

HAVAINNEKUVA 7
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS
Kortteli 6
Tontti 55

LIITE 2h

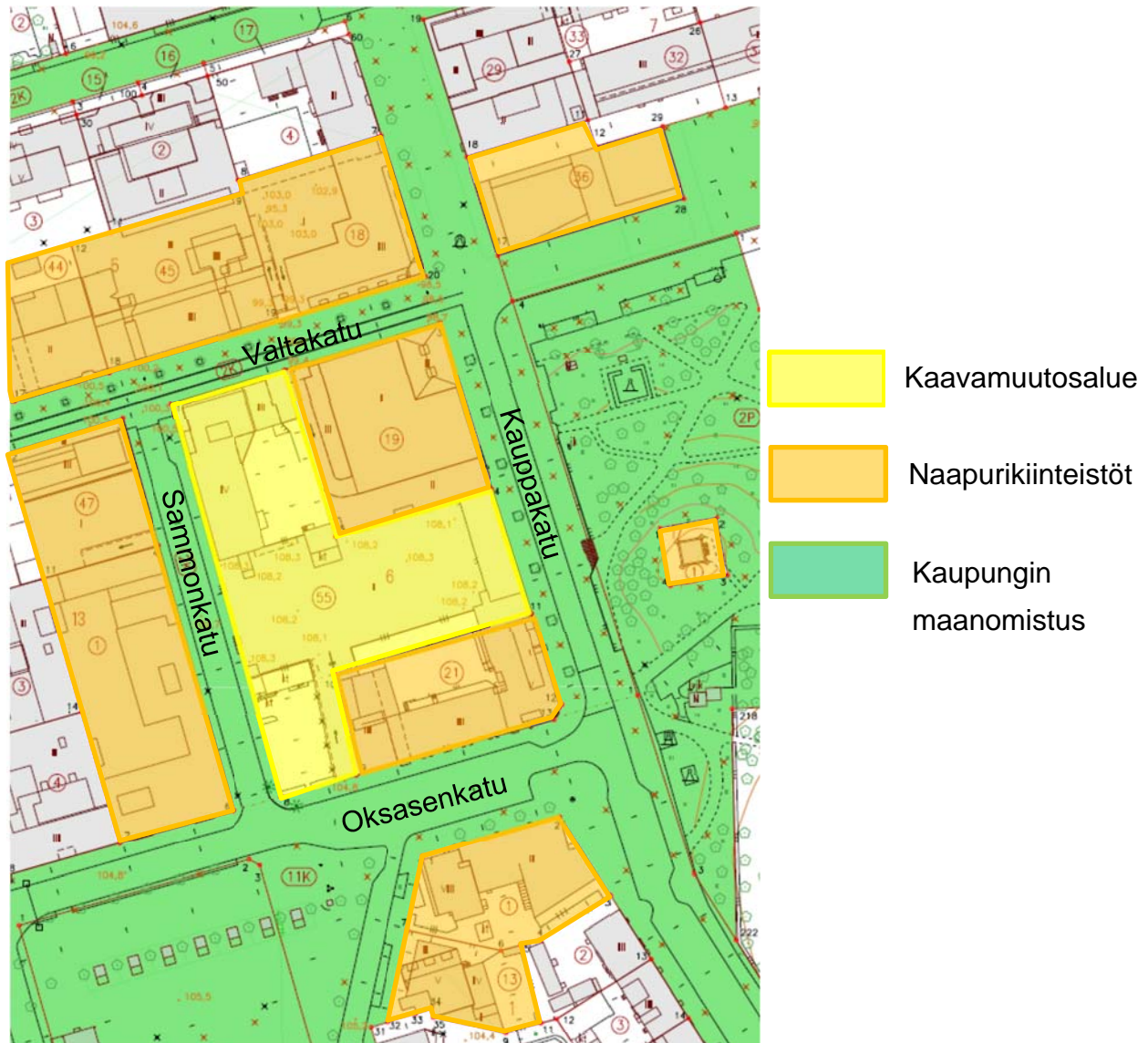
LAPPEENRANNAN
WEERAN KORTTELI
EHDOTUS 6.5.2020



24.9.2018

Dnro 1163 /10.02.03.00/2017

LAPPEENRANNAN WEERAN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 KESKUS KORTTELI 6 TONTTI 55



MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:

LAUSUNNOT:

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

Museovirasto
Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

- Maaomaisuuden hallinta
- Kadut ja ympäristö
- Rakennusvalvonta
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Telia Finland Oyj

Elisa Oyj

Lappeenrannan toimitilat Oy



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA
kirjaamo@lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

12-11-2018

LPR/1063/10.02.0300/2017

Lausuntopyyntö 2.11.2018

Lausunto, Asemakaava, Weeran korttelin asemakaavan muutos, 2 Keskusta, kortteli 6, tontti 55, Lappeenranta, valmisteluvaihe

Lausunto annetaan 19.10.2018 päivätystä kaavaluonnoksesta.

Suunnittelualue ja lähtökohdat

Asemakaavamuutos koskee pääosaa niin sanotusta Weeran korttelista Lappeenrannan ydinkeskustassa Keskuspuiston läheisyydessä. Korttelia rajaavat Oksasen-, Sammon-, Valta- ja Kauppakatu. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,5784 ha. Viereisessä korttelissa sijaitsevat Lappeen kirkko ja hautausmaa, jotka yhdessä muodostavat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Lappeen kirkko (RKY 2009). Weeran korttelin entinen Pohjoismaiden Osakepankin konttorirakennus ja Karjalankulman talo ovat nykyinventointien perusteella paikallisesti arvokasta rakennusperintöä.

Asemakaavamuutoksen käynnistämisen lähtökohtana ovat City kauppapaikat Oy:n muuttuneet tarpeet omistamiensa rakennusten osalta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.

Kaavaselostuksessa on esitetty kattavasti tavoitteita suunnittelualueen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut koko Weeran korttelin käsittäviä luonnoksia, jotka ovat olleet asemakaavamuutoksen lähtökohtana.

Kaavaratkaisu

Voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialueena (AL) merkitty tontti on osoitettu kaavamuutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Tontin rakennusoikeutta on lisätty ja rakennusalueita on laajennettu. AL-merkintä mahdollistaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tilojen rakentamisen. Kaavan rakennusoikeus tontille 55 on 16600 kerros-m², jossa nykyiseen asemakaavaan nähden (8540+2450=10990 kerros-m²) on lisäystä 5610 m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu e=2,8.

12.11.2018

Yleiskaava

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. (MRL 24 §).

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

Asemakaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Selkeä kaavaselostus antaa lukijalleen kattavan ja helposti ymmärrettävän kokonaiskuvan alueen historiasta, suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä. Viitesuunnitelmavaiheesta kaavaluonnos on edennyt hyvällä tavalla ja kaavalle asetetut tavoitteet toteutuvat. Erityisen ilahduttavaa on kokonaisuuden hallinta ja kaupunkikuvallista laatua edistävät kaavamerkinnot ja -määräykset. Suunnittelussa on huomioitu alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Keskustan uudistuessa ja

12.11.2018

tiivistyessä vääjäämättä myös menetetään rakennuskannan historiallisia kerrostumia, mutta korttelin kulttuurihistoriallisesti merkittävimpien rakennusten säilyminen, mittakaava ja rakennustapa on otettu suunnittelussa hyvin huomioon.

Asemakaavamuutoksessa toteutuvat oikeusvaikuttaisen yleiskaavan toiminnalliset, tehokkuudelle asetetut ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Asemakaavan muutoksen luonnos on ammattitaitoisesti ja huolella valmisteltu.

Kaavaluonnos antaa hyvän lähtökohdan kaavaehdotuksen valmisteluun.

Alueidenkäyttöpäällikkö

Pertti Perttola

Arkkitehti

Annu Tulonen

TIEDOKSI

Lappeenrannan museo, amanuenssi rakennustutkija Sini Saarilahti
Etelä-Karjalan liitto, aluesuunnittelujohtaja Marjo Wallenius

Tämä asiakirja KASELY/1415/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/1415/2018 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Tulonen 12.11.2018 15:15

Ratkaisija Perttola Pertti 12.11.2018 15:28



12 -11- 2018

Lausunto

12.11.2018

LPR/1063/10.02.03.00/2017

MV/320/05.02.00/2018 1 (2)

Lappeenrannan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite lausuntopyyntö 2.11.2018

Asia **LAPPEENRANTA, Weeran korttelin asemakaavan muutos**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa Weeran korttelin (Keskustan kaupunginosan korttelin 6 tontti 55) asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen ja uudistaminen. Museovirasto antaa lausuntonsa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.

Museovirastolla ei ole tarvetta seurata kaavahankkeen etenemistä.

Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan rakennetun ympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Yli-intendentti

Ilari Kurri

Intendentti

Helena Ranta

Tiedoksi Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lappeenrannan kaupunki/Museotoimi
Etelä-Karjalan museo / Sini Saarilahti

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: LAPPEENRANTA, Weeran korttelin asemakaavan muutos
Asiakirjan päivämäärä: 12.11.2018
Diaarinumero: MV/320/05.02.00/2018
Asiakirjan tunnus / Docid: 171317
Asiakirjan allekirjoittajat: Intendentti, Helena Ranta, Esittelijä, 12.11.2018 10:32:13, C=FI
Yli-intendentti, Ilari Kurri, Päättäjä, 12.11.2018 13:54:41, C=FI
Tarkistesumma: HIA3S i/EUIK68Rej5/qKNXTEXc=

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Museoviraston sähköisessä tietojärjestelmässä. Lisätietoja Museoviraston kirjaamosta (0295 33 6000, kirjaamo@museovirasto.fi)



27.11.2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjasto

28 -11- 2018

LPE/1063/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
P111
53101 LAPPEENRANTA

Viite: lausuntopyyntö 2.11.2018

LAPPEENRANTA, KESKUS, WEERAN KORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOS, LUONNOSVAIHE

Lappeenrannan kaupunki/Elinvoima ja Kaupunkikehitys on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa otsikonmukaisesta asemakaavan muutoksesta. Museo on osallinen hankkeessa rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Muutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan Keskuksen kaupunginosan kortteliin 6 asuin-,liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Kaava-alueeseen kuuluu yksi sitova tontti numero 55, jonka rajat pysyvät ennallaan. Tontti rajoittuu lännessä Sammonkatuun, pohjoisessa Valtakatuun ja tonttiin 19, idässä Kauppakatuun, etelässä Oksasenkatuun ja tonttiin 21. Tontille on mahdollista rakentaa 4-6-kerroksisia uudisrakennuksia. Tontin keskelle on mahdollista rakentaa yksikerroksinen osa, jonka katolle on toteuttava viherpiha. Yleisten määräysten mukaan AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisiin katutasokerrokseen saa sijoittaa vain liike- tai palvelutiloja.

Kaavamuutosalueella ei ole rakennusinventointeihin sisältyviä eikä kaavalla suojeltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Korttelia varten ei ole erikseen laadittu rakennuskulttuuriselvitystä. Korttelissa, jota osa suunnittelualue on, on paikallisesti arvokkaita rakennuksia, vuonna 1927 rakennettu, vuosina 1936, 1949 laajennettu Karjalan kulma ja entinen Pohjoismaiden osakepankintalo vuodelta 1914 (laajennus v.1978). Osayleiskaavassa entinen Pohjoismaiden Osakepankin pankkitalo ja Karjalankulma on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1). Suunnittelualue sijoittuu näiden rakennusten väliin.

Etelä-Karjalan museo katsoo, että asemakaavaselostus havainnollistavine liitteineen on erittäin kattavasti laadittu. Kaupunkikuva ja kulttuuriympäristöt

Museotoimi

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. (05) 616 2261 | faksi (05) 616 2911

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi/museot

on huomioitu hyvin sekä selosteessa että kaavaluonnoksessa. Rakentamisen yleismääräykset ovat riittävän ohjaavia että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja uudisrakentaminen sopivat toisiinsa.

Erityisesti Valtakadun puolelle sijoittuva uudisrakennusmassa on maltillinen suhteessa viereiseen matalaan suojeltuun pankkirakennukseen. Myös Kauppakadun varren massoittelu ja siluetti on harkittu. Sammonkadun varrelle sijoittuva rakennusmassa vaikuttaa puolestaan raskaalta ja muurimaiselta verraten korttelin muuhun sekä olevaan että tulevaan rakennuskantaan.

Kaavaluonnoksessa mahdollistetaan iällisesti nuorten rakennusten ja sen aikaisten arkkitehtonisten elementtien häviäminen kaupunkikuvasta. Tämän vuoksi ympäristön dokumentointiin ennen muutoksia kiinnittää huomiota. Rakennukset tulee inventoida ja dokumentoida perustasolla ennen purkamista.

Museo katsoo, että toteutuessaan suunnitelma tuo kortteliin laadukkuutta ja eheää, kerroksellista kaupunkikuvaa.

Etelä-Karjalan museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO



Reija Eeva
Intendentti



Sini Saarilahti
amanuenssi, rakennusperintö

Tiedoksi: Museovirasto/KYS/Itä- ja Pohjois-Suomi
Kaakkois-Suomen ELY-keskus/Pertti Perttola, Annu Tulonen,
Tuija Mustonen

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Lappeenrannan Weeran korttelin asemakaavan muutoksesta

Kaavaluonnos mahdollistaa vuonna 1970 rakennetun kauppakeskus Weeran purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksilla, siten että kaava mahdollistaa 6-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistotilarakennuksen sekä maanalaisen pysäköintitilan toteuttamisen. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on korttelin kehittäminen kaupunkimaisemmaksi, tiiviimmäksi ja ehyemmäksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on kehittää alueesta yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus. Lisäksi kaavassa ratkaistaan uudisrakentamisen liittyminen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin.

Etelä-Karjalan liiton mielestä kaavaluonnoksessa on otettu hyvin huomioon voimassaolevan maakuntakaavan kaupunkikehittämisyöhykkeen suunnittelumääräykset, joiden tavoitteina ovat keskusta-alueen vetovoimaisuuden lisääminen, liike- ja yritystoiminnan edellytysten parantaminen, kulttuuriarvojen vaaliminen sekä olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen. Tavoitteena on myös mahdollisuuksien tarjoaminen keskusta-asumiseen hyvien kevyenliikenteen ja joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Myös alueen asukkaiden näkökulmassa on tärkeintä kehittää Lappeenrannan ydinkeskustan palveluita, viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa sekä kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksiä. Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon myös Lappeenrannan kaupungin ilmastotoiminnan tavoitteet, joissa tärkeänä osana on keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen, uusien kauppakeskusten ja vapaa-ajan keskusten sijoittaminen keskustoihin joukkoliikenteellä saavutettavaksi. Lisäksi ilmastotoiminnan tavoitteena on kevyenliikenteen väylien parantaminen ja keskustan kehittäminen kävelypainotteiseen liikkumiseen sekä palveluiden lisääminen. Weeran kaavaluonnos toteuttaa kaikkia edellä mainittuja tavoitteita.

Etelä-Karjalan liiton pitää tärkeänä, että kaavaratkaisussa otetaan huomioon alueen kulttuuriarvot. Mukavana yksityiskohtana on tontin yksikerroksisen osan katolle toteutettava moderni viherpiha.

Etelä-Karjalan liiton mielestä suunnittelun keskeisiin tavoitteisiin olisi hyvä lisätä uudet asumisen ja asuntorakentamisen ratkaisut, jotka palvelevat asukkaita monipuolisemmin ja entistä paremmin. Myös kierrätyksen ja jätehuollon kehittäminen olisi hyvä olla yhtenä tavoitteena korttelin jatkosuunnittelua varten. Hyvänä esimerkkinä ovat Helsingin Jätkäsaaren kerrostalorakentamisen monipuolistaminen ja uudet asumisen oivallukset sekä innovatiiviset ratkaisut kierrätyksessä ja jätehuollossa.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa Weeran kaavaluonnokseen.



Matti Viialainen
maakuntajohtaja



Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja



23.11.2018 LPR/1063/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 2.11.2018

**LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Lappeenrannan Weeran kortteli,
KESKUSTAN KAUPUNGINOSA (2), Kortteli 6, tontti 55**

Lappeenrannan kaupunki valmistelelee asemakaavan muutosta Keskustan kaupungin-osaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen ja uudistaminen.

Asemakaavamuutos koskee pääosaa niin sanotusta Weeran korttelista Lappeenrannan ydinkeskustassa Keskuspuiston läheisyydessä. Korttelia rajaavat Oksasen-, Sammon-, Valta- ja Kauppakatu. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,5784 ha. Korttelin keskeisimmän osan muodostavat City kauppapaikat Oy:n omistamat rakennukset. Muutoksen käynnistämisen lähtökohtana ovat City kauppapaikat Oy:n muuttuneet tarpeet omistamiensa rakennusten osalta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavassa ratkaistaan uudisrakentamisen liittyminen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin. Asemakaavan muutoksella muodostetaan Keskusten kaupunginosan kortteliin 6 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Kaava-alueeseen kuuluu yksi sitova tontti numero 55, jonka rajat pysyvät ennallaan. Tontin keskelle on mahdollista rakentaa yksikerroksinen osa, jonka katolle on toteuttava viherpiha. Yleisten määräysten mukaan AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisiin katutasokerroksiin saa sijoittaa vain liike- tai palvelutiloja, joiden yhteispinta-ala tulee olla vähintään 2000 m².

Suunnitelmassa ehdotetaan 7- kerroksista uudisrakennusta Sammonkadun puoleiselle tontin osalle ja 8-kerroksista uudisrakennusta Kauppakadun varrelle. Tavoitteena on ollut sijoittaa katutasolle koko tontin kattava liiketilojen kerros. Asuinkerrokset sijoittuvat liiketilojen yläpuolelle. Ajoyhteys tontin 55 maanalaisiin pysäköintitiloihin on Valtakadulta.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lappeenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 4530 146

ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä alueella sijaitse sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä tai tärinää. Suunnittelualue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen. Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa, jossa ajoneuvoliikenne aiheuttaa mm. pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä melua. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva melu on Kauppakadun ja Oksasenkadun puoleisissa julkisivupinnoissa alle 65 dB(A) ja korttelin muiden julkisivujen pinnassa korkeintaan 60 dB(A). Nykyiset rakennukset muodostavat liikennemelulta suojaavan muurin, jolloin melu on sisäpihoilla pääosalla piha-alueista alle 45 dB(A). Yöllä melu on selvityksen mukaan enimmillään Kauppakadun ja Oksasenkadun julkisivupinnoissa 55 dB(A) ja sisäpihalla pääosin alle 45 dB(A). Nykytilanteessa melun ohjearvot alittuvat tonttien sisäpihojen osalla. Seudullisen meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2035 suunnittelualueelle aiheutuva melu on päivällä enimmillään Kauppakadun ja Oksasenkadun julkisivupinnoissa alle 60 dB(A) ja korttelin muiden julkisivujen pinnassa korkeintaan 65 dB(A). Nykyisten rakennusten muodostama muuri vaimentaa Kirkkokadun melua, jolloin sisäpihoilla ja pääosalla piha-alueita melu on alle 45 dB(A). Yöllä melu on selvityksen mukaan enimmillään Kauppakadun ja Oksasenkadun julkisivupinnoissa 55 dB(A) ja sisäpihalla pääosin alle 45 dB(A). Varsinaisella suunnittelualueella ei sijaitse erityistä melua aiheuttavaa toimintaa. Lentoaseman kiitotien päähän on alueelta matkaa noin 2 km. Alue ei sijaitse maakuntakaavan lentomelualueella.

Kaavassa on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{Aeq7-22} 55$ dB kello 7-22 välillä ja oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa Oksasenkadulle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n ääneneristys liikennemelua vastaan. Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyden liikenne- ja ilmanvaihtokojeiden melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Sisä- ja ulkomelun ohjearvot perustuvat valtioneuvoston päätökseen 993/92. Tonttien sisäpihalle muodostuu rakennusmassojen liikennemelulta suojaama alue. Tarvetta rakenteelliseen melusuojaukseen kuitenkin aiheuttavat korttelin rakennusten ilmanvaihtolaitteistot.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Ympäristönsuojeluviranomainen:

Kaavamutosehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Terveydensuojeluviranomainen

Kaavamuutosehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja

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



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 2.11.2018

Lappeenrannan Weeran korttelin asemakaavan muutos
Keskusta 2, kortteli 6, tontti 55

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Weeran korttelin asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa

Lappeenrannassa 27.11.2018

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



21.11.2018

Dnro

LPR/1063/10.02.03.00/2017

Weeran korttelin asemaakaavan muutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehitys toimialan Kadut ja ympäristö -vastuualue ilmoittaa lausuntonaan otsikon mukaiseen asemakaavaan muutokseen liittyen seuraavaa:

Kaavoituksessa tulee ottaa mahdollisuuksien mukaan huomioon kiinteistöjen sisäänkäyntien ja ajoliittymien syvennykset tontin puolelle niissä tapauksissa, joissa rakennus rakennetaan katuun kiinni.

Kyseessä olevissa syvennyksissä tulee myös huomioida korkeuserot kadun ja rakennuksen välillä ja ne tulee tasata esimerkiksi rapuilla tai rampeilla. Edelleen ajoliittymien syvennyksiin tulee määrittää ja määrätä tarvittavat näkemäalueet (viisteet nurkkiin).

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kadut ja ympäristö

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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



Päiväys 16.11.2018 Dnro LPR/1279/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 2.11.2018

Maaomaisuuden hallinnan lausunto Weeran korttelin asemakaavan muutosluonnokseen

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen ja uudistaminen. Tontille on osoitettu lisää rakennusoikeutta.

Asemakaava-alue on yksityisen omistuksessa. Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Lappeenrannassa 16.11.2018

Riitta Puurtinen
kaupungeingeodeetti

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

20.11.2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

21. 11. 2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

LPR/1063/10.02.03.00/2017

Lausuntopyyntö 2.11.2018

LAUSUNTO LAPPEENRANNAN WEERAN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Nykyisin asemakaavan muutosalueen korttelin sähköjakelua hoitaa asiakkaan oma jakeluverkko, mikä on liittynyt omalla muuntamalla Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n keskijännitesähköjakeluverkkoon Sammonkadun puolelta. Mikäli korttelin sähköjakelu hoidetaan muutoksen jälkeenkin samalla tavalla, on korttelissa oltava asiakkaan muuntamo. Jos korttelin tuleva sähköjakelu hoidetaan siten, että korttelin rakennuksiin tulee erillisiä pj-liittymiä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n jakeluverkosta, on kortteliin rakennettava Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n käyttöön kiinteistömuuntamo korttelin sähköjakeluverkkoa varten. Molemmissa tapauksissa muuntamot liittyvät Lappeenrannan Energiaverkkojen keskijänniteverkkoon Sammonkadun puolelta.

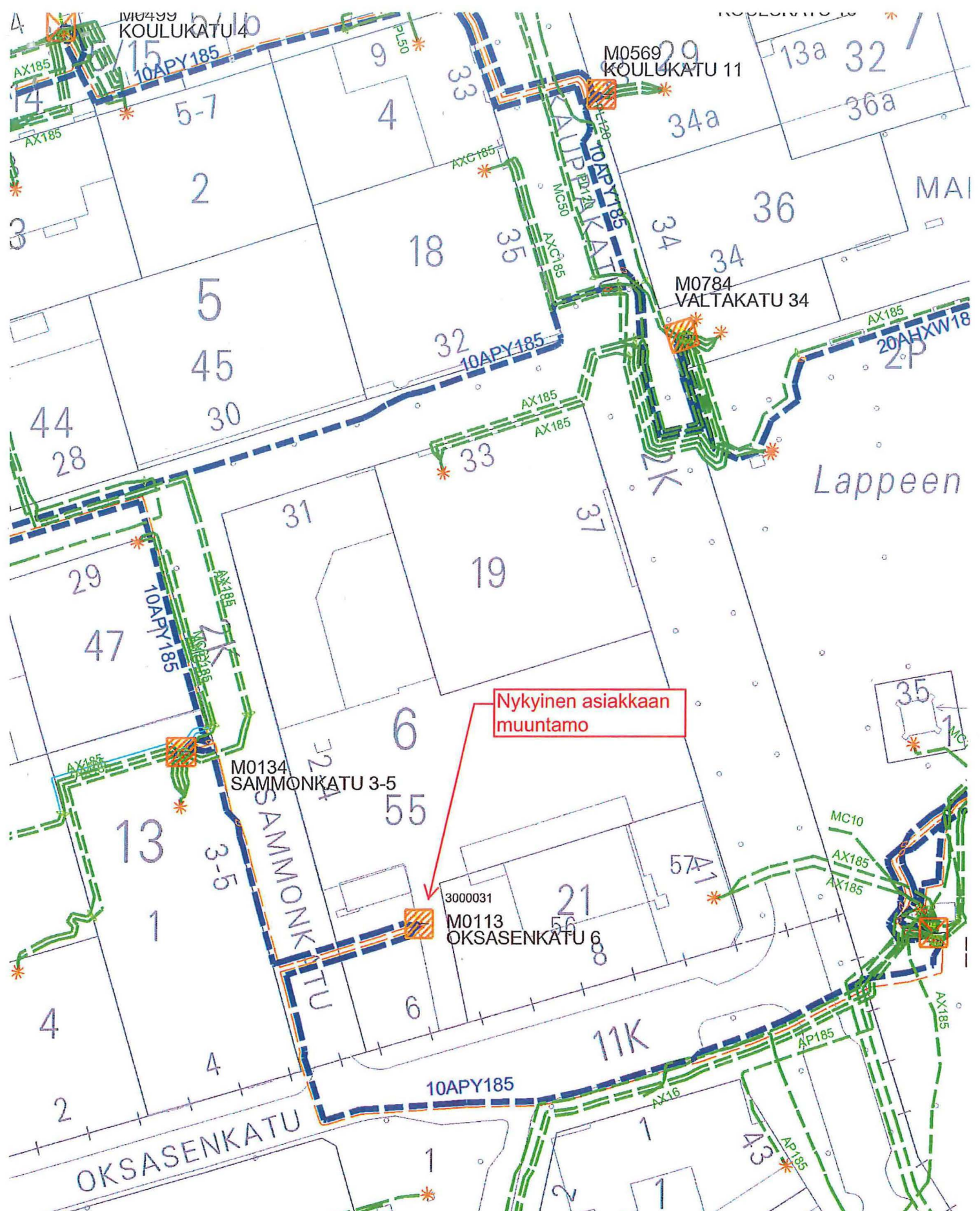
LAPPEENRANNAN ENERGIAPERKOT OY



Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

Liitteet

Kartta sähköjakeluverkosta



Kohde / sis.
 Sähkönjakeluverkko
 Huhtiniemen hyppyrimäki



Simolantie 18
 53600 Lappeenranta

Mittakaava:
 1:1000

Paperikoko:
 A3

Suunnittelija POUTANMO
 Päivämäärä 20.11.2018 10:24:32
 Hyväksyjä mpo
 Piirustus no.
 Työ no.

KAUPPATO

Elisa Oyj
Mika Björkqvist

LAUSUNTO

1 (1)

5.11.2018

Lappeenranta
Kaavoitus

2.11.2018

LAPPEENRANTA KAUPUNKI
Kirjaamo
05.11.2018
LPR/1063/10.02.03.00/2017

Weeran korttelin asemakaavan muutos

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa Hannu Luukkainen puh. 050 517 7812,
s-posti: etunimi.sukunimi@elisa.fi

Ystävällisin terveisin
Elisa Oyj
Coverage and Availability Services

Mika Björkqvist
Projektipäällikkö

The logo for Elisa, featuring the word "elisa" in a lowercase, rounded, handwritten-style font.

19. 11. 2018

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähetetty: [REDACTED]
Lähetetty: 19. marraskuuta 2018 1:16
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: Weeran kaava

lpr/1063/10.02.03.00/2017

Ei, ei,ei.!

Wajaa kaksi vuotta sitten muutimme sammonkadulle "saimaanäkymän". Nyt noille näkymille on uhkakuvia. "kun toiselle pyllistää, niin toiselle kumartaa". Tulee tietty mieleen rakennusyhtiö(t) ja sammonkadun asukkaat. Loppukesästä näin paikallislehdessä jonkinlaisen "havainnekuvan", jossa tämänhetkisen weeran parkkipaikan korkeus olisi "vain" 4krs.rempän jälkeen Tämän pitkin hampain voisin hyväksyä. Ylävinkkelistä katsottuna weeran parkki on todellakin kaamean näköinen tätänykyä. Siinä mielessä en vastusta jonkinlaista "kasvojen kohotusta".

Pitääkö siihen iskeä 6 kerrosta? Eikö 4 riitä? Ymmärrän kyllä "keskusta-asumisen", ja tietty "oma lehmä ojassa" on. Valitettavasti en työesteen takia päässyt ilmaisemaan mielipidettäni 13.11.

Lappeenrantahan sijaitse Salpausselän rinteessä, ja rakentamista pitäisi hieman miettiä tarkemmin. Lappeenrannan Uutisten-lehden Johanna Ruotsin hämmästyttävät kommentit verrattuna Kotkaan ja Mikkeliin, huvittavat. Ei Lappeenranta ole "mikään Mikkeli".

Tosin pari karmeaa rakennusta ovat jo pilanneet lpr:n keskustan. Minkätakia leirin kaupunginosa ei kiinnosta? Lentokentän läheisyys tietty asettaa korkeusrajoituksia.

Huolestuttavin terveisin [REDACTED]
[REDACTED]

**KAAVANLAATIJAN VASTINEET 6.5.2020**

Dnro /1063/10.02.03.00/ 2017

**ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 KESKUS, KORTTELI 6, TONTTI 55, OSA KATU-
ALUETTA (Weeran kortteli)****KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
Kaavaluonnos 19.10.2018 on pidetty nähtävillä 5. – 26.11.2018.****LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

- a. Kaavaselostuksessa on esitetty kattavasti tavoitteita suunnittelualan kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut koko Weeran korttelin käsittäviä luonnoksia, jotka ovat olleet asemakaavamuutoksen lähtökohtana.
- b. Viitesuunnitelmavaiheesta kaavaluonnos on edennyt hyvällä tavalla ja kaavalle asetetut tavoitteet toteutuvat. Erityisen ilahduttavaa on kokonaisuuden hallinta ja kaupunkikuvallista laatua edistävät kaavamerkinnät ja -määräykset. Suunnittelussa on huomioitu alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Keskustan uudistuessa ja tiivistyessä vääjäämättä myös menetetään rakennuskannan historiallisia kerrostumia, mutta korttelin kulttuurihistoriallisesti merkittävimpien rakennusten säilyminen, mittakaava ja rakennustapa on otettu suunnittelussa hyvin huomioon.
- c. Asemakaavamuutoksessa toteutuvat oikeusvaikuttaisen yleiskaavan toiminnalliset, tehokkuudelle asetetut ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Asemakaavan muutoksen luonnos on ammattitaitoisesti ja huolella valmisteltu.
- d. Kaavaluonnos antaa hyvän lähtökohdan kaavaehdotuksen valmisteluun.

Vastineet: OK.**2. Museovirasto**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.

Museovirastolla ei ole tarvetta seurata kaavahankkeen etenemistä.

Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan rakennetun ympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Vastine: OK.

3. Etelä-Karjalan museo

- a. Etelä-Karjalan museo katsoo, että asemakaavaselostus havainnollistavine liitteineen on erittäin kattavasti laadittu. Kaupunkikuva ja kulttuuriympäristöt on huomioitu hyvin sekä selosteessa että kaavaluonnoksessa. Rakentamisen yleismääräykset ovat riittävän ohjaavia että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja uudisrakentaminen sopivat toisiinsa.
- b. Erityisesti Valtakadun puolelle sijoittuva uudisrakennusmassa on maltillinen suhteessa viereiseen matalaan suojeltuun pankkirakennukseen. Myös Kauppakadun varren massoittelu ja siluetti on harkittu.
- c. Sammonkadun varrelle sijoittuva rakennusmassa vaikuttaa puolestaan raskaalta ja muurimaiselta verraten korttelin muuhun sekä olevaan että tulevaan rakennuskantaan.
- d. Kaavaluonnoksessa mahdollistetaan iällisesti nuorten rakennusten ja sen aikaisten arkkitehtonisten elementtien häviäminen kaupunkikuvasta. Tämän vuoksi ympäristön dokumentointiin ennen muutoksia kiinnittää huomiota. Rakennukset tulee inventoida ja dokumentoida perustasolla ennen purkamista.
- e. Museo katsoo, että toteutuessaan suunnitelma tuo kortteliin laadukkuutta ja eheää, kerroksellista kaupunkikuvaa. Etelä-Karjalan museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastineet:

- a. OK.
- b. OK.
- c. Uudisrakennuksen räystäslinjat noudattavat Oksasenkadun puolella samaa korkeustasoa, kuin Sammonkadun länsipuolelle jo rakentunut kuusi-kerroksinen asuin- ja liiketalo (ns. Rakuuna-kiinteistö). Sammonkadun puolella rakennusmassan muurimaisuutta on lievennetty ensimmäisen kerroksen sisäänvedolla Oksasenkadun kulman tuntumassa sekä pohjoisempaan kuudennen kerroksen sisäänvedolla ja uudisrakennuksen porrastamisella päädyssä viisikerroksiseksi. Lisäksi julkisivut tulee rytmittää pystysuuntaisilla rajapinnoilla värin, materiaalin tai julkisivun tasoerojen vaihdoksilla vähintään 30 metrin välein. Tältä osin määräyksiä on täsmennetty luonnosvaiheen jälkeen. On myös huomattava, että julkisivuprojektiota ei ole mahdollista nähdä kadulla kulkevan ihmisen katseen tasolta tarkasteltuna, vaan näkymä on julkisivun suuntaisesti katsottuna lyhemmän näköinen perspektiivivaikutelman ansiosta.

- d. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on jo luonnosvaiheessa ollut määräys: ”Korttelin 6 tontin 55 purettavista rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista”.
- e. OK.

4. Etelä-Karjalan liitto

- a. Etelä-Karjalan liiton mielestä kaavaluonnoksessa on otettu hyvin huomioon voimassaolevan maakuntakaavan kaupunkikehittämisyöhykkeen suunnittelumääräykset, joiden tavoitteina ovat keskusta-alueen vetovoimaisuuden lisääminen, liike- ja yritystoiminnan edellytyksien parantaminen, kulttuuriarvojen vaaliminen sekä olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen. Tavoitteena on myös mahdollisuuksien tarjoaminen keskusta-asumiseen hyvien kevyenliikenteen ja joukkoliikenneyhteyksien varrella.
- b. Myös alueen asukkaiden näkökulmassa on tärkeintä kehittää Lappeenrannan ydinkeskustan palveluita, viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa sekä kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksiä. Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon myös Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteet, joissa tärkeänä osana on keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen, uusien kauppakeskusten ja vapaa-ajan keskusten sijoittaminen keskustoihin joukkoliikenteellä saavutettavaksi. Lisäksi ilmasto-ohjelman tavoitteena on kevyenliikenteen väylien parantaminen ja keskustan kehittäminen kävelypainotteiseen liikkumiseen sekä palveluiden lisääminen. Weeran kaavaluonnos toteuttaa kaikkia edellä mainittuja tavoitteita.
- c. Etelä-Karjalan liiton mielestä suunnittelun keskeisiin tavoitteisiin olisi hyvä lisätä uudet asumisen ja asuntorakentamisen ratkaisut, jotka palvelevat asukkaita monipuolisemmin ja entistä paremmin. Myös kierrätyksen ja jätehuollon kehittäminen olisi hyvä olla yhtenä tavoitteena korttelin jatko-suunnittelua varten.

Vastineet:

- a. ja b. OK.
- c. Asemakaavamääräyksiin ei ole tarkoituksenmukaista kirjata yleisiä asuntorakentamisen ratkaisuja. Asuntorakentamiseen liittyviä tavoitteita on kuitenkin tarkennettu asemakaavaselostukseen. Asukkaiden jätteenkierrätyksen ja –huollon taso määräytyy rakentamismääräyskokoelman määräämästä jätteenkeräysastioiden määrästä sekä paikallisten jätehuoltoyhtiöiden tarjoamista lajiteltujen jätteiden keräilymahdollisuuksista.

5. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Ympäristötoimi

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

- a. Ympäristönsuojeluviranomainen: Kaavamuutosehdotukseen ei ole huomautettavaa.
- b. Terveydensuojeluviranomainen: Kaavamuutosehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Vastineet:

- a. ja b. OK

6. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Vastine: OK.**7. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Kadut ja ympäristö**

- a. Kaavoituksessa tulee ottaa mahdollisuuksien mukaan huomioon kiinteistöjen sisäänkäyntien ja ajoliittymien syvennykset tontin puolelle niissä tapauksissa, joissa rakennus rakennetaan katuun kiinni.
- b. Kyseessä olevissa syvennyksissä tulee myös huomioida korkeuserot kadun ja rakennuksen välillä ja ne tulee tasata esimerkiksi rapuilla tai rampeilla. Edelleen ajoliittymien syvennyksiin tulee määrittää ja määrätä tarvittavat näkemäalueet (viisteet nurkkiin).

Vastineet:

- a. Asemakaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä oli maininta: "Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä julkisivupinnasta sisään vedetyillä syvennyksillä".
- b. Edellä mainittu määräys on muutettu asemakaavaehdotuksessa muotoon: "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".

8. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Maaomaisuuden hallinta

Asemakaava-alue on yksityisen omistuksessa. Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuu- tos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: OK.

9. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

- a. Nykyisin asemakaavan muutosalueen korttelin sähköjakelua hoitaa asiakkaan oma jakeluverkko, mikä on liittynyt omalla muuntamolla Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n keskijännitesähköjakeluverkkoon Sammonkadun puolelta. Mikäli korttelin sähköjakelu hoidetaan muutoksen jälkeenkin samalla tavalla, on korttelissa oltava asiakkaan muuntamo.
- b. Jos korttelin tuleva sähköjakelu hoidetaan siten, että korttelin rakennuksiin tulee erillisiä pj-liittymiä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n jakeluverkosta, on kortteliin rakennettava Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n käyttöön kiinteistömuuntamo korttelin sähköjakeluverkkoa varten.
- c. Molemmissa tapauksissa muuntamot liittyvät Lappeenrannan Energiaverkkojen keskijänniteverkkoon Sammonkadun puolelta.

Vastine:

- a. ja b. Asemakaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä on merkintä: "Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle".
- c. Edellä mainittu määräys on muutettu asemakaavaehdotuksessa muotoon: "Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tai muuntamot tulee sijoittaa rakennuksen sisälle ja liittymät jänniteverkkoon tulevat Sammonkadun puolelta".

10. Elisa Oyj

Elisa Oyj: llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvisijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaa ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89 §).

Vastine: OK.

Lausunto pyydettiin myös:

- Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä (EKSOTE)
- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Lappeenrannan kaupunki, Tilakeskus
- Telia Oyj
- Lakes ry
- Keskustan alueraati

MIELIPITEET**1. Mielipide 1**

- a. Loppukesästä näin paikallislehdessä jonkinlaisen "havainnekuvan", jossa tämänhetkisen weeran parkkipaikan korkeus olisi "vain" 4 krs. rempan jälkeen. Tämän pitkin hampain voisin hyväksyä. Ylävinkkelistä katsottuna weeran parkki on todellakin kaamean näköinen tätänykyä. Siinä mielessä en vastusta jonkinlaista "kasvojen kohotusta". Pitääkö siihen iskeä 6 ke-nosta? Eikö 4 riitä? Ymmärrän kyllä "keskusta-asumisen", ja tietty "oma lehmä ojassa" on.
- b. Lappeenrantaan sijaitse Salpausselän rinteessä, ja rakentamista pitäisi hieman miettiä tarkemmin.

Vastineet:

- a. Weeran korttelin asemakaavoituksessa on tavoiteltu hallitusti kehittyvää kaupunkikuvaa ja eheät katunäkymät saavutetaan yhtenäisillä kerrosmäärillä, kuitenkin vanha rakennuskanta huomioiden ja tapauskohtaisesti kerrosten määrää sekä sijaintia soveltaen. Oksasenkadun varrelle valmistui vuonna 2016 kuusikerroksinen asuin- ja liiketalo (ns. Rakuuna-kiinteistö), joka on likimain saman korkuinen kuin Weeran korttelin kulmassa sijaitseva, kaupunkikuvallisesti merkittävä Karjalankulman korkea osa. Näin Weeran korttelissa on luontevaa asettaa Oksasenkadun puoleiselle korttelin osalle rakennusten kerrosmääräksi kuusi, josta kerrosmäärät vähenevät porrastetusti kohti pohjoista ollen Valtakadun varrella neljä kerrosta. Myös kiinteistöjen välinen tasavertaisuus tulee huomioida yhtenä kaavoituksen lähtökohtana.
- b. Lappeenrannan sijainti Salpausselän harjanteella asettaa haasteita harmonisen kaupunkisilhuetin tavoittelussa. Rakennusten kerrosluvun lisääntyminen aiheuttaa kaupunkikuvallisia epäjatkuvuuskohtia rakennusten räystäslinjoihin uuden ja vanhan rakennuskannan rajapinnoissa. Vanhojen ja uusien rakennusten mittakaavaeroa on pyritty vähentämään porrastamalla Weeran korttelin uudisrakennuksia madaltuen kahdella kerroksella kohti Valtakatua ja vanhaa kaupunkirakennetta, huomioiden samalla kohti pohjoista kohti laskeva Salpausselän rinne.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

2

Kaupunginosan numero.

KESK

Kaupunginosan nimi.

6

Korttelin numero.

16600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

2/3r VI

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

VI u1/2

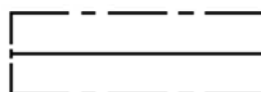
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.

+122.9

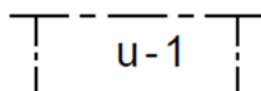
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-asema.



Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

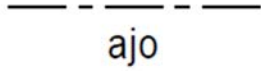


Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.

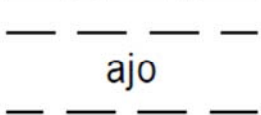
Pienennökset kaavaluonnoksista, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



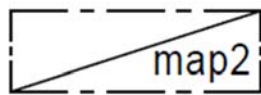
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Ajoyhteys.



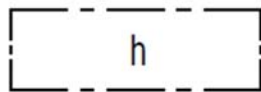
Ohjeellinen ajoyhteyhteys.



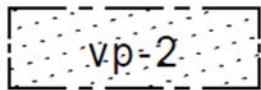
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua maantasoon, mutta myös toisen kerroksen tasolle.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisiin katutasokerroksiin saa sijoittaa vain liike- tai palvelutiloja, joiden yhteispinta-ala tulee olla vähintään 2000 m².

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Sammonkadun puoleisen ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla kivilaattaa ja pintaa tulee elävöittää materiaalien ja tasoerojen vaihtelulla. Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä julkisivupinnasta sisään vedetyillä syvennyksillä.

Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee rytmittää väri- tai materiaalin vaihdoksilla sekä julkisivupintojen yli 1 metrin syvyyksillä tasoeroilla vähintään 40 metrin välein.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa Oksasenkadulle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n ääneneristys liikennemelua vastaan. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Kauppakadun puoleisen rakennuksen ullakolle rakentuvien tilojen ikkunalyhdyt ja parvekekatteet saavat nousta kattorakenteen yläpuolelle, kuitenkin 0,5 metriä sisään vedettynä julkisivun tasosta ja kaikki muodostuva kerrosala on ullakkokerrosta. Vesikaton Kauppakadun puoleisen lappeen tulee noudattaa tontin 57 vesikaton kaltevuutta sekä vesikaton räystäiden tulee jatkaa samaa likimääräistä korkeusasemaa +122,9. Vesikaton päädyn kohti pohjoista tulee olla aumakatto. Kauppakadun julkisivun viidennen kerroksen ikkunajaottelun tulee poiketa alemmista kerroksista ja kerrosjakoa tulee korostaa julkisivutehosteilla.

Pienennökset kaavaluonnoksista, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokojeiden melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueutta 5% rakennetusta kerrosalasta. Mikäli leikki- ja ulko- oleskelutila jaetaan useaan erilliseen alueeseen, on yhtenäistä leikki- ja ulko-oleskelutilaa oltava kaikkien asukkaiden käytettävissä vähintään 150 m² kokoinen alue. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle.

Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

AUTOPAikkojen LASKENTANORMIT:

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | 1 ap/ 60 kerros-m ² | Liike- ja toimistotilat |
| 2. | 1 ap/150 kerros-m ² | Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat. |
| 3. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Ravintolatilat |
| 4. | 1 ap/ 75 kerros-m ² | Asunnot |
| 5. | 1 ap/180 kerros-m ² | Palveluasuminen |
| 6. | 1 ap/180 kerros-m ² | Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen |

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250mm 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.

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%. Autopaikkavelvoitetta voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohden. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 10% laskettujen autopaikkojen kokonaisuudesta ja yhteiskäyttöön osoitettuja paikkoja vastaava määrä autopaikkoja tulee alkavaa viittä paikkaa kohden ilman 30% vähennystä sijoittaa kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1,5 m² /asunto esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Muiden kuin asuntojen käyttötarkoitusten osalta tulee säilytystilaa varata 1 paikka / 50 kerros-m².

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista kadun tasolle.

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 liittyvät tilat tulee sijoittaa kerrokseen tai ullakolle. IV-konehuoneita ja ilmanvaihtolaitteiden vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Autojen pysäköintitilojen savunpoiston edellyttämät rakenteet saa sijoittaa vp-2 alueelle, rakenteita ei lasketa kerrosalaan.

Pienennökset kaavaluonnoksista, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

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.

Tontin 55 likimääräiseltä tasolta +99.5 tulee Valtakadulta järjestää ajoyhteys kellaritiloihin. Kellaritiloista tulee olla mahdollista järjestää ajoyhteys tontin 56 kellaritiloihin.

Korttelin 6 tontin 55 purettavista rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle.

Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmasta.

		<h2>LAPPEENRANNAN KAUPUNKI</h2> <p>ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA Kaupunkisuunnittelu</p>	
<p>ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 Keskus Kortteli 6, tontti 55.</p>			
Lappeenrannassa ..2018		Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti	
<p>Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset</p>			
Lappeenrannassa 2.3.2018		Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti	
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28		Korkeusjärjestelmä N2000	
<p>Vahvistanut</p> <p>LUONNOS 19.10.2018</p>		Ennakkokuuleminen ..2018-..2018	
		Kaup.keh. Itk	
		KH	
		Nähtävillä	
		KV	
		Valmistelija KH	Piirtänyt KH
Mittakaava 1:500	Työ nro K2649		

Lappeenrannan kaupunki
kaavoitusosasto

PL 11
53101 Lappeenranta

**MUISTUTUS EHDOTUSVAIHEESSA OLEVAAN WEERAN KAAVAAN
Lappeenranta 2 keskusta, kortteli 6, tontti 55**

1. Naapuritontin 2-6-21 (tontti 56) haltijana esitämme, että asemakaavamääräyksistä poistetaan kohta ” **Tontin 55 likimääräiseltä tasolta + 100.0 ... + 100.80 tulee järjestää ajoyhteyden varaus tontille 56**”.
Perustelumme esitykseen on, että emme ole sopineet ajoyhteydestä kaavoittajan emmekä naapurin tontin omistajan kanssa.
Tontille 56 on kaavan mukainen ajoyhteys Oksasen kadulta sekä kellari- että kansi-paikoitukseen emmekä näe ajoyhteyden varauksesta, tontille 56, olevan meille mitään hyötyä, koska tällöin menetämme vain autopaikkoja kellaripaikoituksesta.
2. Naapuritontin 2-21-21 (tontit 56 ja 57) haltijana katsomme, että säätiötä tulee kohdella yhdenvertaisesti autopaikkamääräysten osalta vielä rakentamattomien tonttiemme osalla, huomioiden lisäksi kaavassa suojelutalon erikoistarpeet.
Perusteluina vaatimukseen esitämme, että olemme tehneet autopaikkamääräystä koskevan asemakaavamutoshakemuksen 9.12.2019 ja poikkeuslupahakemuksen 20.5.2020, joita ei kuitenkaan ole vielä käsitelty.
Hakemuksessamme olemme tuoneet esille suojelutaloa koskevan autopaikkamääräyksen huojennusvaatimuksen, koska tonttijaossa suojelutalolla ei ole omaa piha-aluetta ja kohteen peruskorjauksen kustannukset nousevat muuten kohtuuttomiksi.

Joensuussa kesäkuun 11. päivänä 2020



Antti Heliövaara, hallituksen jäsen
Karjalaisen Kulttuurin Edistämisseätiö



Satu Kokkonen, toiminnanjohtaja
Karjalaisen Kulttuurin Edistämisseätiö



Lappeenrannan kaupunki
Kaupunginhallitus
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 19.5.2020

Lausunto, Asemakaava, Weeran korttelin asemakaavan muutosehdotus, 2 Keskusta, kortteli 6, tontti 55, Lappeenranta

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunginhallitus pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta lausuntoa asemakaavamuutoksesta koskien keskus, kortteli 6, tontti 55 ja osa katualuetta (Weeran kortteli, K2649).

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan keskustassa ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Huomiot

Asemakaavamuutoksessa toteutuvat oikeusvaikutteisen yleiskaavan toiminnalliset, tehokkuudelle asetetut ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

Kaavamuutokselle asetetut tavoitteet ovat ehdotuksessa saavutettu. Asemakaavan muutos on ammattitaitoisesti ja huolella valmisteltu. Erityisen ilahduttavaa on yhteiskäyttöisen auton huomioiminen autopaikkanormistossa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt Arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut Alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjala museo
Etelä-Karjalan liitto

Tämä asiakirja KASELY/1415/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/1415/2018 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Mustonen Tuija 22.06.2020 15:04

Ratkaisija Perttola Pertti 22.06.2020 15:05

**KAAVANLAATIJAN VASTINEET 3.12.2020**

Dnro /1063/10.02.03.00/ 2017

ASEMAKAAVAN MUUTOS**2 KESKUS, KORTTELI 6, TONTTI 55, OSA KATUALUETTA (WEERAN KORTTELI)****KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 27 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin****Kaavaehdotus 6.5.2020 on pidetty nähtävillä 22.5 – 22.6.2020.****LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (22.6.2020)**

- a. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan keskustassa ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot.
- a. Asemakaavamuutoksessa toteutuvat oikeusvaikutteisen yleiskaavan toiminnalliset, tehokkuudelle asetetut ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.
- b. Kaavamuutokselle asetetut tavoitteet ovat ehdotuksessa saavutettu. Asemakaavan muutos on ammattitaitoisesti ja huolella valmisteltu. Erityisen ilahduttavaa on yhteiskäyttöisen auton huomioiminen autopaikkanormistossa.

Vastineet: OK.**MUISTUTUS****1. Muistutus Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö (11.6.2020)**

- a. Naapuritontin 2-6-21 (tontti 56) haltijana esitämme, että asemakaavamääräyksistä poistetaan kohta *"Tontin 55 likimääräiseltä tasolta +100.0 - +100.80 tulee järjestää ajoyhteyden varaus tontille 56."*

Perustelumme esitykseen on, että emme ole sopineet ajoyhteydestä kaavoittajan emmekä naapurin tontin omistajan kanssa. Tontilla 56 on kaavan mukainen ajoyhteys Oksasenkadulta sekä kellari- että kansipaikoitukseen emmekä näe ajoyhteyden varauksesta tontille 56 olevan meille mitään hyötyä, koska tällöin menetämme vain autopaikkoja kellaripaikoituksesta.

- b. Naapuritontin 2-6-21 (tontit 56 ja 57) haltijana katsomme, että säätiötä tulee kohdella yhdenvertaisesti autopaikkamääräysten osalta vielä rakentamattomien tonttien osalta, huomioiden lisäksi kaavassa suojelutalon erikoistarpeet. Perusteluina vaatimukseen esitämme, että olemme tehneet autopaikkamääräystä koskevan asemakaavahakemuksen 9.12.2019 ja poikkeuslupahakemuksen 20.5.2020, joita ei kuitenkaan ole vielä käsitelty.
- c. Hakemuksessamme olemme tuoneet esille suojelutaloa koskevan autopaikkamääräyksen huojennusvaatimuksen, koska tonttijaossa suojelutalolla ei ole omaa piha-aluetta ja kohteen peruskorjauksen kustannukset nousevat muuten kohtuuttomiksi.

Vastineet:

- a. Weeran korttelin asemakaavoituksessa on tavoiteltu yhtenä kokonaisuutena toimivaa korttelia, jossa maanalaiset ajoyhteydet tonttien välillä ovat mahdolliset. Samalla on pyritty minimoimaan liittymäkohdat katuverkkoon, erityisesti Oksasenkadulla, joka on osa Lappeenrannan itä-länsisuuntaista pyöräilyn aluereittiä. Ajoyhteyden varaamista koskeva asemakaavamääräys ei kuitenkaan velvoita rakentamaan kyseistä tonttien välistä yhteyttä, vaan ainoastaan velvoittaa naapuritonttia 55 mahdollistamaan ajoyhteyden. Tontin 56 omistajalla on voimassa olevan asemakaavan mukaan yhä edelleen mahdollisuus toteuttaa halutessaan myös oma maanalaisiin paikoitustiloihin johtava ajoluiska.
- b. ja c. Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen tontit 56 ja 57 liitettiin kaavamuutosalueeseen kiinteistön omistajan jättämän hakemuksen perusteella. Kuitenkin kaavasuunnittelun edetessä ehdotusvaiheeseen kiinteistön omistaja ilmoitti jättäytyvänsä pois kaavamuutoksesta. Säätiön ja Lappeenrannan kaupungin kesken on kaavaprosessin aikana yhteisesti sovittu, että säätiön autopaikkamääräyksiä koskevat muutosesitykset ratkaistaan poikkeamisluvalla sitten, kun Weeran korttelin asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Poikkeamislupa on valmistelussa ja sen yksityiskohdista on keskusteltu hakijan kanssa.

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		6.5.2020		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		2 Keskus, kortteli 6, tontit 55 ja 57.				
		Weeran kortteli				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus		405K2649		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		03.11.2018		
Kaava-alueen pinta-ala	0,5869	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		0,5869		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Oma ranta	Luomarak.paikkojen lkm	Oma ranta	
		Muut		Muut		
Yhteenvedo aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha ₊	Kerrosalan muut.k-m ² ₊
Aluevar.						
yhteensä	0,5869	100,0	14250	2,43		+3 260
A yhteensä	0,5784	98,6	14250	2,46		+3 260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0085	1,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenvedo maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha ₊	Kerrosalan muut.k-m ² ₊
Maan.til. yht.	0,5784	98,6			-0,0600	
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm ₊	k-m ² ₊
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm			6.5.2020	
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi		2 Keskus, kortteli 6, tontit 55 ja 57. Weeran kortteli				
Kunta		LAPPEEN-				
Kuntanumero		RANTA		Ayk:n kaavatunnus		
Hyväksymispvm		405		Kunnan kaavatunnus		
		405K2649				
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha ₊	Kerrosalan muut.k-m ² ₊
Aluevar. yhteensä	0,5869	100,0	14 250	2,43		+3 260
A yhteensä	0,5784	98,6	14 250	2,46		+3 260
AL	0,5784	100,0	14 250	2,46		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0085	1,4				
Kadut	0,0085	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavoituksen seuranta					
Asemakaavan tietojen täyttölomake 3/4					
Asemakaavan tunnistetiedot					
Asemakaavan nimi	2 Keskus, kortteli 6, tontit 55 ja 57. Weeran kortteli				
Kunta	LAPPEEN-				
Kuntanumero	RANTA	Ayk:n kaavatunnus			
Hyväksymispvm	405	Kunnan kaavatunnus	405K2649		
Maanalaiset tilat					
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m ² +
Maan.til. yht.	0,5784	98,6		-0,0600	
<i>maanal. tilat</i>					
ma				-0,0600	
map-2	0,5784	100,0			
ma-LPY					
ma-LT					

KAAVAMUUTOSHAKEMUS

LAPPEENRANTA KAUPUNKI
Korttelit

19. 10. 2017

K/1063/10.02.03.00/2017

MF

HAKIJA Raimo Sarajärvi
City kauppapaikat Oy

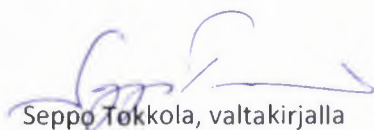
YHTEYSHENKIÖ Seppo Tokkola

KOHDE 405-2-6-55 ja 19
Kauppakeskus WEERA
Kauppakatu 39
53100 Lpr

KAAVAMUUTOS Hakemuksen tarkoituksena on muuttaa nykyinen asemakaava asuin- ja liikerakennusten rakentamisen sallivaksi kaavaksi, joka sallii palveluasumisen ja majoitustoiminnan (merkintä AL). Kerrosluvuksi haetaan liitepiirustusten mukaisesti VII.
Nykyinen rakennus on elinkaarensa päässä ja nykyinen kaava ei mahdollista kaupungin strategian mukaista rakentamista kyseiseen kortteliin.

LIITTEET Arkidean luonnokset

Lappeenrannassa 3.10.2017



Seppo Tokkola, valtakirjalla

City Kauppapaikat Oy puolesta

VALTAKIRJA

VALTUUTTAJA

City Kauppapaikat Oy
Kauppatori 1-3
60100 Seinäjoki
y-tunnus 2442336-6
Edustajanaan Raimo Sarajärvi

VALTUUTUS

Seppo Tokkola valtuutetaan hakemaan kaavamuutosta seuraavalle tontille:

Lappeenrannan Kaupunki 405
Keskukseen kaupunginosa 2
Kortteli 3
Tontit 1
405-2-6-1

VOIMASSAOLO

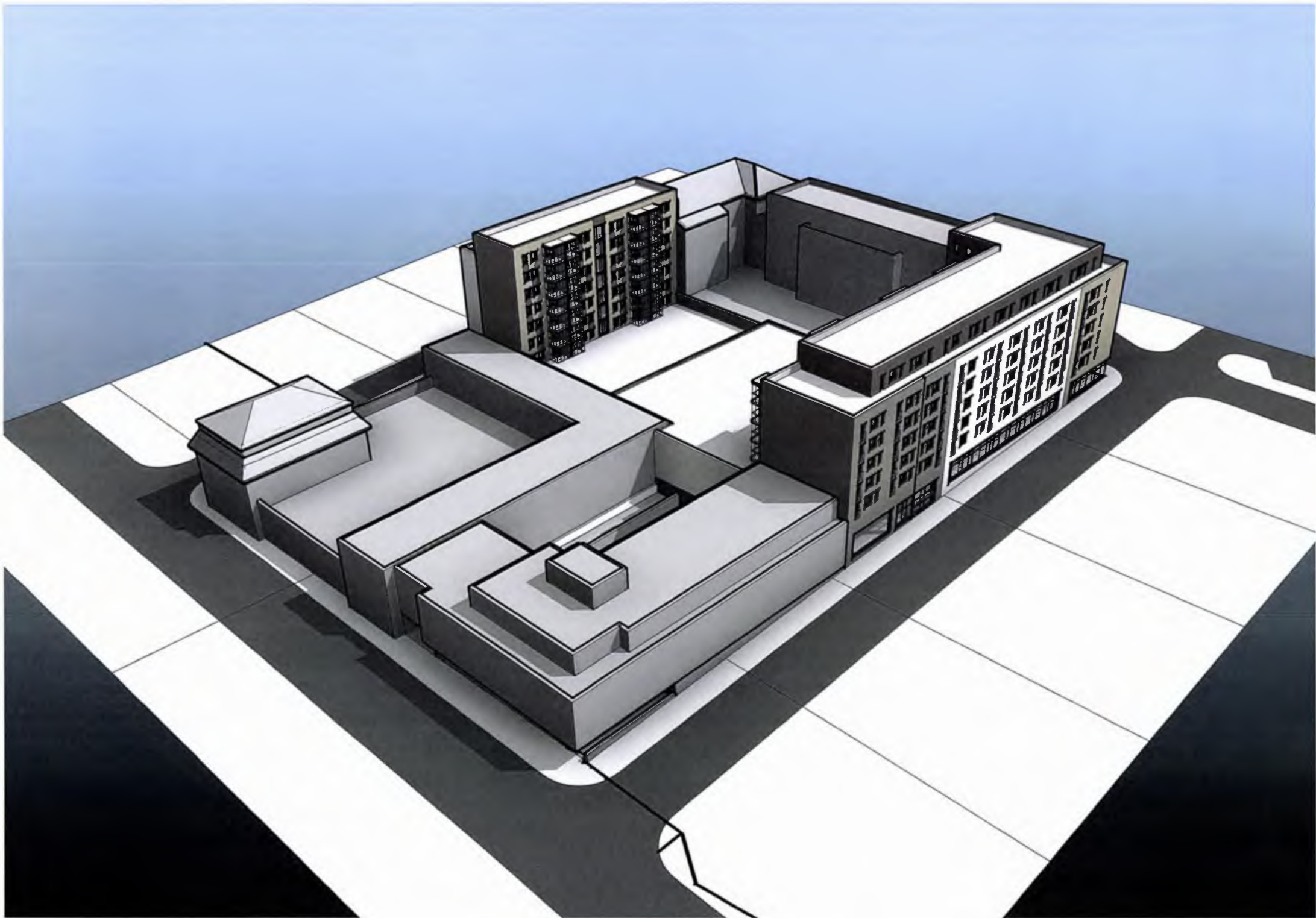
Valtakirja on voimassa 31.12.2018 asti

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

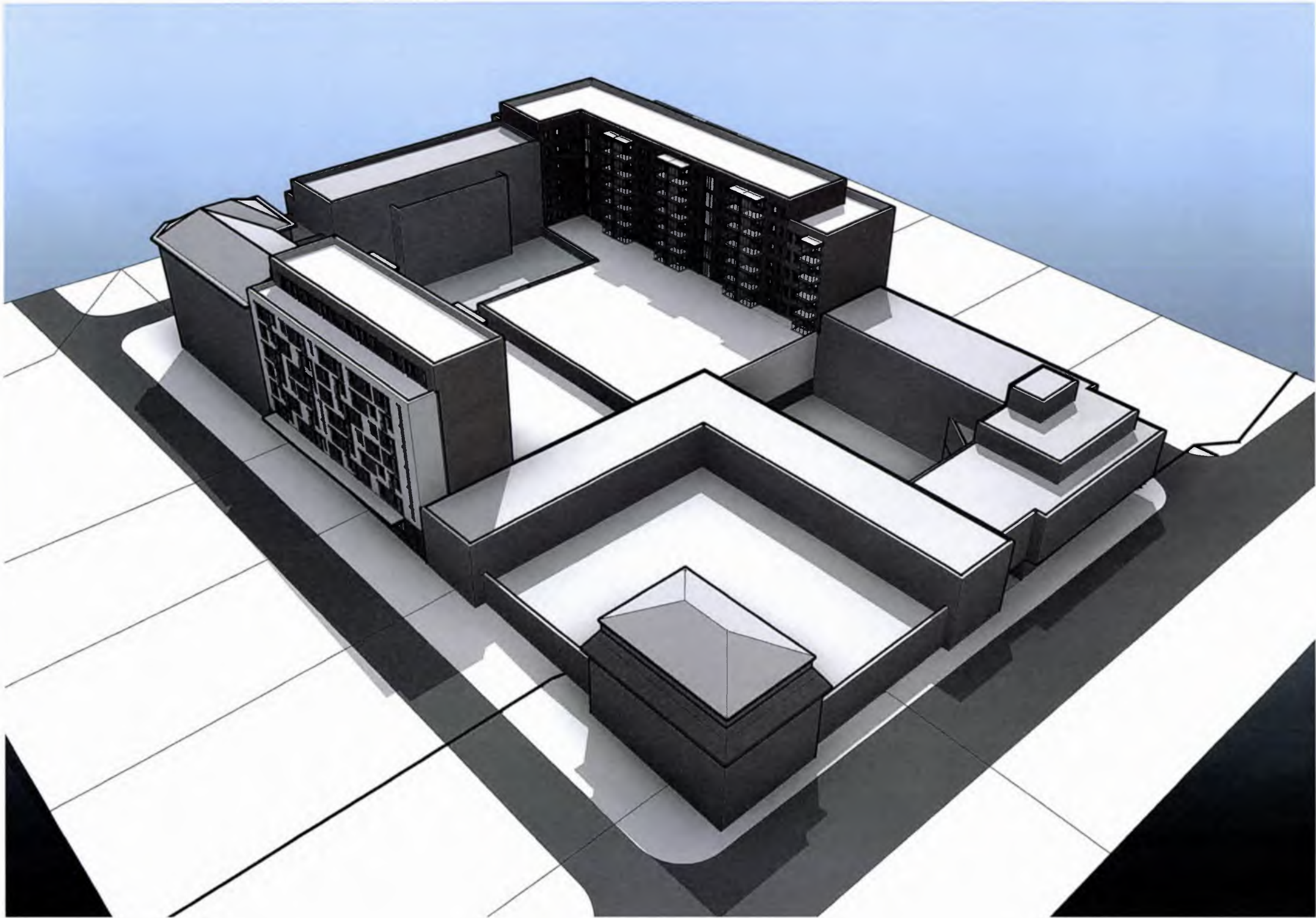
Lappeenrannassa 3.10.2017

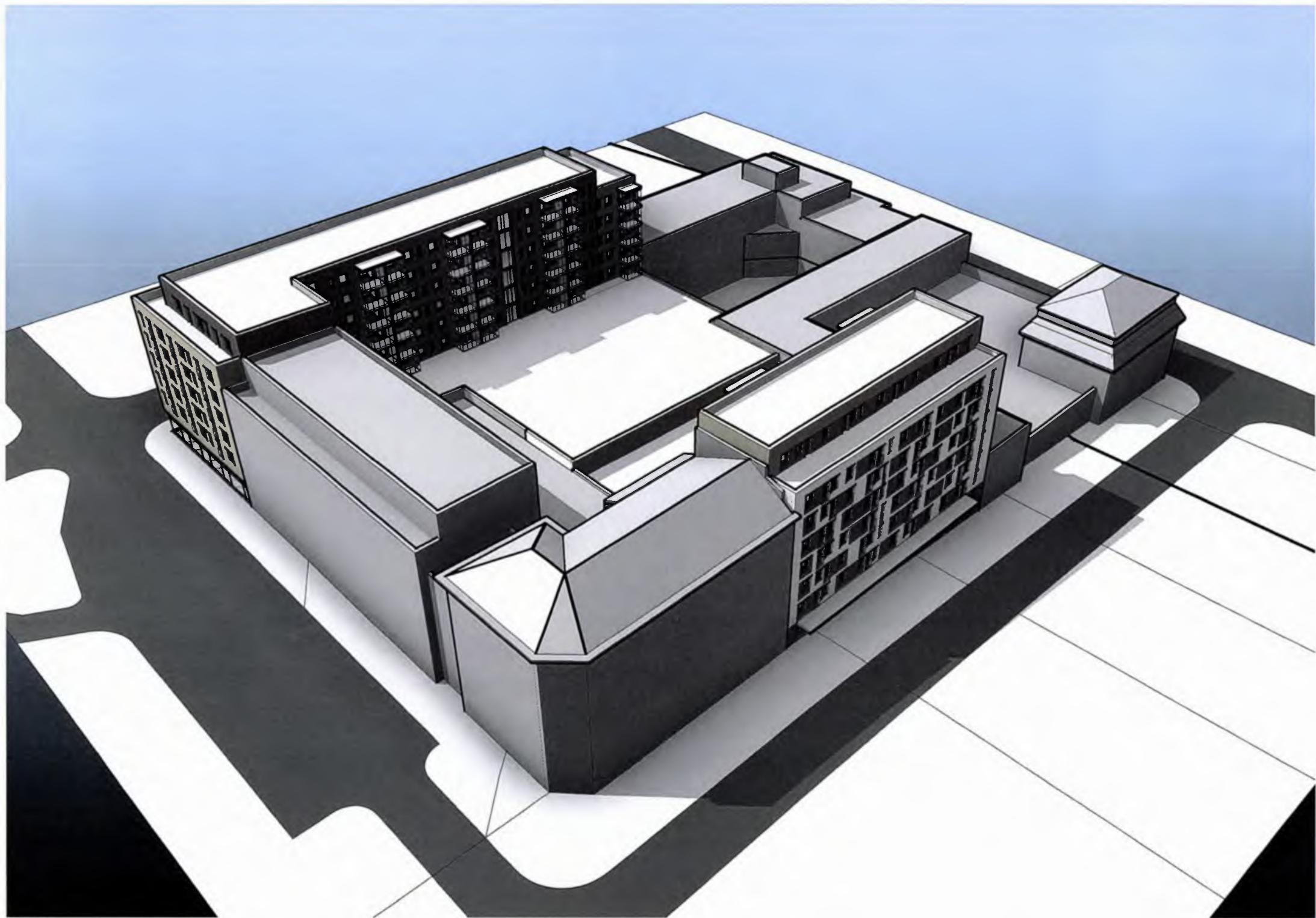


Raimo Sarajärvi
City Kauppapaikat Oy

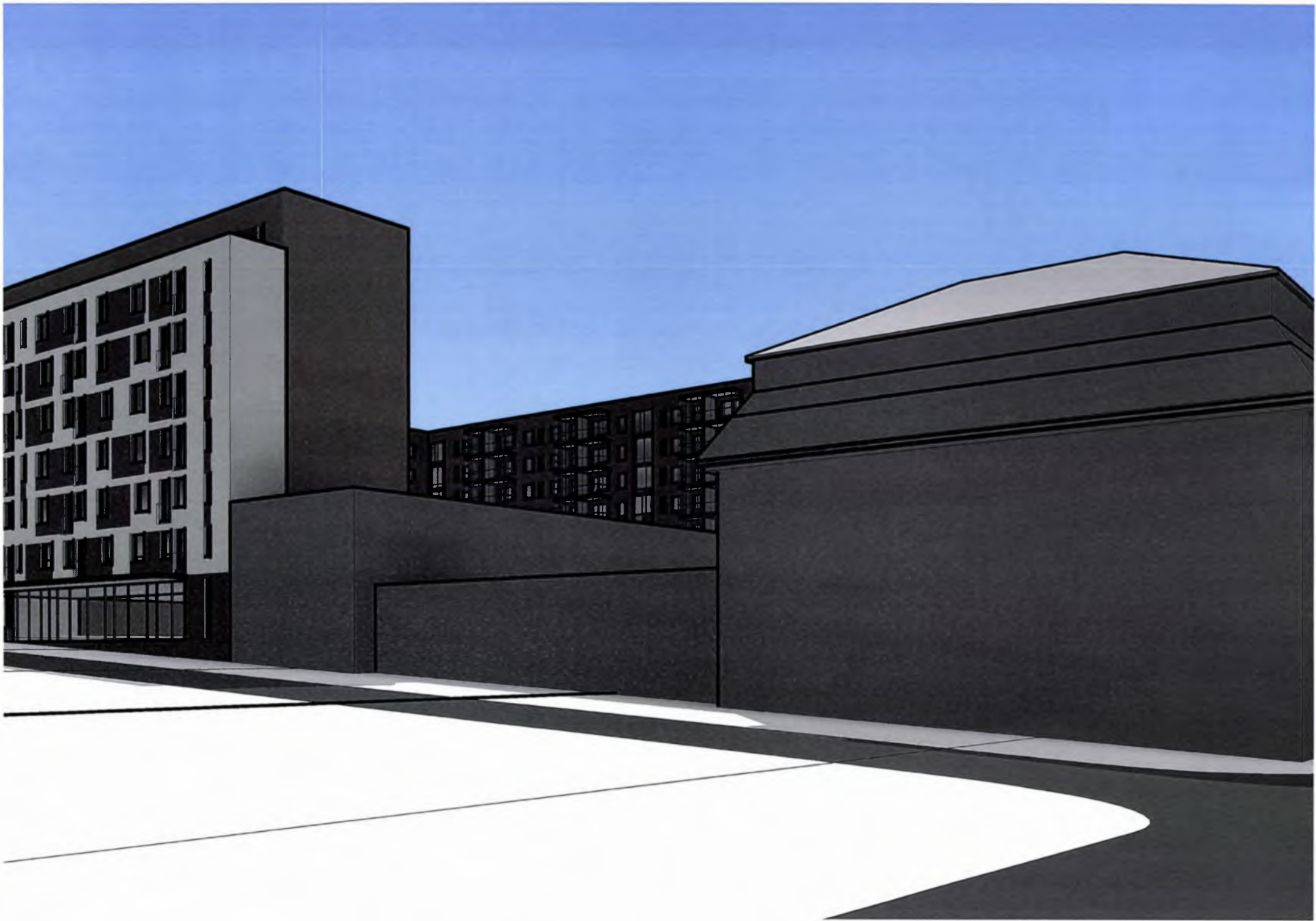


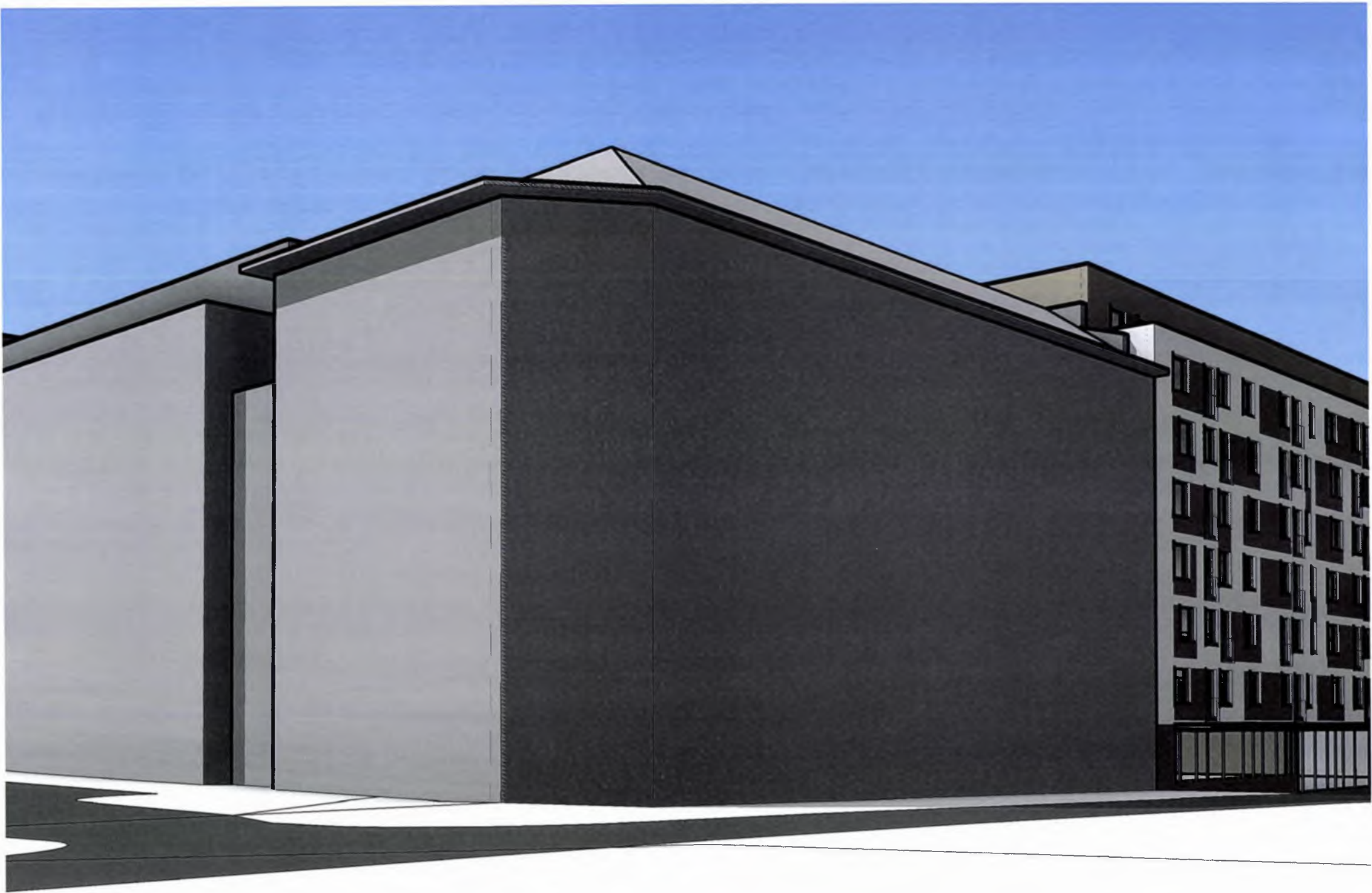




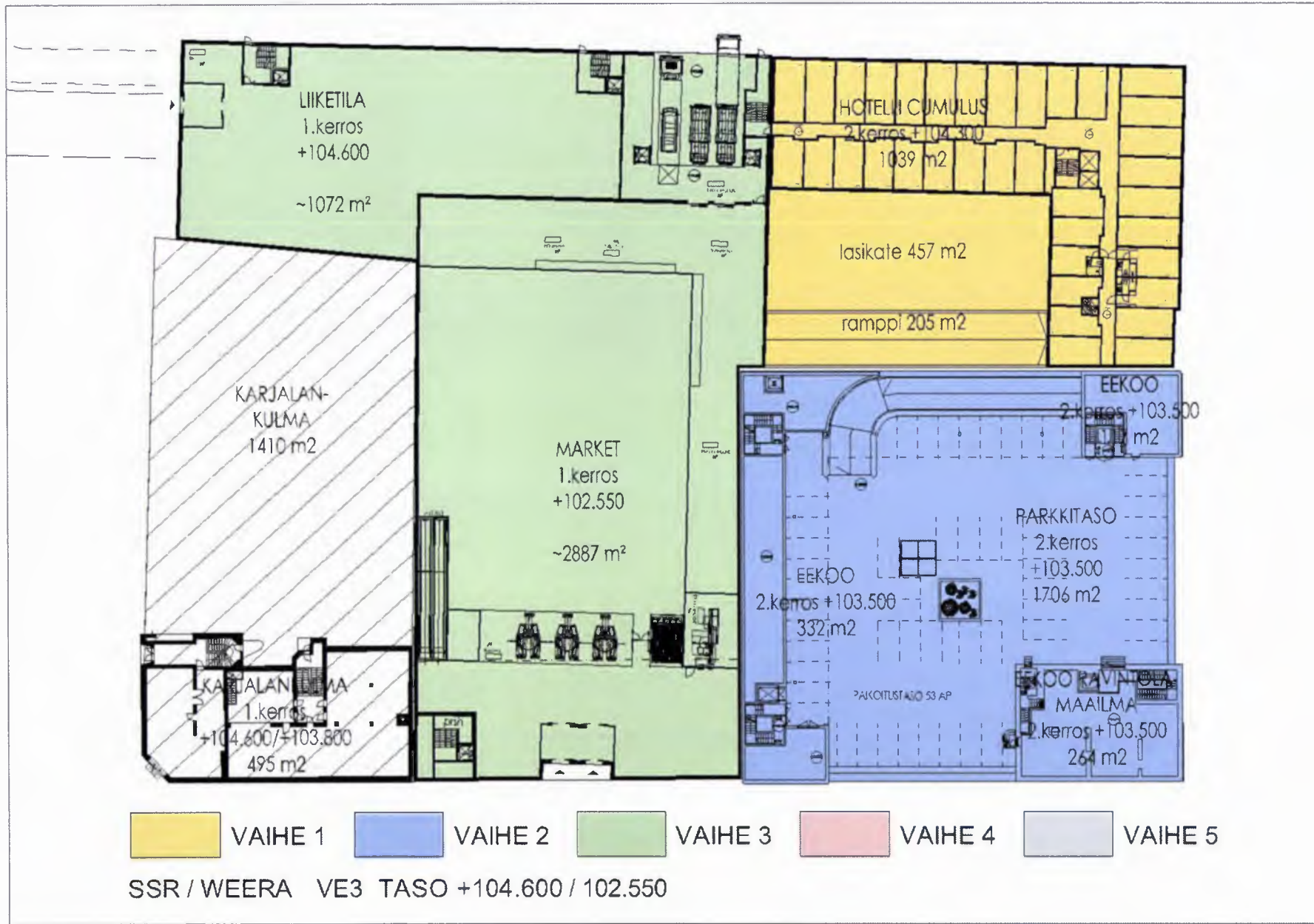








VE3



Vastaanottaja
Lappeenrannan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Meluselvitys

Päivämäärä
11.10.2018

WEERAN KORTTELI, LAPPEENRANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS

WEERAN KORTTELI, LAPPEENRANTA, ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS

Päivämäärä **11.10.2018**
Laatija **Jari Hosiokangas**
Tarkastaja **Timo Korkee**

Viite 1510044345

SISÄLTÖ

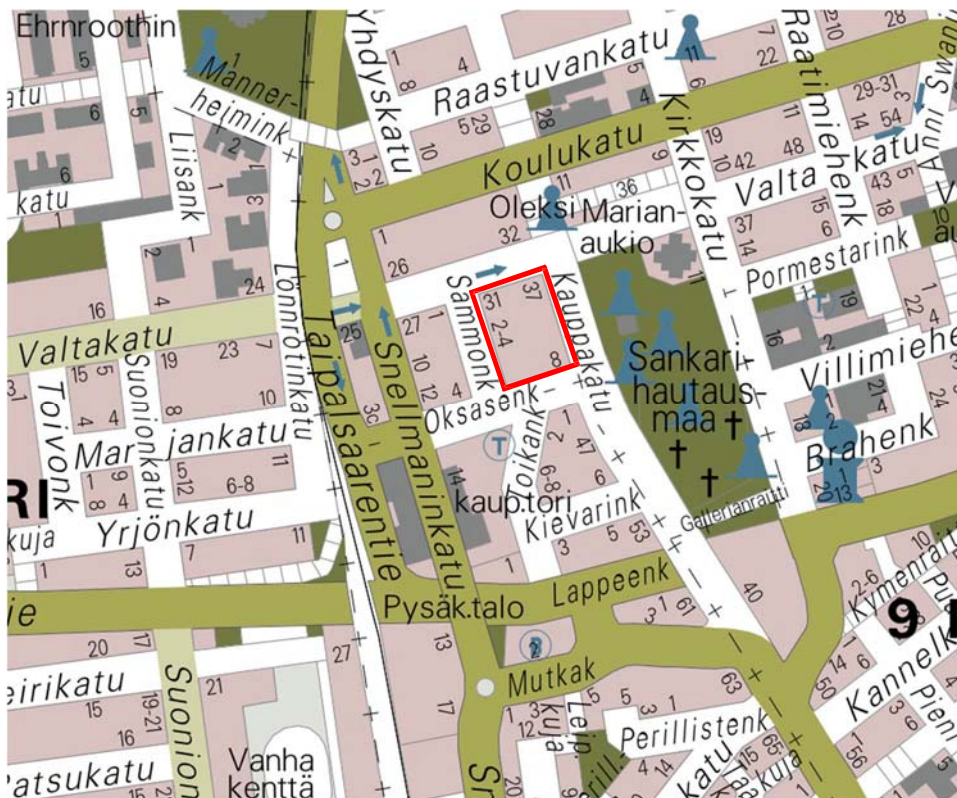
1.	Johdanto	1
2.	Selvityksen periaatteet	1
2.1	Maastomallin lähtötiedot	2
2.2	Liikennelähtötiedot	2
3.	Melun ohjearvot	2
4.	Melulaskennat	3
5.	Tulokset ja suositukset	3
	LÄHTEET	4
	LIITTEET	5

1. JOHDANTO

Lappeenrannan ns. Weeran korttelissa on laadittavana asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mm. asuin- ja liiketilojen rakentaminen alueelle.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää katuliikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan melun ohjevot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 2.1. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nykyisellä sekä vuoden 2035 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä.



Kuva 2.1. Kaavamuutosalueen sijainti (punainen)

Meluseelvitys on tehty Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksen toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa.

Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut FM Jari Hosiokangas.

2. SELVITYKSEN PERIAATTEET

Tieliikenteen meluseelvitys on tehty SoundPLAN 7.4 – ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, meluesteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa www.soundplan.eu.

2.1 Maastomallin lähtötiedot

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu Lappeenrannan kaupungin kartta-aineiston, Maanmittauslaitoksen 2 metrin korkeusmallin sekä maankäyttöluonnoksessa suunniteltujen korkeustietojen pohjalta. Maastomalliin on lisätty maankäyttöluonnosten mukaiset rakennusmassoittelut vaihtoehtoisissa. Laskennassa on huomioitu akustisesti kovana maanpintana koko kaava-alue (asfalttia tai kivettyä pintaa).

2.2 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on huomioitu katuliikenteen osalta Oksasenkadun, Kauppakadun, Sammonkadun ja Valtakadun aiheuttamat melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2035 ennusteliikenteellä.

Katuliikenteen liikennemäärä- ja ominaisuustiedot perustuvat Lappeenrannan kaupungista laadittuun EMME-malliin (Trafix, maaliskuu 2015). Taulukossa 2.2.1 on esitetty käytetyt liikennetiedot.

Taulukko 2.2.1. Katujen liikennetiedot

Katu	KVL, nykytilanne (ajoneuvoa/vrk)	KVL, ennustetilanne 2035 (ajoneuvoa/vrk)	Raskas liikenne (%)	Nopeus (km/h)
Oksasenkatu	2720	3450	3	40
Kauppakatu	1650	1360	3	40
Sammonkatu	420	690	3	40
Valtakatu	1190	1610	3	30

Päiväliikenteen klo 7-22 osuus on oletuksena 90% KVL:stä.

3. MELUN OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

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

¹⁾ Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

⁴⁾ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitettun ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää vastaavasti myös hiljaisempia ajanjaksoja.

4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty nyky- ja ennustetilanteen liikennemäärien mukaan siten, että tuloksia voidaan verrata valtioneuvoston päätöksen mukaisiin päivä- (07-22) ja yöajan (22-07) ohjearvoihin.

Melueluelaskentojen äänitasot on esitetty 5 dB välein vaihtuvien värialuein. Esimerkiksi 50-55 dB melualue on esitetty kuvissa tummanvihreällä.

Melueluelaskennat on tehty 5 x 5 m laskentaruudukkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vaikiintuneen tavan mukaan + 2 m maanpinnasta. Laskennoissa on huomioitu 3 peräkkäistä heijastusta rakennuksista.

Lisäksi suunniteltujen asuinrakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista keskiäänitasoista kerroksittain.

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1-4c.

5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

Melu nykyisillä liikennemäärillä

Kuvan 1 mukaan rakennusmassoittellut suojaavat sisäpihan aluetta niin, että sisäpihan melutaso päivällä on selvästi alle 55 dB.

Rakennuksen julkisivuun kohdistuu Oksasenkadun puolella enimmillään 60 dB melutaso, ja vastaavasti Kauppakadun, Sammonkadun ja Valtakadun puolella alle 60 dB melutaso. Ääneneristävyyden kaavamääräystä ei ole välttämätöntä asettaa, koska vaatimukseksi tulee alle 30 dB.

Kuvassa 1b on esitetty 3D -näkymänä Oksasenkadun suunnasta melutaso julkisivulla rakennuksen eri kerroksissa. Vastaava Kauppakadun suunnasta on kuvassa 1c. Jos parvekkeita sijoitetaan yli 55 dB päiväajan melutason alueelle, tulee parvekkeet varustaa suljettavien lasituksin. Parvekelasituksen määräys tulee esittää kaavassa niin, että parvekkeen melutaso täyttää sovellettavan ohjearvon. Yleensä 55-60 dB melutason tilanteessa riittää tavanomainen lasitus. Yli 60 dB tilanteessa on syytä edellyttää parvekerakenteilta tavanomaista parempaa tiiviyyttä ja mahdollisesti paksumpaa lasia. Ympäristöministeriö on julkaissut oppaan lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyydestä ja sen mitoituksista (Kovalainen, V. ja Kylliäinen, M, 2016).

Kuvassa 2 on esitetty yöajan tilanne. Pihamelu on alle 45 dB. Oksasenkadun suunnassa julkisivuun kohdistuu enimmillään 53 dB, muiden katujen suunnissa vähemmän. Tämä ei aiheuta erityistä ääneneristykseen tarvetta.

Kuvissa 2b ja 2c on esitetty 3D -havaintena melutaso eri kerroksien korkeudella. Melutaso alenee ylöspäin mentäessä.

Melu ennusteliikennemäärillä

Kuvassa 3 on esitetty ennusteliikenteen liikennemelutilanne pihoiden ja julkisivuilla. Pihamelu jää selvästi alle 55 dB.

Rakennuksen julkisivuun kohdistuu Oksasenkadun puolella enimmillään 62 dB melutaso, ja vastaavasti Kauppakadun, Sammonkadun ja Valtakadun puolella alle 60 dB melutaso. Ääneneristävyyden kaavamääräystä ei ole välttämätöntä asettaa, koska vaatimus äänitasoerolle on alle 30 dB.

Kuvassa 3b on esitetty 3D näkymänä Oksasenkadun suunnasta melutaso julkisivulla rakennuksen eri kerroksissa. Vastaava Kauppakadun suunnasta on kuvassa 3c. Jos parvekkeita sijoitetaan yli 55 dB päiväajan melutason alueelle, tulee parvekkeet varustaa suljettavin lasituksin. Parvekelasituksen määräys tulee esittää kaavassa niin, että parvekkeen melutaso täyttää sovellettavan ohjearvon. Enimmillään Oksasenkadun puolella päivällä 2. kerroksen korkeudella (alin asuntokerros) melutaso on 61 dB, jolloin parvekelasitukselta edellytetään 6 dB eristävyyttä päiväohjearvoon 55 dB pääsemiseksi.

Yleensä 55-60 dB melutason tilanteessa riittää tavanomainen lasitus. Yli 60 dB tilanteessa on syytä edellyttää parvekerakenteilta tavanomaista parempaa tiiviyttä ja mahdollisesti paksumpaa lasia. Ympäristöministeriö on julkaissut oppaan lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyydestä ja sen mitoituksista (Kovalainen, V. ja Kylliäinen, M, 2016).

Kuvassa 4 on esitetty yöajan tilanne. Pihamelu alittaa 45 dB. Oksasenkadun suunnassa julkisivuun kohdistuu enimmillään 54 dB, muiden katujen suunnissa vähemmän. Tämä ei aiheuta erityistä julkisivun ääneneristyksen tarvetta.

Kuvissa 4b ja 4c on esitetty 3D -havaintena melutaso eri kerroksien korkeudella. Melutaso alenee ylöspäin mentäessä. Enimmillään Oksasenkadun puolella yöllä 2. kerroksen korkeudella (alin asuntokerros) melutaso on 54 dB, jolloin parvekelasitukselta edellytetään 9 dB eristävyyttä uusien alueiden yöohjearvoon 45 dB pääsemiseksi, tai 4 dB jos sovelletaan yöohjearvoa 50 dB.

Ääneneristävyys

Laskennalliset melutasot eivät edellytä erityistä ääneneristävyyttä rakennuksen julkisivuilta. Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä 796/2017 sekä siitä annettu ohje kuitenkin edellyttävät, että eristävyys tulee olla vähintään 30 dB, kun rakennus sijaitsee melualueella. Tämä on varmistettava rakennuslupamenettelyssä.

Parvekkeet

Vähimmäisvaatimus on, että yli 55 dB päivämelualueella olevat parvekkeet tulee määrätä lasitettavaksi. Ääneneristävyyden lukuarvoksi asetetaan laskennallisen melutason ja ohjearvon erotus, tässä suurimmillaan 6 dB. Kaavoittaja voi vaatia myös yömelun uusien alueiden ohjearvon 45 dB täyttämistä kaavamääräyksenä, jolloin lasituksen ääneneristävyyden tulee olla 9 dB. Kohde voidaan kuitenkin tulkita vanhaksi alueeksi, jolloin yöohjearvo on 50 dB, ja päivämelu on tällöin ohjearvon suhteen mitoittava.

Melun vaikutus asuntojen suuntautumiseen

Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan "Melun- ja tärinän huomiointi maankäytön suunnittelussa" mukaan asuntojen ei tulisi suuntautua pelkästään suuntaan, jossa melutaso ylittää 65 dB. Tässä tapauksessa korttelissa ei ole 65 dB ylittäviä melutasoja.

LÄHTEET

Kovalainen, V. ja Kylliäinen, M, 2016. Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla. Ympäristöhallinnon ohjeita 6/2016.

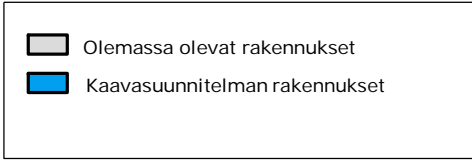
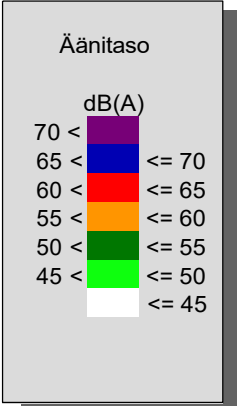
Ympäristöministeriö, 2017. Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä 796/2017

Ympäristöministeriö, 2018. Ääniympäristö. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä, 28.6.2018.

LIITTEET

Kuvat 1-4c. (12 kuvaa)

28510000 tu



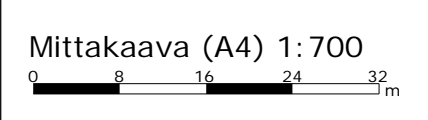
Weeran kortteli, asemakaavan muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Katuliikenne, nykytila

Melualueet LAeq 07-22
- Laskentakorkeus mp +2 m

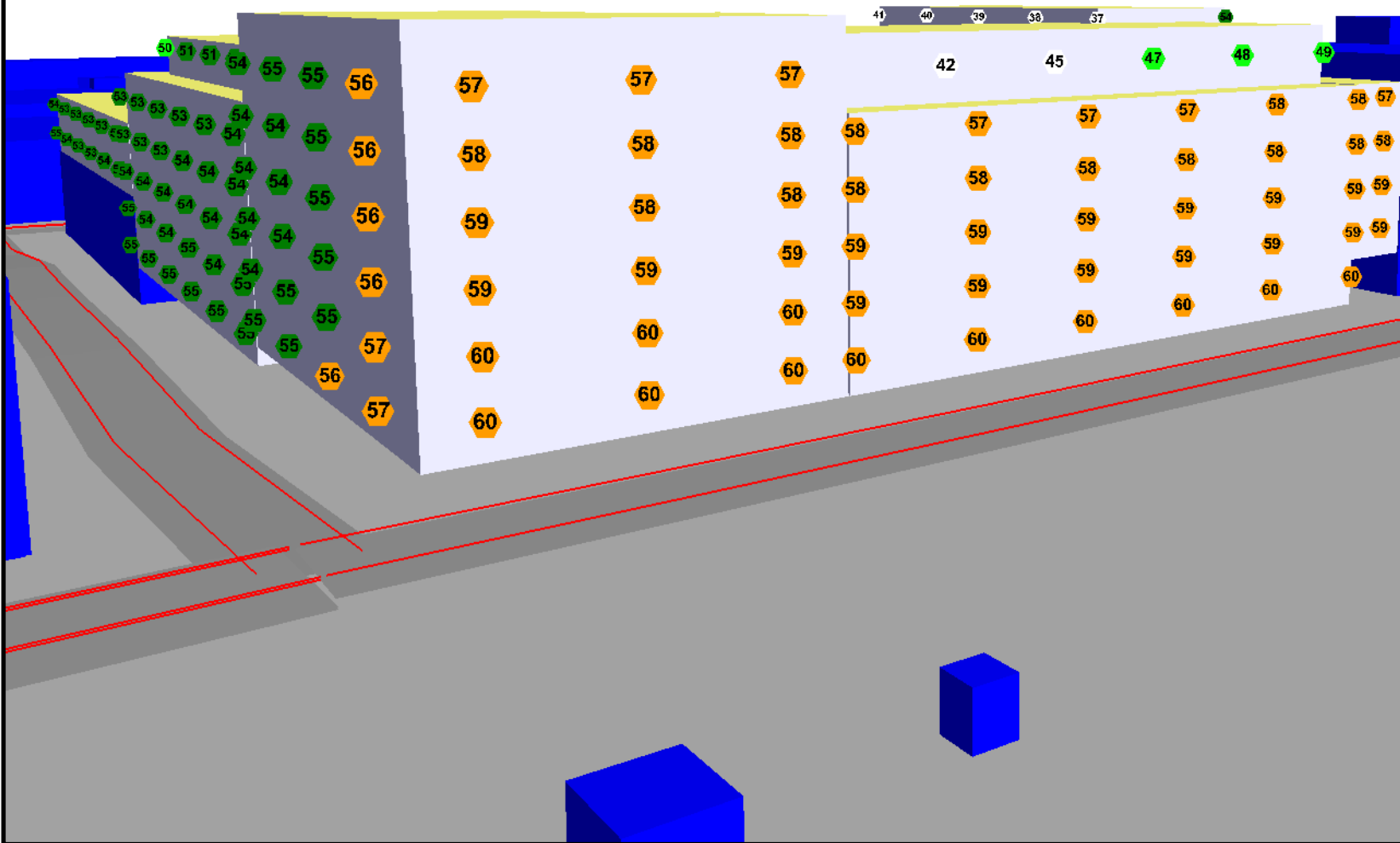
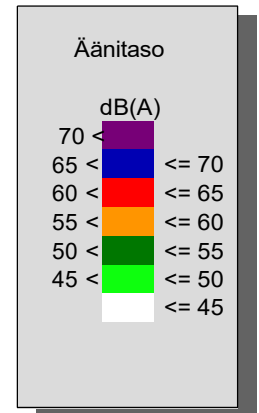
Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 07-22
- Suurin melutaso eri kerroksissa



8.10.2018 JHOS
RAMBOLL

Kuva 1

28510000



Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

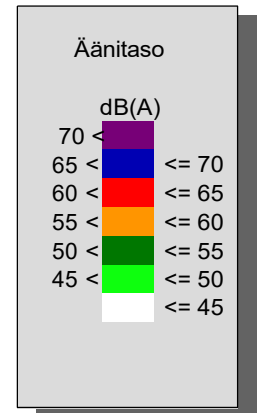
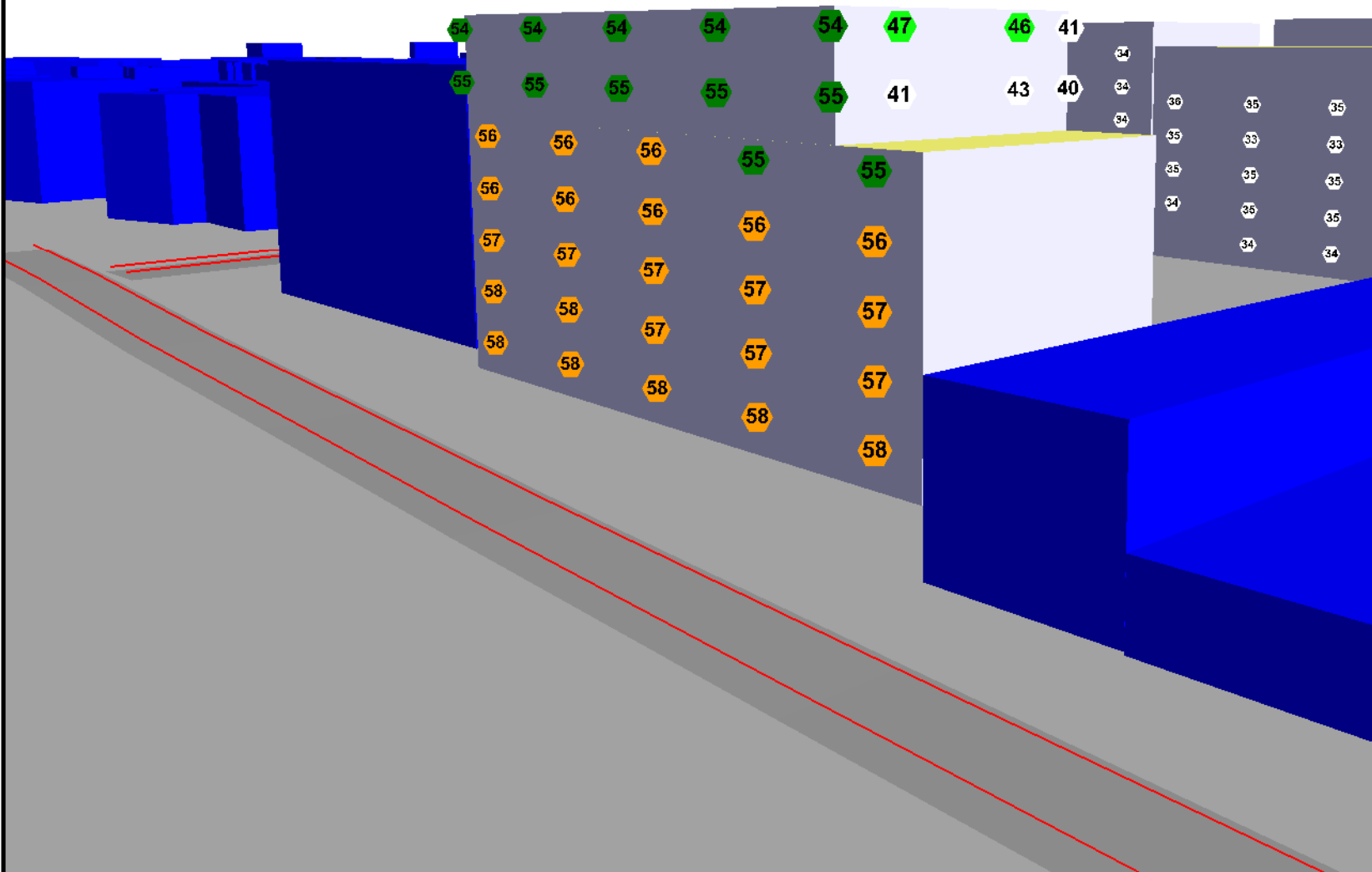
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

Katuliikenne, nykyliikenne

8.10.2018 JHOS



Kuva 1b



Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

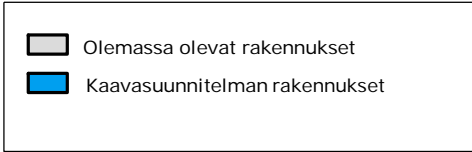
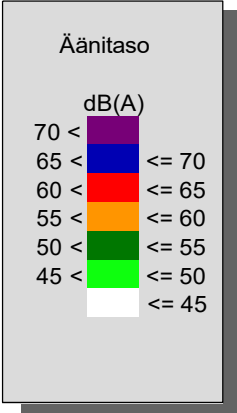
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

Katuliikenne, nykyliikenne

8.10.2018 JHOS

RAMBOLL

Kuva 1c



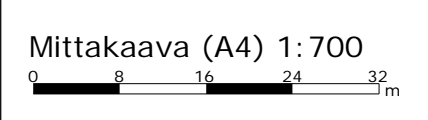
Weeran kortteli, asemakaavan muutos
LAPPEENRANTA

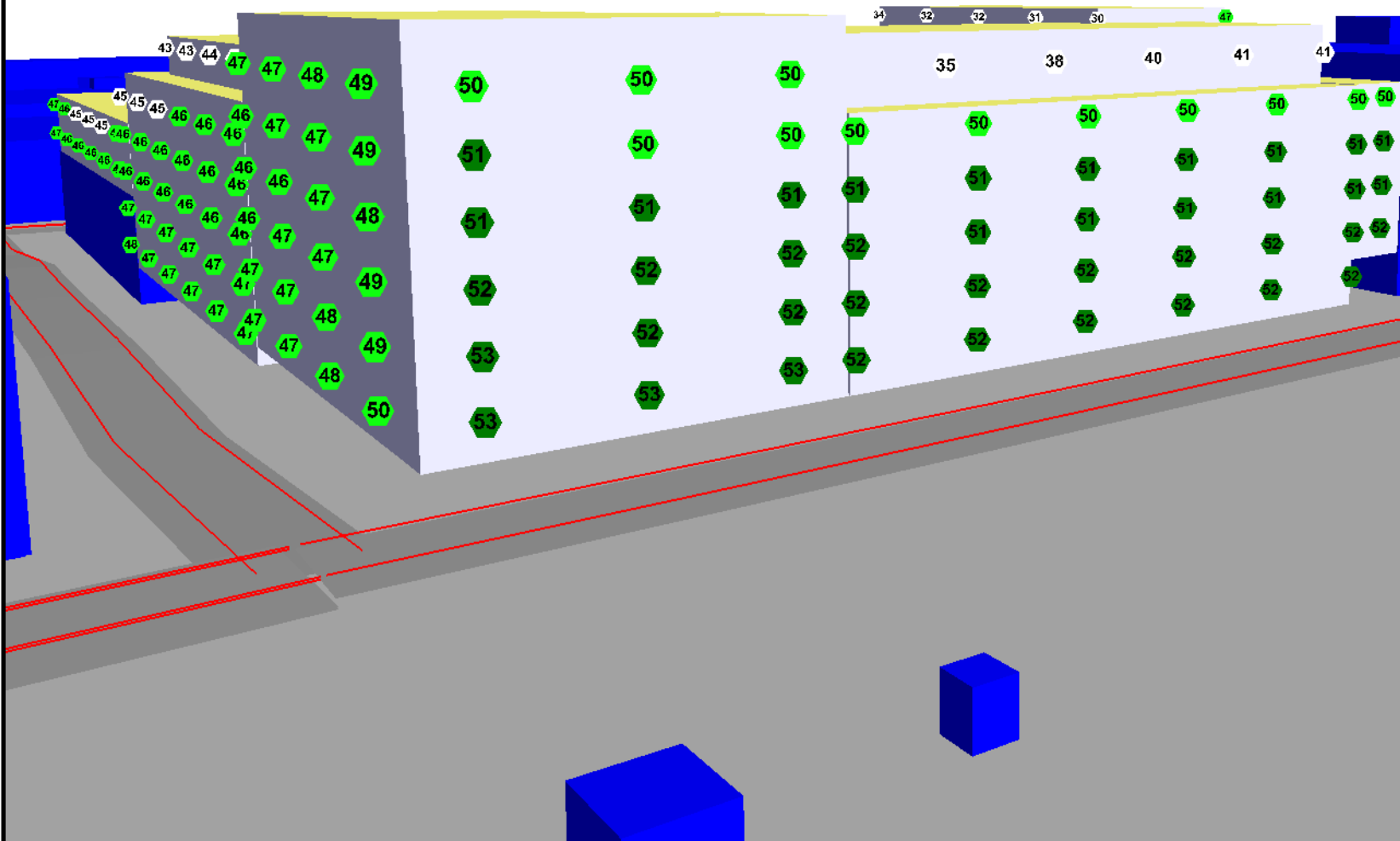
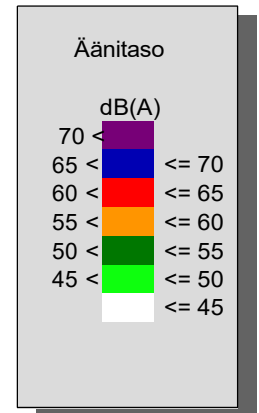
MELUSELVITYS

Katuliikenne, nykytila

Melualueet LAeq 22-07
- Laskentakorkeus mp +2 m

Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 22-07
- Suurin melutaso eri kerroksissa





Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

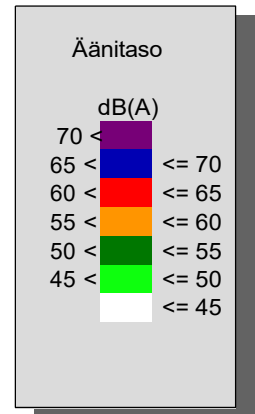
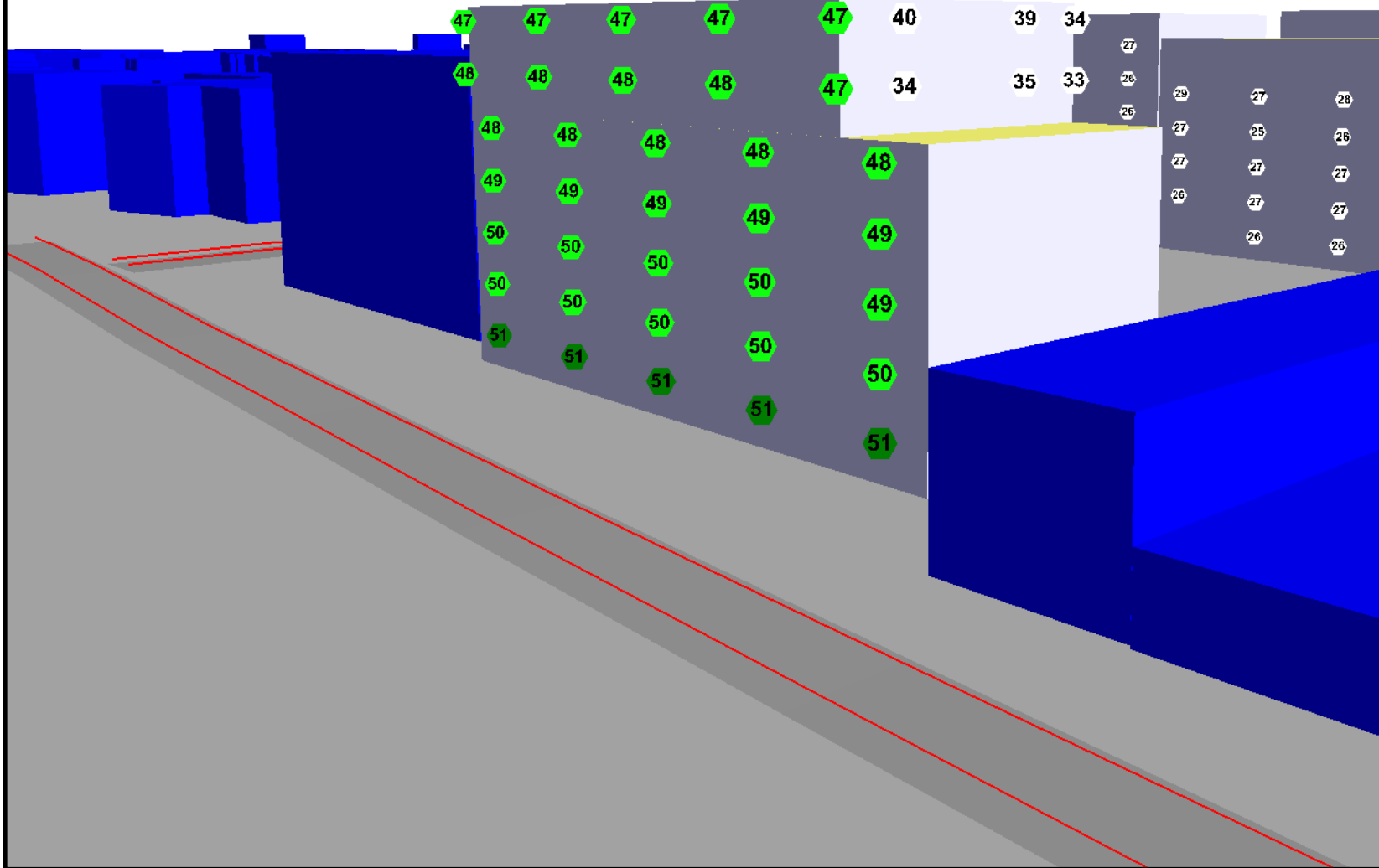
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 22-07

Katuliikenne, nykyliikenne

8.10.2018 JHOS

RAMBOLL

Kuva 2b



Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

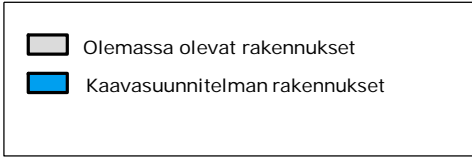
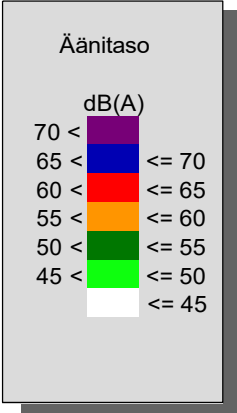
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 22-07

Katuliikenne, nykyliikenne

8.10.2018 JHOS



Kuva 2c



Weeran kortteli, asemakaavan muutos
LAPPEENRANTA

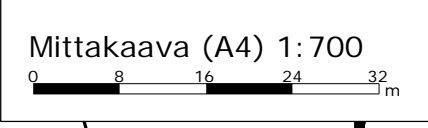
MELUSELVITYS

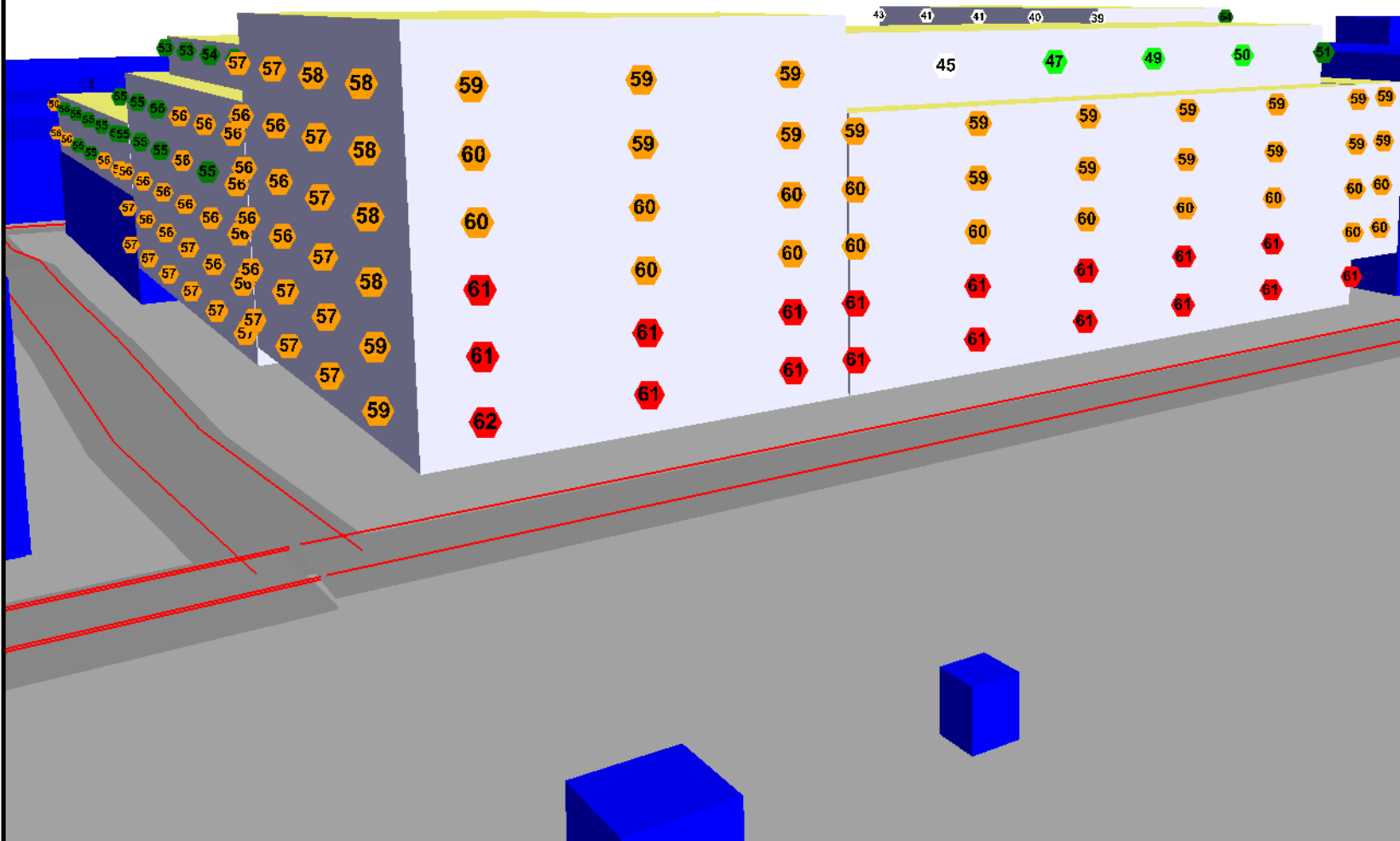
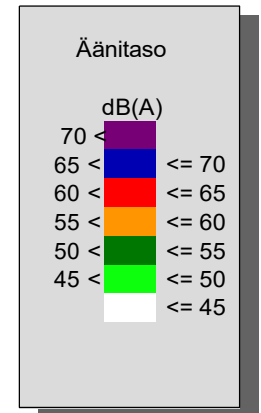
Katuliikenne, ennuste 2035

Melualueet LAeq 07-22

Katuliikenne, nykytila
- Laskentakorkeus mp +2 m

Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 07-22
- Suurin melutaso eri kerroksissa





Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

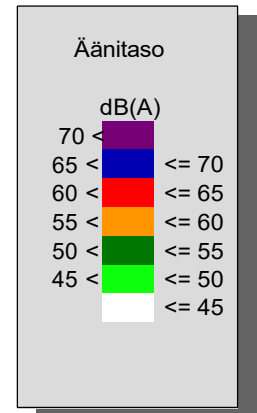
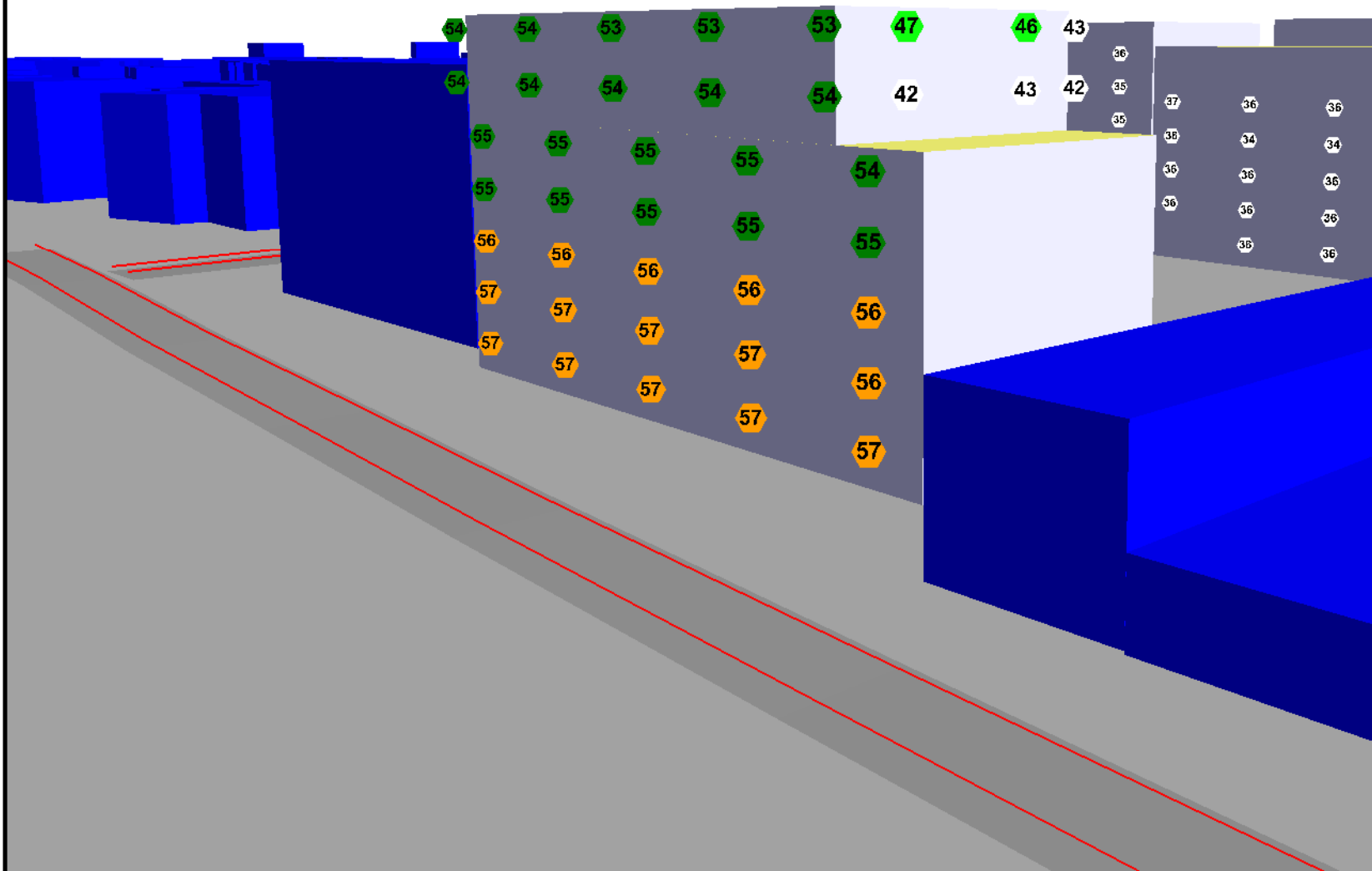
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

Katuliikenne, ennuste v. 2035

8.10.2018 JHOS

RAMBOLL

Kuva 3b



Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

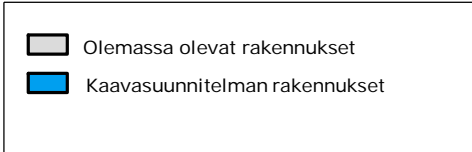
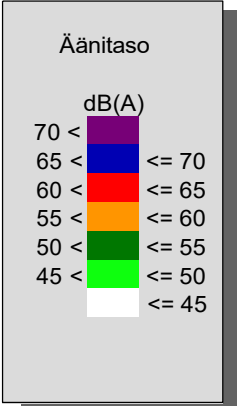
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

Katuliikenne, ennuste v. 2035

8.10.2018 JHOS

RAMBOLL

Kuva 3c



Weeran kortteli, asemakaavan muutos
LAPPEENRANTA

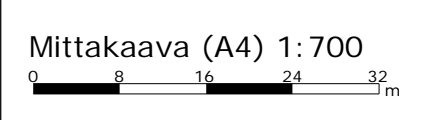
MELUSELVITYS

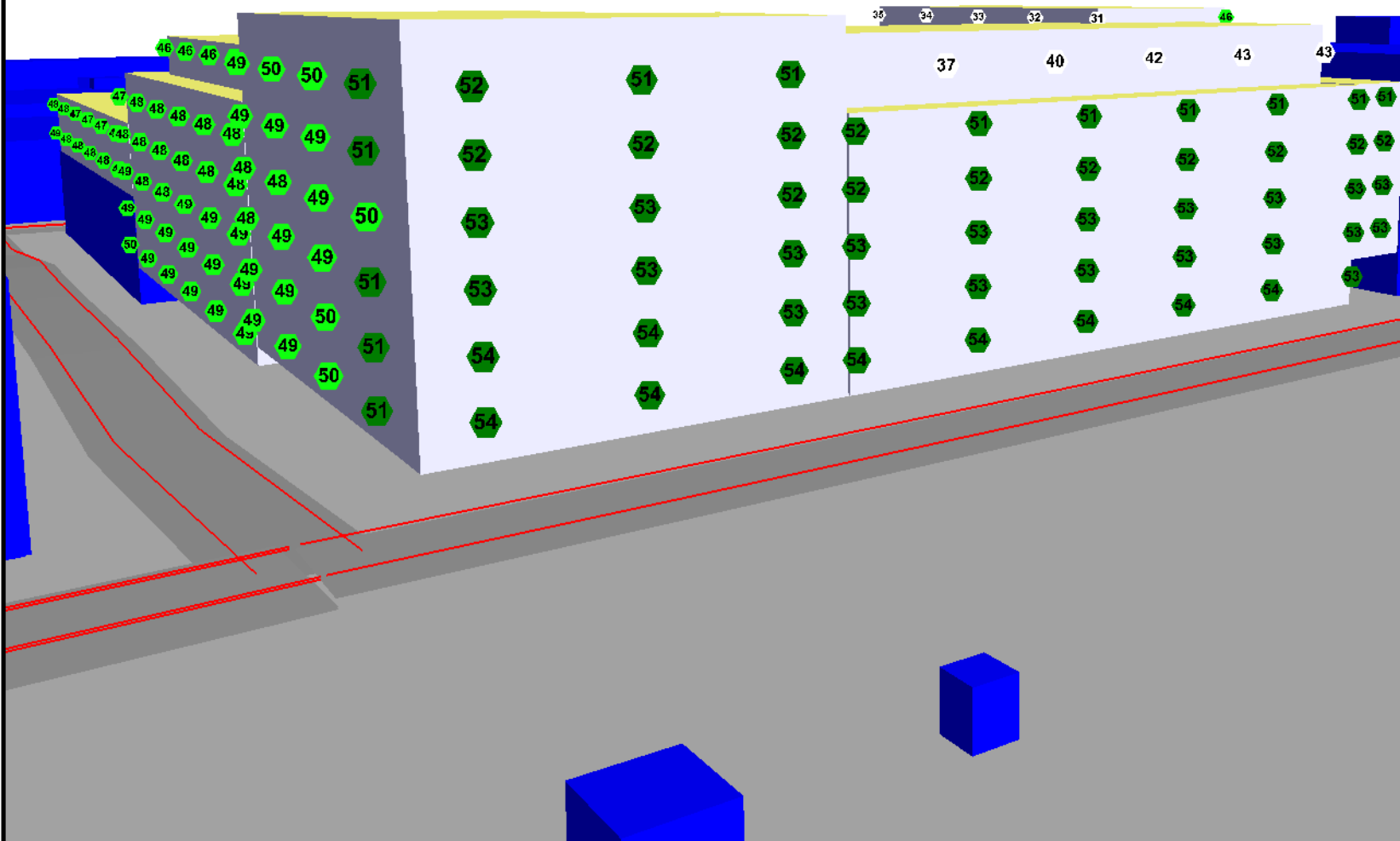
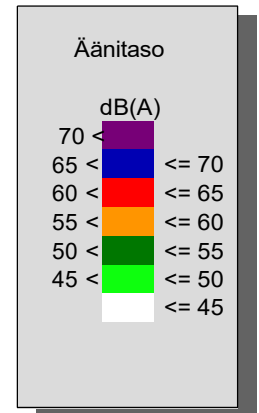
Katuliikenne, ennuste 2035

Melualueet LAeq 22-07

Katuliikenne, nykytila
- Laskentakorkeus mp +2 m

Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 07-22
- Suurin melutaso eri kerroksissa





Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

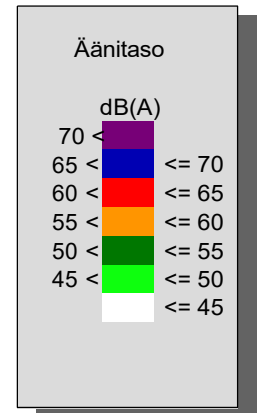
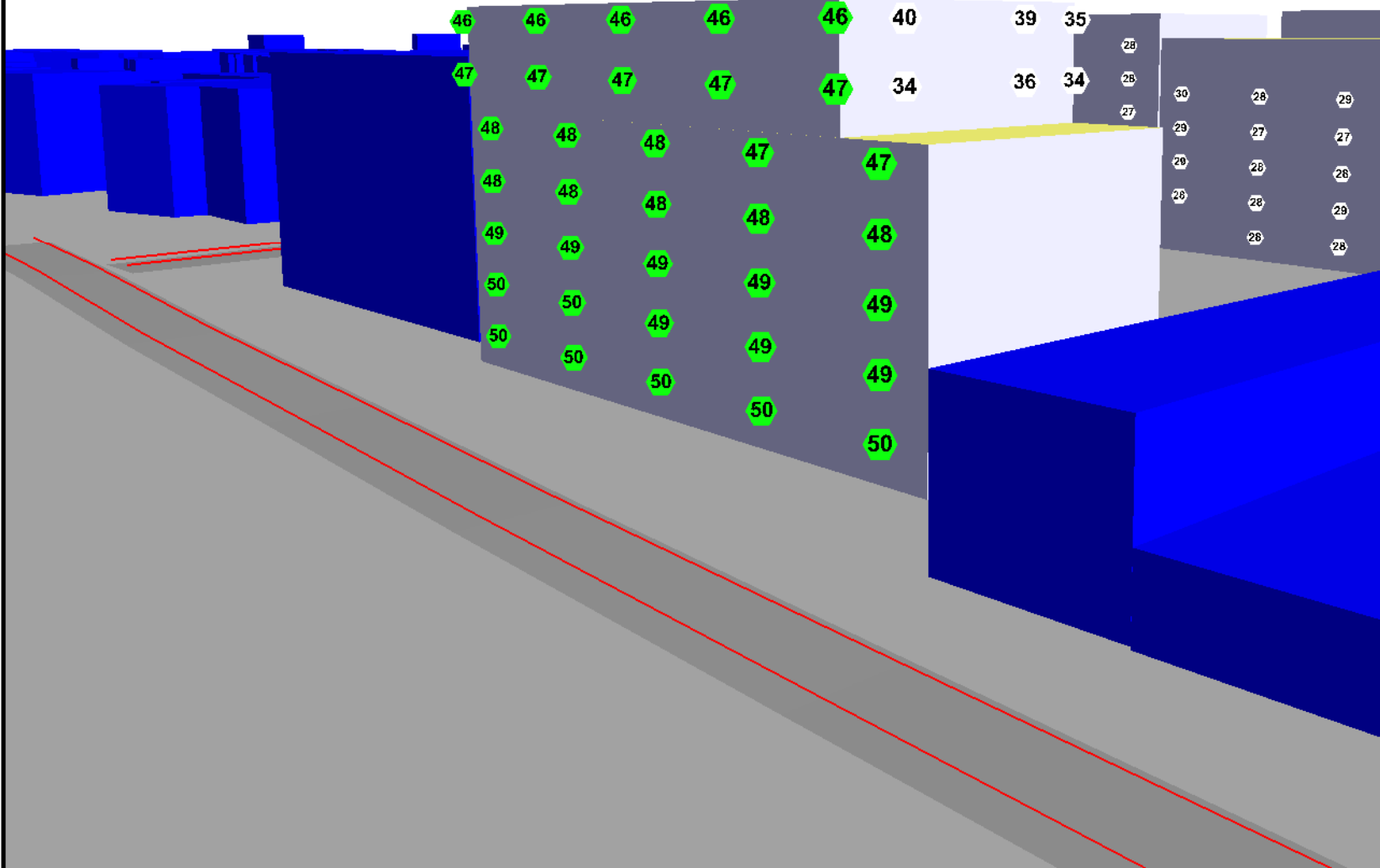
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 22-07

Katuliikenne, ennuste v. 2035

8.10.2018 JHOS



Kuva 4b



Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

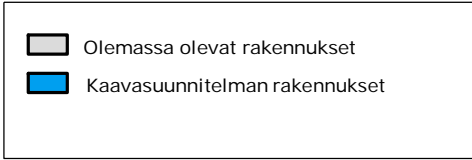
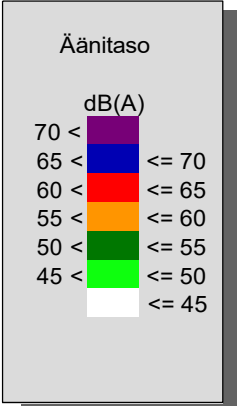
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 22-07

Katuliikenne, ennuste v. 2035

8.10.2018 JHOS



Kuva 4c



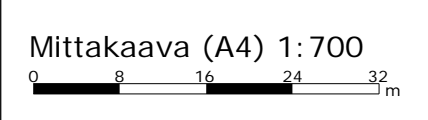
Weeran kortteli, asemakaavan muutos
LAPPEENRANTA

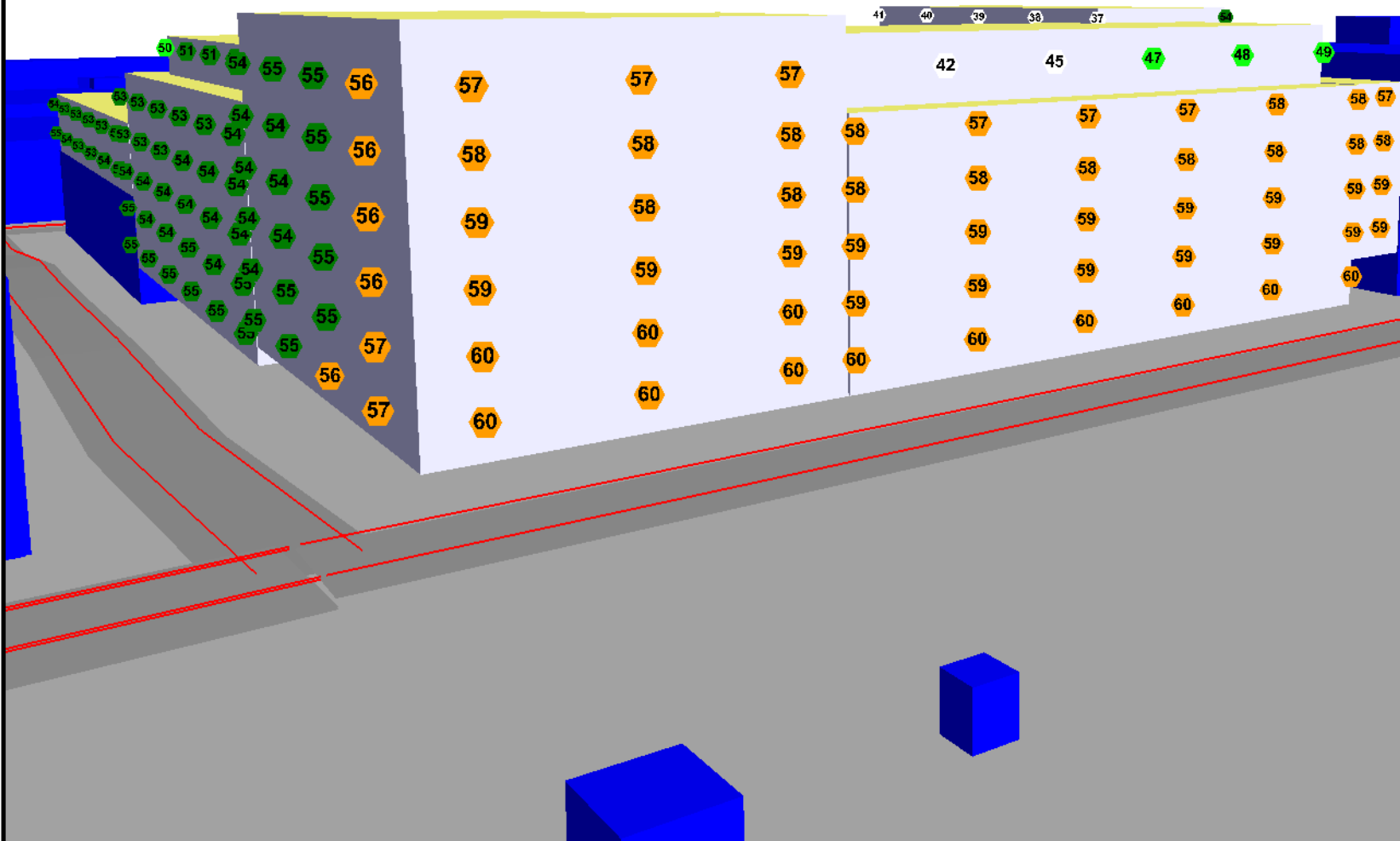
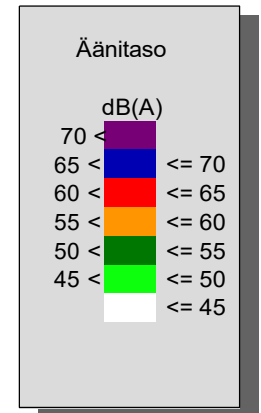
MELUSELVITYS

Katuliikenne, nykytila

Melualueet LAeq 07-22
- Laskentakorkeus mp +2 m

Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 07-22
- Suurin melutaso eri kerroksissa





Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

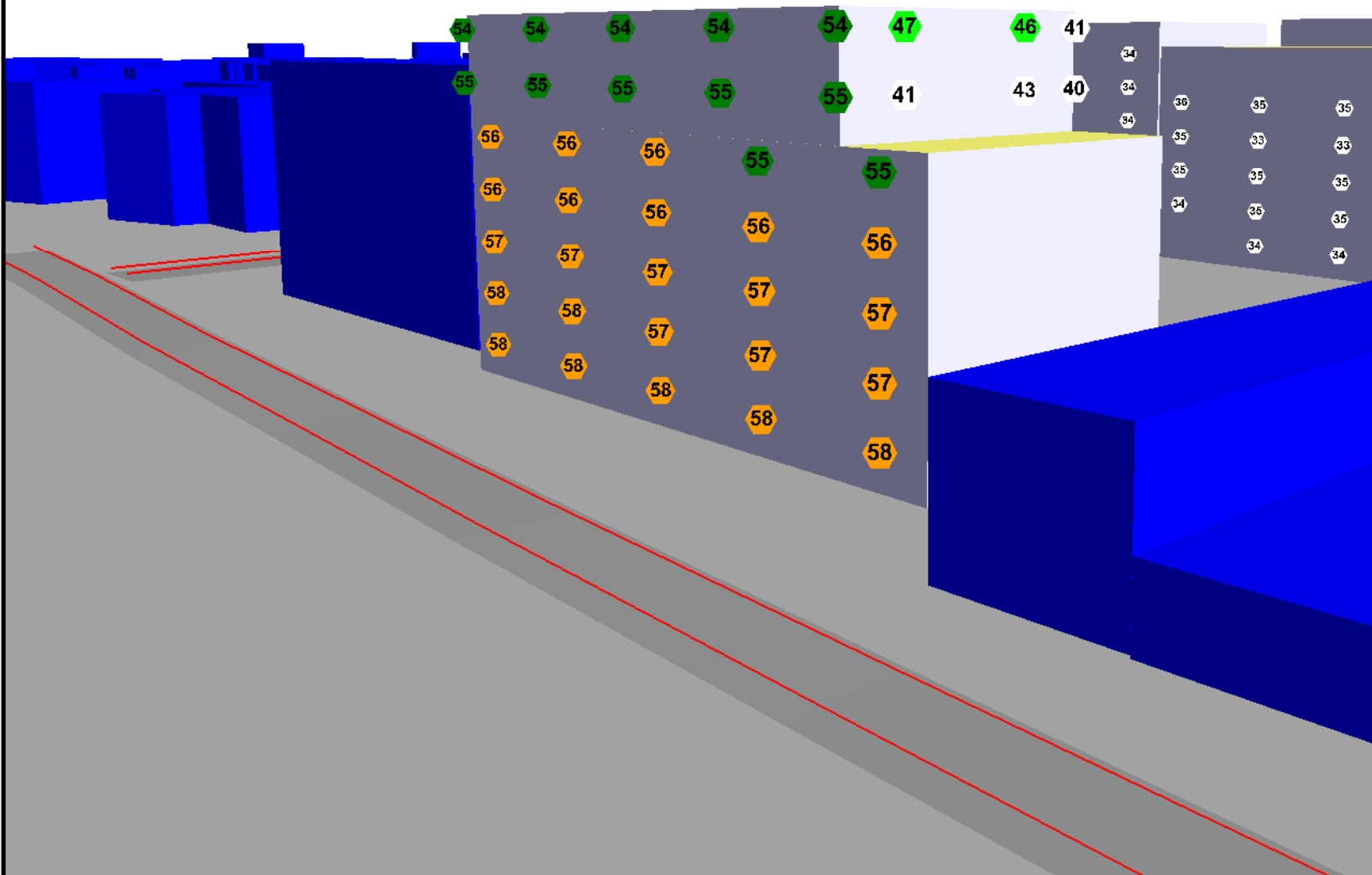
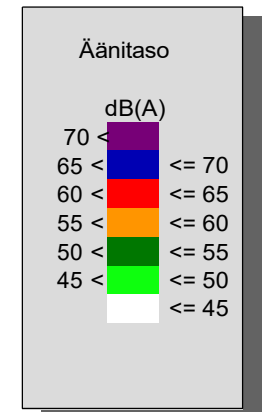
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

Katuliikenne, nykyliikenne

8.10.2018 JHOS

RAMBOLL

Kuva 1b



Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

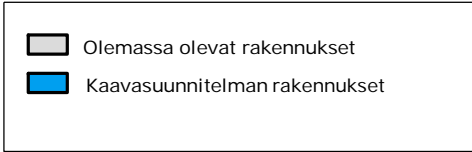
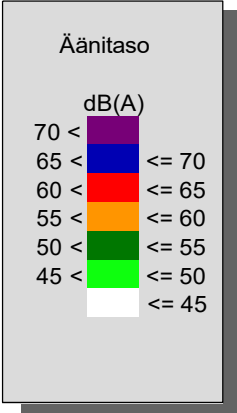
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

Katuliikenne, nykyliikenne

8.10.2018 JHOS



Kuva 1c



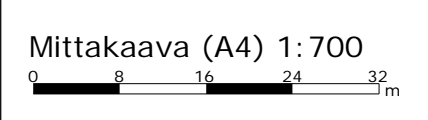
Weeran kortteli, asemakaavan muutos
LAPPEENRANTA

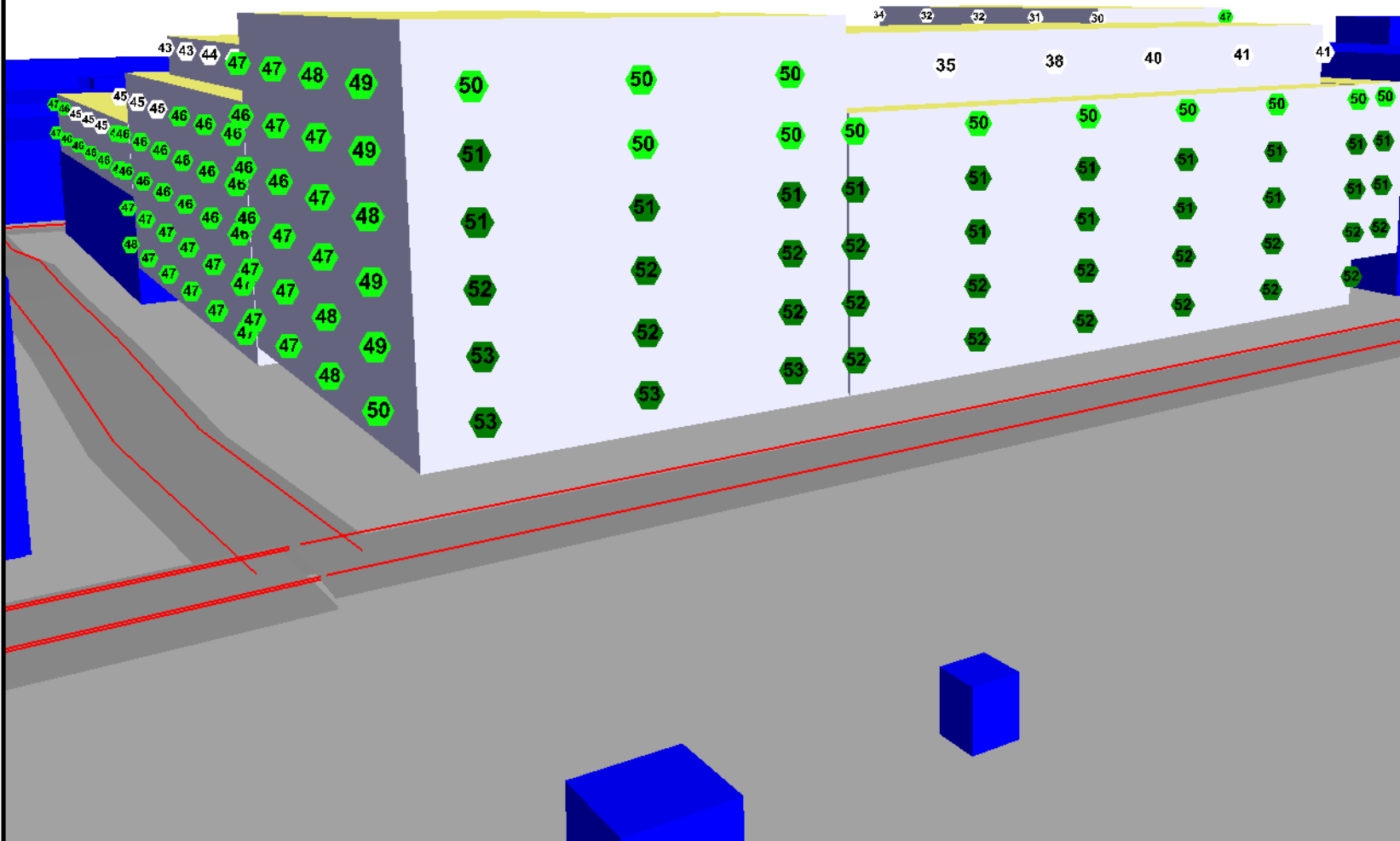
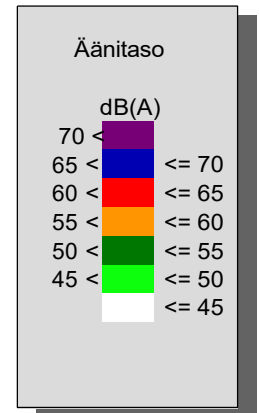
MELUSELVITYS

Katuliikenne, nykytila

Melualueet LAeq 22-07
- Laskentakorkeus mp +2 m

Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 22-07
- Suurin melutaso eri kerroksissa





Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

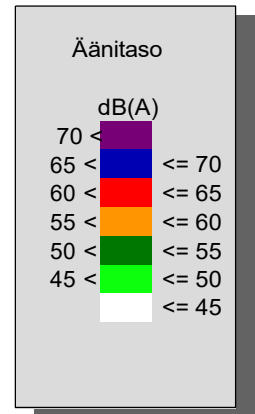
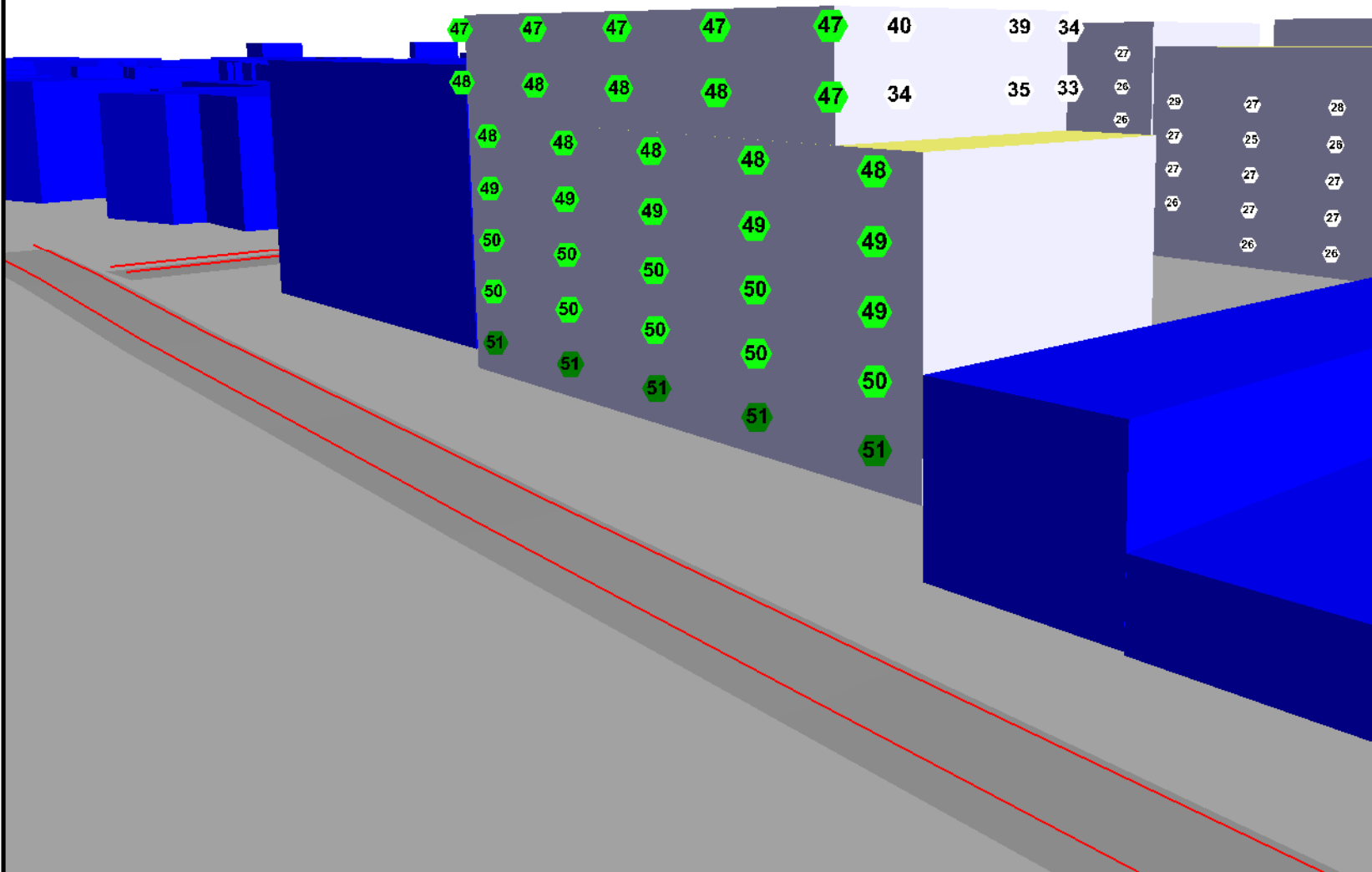
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 22-07

Katuliikenne, nykyliikenne

8.10.2018 JHOS

RAMBOLL

Kuva 2b



Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

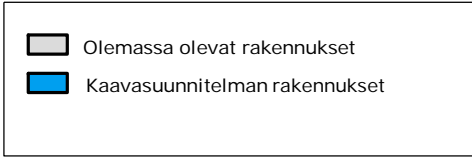
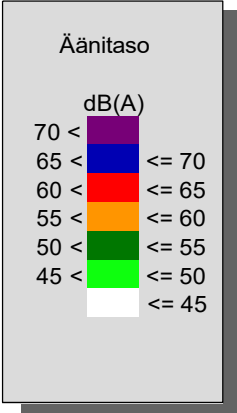
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 22-07

Katuliikenne, nykyliikenne

8.10.2018 JHOS



Kuva 2c



Weeran kortteli, asemakaavan muutos
LAPPEENRANTA

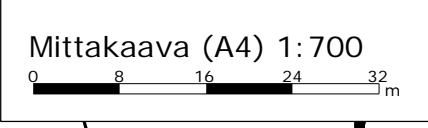
MELUSELVITYS

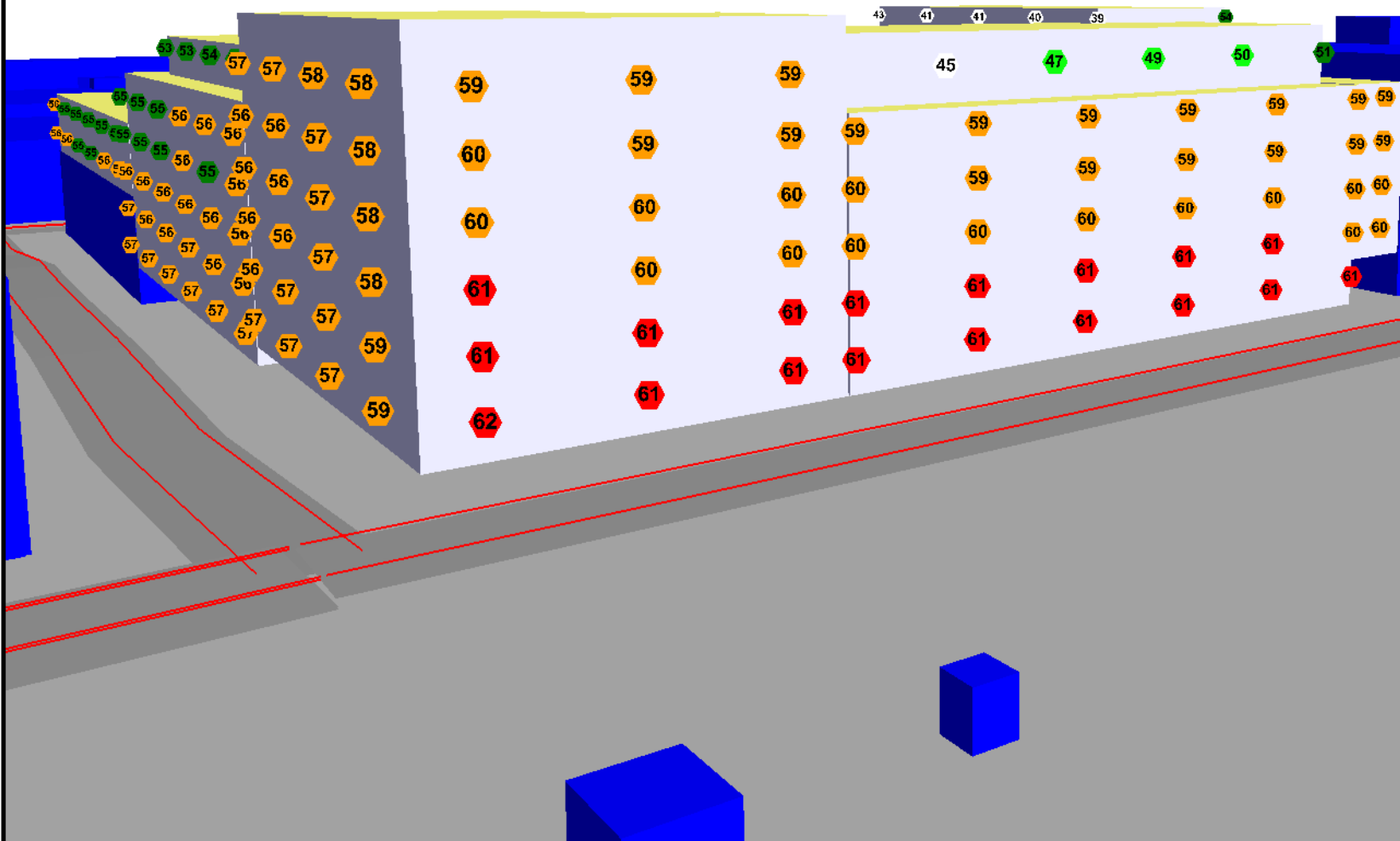
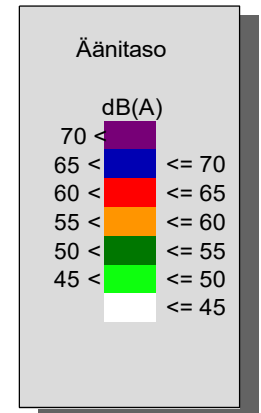
Katuliikenne, ennuste 2035

Melualueet LAeq 07-22

Katuliikenne, nykytila
- Laskentakorkeus mp +2 m

Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 07-22
- Suurin melutaso eri kerroksissa





Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

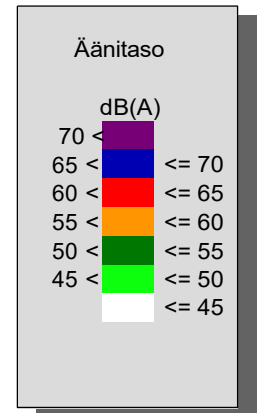
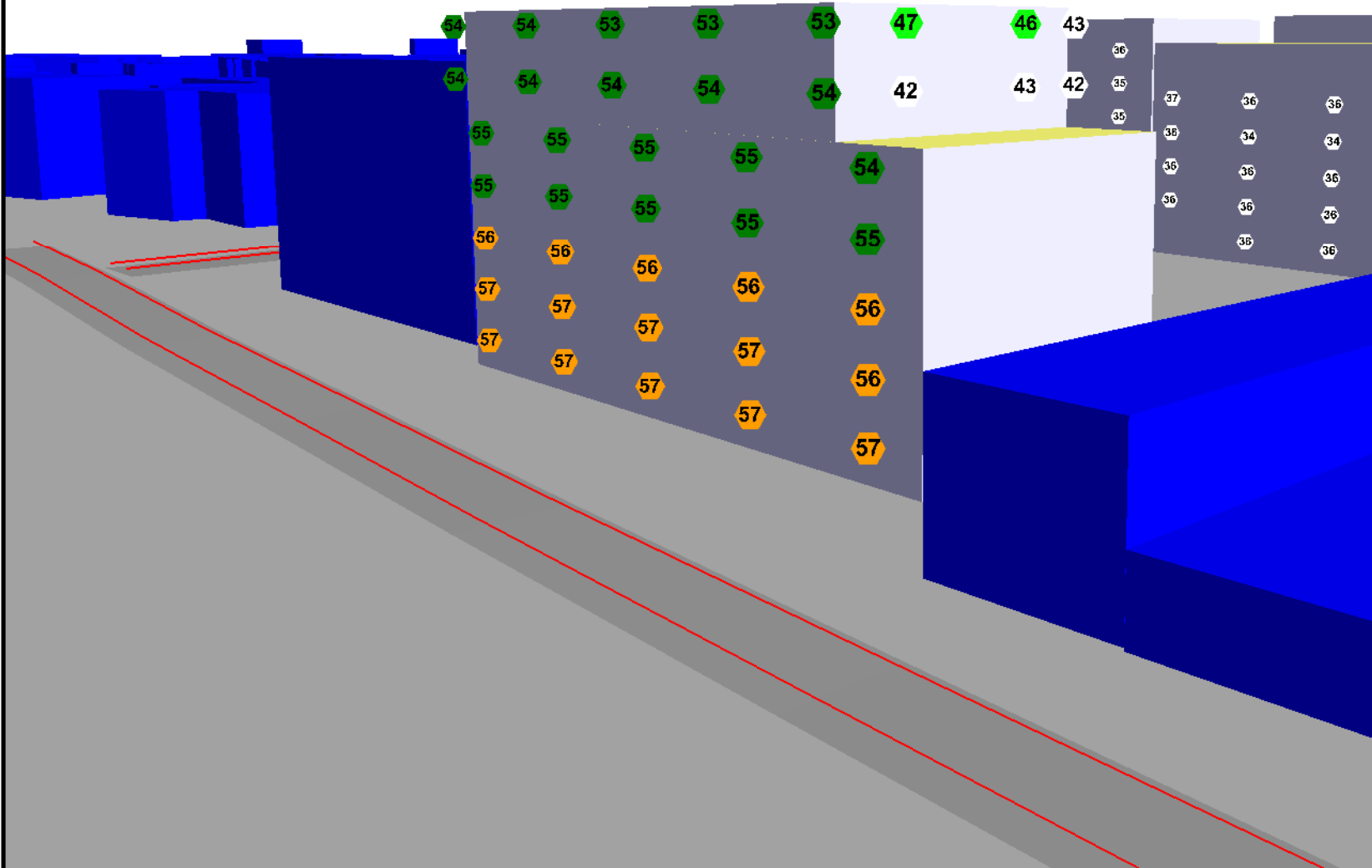
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

Katuliikenne, ennuste v. 2035

8.10.2018 JHOS

RAMBOLL

Kuva 3b



Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

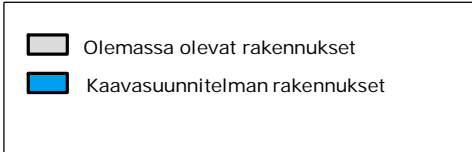
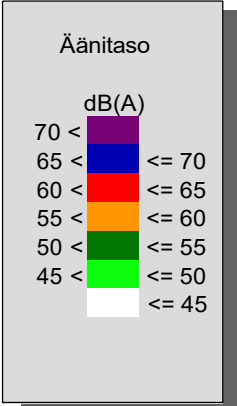
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 07-22

Katuliikenne, ennuste v. 2035

8.10.2018 JHOS

RAMBOLL

Kuva 3c



Weeran kortteli, asemakaavan muutos
LAPPEENRANTA

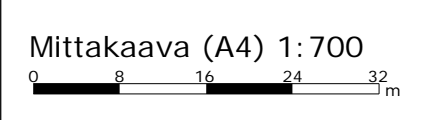
MELUSELVITYS

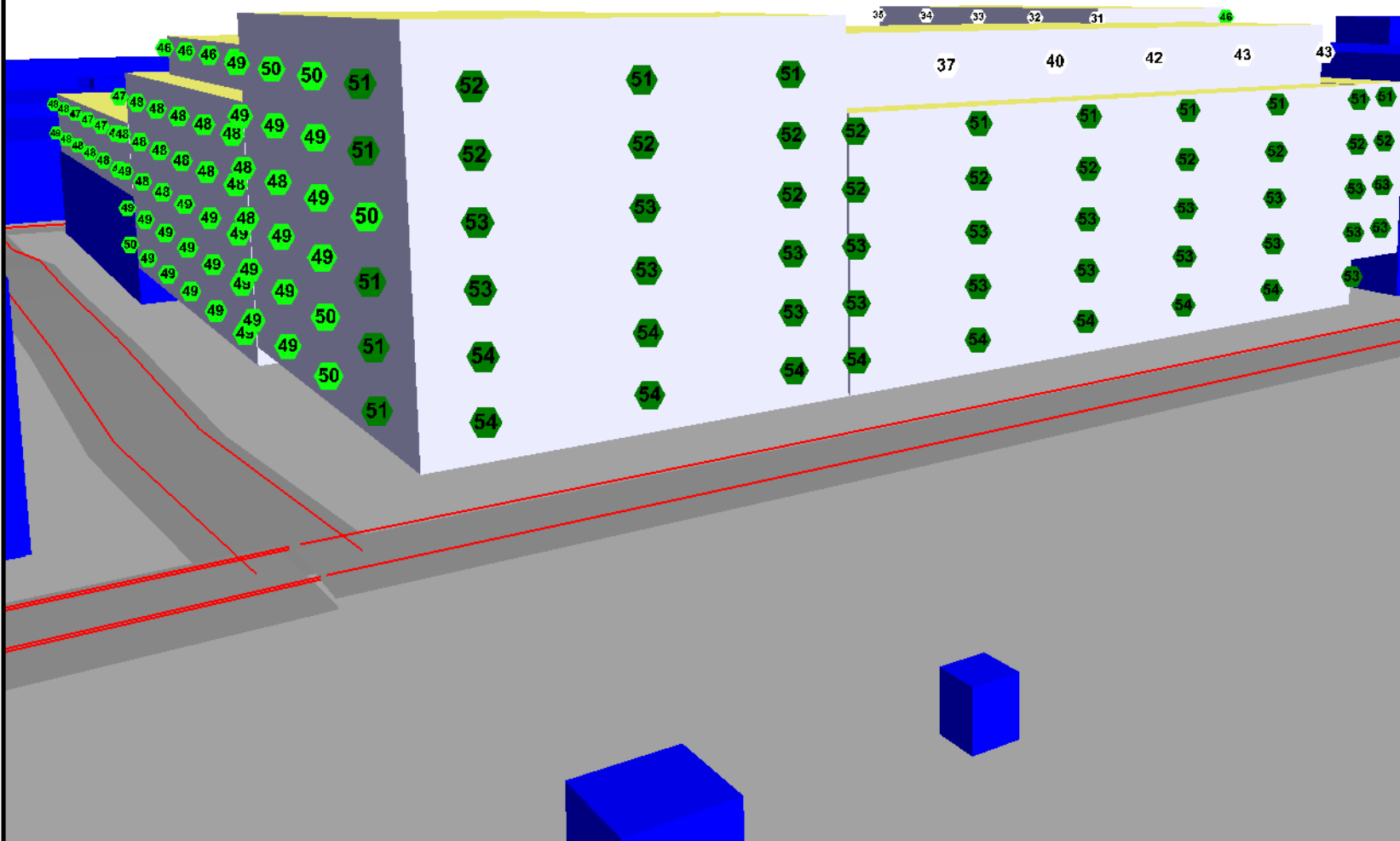
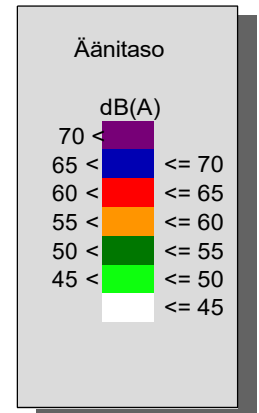
Katuliikenne, ennuste 2035

Melualueet LAeq 22-07

Katuliikenne, nykytila
- Laskentakorkeus mp +2 m

Julkisivuun kohdistuva melu LAeq 07-22
- Suurin melutaso eri kerroksissa





Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

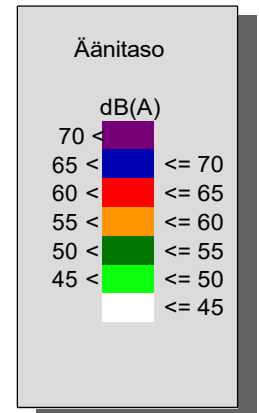
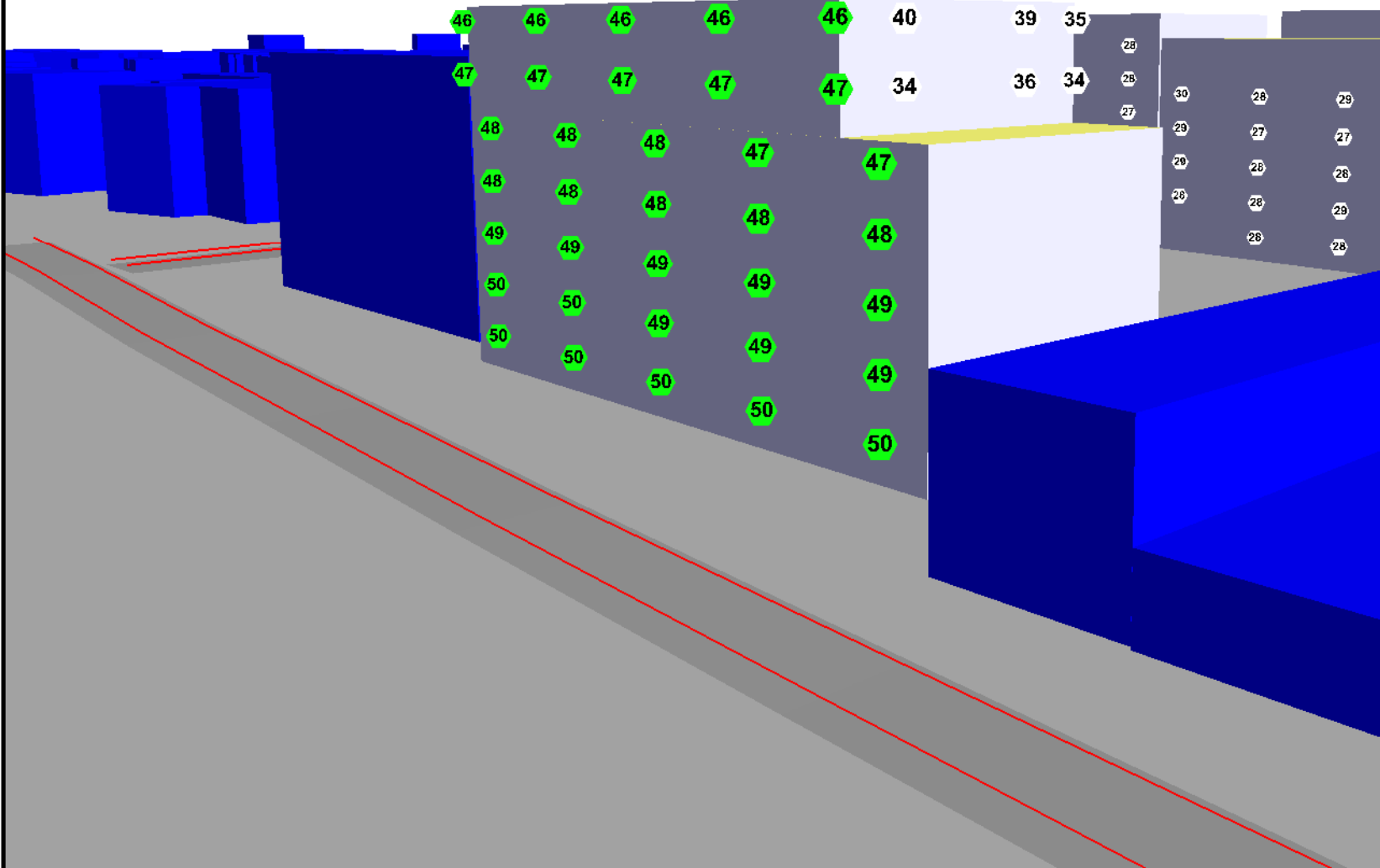
Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 22-07

Katuliikenne, ennuste v. 2035

8.10.2018 JHOS

RAMBOLL

Kuva 4b



Weeran korttelin ak muutos
LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Julkisivuun kohdistuva melu
kerroksittain, LAeq 22-07

Katuliikenne, ennuste v. 2035

8.10.2018 JHOS



Kuva 4c