



LAPPEENRANNAN PORMESTARIN KORTTELI ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus 3.10.2019, muutettu 19.8.2020



LAPPEENRANNAN PORMESTARIN KORTTELI ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

**3 KYLPYLÄ, KORTTELI 9, TONTIT 55, 56, 59, 60 JA 61, OSA KATUALUETTA
9 PELTOLA OSA PUISTO- JA KATUALUETTA**

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE LOKAKUUN 3. PÄIVÄNÄ 2019
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA, muutettu 19.8.2020**

KAAVANUMERO 2619

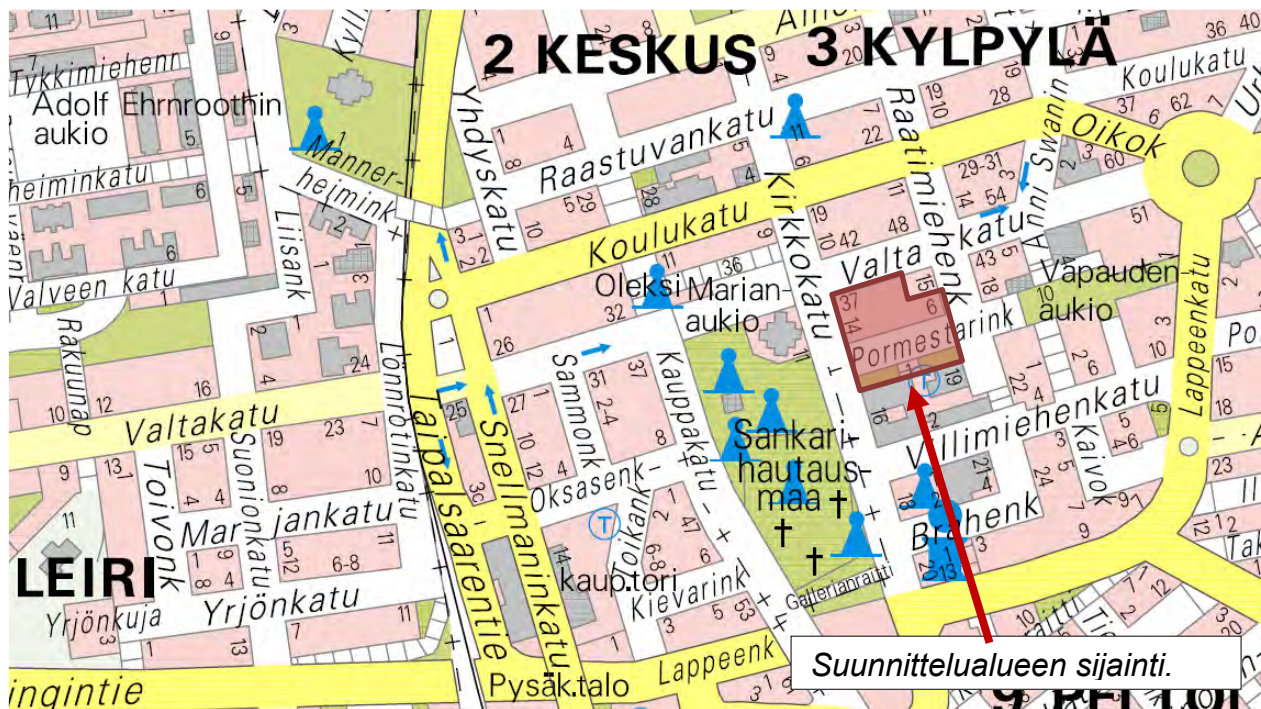
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	3 Kylpylä, kortteli 9, tontit 55, 56, 59, 60 ja 61, osalle katualuetta. 9 Peltola, osalle puisto- ja katualuetta.
Muodostuu	3 Kylpylä, kortteli 9, tontit 55, 59, 61, 62-65 ja katualueet. 9 Peltola, puisto- ja katualueet.
Tonttijaon muutos	3 Kylpylä, kortteli 9, tontit 56 ja 60
Tonttijaolla muodostuu	3 Kylpylä, kortteli 9, tontit 62, 63, 64 ja 65
Kaavanlaatija	Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 14.2. – 9.3.2018.
Hyväksytty	KV . .2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee pääosaa niin sanotusta Pormestarin korttelista Lappeenrannan ydinkeskustassa Lappeen Marian kirkon läheisyydessä. Korttelia rajaavat Kirkko-, Valta-, Raatimiehen- ja Pormestarinkatu. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3645 ha. Korttelin keskeisimmän osan muodostaa kaksi Etelä-Karjalan Osuuspankin omistamaa kiinteistöä. Näiden lisäksi suunnittelualueeseen kuuluvat Asunto Oy Saimaanlinnan, Lappeenrannan Kassatalon ja Viljelystalo Oy:n hallinnoimat kiinteistöt. Suunnittelualueen sijainti ja rajausta on esitetty alla olevalla kartalla.



Kaava-alueen rajausta. (Lappeenrannan kaupunki)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi **Lappeenrannan Pormestarin kortteli, asemakaavan muutos**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Uudisrakentamisen lisäksi kaavassa ratkaistaan rakennusten suojelu. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	9
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Rakennettu ympäristö	12
3.1.3	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	26
3.1.4	Väestö ja työpaikat	29
3.1.5	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	29
3.1.6	Maanomistus	32
3.2	Suunnittelutilanne	33
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	38
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	38
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	38
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	38
4.4	Suunnitteluvaiheet	39
4.5	Asemakaavan tavoitteet	40
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	42
4.6.1	Kaavamuutosaloitteen liitteenä oleva viitesuunnitelma	42
4.6.2	Asemakaavaluonnoksen alustavat luonnosvaihtoehdot	44
4.6.3	Vaihtoehtojen vertailu ja MRA 30 §:n mukainen luonnoskuuleminen	49
4.6.4	Asemakaavaehdotuksen valmistelu	50
5	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	50
5.1	Kaavan rakenne	50
5.2	Mitoitus	52
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	54
5.4	Aluevaraukset	54
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	59
5.6	Ympäristön häiriötekijät	60
5.7	Kulttuuriympäristö	60
5.8	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	61
5.9	Tonttijako	65
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	66

6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	66
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	66
6.3	Taloudelliset vaikutukset	67
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	67
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	68
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	68
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen	68
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin	70
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	70
6.4.4	Meluvaikutukset	72
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	74
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	74
6.5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	74
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	75
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	75
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin	76
6.6.3	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin	77
6.6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	77
6.6.5	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin	80
6.6.6	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	82
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	82
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	84
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	84
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	84
7.3	Kaavan hyväksyminen	84

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavaa havainnollistavia suunnitelmia
 - Asemakaavan havainnekuva
 - Asemakaavan 3D kaupunkimallin ilmakehä ja katunäkymä
 - Asemakaavan katunäkymät 3D-kaupunkimallista
 - Viitesuunnitelma
- MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - Kaavaluonnoskartta 12.2.2018
 - MRA 27 §:n kuulemisessa saatu lausunto ja muistutus ja kaavanlaatijan vastine
- Meluselvitys (Ramboll Finland Oy 14.12.2017)
- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Kaavamuutosaloite
- Tonttikartat
- Viranomaisneuvottelun 19.10.2017 muistio
- Asemakaavakartta 3.10.2019, muutettu 19.8.2020

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

- Jatke Oy, Rakennuskulttuuriselvityksen päivitys, Lappeenrannan Pormestarikortteli (Ramboll Finland Oy 4.7.2017)
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 19.3.2015)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaaajaman osayleiskaava (Trafix Oy 2014)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuotos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2019-2021 kaavoitusohjelmaan (kohde 5, Pormestarin kortteli, Paasikivenpuisto). Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2016 Etelä-Karjalan Osuuspankin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen käynnistämisen lähtökohtana ovat Osuuspankin muuttuneet tarpeet omistamiensa rakennusten osalta. Samalla muutetaan korttelin vanhentuneet asemakaavat vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä kaupunkikuvan ja rakennetun kulttuuriympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita.

Kaavoitettavat tontit edellyttävät koko korttelin tarkastelua erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut koko Pormestarin korttelista luonnoksia, jotka ovat olleet asemakaavamuutoksen lähtökohtana.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 10.2.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä 14.2. – 9.3.2018 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 14.2.2018 alkaen koko kaavaprosessin ajan. Hankkeesta on järjestetty asukastilaisuus ja kaavaluonnosvaihtoehtoista on ollut mahdollisuus antaa mielipiteensä Lappeenrannan kaupungin ja www.hitohyva.fi-verkkosivujen kautta.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja on laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtävälle MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen on saatujen lausuntojen perusteella täydennetty asemakaavaselostusta. Lisäksi asemakaavakarttaan on tehty vähäinen merkintätekninen tarkistus. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa. Kaupunkiorganisaatiosta työhön ovat osallistuneet Kaavoituksen lisäksi mm. kadut ja ympäristö -vastuualue, maaomaisuuden hallinta sekä rakennusvalvonta. Asemakaavaa on laadittu yhteistyössä Etelä-Karjalan Osuuspankin ja Rakennusliike Jatke Oy:n kanssa.

Asemakaavan luonnosvaiheeseen laadittiin kolme vaihtoehtoa. Vaihtoehtoista elokuvateatteri Nuijamiehen suojeleva VE2a valittiin asemakaavaehdotuksen laadinnan pohjaksi. Vaihtoehto VE2b salli Nuijamiehen salin osittaisen purkamisen ajoyhteyden järjestämiseksi kellartiloihin ja VE5 salli molempien elokuvateatterien rakennusten purkamisen. Asemakaavan ehdotusvaiheen laadintaan on osallistunut myös Rakennusliike Efika Oy.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa *yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueena*(ALK¹) sekä *liikerakennusten korttelialueena* (AL) merkityt tontit on osoitettu kaavamuutoksessa *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL) sekä *palvelurakennusten korttelialueena* (P-1). Tonttien rakennusoikeutta on lisätty keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaisesti. AL-merkintä mahdollistaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tilojen rakentamisen. Saimaanlinnan ja Viljelytalon rakennukset on suojeltu sr-18-merkinnällä. Saimaanlinnan (tontti 55), Kassatalon (tontti 59) ja Viljelytalon (tontti 61) tonttien kerrosluvut ja rakennusoikeus on muutettu vastaamaan olemassa olevia rakennuksia, minkä lisäksi Saimaanlinnan ja Viljelytalon rakennusoikeuteen on lisätty ullakolle sijoittuva kerrosala.

Asemakaavaehdotuksessa Nuijamiehen rakennuksen käsittävä tontti 63 (nykyisen tontin 58 itäosa) on osoitettu *palvelurakennusten korttelialueena*. *Alueelle saa sijoittaa ravintola- ja kokoontumistiloja sekä kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja* (P-1). Elokvateatteri Nuijamies on suojeltava rakennus (sr-18). Rakennuksen länsiosan sisäänkäyntiosan saa purkaa ja sen tilalle tulee rakentaa vanhan mittasuhteita noudattava uudisosa (sä-1). Tontin 63 rakennusoikeus on 600 krs-m² ja rakennusoikeus vanhasta rakennusoikeuden 1800 kerros-m²:stä suhteessa muodostuvaan uuteen tonttiin $(806/(674+806) \times 1800)$ on 980 kerros-m², jolloin rakennusoikeus (600-980) vähenee 380 kerros-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,74$ $(600/806)$.

Tontti 64 (nykyisen tontin 56 länsiosa) sekä nykyisestä tontista 60 muodostetut tontit 62 ja 65 on merkitty *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). Jokaisen tontin rakennusoikeus on 2000 kerros-m². Tontin 60 rakennusoikeuden lisäys nykyiseen asemakaavaan (1800 kerros-m²) verrattuna on 2200 krs-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=2,7$ $(4000/(663+825))$. Tontin 64 rakennusoikeus vanhasta rakennusoikeuden 1800 kerros-m²:stä suhteessa muodostuvaan uuteen tonttiin $(674/(674+806) \times 1800)$ on 820 kerros-m², jolloin rakennusoikeus (2000-820) lisääntyy 1180 kerros-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=3,0$ $(2000/674)$.

Rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain siten, että vaihteleva rakennusmassoittelu voi toteutua. Tontille 64 on mahdollista rakentaa rakennus, jonka kadun puoleinen rakennusosa on viisikerroksinen ja kuudennen kerroksen ulkoseinälinjan tulee olla vähintään 3 metriä sisään vedetty tontin rajasta. Sisäpihan puolelle on mahdollista rakentaa 2.-6. kerrokseen uloke sekä tontin eteläreunaan yksikerroksinen osa.

Tonteille 62 ja 65 on mahdollista rakentaa seitsenkerroksisia rakennuksia, joiden Pormestarin kadun puoleinen kerrosluku on viisi ja lisäksi kuudennen kerroksen ulkoseinälinja tulee olla vähintään 3 metriä sisään vedetty tontin rajasta sekä seitsemännen kerroksen ulkoseinälinja tulee olla vähintään 6 metriä sisään vedetty tontin rajasta. Sisäpihan puolelle on mahdollista rakentaa yksikerroksiset osat sekä pihakannen alapuoliset kellarikerrokseen kuuluvat tilat.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. melunsuojauksesta, kaupunkikuvasta, rakennusten korkeustasoista ja pysäköinnistä. Myös korttelin vaihteittainen rakentuminen on huomioitu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä on tehty kaupungin ja päämaanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus (2 kpl).

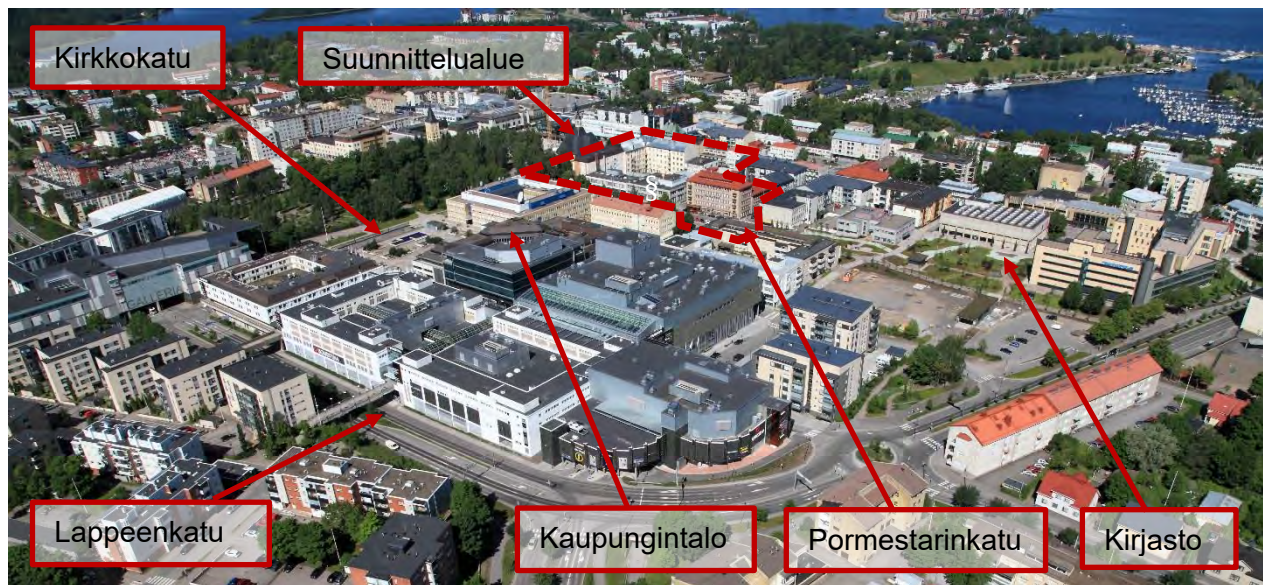
Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa. Alue rajautuu etelässä Paasikivenpuiston eteläreunaan, lännessä Kirkkokatuun, pohjoisessa Valtakatuun ja idässä Raatimiehenkatuun. Korttelin koilliskulmassa sijaitseva tontti 57 ei kuulu suunnittelualueeseen. Korttelin tonteilla on asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia sekä kaksi entistä elokuvateatteria. Valta- ja Pormestarinkaduilla on suunnittelualueen kohdalla tärkeät kevyenliikenteen väylät. Kortteli on keskeinen Lappeenrannan keskustan toimintojen ja kaupunkikuvan kannalta.



Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa. (Lappeenrannan kaupunki)

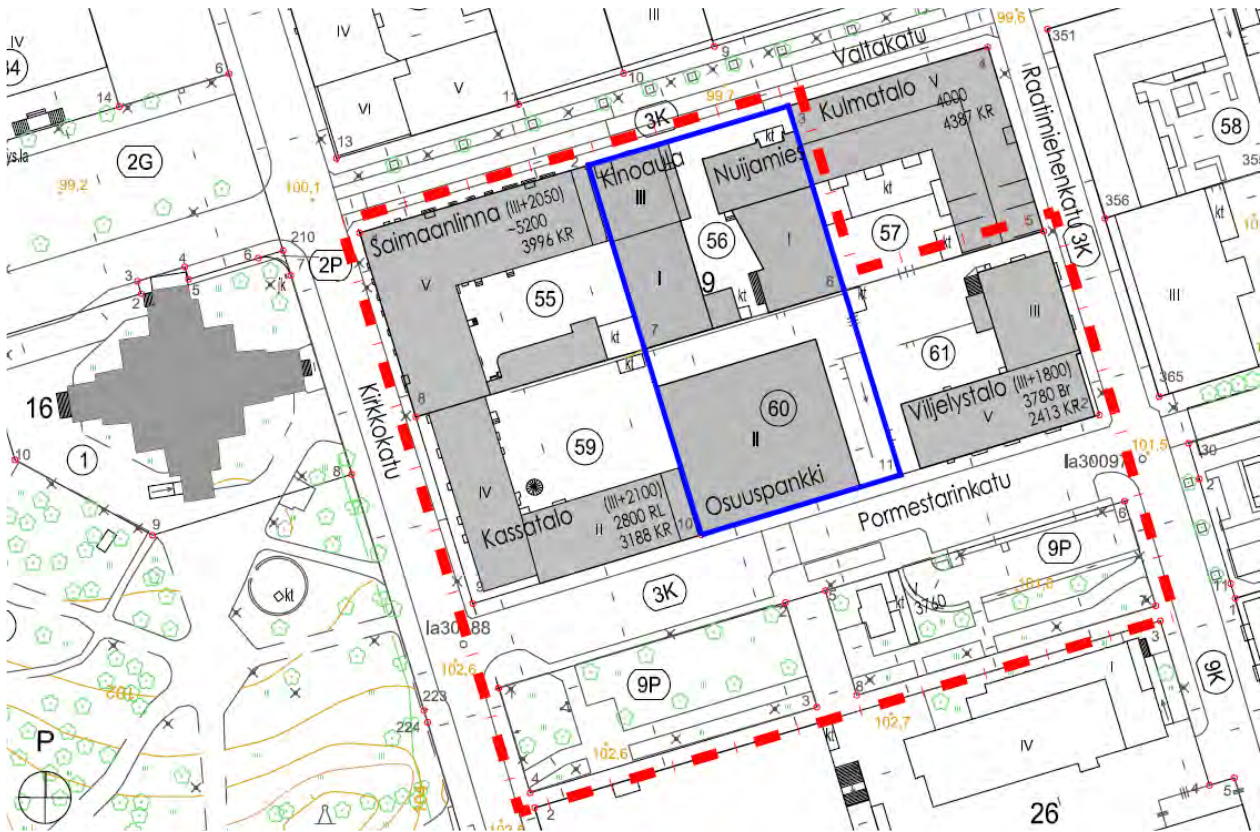
Suunnittelualueella sijaitsevat käytöstä poistunut Osuuspankin entinen pankkirakennus sekä elokuvateatterit Kino-Aula ja Nuijamies. Elokuvien esittäminen molemmissa teatterirakennuksissa on päätynyt kesällä 2017. Myös Kino-Aulan liike- ja toimistotilat ovat tyhjiään ilman käyttäjiä.

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluvat myös korttelin itäreunalla sijaitseva Viljelystalo sekä lounaiskulmalla sijaitseva Kassatalo. Korttelin luoteiskulmalla sijaitsee asuin- ja liiketalo Saimaanlinna. Lisäksi suunnittelualueeseen on liitetty alueen eteläreunalla sijaitseva Paasikivenpuisto, joka on Pormestarinkatuun liittyvä itä-länsisuuntainen puistoakseli.

Korttelin kolliskulmalla ja suunnittelualueen ulkopuolella on vuonna 2010 valmistunut Kiinteistö Oy Kulmatalo, osittain viisikerroksinen ja osittain nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Kiinteistön kellarin johtavan ajoluiskan kautta on mahdollista järjestää kulkurasisopimuksilla ajoyhteys naapuritonttien kellaritiloihin.

Korttelin eteläpuolella on valtion virastotalojen kompleksi. Pormestarin- ja Raatimiehenkadun kulmauksesta on purettu entinen posti- ja lennätintalo. Sen paikalle rakennetaan parhaillaan oikeustaloa, johon sijoittuvat Etelä-Karjalan kärjäoikeus ja Salpausselän syyttäjänviraston Lappeenrannan palvelutoimisto. Rakennuksen eteläpuolella on poliisitalo ja länsipuolella Kirkkopuistoon rajautuen valtion virastotalo.

Korttelin länsipuolella on Lappeen Marian kirkko, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kirkon lounaispuolella sijaitsee uusgoottilainen kellotapuli. Korttelin pohjoispuolella Valtakadun varrella on asuin- ja liikerakennuksia. Marian aukion reunassa sijaitsee Lappeenrannan seurakuntayhtymän kuusi- ja viisikerroksinen toimistorakennus.



Pormestarin kortteli. Suunnittelualue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla. Kaavamuutosaloitteen tehneet tontit on rajattu sinisellä viivalla, jotka muodostavat keskeisen suunnittelualueen. (Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu)

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kadut, kevyen liikenteen kulkureitit, piha- ja pysäköintialueet ovat asfaltoituja tai kivettyjä. Pormestarinkadun vieressä sijaitsee osa Paasikivenpuistoa, jossa kasvaa lehmuksia. Varsinaisella kaavamuutosalueella on luonnonympäristöön liittyviä arvoja lähinnä Paasikivenpuiston alueella.



Lappeenrannan ydinkeskusta etelästä katsottuna. (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakitasanteella ja on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta. Alueen maaperä on hiekkamoreenia. Kaavam muutoksen kohteena oleva alue on korkeussuhteiltaan lähes tasaista ja osin rakentamisen yhteydessä muokattua.

Korttelin maasto laskee loivasti etelästä pohjoiseen. Korttelin matalin kohta, jonka korko on +99,1 metriä merenpinnasta, on korttelin keskellä elokuvateatteri Kino-Aulan poistumistien edustalla. Katualueiden matalin kohta on alueen koilliskulmalla +99,6 ja korkein kohta +102,6 metriä korttelin lounaiskulmassa Kirkkokadun reunalla. Korkeusero korttelin koillis- ja lounaisosan välillä on 3 metriä. Pääosa korttelialueesta on rakennettua.

Kirkkokatu ja Raatimiehenkatu nousevat suunnittelualueen kohdalla pohjoisesta etelään. Keskeisellä suunnittelualueella tontin pohjoisrajan kohdalla Valtakadun korko on Kirkkokadun kohdalla noin +99,7 metriä ja etelärajan kohdalla Pormestarinkadulla korko on noin +102,2 metriä.

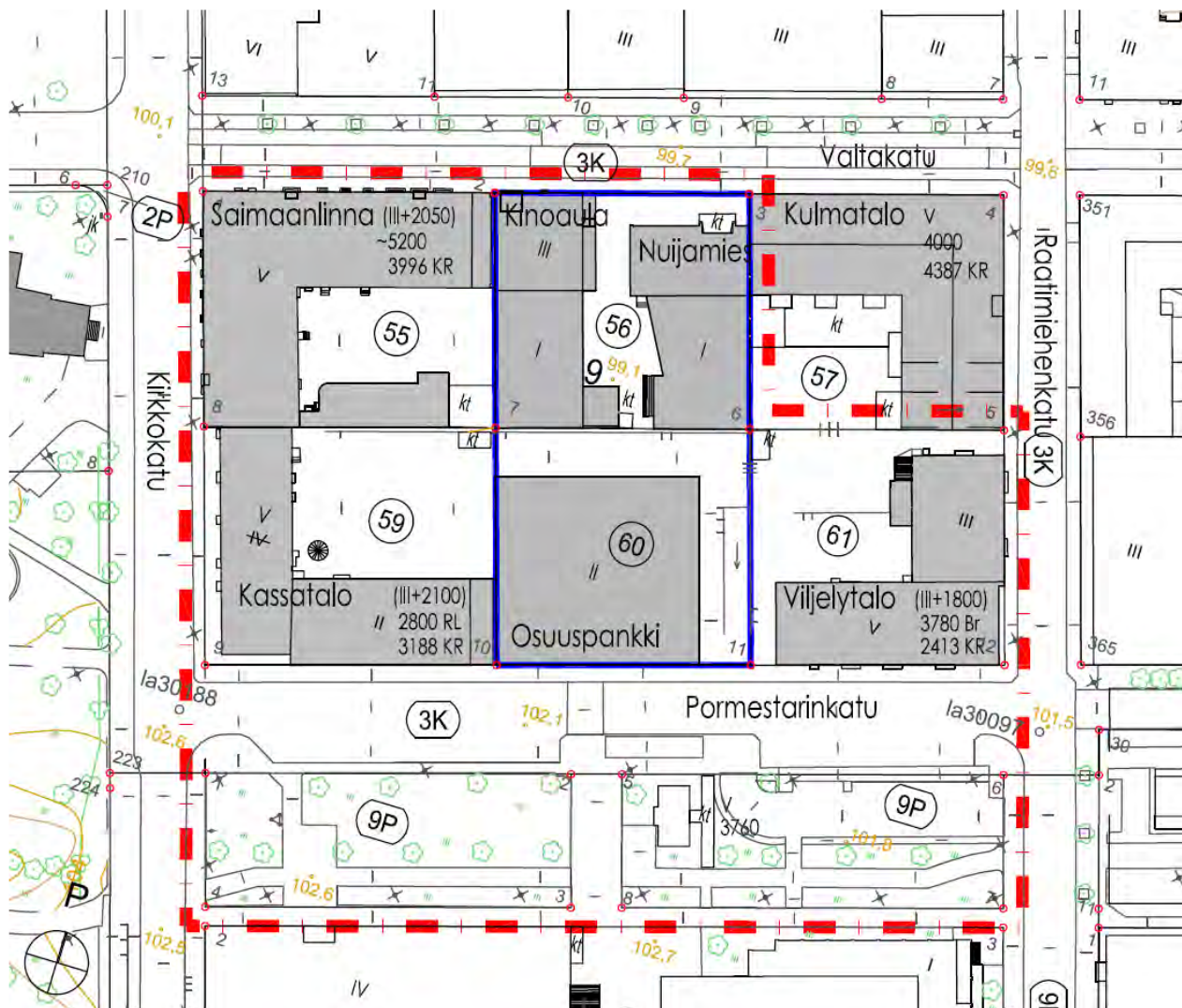
Pohjavesi

Suunnittelualue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen 0540510 Lappeenrannan keskusta–Lauritsala, joka on luokitukseltaan muu pohjavesialue.

Lappeenrannassa on käynnissä vesienhoitolain mukainen pohjavesialueiden rajausten ja luokitusten tarkistamistyö. Lappeenrannan keskusta-Lauritsalan pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys on valmistunut 2.4.2019. Tutkimuksissa kaava alueen kaakkois- ja luoteispuolelle noin 300-500 metrin etäisyydelle on asennettu kaksi pohjaveden havaintoputkea (GTK50-18 ja GTK44-18). Kaava-alueen kaakkoispuolella noin 320 metrin etäisyydellä sijaitsevassa pisteessä GTK50-18, pohjavesi on ollut v. 2018 noin 21 metrin syvyydellä maanpinnasta, tasolla + 83,99 (N2000). Kaava-alueen luoteispuolella noin 480 metrin etäisyydellä kaava-alueista sijaitsevassa pisteessä GTK44-18 pohjavesi on ollut noin 10 m syvyydellä maanpinnasta, tasolla +79,67 (N2000). Lisäksi kaava-alueesta noin

500 metriä länteen sijaitsee pohjavesiputki GA4, jossa pohjaveden pinta on ollut v. 2007 noin 19,5 metrin syvyydellä maanpinnasta, tasolla +80,98.

Käynnissä on vesienhoidon mukainen pohjavesialueiden rajausten ja luokitusten tarkistaminen, jolla on myös vaikutusta kaava-alueen pohjavesialueluokitukseen.



Ote alueen kantakartasta. Suunnittelualueen kohdalla maasto nousee Valta- ja Pormestarinkadun välillä, pohjoisesta etelään noin 2,5 metriä. (Lappeenrannan kaupunki)

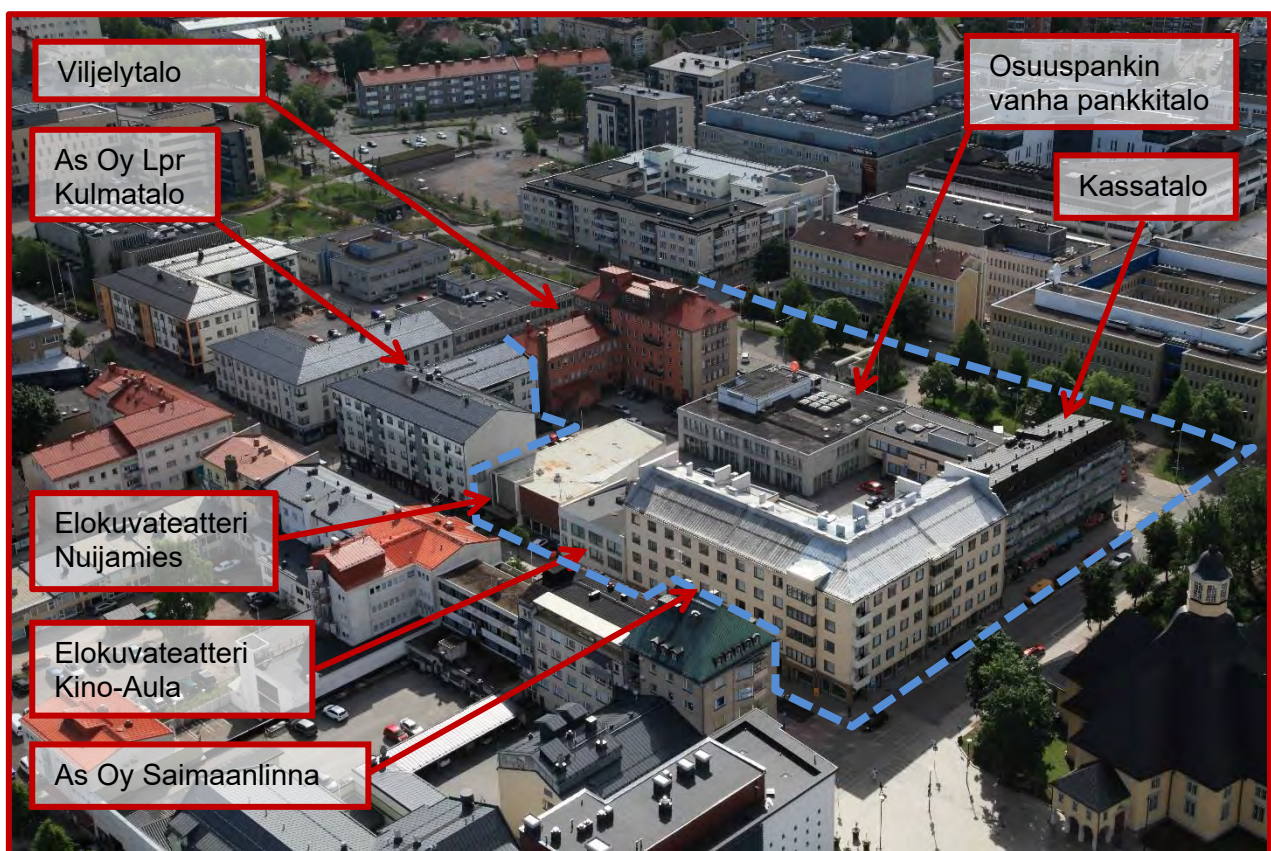
3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa Lappeenrannan ydinkeskustaa. Alueella sijaitsevista rakennuksista Elokvateatteri Nuijamies on valmistunut vuonna 1954 suunnittelijana arkkitehti Per Björkvall. Vastaavan 1950-luvun tyyli suunnan elokuvateattereiden rakennuksia on säilynyt Suomessa vain muutamia. Rakennuksen alkuperäisiä julkisivuaihteita ovat liuskekivinen sokkeli, sisäänkäynnin ovet ja betonilippa sekä lasitiilinen uloke punatiilisessä julkisivussa. Katulinjasta noin viisi metriä sisään vedetty julkisivu laajentaa katutilaa pieneksi aukioksi ja lisää sisäänkäynnin arvokkuutta kohti kaarevaa aulatilaa, joka saa muotonsa elokuvasalin takaseinän kaaresta.

Samalla tontilla sijaitsee vuonna 1938 valmistunut Elokvateatteri Kino-Aula, jonka suunnittelija on rakennusmestari Arvi Niiniluoto. Rakennusta korotettiin Valtakadun puoleiselta

osaltaan vuonna 1962 kahdella liike- ja toimistotilakerroksella. Rakennus on Lappeenrannan ensimmäinen elokuvateatteriksi suunniteltu rakennus. Rakennuksessa suoritettujen useiden muutostöiden seurauksena alkuperäisiä rakenteita on säilynyt niukasti. Näistä merkittävimmät ovat aulojen mosaiikkibetonilattioiden kuviointi sekä aulojen välinen portaikko. Molemmat elokuvateatterit on mainittu Etelä-Karjalan museon julkaisemassa ja Kaija Kiiveri-Hakkaraisen vuonna 2006 laatimassa selvityksissä Rakennettu Lappeenranta. Alueelle on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2013 (Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom, Eriksson Arkkitehdit Oy), jossa rakennukset on määritelty paikallisesti merkittäviksi vanhoiksi elokuvateattereiksi.

Suunnittelualueen luoteiskulmalla sijaitseva viisikerroksinen liike- ja asuinrakennus Saimaanlinna valmistui Lappeenrannan ensimmäisenä kivirakenteisena kerrostalona vuonna 1938. Funktionaalisen rakennuksen suunnittelija oli arkkitehti Arvo Muroma ja värityssuunnitelmat laati arkkitehti G.A.Jysky. Saimaanlinnan julkisivua elävöittävät nauhaikkunalliset ulokkeet sekä Kirkkokadun puoleiset pyöreäkulmaiset parvekkeet. Alueelle on laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä 2013 (Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom, Eriksson Arkkitehdit Oy) Saimaanlinna on määritelty paikallisesti merkittäväksi jälleenrakennuskauden liike- ja asuintaloksi, joka on kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Määrittelyssä on pieni virhe ajoituksessa, koska jälleenrakennuskauden katsotaan alkaneen toisesta maailmansodasta, kuitenkin tyyllisesti rakennus edustaa jälleenrakennuskauden kaupunkikerrostaloja.



Suunnittelualueen ja -ympäristön kiinteistöt (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Alueen lounaiskulmalla sijaitseva Lappeen Seudun Osuuskassan Kassatalon viisikerroksinen osa valmistui vuonna 1956 ja rakennuksen suunnitteli arkkitehti Reijo Ahjopalo. Rakennus on julkisivuiltaan lähes alkuperäinen, ainoastaan vesikatto on uusittu alkuperäisen tyylin mukaisesti vuonna 2012. Rakennuksen sisätilat ovat muuttuneet useaan kertaan eri toimijoiden tarpeiden mukaan ja ainoastaan porrashuoneet ovat säilyneet muuttumattomina, vaikkakin ne on yhdistetty käytävillä vuonna 1968. Kaksikerroksinen laajennusosa valmistui vuonna 1967 ja suunnittelijana oli arkkitehti Aarne Piirainen. Myös laajennusosa on kokenut vuosien varrella monia muutoksia, joista julkisivullisesti merkittävin on vuonna 2002 vesikatolle rakennettu ilmanvaihtokonehuone.

Etelä-Karjalan Osuuspankin liikerakennus on rakennettu vuosina 1977-78. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Kari Karjalainen. Pankkitalo edustaa laadukasta kivirakentamista, jossa graniittijulkisivuja on elävöitetty pankin logolla. Rakennuksen julkisivuissa on postmodernistisia piirteitä. Rakennus on nykyisin tyhjiään. Myös Osuuspankin rakennuksen tiedot on inventoitu Pormestarinkorttelin rakennushistoriaselvitykseen (Ramboll 4.7.2017), jossa sen on todettu olevan 80-lukua ennakoiva monumentaalirakennus, jonka muotokielessä korostuu mahtavuus, luotettavuus ja arvokkuus.

Asemakaavamuutosalueen itäreunalla sijaitsee Viljelytalo vuodelta 1949. Pääosin toimistoja sisältävän rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Paavo Salminen. Pormestarinkadun puoleinen päämassa on viisikerroksinen ja Raatimiehenkadun puoleinen siipi kolmikerroksinen. Pian valmistumisen jälkeen alkuperäinen ja halkeillut julkisivurappaus on jouduttu korvaamaan etelä- ja länsijulkisivujen korkeilta osiltaan kaupunginarkkitehti Reino Ahjopalon laatiman suunnitelman mukaisesti keltaisella tiilimuurauksella. Nauhaikkunoiden väliset rappaukset ovat säilyneet alkuperäisinä. Alueelle laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä 2013 (Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom, Eriksson Arkkitehdit Oy) Viljelytalo on määritelty paikallisesti merkittäväksi jälleenrakennuskauden liiketaloksi.

Korttelin koilliskulmalla ja suunnittelualueen ulkopuolella on vuonna 2010 valmistunut Kiinteistö Oy Kulmatalo, osittain viisikerroksinen ja osittain nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Kiinteistön kellariin johtavan ajoluiskan kautta on mahdollista järjestää kulkurasitesopimuksilla ajoyhteys naapuritonttien kellaritiloihin.

Rakennettujen tonttien lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu alueen eteläreunalla sijaitseva Paasikivenpuisto.

Korttelin eteläpuolella sijaitsevat Valtion virastotalot. Pormestarin- ja Raatimiehenkadun kulmaukseen valmistui vuonna 1956 arkkitehti Martti Melankarin suunnittelema posti- ja lennätintalo. Nelikerroksinen, harjakattoinen rakennus rapatuilla julkisivuilla liittyy selkeästi jälleenrakennuskauden arkkitehtuuriin. Posti- ja lennätintalon tilalle on rakenteilla Lappeenrannan oikeustalo. Korttelin länsi- ja eteläosaan valmistuivat vuonna 1982 Arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuuttila suunnittelemaat virastotalot. Kirkkopuistoon rajautuvan rakennuksen keltaisia tiililaatalla pinnoitettuja elementtijulkisivuja rytmittävät kapeat pystysuuntaiset ikkunat ja pystysuuntaiset ikkunavälien betonipinnat. Korttelin keskelle jäävän rakennuksen julkisivut on muutettu paikalla muuratuiksi, vaalean keltaisiksi tiilijulkisivuiksi vuonna 2017.

Korttelin länsipuolella on Lappeen Marian kirkko, joka valmistui vuonna 1794. Kirkko kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Kirkon lounaispuolella sijaitsee vuonna 1856 valmistunut uusgoottilainen kellotapuli.

Korttelin pohjoispuolella Valtakadun varrella on asuin- ja liikerakennuksia. Marian aukion reunassa sijaitseva Lappeenrannan seurakuntayhtymän Kirkkoherranvirasto, 6-kerroksinen toimisto- ja liikerakennus valmistui vuonna 1954, suunnittelijoina arkkitehdit Risto Veikko Luukkonen ja Arne Hytönen. Viisikerroksinen laajennusosa valmistui vuonna 1959, suunnittelijana R.V. Luukkonen. Seuraava rakennus Valtakadun varrella itään päin on vuonna 1972 valmistunut kolmi- ja nelikerroksinen liikerakennus Lappeenrannan Forumi, jossa on liike- ja toimistotiloja sekä pysäköintitila rakennuksen Koulukadun puoleisen yksikerroksisen liikerakennuksen katolla. Rakennuksen suunnittelija on arkkitehti Per Björkvall. Valtakadun varrella elokuvateattereiden kohdalla sijaitsee vuonna 1988 valmistunut liike- ja toimistorakennus Kiinteistö Oy Valtakatu 44 ja suunnittelijana oli arkkitehti Seppo Asikainen. Seuraava rakennus itään päin on vuonna 1956 valmistunut asunto- ja liikerakennus Kiinteistö Oy Lappeenrannan Lasilinna, suunnittelijana arkkitehti Per Björkvall. Korttelin kulmaan Raatimiehenkadun varteen valmistui vuonna 1958 toimisto- ja liikerakennus Lappeenrannan Valtakadunkulma Oy ja rakennuksen suunnitteli arkkitehti Per Björkvall.

Pormestarin korttelin asemakaavoituksen historiaa

Lappeenrannan siviiliasutus siirtyi 1700-luvun lopulla Linnoitusniemen ulkopuolelle ja se keskittyi Viipurin ja Savonlinnan teiden risteyksessä sijaitsevaan niin sanottuun Suureen esikaupunkiin. Esikaupunki käsitti aluksi kaksi pitkittäiskatua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista poikittäiskatua. Suunnittelualue oli pitkään rakentumaton, sillä se sijaitsi Lappeen kunnan rajan läheisyydessä, sivussa Linnoituksesta ja kaupungin keskustasta. Pormestarin kortteliksi kutsuttu alue oli vielä 1700-luvun lopulla kaavoitetun alueen ulkopuolella ja aluetta käytettiin viljelysmaana. Pormestarin korttelin keskelle rakennettiin 1821 Lappeen pitäjänmakasiini, joka voidaan katsoa olleen korttelissa myöhemmin alkaneen pankkitoiminnan alku. Pitäjänmakasiini oli viljavarasto, johon kruunu osti viljaa ja lainasi sen takaisin asukkaille katovuosien tai muun tuhon sattua kohdalle. 1800-luvun kuluessa entinen esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen ja virallisesti se oli Toinen kaupunginosa, jonka reuna sijaitsi Valtakadun linjassa.

Lappeenranta mitattiin 1840-luvulla ja samalla tonttien muotoa täsmennettiin suorakaitseksi, samalla Toinen kaupunginosa jaettiin ja Kirkkokatu rajasi uudet idän puoleiset alueet Kolmanteen kaupunginosaan. Pormestarin kortteli oli viljelysmaata ja metsikköä. Vielä vuonna 1892 Albin Hannikaisen laatimassa Keisarinkaavassa ja vuonna 1894 piirrettyssä kartassa alue on edelleen rakentumaton. 1900-luvun alussa varamaanmittari P. Tynkkynen suunnitteli tonttipulaan täydennyskaavoitusta, jossa Pormestarin kortteli olisi jaettu kuuteen tonttiin. Pormestarin korttelin tonttijako liitettiin Arkkitehti Valter Thomén ja insinööri Hugo Liliuksen 1908 valmistuneeseen kaavaehdotukseen, jossa Valtakatu jatkui Kauppakadulta itään Lappeen kirkon ohi aina Lappeen rajalle. Asemakaava hyväksyttiin

vuonna 1912, mutta vahvistaminen viivästyi kaupunkilaisten näkemyserojen ja ensimmäisen maailmansodan seurauksena. Vahvistaminen pitkittyi, kun pohdittiin Lappeenrannan rajamuutoksia ja alueliitoksia. Asemakaavan muutos vahvistettiin vasta vuonna 1930. Ennen kaavan vahvistusta rakentaminen alueelle aloitettiin ja korttelin etelän puoleinen katu nimettiin 1927 Pormestarinkaduksi alueella sijainneen kaupungin vuokrapellon, Pormestarinpellon mukaan.



Vuonna 1892 Albin Hannikaisen laatimassa Keisarin-kaavassa ja vuonna 1894 piirretyssä kartassa Pormestarin kortteli on kaavoittamaton. Korttelia pohjoisesta rajaavaa Valtakatua ei vielä tuolloin merkitty karttoihin kaupungin itäosassa. Kulku-yhteys on kuitenkin jo ollut polkuna kaupunkirakenteessa ja tunnettiin nimellä Albertsgatan silloisen pormestarin Albert Schogsterin mukaan sekä Pulsankatu. Vuonna 1892 kadun länsiosa nimettiin Aleksanterinkaduksi silloisen Venäjän keisarin Aleksanteri III:n kunniaksi.

Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Viipurin asemakaava-arkkitehdin Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemaakava, joka käsitti vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt laajat esikaupunkialueet. Kolmanteen kaupunginosaan jätettiin voimaan 1912 hyväksytty, mutta vaille Senaatin vahvistusta jäänyt asemakaava. Pormestarin kortteli oli jaettu kuuteen tonttiin, joista Kirkkokadun puoleiset tontit olivat hieman suurempia.



Vuonna 1936 valmistui Otto-livari Meurmanin laatima yleisasema-kaava, jossa Pormestarin kortteli on merkitty tonteiksi. Aluetta rajaavina katuina ovat Kirkko-, Valta-, Raatimiehen- ja Pormestarinkatu. (Museoviraston digitaaliarkisto).

Vuoden 1936 asemakaavassa entinen Aleksanterinkatu merkittiin viralliseksi kaduksi ja vuonna 1935 valtuuston päätöksellä nimeksi oli vaihdettu Valtakatu.

Valtakadusta muodostui Lappeenrannan tärkein itä-länsisuuntainen kulkuväylä. Vilkkaan liikenteen ansiosta Valtakadun varrelle rakentui vuosien saatossa runsaasti liiketiloja ja liiketoiminta vahvasti ydinkeskustan kaupallista merkitystä.

Lappeenrannan kaupungin alueelle tilattiin uusi yleiskaava vuonna 1951 Otto-livari Meurmanilta ja 1954 valmistuneen kaavan laati avustajana toiminut arkkitehti Olli Kivinen. Yleiskaava noudatti funktionalismin periaatetta ja eri toiminnot jäsennöitiin erillisiksi kokonaisuuksiksi. Vanhalla kaupunkialueella yleiskaava tähtäsi rakennusjärjestyksessä määritellyn rakennusoikeuden huomattavaan pienentämiseen.

Ydinkeskustan asemakaavaa muutettiin 1970-luvun alussa laajalla alueella, myös korttelissa 9. Arkkitehti Erkki Juutilaisen laatima asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.1971 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 30.8.1972. Asemakaavan kunnianhimoinen piirre oli osoittaa yhtenäinen kerrosten lukumäärä myös jo rakennettujen rakennusten kohdalle. Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennuksen kohdalle on merkitty kerrosluvuksi III ja tämä olisi edellyttänyt useiden jo rakennettujen rakennusten madaltamista, samoin usean tontin rakennusoikeus on pienempi kuin tontille jo rakennettu kerrosala.



Ote Erkki Juutilaisen vuonna 1971 laatima asemakaava, joka vahvistettiin 20.9.1972. Kaavassa on ositettu korttelin keskelle mahdollisuus jalankulkuyhteydelle Valtakadun ja Pormestarinkadun välille.

Juutilaisen vuoden 1972 asemakaava on edelleen voimassa suunnittelualueella lukuun ottamatta Osuuspankin tonttia. Tonttien 55 ja 59 asemakaavamerkintä on *Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen kortteli, jolle saa rakentaa asuntoja 1/3 rakennettavaksi sallitusta kerrosalasta (ALK¹)*, kerrosluku on III ja Pormestarinkadun puolella II. Rakennusoikeus tontilla 55 on 2050 m² (e=1,21) ja tontilla 59 2160 m² (e=1,26). Tonttien 56 ja 61 asemakaavamerkintä on *Liikerakennusten korttelialue (AL)*, kerrosluku on III ja tontilla 56 kerrosluku on I pihan puoleisilla rakennusalueella, rakennusoikeus on 1800 m² (e=1,22). Osuuspankin tontin asemakaava on hyväksytty 22.12.1975 kaupunginhallituksessa. Asemakaavamerkintä on *Liikerakennusten korttelialue (AL)*, kerrosluku on II ja rakennusoikeus on aiemman kaavan mukaisesti 1800 m² (e=1,21). Asemakaavan muutoksella rakennusalueen rajoja on siirretty, jalankulkureitin mahdollisuus poikki korttelin on poistettu ja tontin rakentamista ohjaavat määräykset on muutettu vastaamaan aiemmin rakennetun tontin 59 räystäskorkoa.

Pormestarinkorttelin rakennusten historiaa

Pormestarin korttelin nykypäivään säilyneistä rakennuksista vanhimmat ovat tontille 56 rakentunut elokuvateatteri Kino-Aula vuodelta 1938 ja saman vuoden lopulla naapuritontille 55 valmistunut asuin- ja liiketalo Saimaanlinna. Kivirakenteisten funkisrakennusten

vaaleaksi rapatut julkisivut olivat ajan hengen mukaisesti vähäeleiset. Saimaanlinnan tontilta purettiin Valtakadun varteen sijoittunut kaksikerroksinen ja puurakenteinen 1930-luvun alussa rakennettu asuinrakennus ennen uuden rakentamista. Saimaanlinnan suunnittelija oli arkkitehti Arvo Muroma, värisuunnittelijana arkkitehti G.A. Jysky ja urakoitsijana rakennusmestari Claes Thunberg Helsingistä. Saimaanlinna oli ensimmäinen hissillinen rakennus Lappeenrannassa. Rakennus on säilynyt lähes alkuperäisessä ulkoasussaan, ainoastaan erkkereiden nauhaikkunoiden välisen rappauksen korvaaminen peltiverhoilulla on mainittavin muutos julkisivujen huoltokorjausten yhteydessä. Suurimmat muutokset ovat olleet asuntojen muutokset toimistotiloiksi erityisesti 1970-luvulla sekä liiketilojen yhdistämiset ja tämän myötä katutasen ovia on muutettu näyteikkunoiksi.



Saimaanlinna erottui kaupunkikuvasta, hyvin valmistuessaan 1930-luvun lopulla, myös rakenteilla ollut Viljelytalo vuonna 1948 kohosi selkeästi ympäröivän kaupunkirakenteen yläpuolelle. (Lappeenrannan kaupunginarkisto, Valokuvaamo E. Sarle)

Elokuvateatteri Kino-Aulan on suunnitellut rakennusmestari Arvi Niiniluoto ja urakoitsijana sekä rakennustöiden valvojana toimi rakennusmestari Niilo Ranki apunaan Kalle Luotola. Kino-Aula oli ensimmäinen elokuvateatteriksi suunniteltu rakennus Lappeenrannassa ja katutasossa oli lisäksi yksi liiketila. Rakennuksen sisäinen funktionaalisuus luotiin huomioiden tilajärjestelyissä äänielokuvien ilmestymisen edellyttämä uusi tekniikka ja paloherkkien filmien myötä vuonna 1929 tiukentuneet palomääräykset. Kino-Aulan rakennusta on korotettu kahdella kerroksella vuonna 1962 ja samalla korkeaan aulatilaan on rakennettu välipohja, jolloin katunäkymässä rakennus muuttui kolmikerroksiseksi. Korotuksen myötä vähäeleiset julkisivut muuttuivat merkittävästi. Pääsisäänkäynti on Valtakadun puolella syvennyksessä ja katettu mittasuhteiltaan raskaalla katoksella. Katos ei ole alkuperäinen, vaan todennäköisesti peräisin rakennuksen korottamisen ajalta. Pääsisäänkäynnistä saavutaan yläaulaan, jossa aluksi sijaitsi lippukassa. Yläaulasta johtavat portaat ala-aulaan, jossa sijaitsi kesään 2017 saakka lipunmyynti sekä sisäänkäynti teatterisaliin. Aulatiloissa on harmaa mosaiikkibetonilattia, jossa on punaisia kuvioita. Sisätilat ovat kokeneet muutoksia vuonna 1963 kun teatterisali muutettiin rullaluisteluareenaksi. Sali palautettiin elokuvateatterikäyttöön 1975 ja sisäpintojen materiaalit ovat tältä ajalta. Elokuvien näytöstöiminta päättyi 2017 ja tiloja vuokrannut yhtiö poisti salin penkit, elokuvanäytäntöihin liittyvän irtaimiston sekä kokonaisuuden kannalta arvokkaat valaisimet.



Elokuvateatteri Kino-Aulan aulatiloiissa on harmaa mosaiikkibetonilattia kuviolla sekä kaa-revilla askelmilla oleva portaikko. Kuvat vuodelta 2016. (Ramboll Oy)

Vuonna 1949 tontille 61 valmistunut Viljelytalo oli Lappeenrannan neljäs suuri kiviraken-teinen kerrostalo. Pormestarinkadun puoleinen rakennusmassa on viisikerroksinen ja sel-keälinjainen aumakatto on hallinnut kaupunkisilhuettia usean vuosikymmenen ajan, Raa-timiehenkadun varren siipi on kolmikerroksinen. Rakennuksen ensimmäisessä kerrok-sessa oli liiketiloja, kahdessa seuraavassa kerroksessa toimistotiloja ja ylemmissä kerrok-sissa asuntoja, ullakolle sijoitettiin saunatilat sekä pesutupa, kuivaushuone ja -parveke. Vähitellen talon asunnot ovat muuttuneet toimistoiksi. Viljelytalon julkisivut ovat muuttu-neet, kun korkean osan rappaus on korvattu keltaisella tiilimuurauksella 1960-luvun alussa ja myöhemmin uusitut sisäpihan puoleiset rappaukset ovat muutosten seurauk-sena vaihtuneet sävyltään voimakkaan punertavaksi, joka poikkeaa selkeästi alkuperäi-sestä ruskean sävyisestä rappauksesta.



Viljelytalon au-makatto ja nau-haikkunoiden jul-kisivut erottuvat hyvin kaupunki-kuvasta. Julkisi-vurappauksen osittainen vaihta-minen muurat-tuun tiileen raken-nuksen kulmissa korosti rakennuk-sen vertikaali-suutta.

Kuva vuodelta 1963. (Museovi-rasto – Musketi, kuvaaja Pekka Kyytinen)

Elokuvateatteri Kino-Aulan kanssa samalla tontilla 56 vuonna 1954 rakentunut elokuvateatteri Nuijamies on julkisivuiltaan ja toiminnoiltaan yksi harvoista Suomessa alkuperäisenä säilyneistä elokuvateattereista. Rakennuksen suunnitteli Lappeenrannan kaupunginarkkitehti Per Björkvall ja rakentajana oli rakennusmestari Evald (Emppu) Mattson. Rakennuksen suunnittelussa huomioitiin laajakangaselokuvien edellyttämä uusi tekniikka ja uusiin rakentamiseen tyyliin suunnitteli tutustui vierailemalla Tukholman uusimmissa elokuvateattereissa. Nuijamies oli erittäin onnistunut, eräiden arvioiden mukaan jopa Suomen hienoin elokuvateatteri ja esiteltiin kevään 1954 elokuva-alan julkaisemassa Kino-lehdessä. Maineikkaan rakennuksen paikalta purettiin 1945 rakennettu varastorakennus.



Juuri valmistunut elokuvateatteri Nuijamies iltavalaistuksessa. Elokuvateatteri Kino-Aula alkuperäisenä, katujulkisivultaan yhden kerroksen korkuisena, kuva on vuodelta 1954. (Etelä-Karjalan Museo)

Katulinjasta sisään vedetty julkisivu, suuri betonikatos ja lasitiilinen julkisivuaihe punatiilissä seinässä luo julkiselle rakennukselle ominaista arvokkuutta. Pääsisäänkäynnistä saavutaan avaraan, osittain peilikattoiseen aulaan, jonka molemmin puolin nousevat kaarevat portaat teatterisaliin. Elokuvateatteri Nuijamiehen sisätilojen pinnat ovat säilyneet lähes alkuperäisinä. Elokuvien näytöstoiminta päättyi 2017 ja tiloja vuokrannut yhtiö poisti penkit, kokonaisuuden kannalta arvokkaat messinkiset seinävalaisimet sekä irtaimiston.



Elokuvateatteri Nuijamiehen teatterisalin punaiset samettiseinäpinnat ja lakatut koivulevyt rimoineen sekä suuret kattovalaisimet ovat alkuperäisiä. Kuva vuodelta 2017. (Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu)

Kirkkokadun varteen tontille 59 rakentunut Lappeen Seudun Osuuskassan Kassatalo edusti uutta tyyli-suuntausta nauhaparvekkeineen, myös epäsymmetrinen katto ja lamelli-mainen runko vahvistivat perinteisestä kaupunkitalosta poikkeavaa ilmettä. Rakennuksen suunnittelija oli arkkitehti Reijo Ahjopalo. Rakennuksen paikalta purettiin puolitoistaker-roksinen ja mansardikattoinen puurakennus. Rakennuksen A-rappu valmistui ensimmäi- sessä vaiheessa Saimaanlinnan ja vanhan kassatalon väliin, kokonaisuudessaan talo oli valmis vuoden 1956 lopussa.



*Kassatalo kuvat-
tuna vuonna 1957.
Rakennus jatkoi
Saimaanlinnan ja
Viljelytalon mu-
kaista viiden ker-
roksen kaupunki-
rakennetta. (Etelä-
Karjalan museo)*

Rakennuksen katutasossa oli kolme liikehuoneistoa sekä Pormestarinkadun kulmauk- sessa pankkisali. Toisessa kerroksessa oli toimistoja ja asuntoja, ylemmissä kerroksissa pääosin pienikokoisia asuntoja. Ullakolla olivat varasto-, pyykinkuivaus- ja saunatilat. Pi- halle rakennettiin yksikerroksinen ulkorakennus. Kassataloa laajennettiin vuonna 1967 Pormestarinkadun puolelle rakennetulla kaksikerroksisella osalla. Travertiinipäällysteisen laajennuksen suunnitteli arkkitehti Aarne Piirainen. Samalla rakennettiin loput vapaasta tontista kattavat kellaritilat, joihin sijoittui autopaikkoja. Vuonna 1968 rakennuksen kerrok- siin 3-5 sijoittunut lääkäriasema edellytti suuria muutoksia huonejakoon, kuten porrashuo- neita yhdistävät käytävät.



*Näkymä Pormestarin-
kadulta, Etualalla
Osuuspankin pankki-
talon tontilla ollut puu-
rakenteinen asuin- ja
liikerakennus, taus-
talla ovat Kassatalon
kaksi- ja viisikerroksi-
set osat. Kuva on
Vuodelta 1971. (Lap-
peenrannan museot,
kuvaaja Pentti Niku-
lainen).*

Osuuspankki osti korttelin keskellä sijaitsevan tontin 60 vuonna 1976 ja rakennutti puura- kenteisen asuin-liiketalon tilalle uuden pankkitalon vuosina 1977-1978, suunnittelijana arkkitehti Kari Karjalainen. Kaksikerroksinen rakennus liittyy Kassatalon kaksikerroksi- seen siipiosaan ja on kokonaisuudessaan liiketilaa. Kellari ulottuu koko tontin alalle ja tilan

puutteen vuoksi ruokalan keittiö rakennettiin Kassatalon kellariin tontille 59. Pankkitalon kellarin kautta on ajoneuvojen tierasite tontin 59 kellariin. Katutasen pankkisalia on muutettu useaan otteeseen pankki- ja vakuutustoiminnan palvelukäytäntöjen muutoksissa, mutta toisen kerroksen yritystoiminnan palvelutilat ja toimistohuoneet ovat säilyneet lähes alkuperäisinä. Pankkisalia hallitsevat toiseen kerrokseen johtavat marmoriportaatt, korkean tilan mahtavuutta korostavat kattoikkunat sekä valaistus. Ulkoasultaan Osuuspankin rakennus on taloudellisen nousukauden monumentaalirakennus ja edustaa 1980-luvun pankkiarkkitehtuurin postmodernistisia piirteitä, tuolloin vallinnutta tyyliisuuntaa jo hieman ennakkoiden. Julkisivumateriaalina on käytetty harmaata graniittia kiillotettuna ja ristipäähakatun erilaisina pintoina.

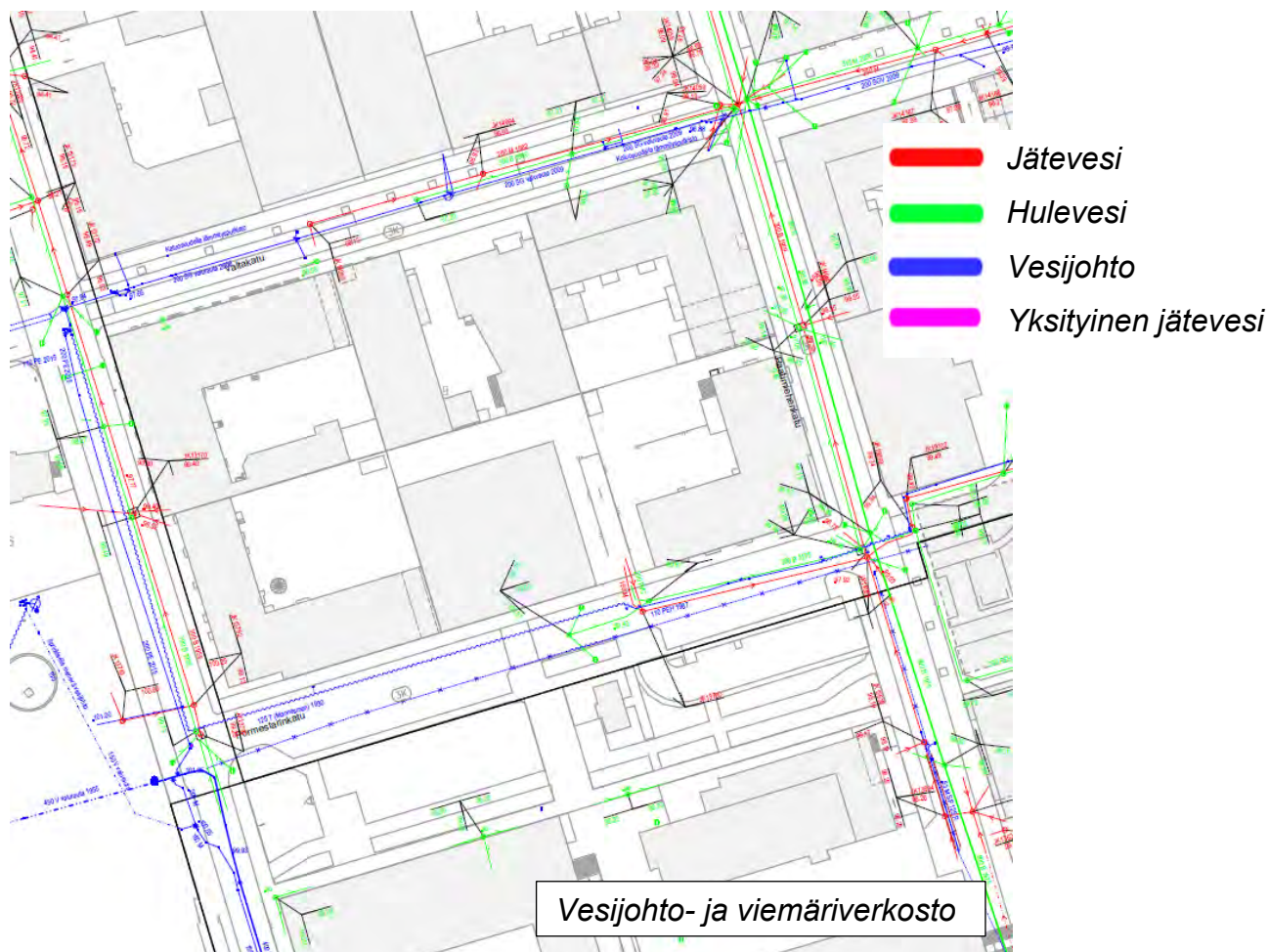
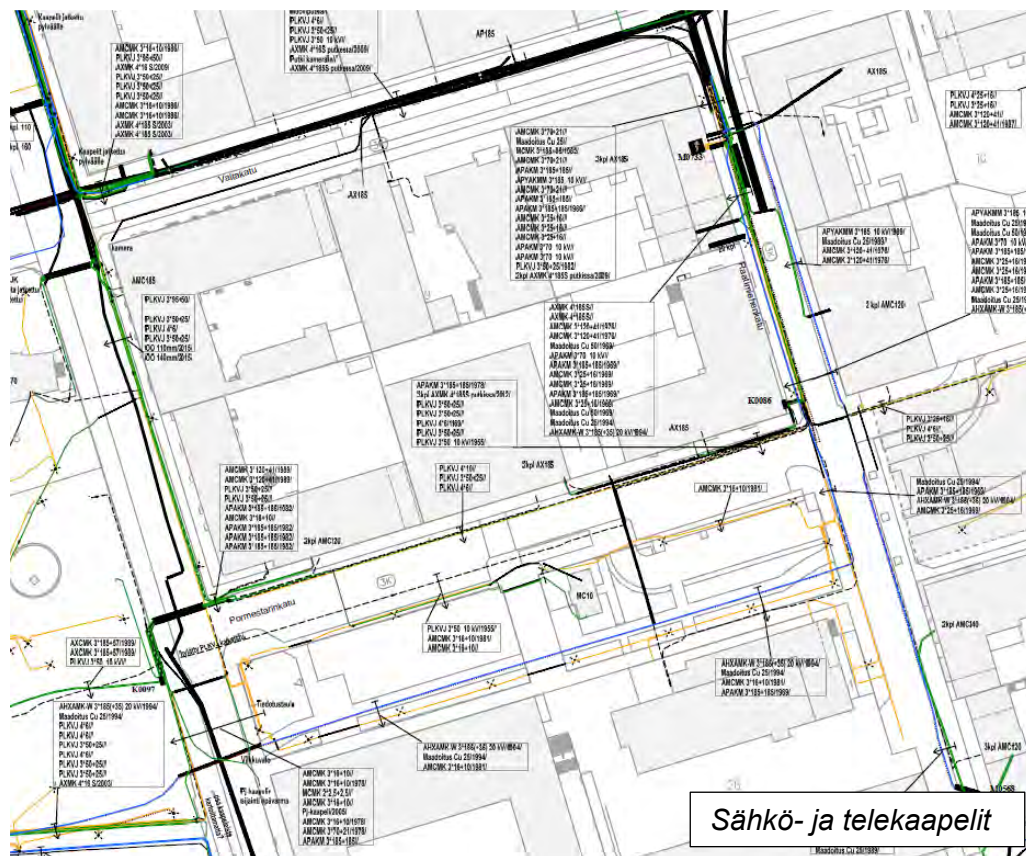


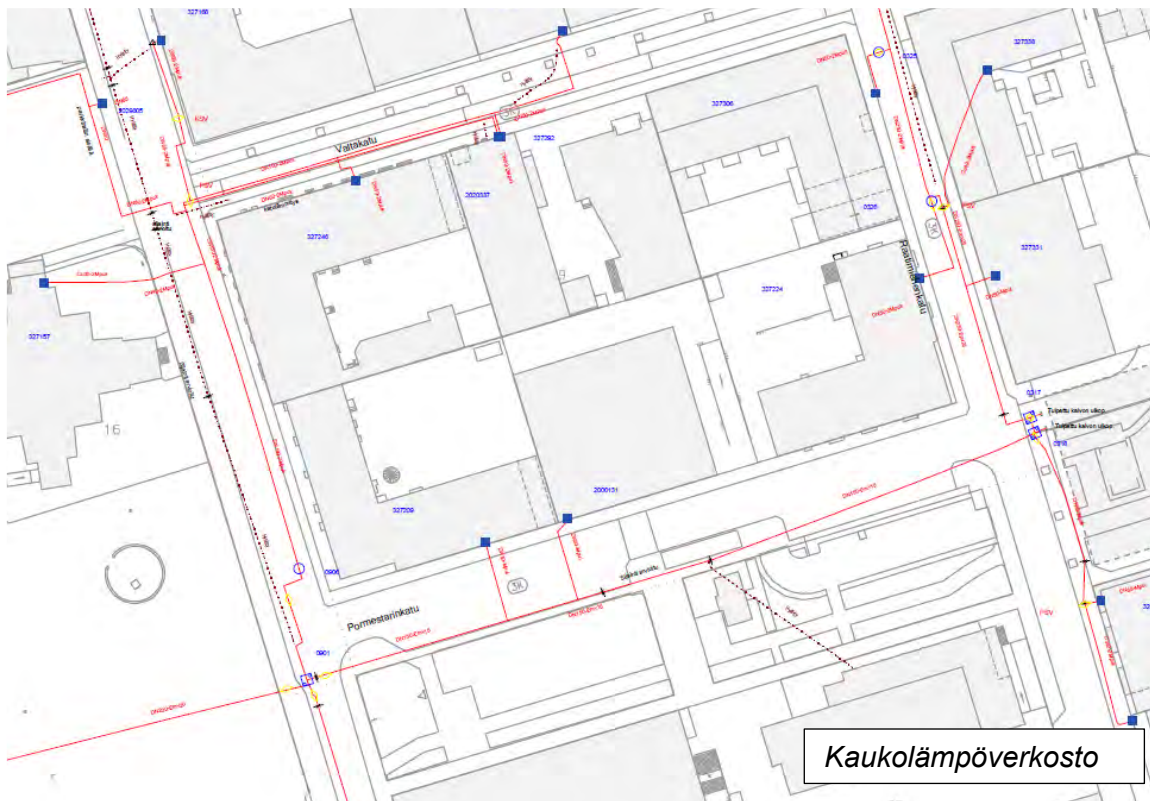
Osuuspankin pankkitalo liittyy hyvin Kassatalon kaksikerrokseen osaan ja jatkaa hienostuneesti nauhaikkunoiden linjaa. (Etelä-Karjalan museo, A. Mikonsaari 1982) Alla pankkisalin avoportaatt (Ramboll Oy 2017)



Yhdyskuntatekniikka

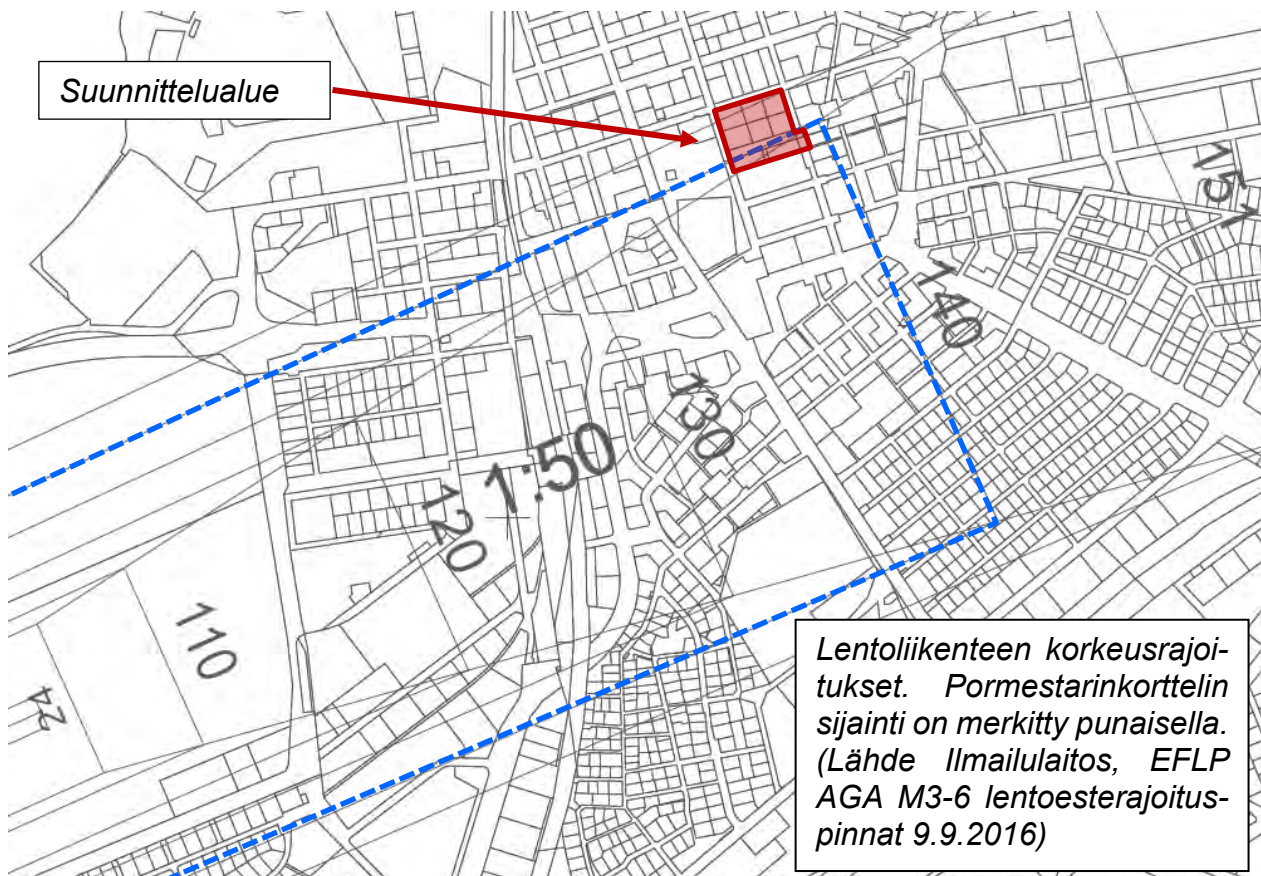
Seuraavalla sivulla olevissa kartoissa on esitetty alueella olemassa olevat sähkökaapelit, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit, sekä kaukolämpöverkosto. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat tonttiliittymiä lukuun ottamatta korttelia ympäröiville katualueille.





Lentoestepinnat

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on Pormestarinkorttelin alueella +140 metriä ja Pääsivikivenpuiston lounaiskulmassa n. +136 metriä merenpinnasta.



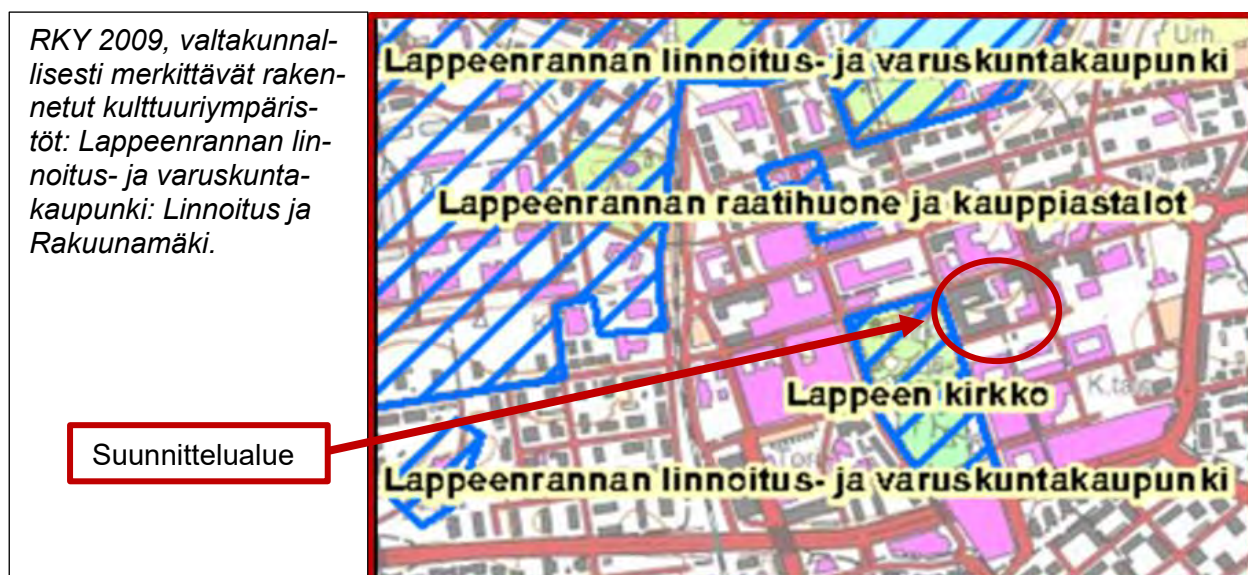
3.1.3 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>).

– Valtakunnalliset kohteet

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Lappeen Marian kirkko ja kirkkopuisto ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Lappeen kirkko*. Myös Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Lappeenrannan satama-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki*, samoin kuin Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot, jotka muodostavat oman RKY-kohteen.

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähin maakunnallinen kohde on satamaradan länsipuolella sijaitseva Leirin alue.



– Paikalliset kohteet

Lappeenrannan Keskustaajaman osayleiskaavaan liittyvässä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) suunnittelualueen korttelista on mainittu Saimaanlinna, Viljelytalo ja molemmat elokuvateatterit. Saimaanlinna on määritelty paikallisesti merkittäväksi jälleenrakennuskauden liike- ja asuintaloksi. Viljelytalo on määritelty paikallisesti merkittäväksi jälleenrakennuskauden liiketaloksi. Elokuvateattereiden määritys on paikallisesti merkittävä elokuvarakennus. Tarkastelutasoina on pidetty paikallista, maakunnallista ja valtakunnallista merkittävyyttä.

Korttelia varten erikseen laaditussa rakennuskulttuuriselvityksessä (Ramboll 4.7.2017) Pormestarin korttelin arvoja on tarkasteltu kaupunkikuvallisesta, historiallisesta ja rakennushistoriallisesta näkökulmasta sekä rakennushistoriallisten arvojen säilyneisyyden, harvinaisuuden, tyypillisyyden, kerroksellisuuden ja kertovuuden näkökulmasta. Kaupunkikuvallisia arvoja arvioitaessa on huomioitu korttelin ja rakennusten merkitys kaupunkirakenteessa ja –näkymissä. Historiallisiin arvoihin sisältyvät yhteiskunnalliset ilmiöt ja käyttö.

Rakennushistoriallisiin arvoihin sisältyvät arkkitehtoniset arvot, sisätilat, yksityiskohdat, rakentamistapa ja rakennusmateriaalit.

Kaupunkikuva

Pormestarinkorttelin keskeisen sijainnin ansiosta pääosa korttelista rakentui suhteellisen lyhyessä ajassa 1930-50-luvuilla ja sulautui vanhaan suorakulmaiseen kaupunkirakenteseen. Ympäröivät korttelit eivät kuitenkaan ole missään vaiheessa antaneet selviä lähtökohtia korttelin massoittelemalle. Kerrosluvun vaihtelevuus korttelin sisällä on tyypillistä Lappeenrannan kaupunkirakenteesta. Lappeenrannan valtavirrasta poiketen Pormestarin korttelissa on kolme vanhempaa viisikerroksista rakennusta, jotka antavat sille muuta keskustaa voimakkaamman kaupunkitilan tunteen. Paasikivenpuiston avaruus korostaa Viljelytaloa ja Kassataloa, myös Saimaanlinna erottuu osana Kirkkopuiston reunaa kauas ympäristöönsä.

Kaupunkikuvallisesti hallitsevimpia ovat Saimaanlinna, Kassatalo ja Viljelytalo. Nuijamiehen rakennuksella on Valtakadun miljöössä keskeinen rooli sen edustalla olevan pienen aukion ansiosta ja mataluudellaan rakennus elävöittää korttelin katujulkisivua.

Historia

Elokuvateattereilla on merkittävä osa lappeenrantalaisten vapaa-ajan vieton historiassa alkaen 1930-luvulta ja päättyen vuoteen 2017. Kulttuurihistoriallisesti elokuvateatterit ovat lähiseudun asukkaiden kannalta merkittäviä.

Saimaanlinna on Lappeenrannan ensimmäinen useampikerroksinen kerrostalo. Katutasossa on toiminut lukuisia lappeenrantalaisia palvelleita liikkeitä, hyödyntäen Valtakadun merkittäviä liikennevirtoja. Keskustan painopisteen muuttuminen on osaltaan johtanut liiketilojen tyhjentymiseen.

Viljelytalo on keskeinen maakunnan sodanjälkeisten instituutioiden historiassa. Rakennuksessa on toiminut useita organisaatioita, jotka sijaitsivat ennen sotia Viipurissa. Viljelytaloa voidaankin pitää Etelä-Karjalan ensimmäisenä maakuntatalona ja rakennuksella on historiallinen ulottuvuus.

Aatteellisesti lähellä Viljelytalon organisaatiota sijoittuvaa osuuspankkitoimintaa on sijoitettu lisäksi kahdelle Pormestarin korttelin tontille. Kassatalon rakentaminen ajoittuu sotien jälkeiseen jälleenrakennuskauteen ja osuuskassatoiminnan voimakkaaseen laajentumisvaiheeseen 1950-luvulla.

Rakennushistoria

Pormestarin korttelin 1930-60-luvun rakennukset edustavat arkkitehtuuriltaan tyypillistä laadukasta käyttöarkkitehtuuria. Suunnittelijoista Björkvall ja Ahjopalo ovat paikallisesti tunnettuja arkkitehteja, joiden suunnittelemissa rakennuksissa on runsaasti eri puolella kaupunkia ja niin myös Pormestarin korttelissa. Saimaanlinna oli aikanaan edustava esimerkki edistyksellisestä kivitalorakentamisesta. Kaupunkikuvallisesti Saimaanlinna on kaupungin merkittävimpiä kohteita niin kooltaan, arkkitehtuuriltaan kuin sijainniltaan. Varsinkin sen viisikerroksinen osa on muodostunut maamerkiksi Valtakadun suunnasta

katsottuna. Rakennus on Lappeenrannan keskustassa Karjalankulmaan ja seurakunnan taloon verrattavissa oleva dominantti.

Nuijamiehen ja Kino-Aulan suurimmat arvot sisältyvät sisätiloihin. Varsinkin Nuijamiehen aikalaisia, vastaavia 1950-luvun elokuvasaleja on Suomessa säilynyt alkuperäisessä asussaan vain muutamia. Nuijamies kuvastaa Suomalaisen elokuvakulttuurin kukoistuskautta ja oli omana aikanaan edistyksellinen rakennus. Myös rakennuksen julkisivu on tasapainoinen sommitelma ja katulinjasta kauemmaksi vedettynä julkisivuaiheet korostavat julkisen rakennuksen julkista luonnetta. Nuijamiehen sisältyy erityisiä rakennushistoriallisia suojeluarvoja. Kino-Aulan julkisivut ovat puolestaan tulosta 1960-luvun laajennuksesta, joka on toteutettu käytännön lähtökohdista ilman erityisiä arkkitehtonisia tavoitteita. Kino-Aulan rakennuksen ulkokuoreen ei siten voida katsoa sisältyvän erityisiä suojeluarvoja.

Kassatalon rakennus edustaa 1950-luvun liike- ja pankkitalorakentamista, jonka tyylistä rakennuksista on Suomessa säilynyt useita vastaavia esimerkkejä. Arkkitehtuuri on hillittyä ja lähtee toiminnallisista tarpeista poiketen aiemmin vallinneista korttelin kulmatalojen muotokielestä. Rakennukseen liittyvät suojeluarvot kohdistuvat viisikerroksisen osan säilyttämiseen ja hahmottumiseen itsenäisenä kappaleena.

Osuuspankin pankkitalo on suhteellisen nuori rakennus, jonka kulttuurihistoriallista arvoa voidaan arvioida vain arkkitehtuurin osalta. Pankkitalo on melko tyypillinen 1970-luvun pankkirakennus, jonka arkkitehtuurille on ominaista yksinkertaisuus, näyttävyys ja jyrkkyys. Rakennuksen hahmo sietää suhteellisen hyvin lisärakentamista, mutta rakenteiden kestävyys ei todennäköisesti ole riittävä kaupunkikuvallisesti tasapainoiselle, viisikerroksiselle rakennukselle.

Viljelytalo on Lappeenrannan keskustan vanhimpia julkisia rakennuksia. Korttelin muiden kerrostalojen vähäeleisestä arkkitehtuurista se nousee esiin symmetrian avulla saavutetun juhlallisen ulkomuodon ansiosta. Viljelytalo on kokonaisuutena edustava esimerkki sodanjälkeisen ajan vähäeleisestä rakentamisesta. Rakennuksen suojeluarvot liittyvät myös historiallisiin arvoihin rakennuksen ollessa maakunnallisten instituutioiden sijaintipaikkana.



*Pormestarin kortteli
Paasikivenpuiston
suunnasta katsot-
tuna. Etualalla Vil-
jelytalo, taustalla
Osuuspankin pank-
kitalo ja Kassatalo.
(2017 Ramboll Oy)*

3.1.4 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on noin 70 vakinaista asukasta Saimaanlinnassa ja Kassatalon viisi-kerroksisessa rakennuksessa. Lähiympäristössä on runsaasti erilaisia liike- ja palveluyrityksiä, toimistotiloja ja asuntoja. Alueen luoteispuolella on Marian aukio. Kaavamuu-alueen rakennuksissa on kymmeniä vakituksia työpaikkoja, painottuen palveluihin ja toimistotyöhön.

Pormestarin korttelin lähiympäristössä ovat Lappeenrannan keskustan monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut. Puolen kilometrin säteellä alueesta sijaitsevat keskustan kauppakeskukset Weera, Armada, IsoKristiina, Galleria ja Opri sekä kauppatori. Alueen läheisyydessä on myös pääosa keskustan julkisista palveluista, kuten kaupungintalo, valtion virastotalo, maakuntakirjasto, teatteri ja terveystalot.

3.1.5 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

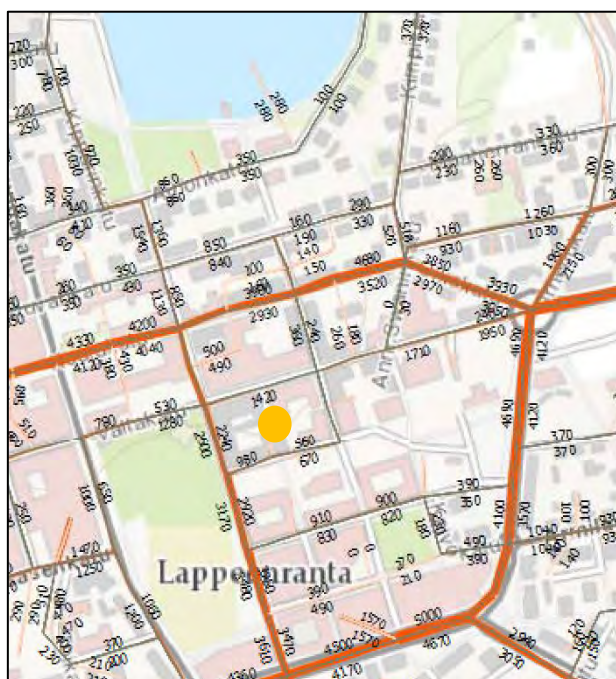
Alueelta ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasmelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä tai tärinää. Alueelta ei ole maaperän tilaa koskevaa tutkimus- tai selvitystietoa, käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole ympäristömyrkyjä tai pilaantuneita maa-aineksia.

Liikenne

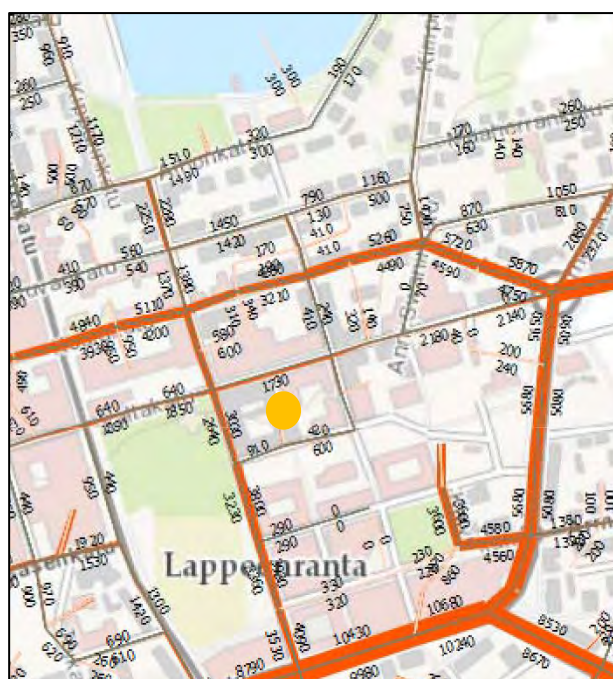
Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn Kirkkokadun itäpuolella. Pormestarin korttelin pohjoispuolella kulkee yksisuuntainen Valtakatu ja eteläpuolella Pormestarinkatu. Suunnittelualueen kohdalla kevyen liikenteen väylät kulkevat Valtakadulla ja Paasikivenpuistossa. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa mm. pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on tehty Lappeenrannan liikenne-ennuste (Trafix Oy 2015). Nykytilaennusteen mukaan Kirkkokadulla, suunnittelualueen kohdalla kulkee nykyisin 2240 ajoneuvoa pohjoiseen ja 2500 ajoneuvoa etelään vuorokaudessa, Valtakadulla 1420 itään (yksisuuntainen), Pormestarinkadulla 670 itään ja 560 ajoneuvoa länteen. Raatimiehenkadulla kulkee 240 ajoneuvoa pohjoiseen ja 360 ajoneuvoa etelään vuorokaudessa.

Liikenne-ennusteen mukaan liikenne lisääntyy osalla suunnittelualuetta ympäröivillä kaduilla vuoteen 2035 mennessä. Ajoneuvoliikenne Kirkkokadulla pohjoiseen lisääntyy 760 ajoneuvolla ollen 3000 ajoneuvoa ja etelään 140 ajoneuvolla ollen 2640 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valtakadulla ajoneuvoliikenne itään lisääntyy 310 ajoneuvolla ollen 1730 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pormestarinkadulla ajoneuvomäärät vähenevät hieman ja Raatimiehenkadulla ajoneuvomäärä lisääntyy etelään 50 ajoneuvolla ollen 410 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Nykytilaliikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2015.



Liikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2035 (Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan kaupunki ja Trafic 2015).

Melu

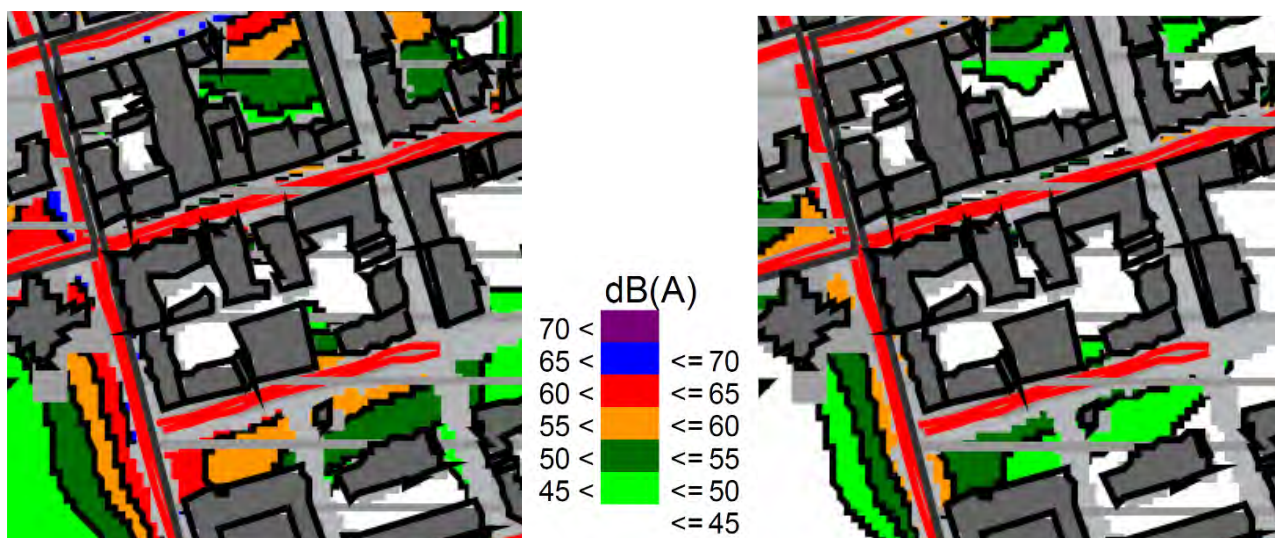
	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät 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	-
<i>Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. L_{Aeq}=melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).</i> <i>1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.</i> <i>2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.</i> <i>3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.</i> <i>Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.</i>		

Ramboll Finland Oy:n on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen melu- selvityksen vuonna 2015 (raportti 19.3.2015). Lappeenrannan keskustaajaman melu- vyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin

pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

Valtaosa suunnittelualueesta on rakennettua ja rakennukset suojaavat piha-alueita melulta kaikkien katujen suunnalta. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva melu on Kirkkokadun puolella Saimaanlinnan julkisivupinnassa alle 65 dB(A) ja korttelin muiden julkisivujen pinnassa korkeintaan 60 dB(A). Nykyiset rakennukset muodostavat Kirkkokadun melulta suojaavan muurin, jolloin melu on sisäpihoilla, lähellä katuliittymiä alle 55 dB(A) ja pääosalla piha-alueista alle 45 dB(A). Yöllä melu on selvityksen mukaan enimmillään Saimaanlinnan julkisivupinnassa 55 dB(A), rakennusten välisissä aukkokohtissa alle 50 dB(A) ja sisäpihalla pääosin alle 45 dB(A). Nykytilanteessa melun ohjeavot alittuvat tonttien sisäpihojen osalla.

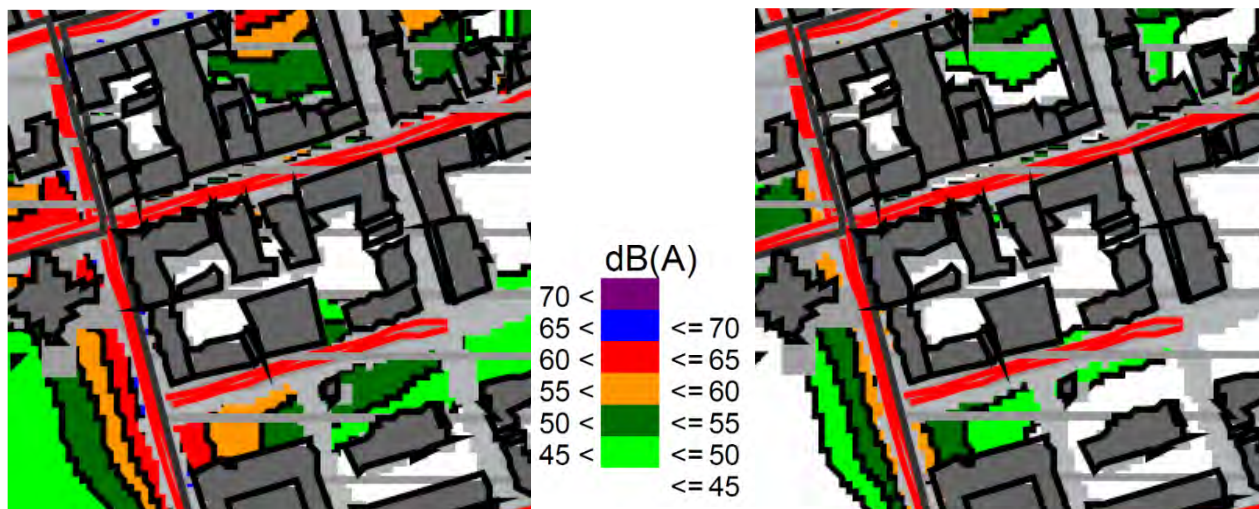
Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma, (Ramboll Finland Oy/ Lappeenrannan kaupunki, 2015). Nykytilanne



Vasemman puoleisessa kuvassa on esitetty nykytilanteen melutasot päivällä kello 7-22 ja oikealla melutasot yöllä kello 22-7.

Meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2035 suunnittelualueelle aiheutuva melu on **päivällä** enimmillään Kirkkokadun puolella Saimaanlinnan julkisivupinnassa alle 70 dB(A) ja korttelin muiden julkisivujen pinnassa korkeintaan 60 dB(A). Nykyiset rakennukset muodostavat Kirkkokadun melulta suojaavan muurin, jolloin melu on sisäpihoilla, lähellä katuliittymiä alle 55 dB(A) ja pääosalla piha-alueita alle 45 dB(A). **Yöllä** melu on selvityksen mukaan enimmillään Saimaanlinnan julkisivupinnassa 55 dB(A), rakennusten välisissä aukkokohtissa alle 50 dB(A) ja sisäpihalla pääosin alle 45 dB(A). Nykytilanteessa melun ohjeavot alittuvat tonttien sisäpihojen osalla.

Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma, (Ramboll Finland Oy/ Lappeenrannan kaupunki, 2015). Ennustetilanne vuonna 2035.



Vasemmalla on esitetty melutasot ennustetilanteessa v. 2035 päivällä kello 7-22 ja oikealla melutasot ennustetilanteessa v. 2035 yöllä kello 22-7.

Kaavamuutosalueelle on laadittu asemakaavoituksen tueksi erillinen meluselvitys, joka pohjautuu Trafix Oy:n vuonna 2015 tekemiin liikenne-ennusteisiin. Selvityksessä on huomioitu ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu. Selvityksessä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2035 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä. Selvityksen tuloksia on selostettu tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa ja selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

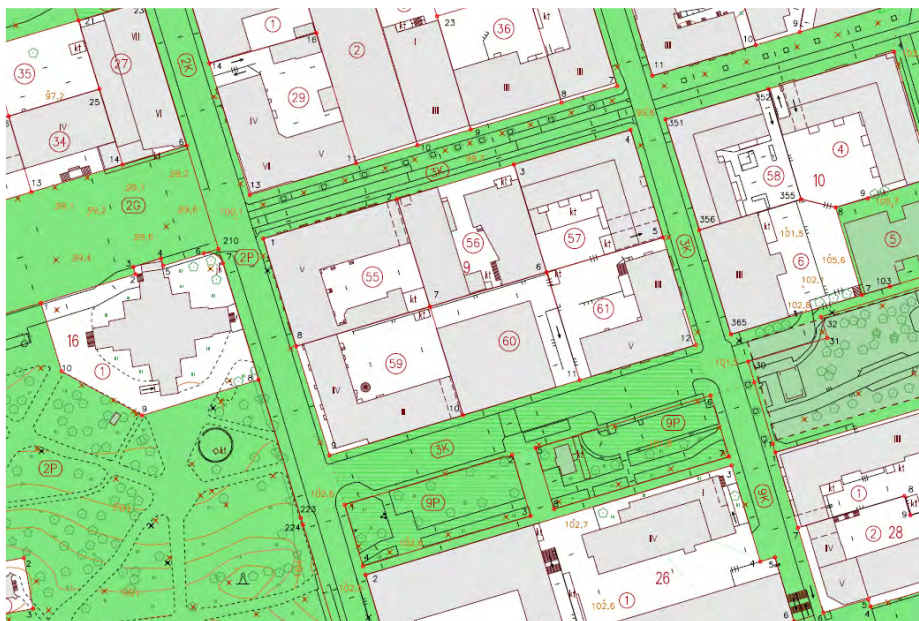
Varsinaisella suunnittelualueella ei tällä hetkellä sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat valtionneuvoston päivä- ja yömelun ohjearvot ylittäviä melutasoja.

Lentoliikenteen melu

Alue sijoittuu noin 2 kilometrin päähän Lappeenrannan lentoaseman kiitotien itäpäästä. Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella. Alue ei ole myöskään maakuntakaavan lentomelualueella.

3.1.6 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena olevat keskeiset tontit 56 ja 60 omistaa Etelä-Karjalan Osuuspankki. Saimaanlinnan tontin 55 omistaa samaa nimeä kantava asunto-osaakeyhtiö. Kassatalon tontin 59 omistaa Lappeenrannan Kassatalo Oy. Viljelytalon tontin omistaa Viljelystalo O.Y.



Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella/harmaalla merkityt yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. Suunnittelualueen keskeiset tontit omistaa Etelä-Karjalan Osuuspankki.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta* (C). Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen. Määräys on kokonaisuudessaan kerrottu 1. vaihemaakuntakaavan määräysten yhteydessä.

Suunnittelualue kuuluu *kasvukeskusalueen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (lk). Merkinällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohde-merkintä.

Alue kuuluu myös *kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen* (kk). Merkinällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole maakuntakaavassa suojelumerkintöjä.

niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

Keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

▪ Yleiskaava

Alueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030** (keskustan osa-alue). Yleiskaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 24.4.2017 ja se on lainvoimainen. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue) korvasi kaupunginvaltuuston 28.5.2007 hyväksymän Ydinkeskustan osayleiskaava 2020:n.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kokonaan keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-1). Alueelle saa sijoittaa keskusta-alueen 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 $e=4,0$.

Osayleiskaavassa Viljelytalo ja Nuijamies on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1). Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. MRL 41 §:n nojalla määrätään että rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin.



Ote keskustan 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty keltaisella rajauksella.

Kino-Aula sekä asuin- ja liiketalo Saimaanlinna on merkitty osayleiskaavassa rakennuksena tai rakennusryhmänä, joilla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja ja suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä (srT).

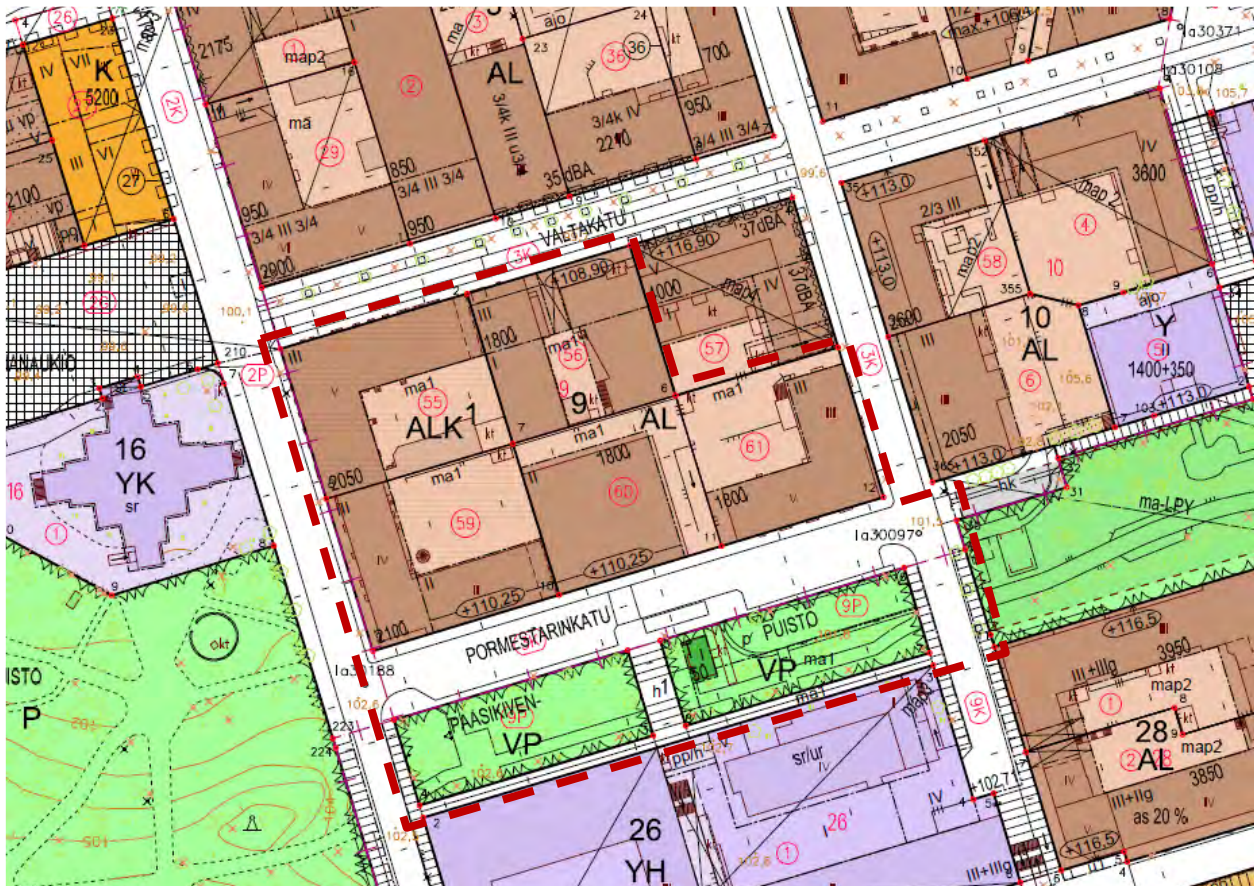
Valtakatu on osoitettu pyöräilyn laatuikäytävänä (violetti palloviiva) ja kävelypainotteisena katuna ke-

hitettävänä alueena. Pormestarinkadulle ja Paasikivenpuistoon on merkitty kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva) ja alue on merkitty puistoalueeksi (VP). Suunnittelualueen

länsipuolella oleva Kirkkokatu on osoitettu kävelypainotteisena katuna kehitettävänä alueena.

▪ Asemakaava

Suunnittelualueen tonttien 55, 56, 59 ja 61 osalta asemakaava on hyväksytty 29.11.1971 kaupunginhallituksessa ja vahvistettu Sisäasiainministeriössä 20.9.1972. Suunnittelualueen tontin 60 asemakaavan muutos on hyväksytty 22.12.1975 kaupunginvaltuustossa.



Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevassa asemakaavassa on seuraavat suunnittelualuetta koskevat merkinnät:

- Tontti 55 *Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue*, jolle saa rakentaa asuntoja 1/3 rakennettavaksi sallitusta kerrosalasta (ALK¹). Kerrosluku rakennusalalla on III ja rakennusoikeus 2050 m².
- Tontti 56 *Liikerakennusten korttelialue* (AL). Kerrosluku Valtakadun puoleisella rakennusalalla on III ja sisäpihan puolella I, rakennukseen jätettävä kulkuaukko, rakennusoikeus 1800 m². Rakennuksen Valtakadun puoleisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on +108,90.
- Tontti 59 *Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue*, jolle saa rakentaa asuntoja 1/3 rakennettavaksi sallitusta kerrosalasta (ALK¹). Kerrosluku Kirkkokadun puoleisella rakennusalalla on III, Pormestarinkadun puoleisella rakennusalalla II ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on +110,25. Rakennusoikeus on 2100 m².

Tontti 60 *Liikerakennusten korttelialue* (AL). Kerrosluku rakennusosalalla on II, rakennusoikeus 1800 m². Rakennuksen Pormestarinkadun puoleisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on +110,25.

Tontti 61 *Liikerakennusten korttelialue* (AL). Kerrosluku rakennusosalalla on III, rakennusoikeus 1800 m².

Kaikille tonteille on lisäksi osoitettu *maanalainen tila*, jota saa käyttää kellaritilana ja autojen pysäköintiin (ma1).

Asemakaavassa suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu puistoalueet (VP).

Tontteja 55, 59 ja 61 varten tulee autopaikkoja varata seuraavasti:

- *Asunnot 1 autopaikka/ 75 krs-m²*
- *Liike- ja toimistotilat 1 autopaikka/ 45 krs-m²*
- *Ravintola- ja kokoontumistilat 1 autopaikka/ 5 istuinpaikkaa*

Tonttia 60 varten tulee autopaikkoja varata seuraavasti:

- *Asunnot 1 autopaikka/ 60 krs-m²*

Suunnittelualueen koillispuolella Valtakadun ja Raatimiehenkadun risteyksessä sijaitsevalla Kulmatalo Oy:n tontilla 57 on kaupunginhallituksen 8.6.2009 hyväksymä asemakaava, jossa tontti on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). Kerrosluku on Valtakadun varrella viisi (V) ja Raatimiehenkadun varrella neljä (IV), rakennusoikeutta on osoitettu 4000 m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=3,0. Tontin eteläsivulla on maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, jonka kautta on turvattava pääsy korttelin muiden tonttien maanalaisiin tiloihin.

▪ Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020 alkaen.

▪ Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

▪ Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennettua kulttuuriympäristöä on käsitelty myös mm. seuraavissa selvityksissä: Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006). Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaan liittyen on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.12.2013). Pormestarin korttelista on laadittu rakennuskulttuuriselvitys (Ramboll Finland Oy 4.7.2017)

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä koko keskustan alueelle on tehty liikenne-ennuste vuodelle 2035 sekä nykytilaennuste (Trafix Oy 10.3.2015).

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll 19.3.2015). Tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvien osin myös tässä asemakaavamuutoksessa.

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan – Lauritsalan pohjavesialueeseen (alue 0540510), joka on luokituksestaan muu pohjavesialue. Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km², muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m³/d.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt korttelin suurimman maanomistajan Etelä-Karjalan Osuuspankin aloitteesta. Pankkitoiminta Pormestarinkadun kiinteistössä on päättynyt vuoden 2017 alussa. Entinen pankkitalo on vaikeasti muutettavissa uusien käyttäjien tilatarpeita vastaavaksi. Myös molempien elokuvateattereiden toiminta on päätynyt kesällä 2017. Kino-Aulan rakennukseen ei uusia toimijoita ole tiedossa, mutta elokuvateatteri Nuijamiehen tilojen käyttö on aktiivista Kulttuuritila Nuijamies-yhdistyksen toiminnan ansiosta. Voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1972 ja 1975 ja ne ovat vanhentuneet sekä sisältönsä että esitystapansa osalta. Voimassa olevat asemakaavat ovat vanhentuneita muun muassa siksi, että niiden kerrosala- ja kerroslukumerkinnät eivät vastaa toteutunutta tilannetta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen rakennusoikeutta lisäämällä. Uudisrakentamisen lisäksi kaavassa ratkaistaan kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Etelä-Karjalan Osuuspankki on jättänyt Lappeenrannan kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamisesta 26.8.2016. Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen Etelä-Karjalan Osuuspankin omistamille tonteille. Pormestarin korttelin asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2018-20 kaavoitusohjelmaan. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunki-kehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Lappeenrannan kaupunki käynnisti vuonna 2017 myös koko Pormestarin korttelia koskevan suunnittelun. Tavoitteena oli saada aikaan korttelin maankäytön kokonaissuunnitelma, jolla alue voidaan toteuttaa tiiviisti, kustannustehokkaasti ja laadultaan korkeatasoisesti.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisella kirjeellä asemakaavan luonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros, Kaavoitus) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 14.2.2018 – 9.3.2018.

Viranomaisyhteistyö. Kaavamuutoksesta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.10.2017. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

4.4 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2017. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Kaavan vireille tulosta sekä asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on kuulutettu lehtikuulutuksella 10.2.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 14.2.2018 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitelmaa havainnollistavia kuvia on pidetty nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 14.2.2018 – 9.3.2018. Nähtävillä oloaikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaupunkisuunnittelu järjesti asemakaavaluonnoksesta asukastilaisuuden 20.2.2018 kulttuuritali Nuijamiehessä. Kutsu tilaisuudesta julkaistiin sanomalehti Etelä-Saimaassa ja lähetettiin postitse suunnittelualueen ja lähialueen osallisille.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella ja on laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 30.10.2019 sekä kaupunginhallituksessa 4.11.2019 ja on pidetty MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. 7.11 – 9.12.2019. Samalla kaupunginhallitus päätti pyytää lausunnon kaavaehdotuksesta Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta.

Nähtävillä oloaikana kaavaehdotuksesta saapui yksi lausunto ja yksi muistutus. Tiivistelmät lausunnosta ja muistutuksesta sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 2e.

MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen asemakaavakarttaa on muutettu siten, että elokuvateatteri Nuijamiehen tontin 63 rakennusoikeutta on kohdistettu 50 kerros-m² uudisrakennusosalle ja suojeltavan osan rakennusoikeus on 550 kerros-m². Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty seuraava tieto ja määräys;

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

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

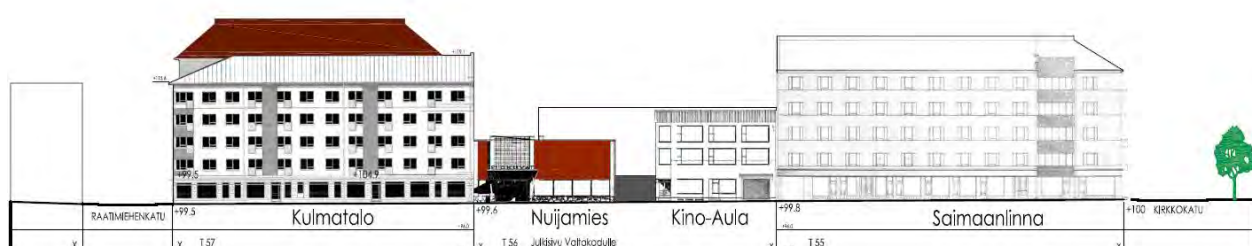
Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun yleisenä tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kokonaisvaltainen kehittäminen osana Lappeenrannan ydinkeskustaa sekä suojella kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävimmät rakennukset. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavamuutoksen aikana Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on selvittänyt kaupungin keskusta-alueen autojen pysäköintipaikkojen laskentanormeja ja selvityksen tuloksena ehdotetaan muutoksia laskentanormeihin. Lisäksi kaavassa ratkaistaan kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelu.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on kehittää Pormestarin korttelin aluetta kiinteänä osana ydinkeskustaa. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaisuutta ja kehittää liike- ja yritystoiminnan edellytyksiä keskusta-alueella. Lisäksi tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tarjota mahdollisuuksia keskusta-asumiseen hyvien kevyenliikenteen yhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa jalankulkuyhteys läpi Pormestarin korttelin Valtakadun Pormestarinkadun välille sekä laajentaa maanalaista pysäköintiä.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelia kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on kehittää alueesta lähiympäristöineen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus. Korttelin keskeinen sijainti antaa tähän hyvät lähtökohdat.



Valtakadun projektiokuvassa vasemmalla on Kulmatalo Oy, keskellä elokuvateatterit Nuijamies ja Kino-Aula, oikeassa reunassa Saimaanlinna. Nuijamiehen katulinjasta sisään vedetty julkisivu elävöittää katunäkymää ja edustalle muodostuva pieni aukio korostaa rakennuksen julkista luonnetta. Asemakaavan rinnalla laaditussa korttelisuunnitelmassa pohdittiin korttelin rakentamista erilaisin massoitteluvaihtoehtoin (Kaupunkisuunnittelu).

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteena on keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen, uusien kaupakeskusten ja vapaa-ajan keskusten sijoittaminen keskustoihin ja joukkoliikenteellä saatettavaksi. Lisäksi tavoitteena on kevyenliikenteen väylien parantaminen ja keskustan kehittäminen kävelypainotteiseen liikkumiseen sekä palveluiden lisääminen.



Näkymä Pormestarinkadulle; vasemmalla Kassatalo, seuraavana kaksikerroksinen Osuuspankin entinen pankkitalo, keskellä Viljelytalo ja takana oikealla Kulmatalo. Korttelin kulmarakennukset ovat viisikerroksisia ja muodostavat hallittua kaupunkikuvaa. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Osallisten tavoitteet. Alueen asukkaiden näkökulmasta tavoitteena on kehittää Lappeenrannan ydinkeskustan palveluita, viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa. Asukkaiden kannalta tärkeitä ovat myös alueen sijainti joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä sujuvat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Seudulliset tavoitteet. Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen taroituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Maakuntakaavassa keskusta-alue on osoitettu kaupunkirakenteen kehittämisen kohde-alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunkirakennetta.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

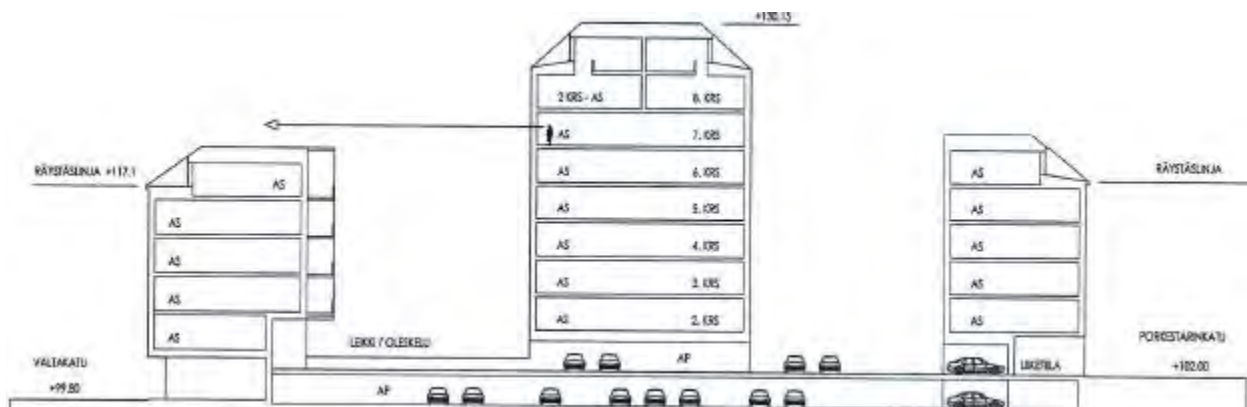
4.6.1 Kaavamuutosaloitteen liitteenä oleva viitesuunnitelma

Asemakaavan muutosaloitteen liitteeksi laaditun viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Sopanen – Svärd Oy. Suunnitelmassa ehdotetaan naapuritonttien viisikerroksisten katujulkisivujen jatkamista uudisrakennuksissa sekä 9-10-kerroksista tornitaloa korttelin keskelle. Tavoitteena on ollut sijoittaa ensimmäiseen Valta- ja Pormestarinkadun katutasokerrokseen liiketiloja. Asuinkerrokset sijoittuvat katutasokerroksesta ylöspäin. Viitesuunnitelman lisäksi asemakaavan suunnittelussa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja korttelin toteuttamisesta.

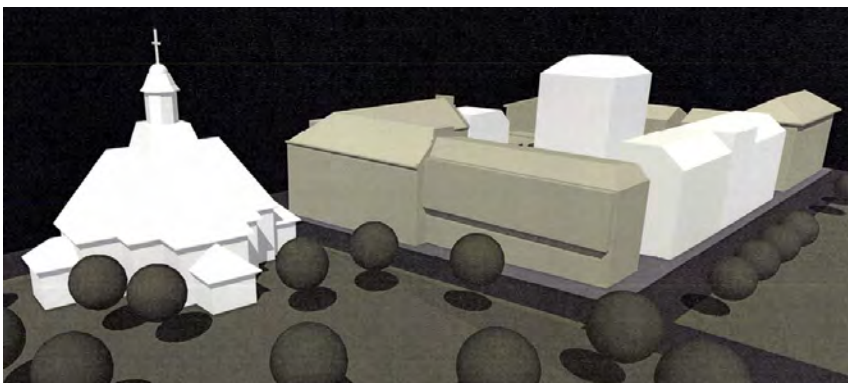


Kaava-aloitteen viitesuunnitelman julkisivuprojektio Pormestarinkadulle. Osuuspankin pankkitalon ja elokuvateattereiden tonteille on ehdotettu 6- ja 9-kerroksiset rakennukset. Lisäksi Kassatalon kaksikerroksisen rakennuksen tilalle on hahmoteltu samankorkuinen rakennus pankkitalon tilalle nousevan rakennuksen kanssa. (Arkkitehtuuritoimisto Sopanen - Svärd Oy)

Kaava-aloitteen viitesuunnitelman rakennusten jyrkässä kulmassa kallistuva katto on rakennuksia yhdistävä tekijä myös naapurikorttelissa sijaitsevan seurakuntayhtymän toimistorakennuksen kanssa. Ajoyhteys tonttien 56 ja 60 maanalaisiin pysäköintitiloihin on Valtakadulta ja pihakannelle sijoittuville autopaikoille ajoyhteys on Pormestarinkadulta.



Kaava-aloitteen viitesuunnitelman leikkaus. Osuuspankin pankkitalon ja elokuvateattereiden tonteille on ehdotettu 6- ja 9-kerroksiset rakennukset. Kadunpuoleisille julkisivuille on määritetty yhtenäinen räystäslinjan korko Viljelytalon sekä Saimaanlinnan räystäiden kanssa. (Arkkitehtuuritoimisto Sopanen - Svärd Oy)



Viitesuunnitelman 3D-kuva, jossa yhdeksän kerroksinen tornitalo sijoittuu korttelin keskelle. (Arkkitehtuuritoimisto Sopanen - Svärd Oy)



Viitesuunnitelman mukainen havainnekuva Valtakadulta katsottuna. Kuvassa on esitetty uudisrakennus purettavan elokuvateatteri Kino-Aulan tilalle ja elokuvateatteri Nuijamies suojellaan. Kuvassa ei ole esitetty maanalaiseen pysäköintilaan johtavaa ajoyhteyttä. (Arkkitehtuuritoimisto Sopanen - Svärd Oy)

Viitesuunnitelman ansioina ovat elokuvateatteri Nuijamiehen säilyminen ja Valtakadun uudisrakennuksen sopeutuminen hallitusti Saimaanlinnan vesikaton räystäslinjaan. Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintitilaan Valtakadulta sekä kymmenkerroksinen tornitalo korttelin keskellä eivät kuitenkaan vastaa ydinkeskustan kehittämistä kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Viitesuunnitelma on otettu lähtökohdaksi kaupunkisuunnittelun asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoon VE 2 ja sitä on kehitetty edelleen vastaamaan kaupunkisuunnittelun tavoitteita.

4.6.2 Asemakaavaluonnoksen alustavat luonnosvaihtoehdot

- Yleistä

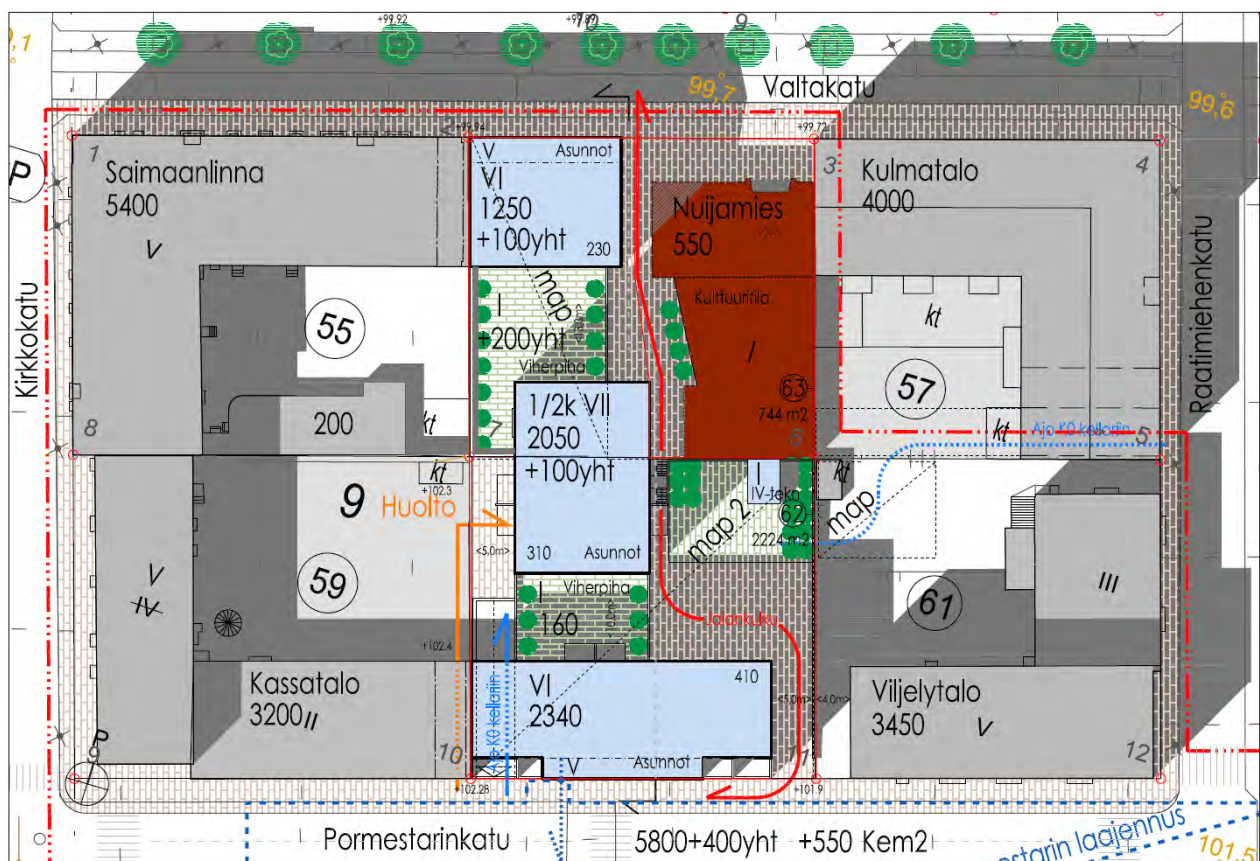
Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun laatimissa koko korttelia koskevissa alustavissa luonnosvaihtoehdoissa tutkittiin vaihtoehtoja rakennusmassojen korkeuksille ja massoitelulle sekä kellaritasojen välisille ajoyhteyksille. Vaihtoehtoja vertailtiin erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Korttelin täydennysrakennusten tavoiteltiin muodostavan uutta tiiviimpää ja korkeampaa kaupunkikeskustaa. Uudet rakennukset tarjoavat mielenkiintoisia näkymiä kadulta katsottaessa. Tavoitteena on, että kaukomaisemassa enintään kuusi- ja seitsemänkerroksiset rakennusmassat sopeutuvat vallitsevaan kaupunkiympäristöön, kun taas tätä korkeammat massat rikkoisivat kaupunkisilhuettia. Suunnittelussa on pyritty siihen, että suunnittelualueen uudet rakennushankkeet muodostaisivat yhtenäisen korttelikonaisuuden julkisivujen ja kellareiden liikenneyhteyksien osalta.

Asemakaavan luonnosvaiheessa tutkittiin viisi alustavaa vaihtoehtoa Pormestarin korttelin rakentumisesta. Suunnitelmissa on tutkittu pääasiassa elokuvateattereiden tonttia 56 ja Osuuspankin vanhan pankkitalon tonttia 60. Kaikissa vaihtoehdoissa yhtenä lähtökohdana on ollut järjestää jalankulkuyhteys korttelin poikki näiden kahden tontin kautta sekä ajoyhteys kellareiden pysäköintitasoille Pormestarin kadulta ja vaihtoehtoisesti myös Raatimiehenkadulta hyödyntäen Kulmatalon (tontti 57) ajoluiskaa.

Kulmatalon kautta kulkurasitteena muodostettava ajoyhteys edellyttää Nuijamiehen suojelevissa versioissa kellaritilojen rakentamista myös Viljelytalon tontille. Maanalaisen ajoyhteyden toteuttaminen tontin 57 ajoluiskalta suoraan tontin 56 kautta edellyttäisi taas Nuijamiehen salin osittaista purkamista ja uudisosan rakentamista. Osuuspankin tontilla on kulkurasite Kassatalon kellaritilaan ja Kassatalon pihakannen kautta on pankkitalon tontille kulku- ja autopaikkarasite.

VE 1: Alustava luonnosvaihtoehto VE1 suojelee elokuvateatterit Nuijamiehen ja Kino-Aulan. Pankkitalon tilalle on mahdollista rakentaa osittain seitsenkerroksinen rakennus. Tonttien 56 ja 60 kautta järjestettävä korttelin läpi johtava jalankulkuyhteys edellyttää elokuvateatteri Kino-Aulan salitilan poistumistieportaiden uusimista. Porrasrakennuksen katolla olevien portaiden avulla on mahdollista yhdistää eri korkeudella sijaitsevat pihatasot. Vaihtoehtoinen ajoyhteys pankkitalon tontin 60 maanalaiseen paikoitustilaan on mahdollista järjestää Viljelytalon tontille 61 rakennettavan kellaritilan kautta.

VE 2a: Alustava luonnosvaihtoehto VE 2a suojelee elokuvateatteri Nuijamiehen. Elokuvateatteri Kino-Aulan tilalle sekä ja entisen pankkitalon tilalle Pormestarinkadun varrelle on mahdollista rakentaa osittain kuusikerroksinen rakennus ja tontin keskelle osittain Kino-Aulan salin paikalle sijoittuva seitsemänkerroksinen rakennus. Tonttien 56 ja 60 kautta on järjestetty korttelin läpi johtava jalankulkuyhteys. VE2 vastaa Valtakadun katunäkymältään osittain kaava-aloitteen viitesuunnitelman havainnekuva. Ajoyhteys pankkitalon tontin 60 maanalaiseen paikoitustilaan on mahdollista järjestää Pormestarinkadulta. Toinen mahdollinen maanalainen ajoyhteys on Kulmatalon ajoluiskaa hyödyntäen Viljelytalon tontille 61 rakennettavien kellaritilojen kautta ja jatkuen Paasikiven puiston alle mahdollisesti laajentuvaan julkiseen pysäköintilaitokseen.

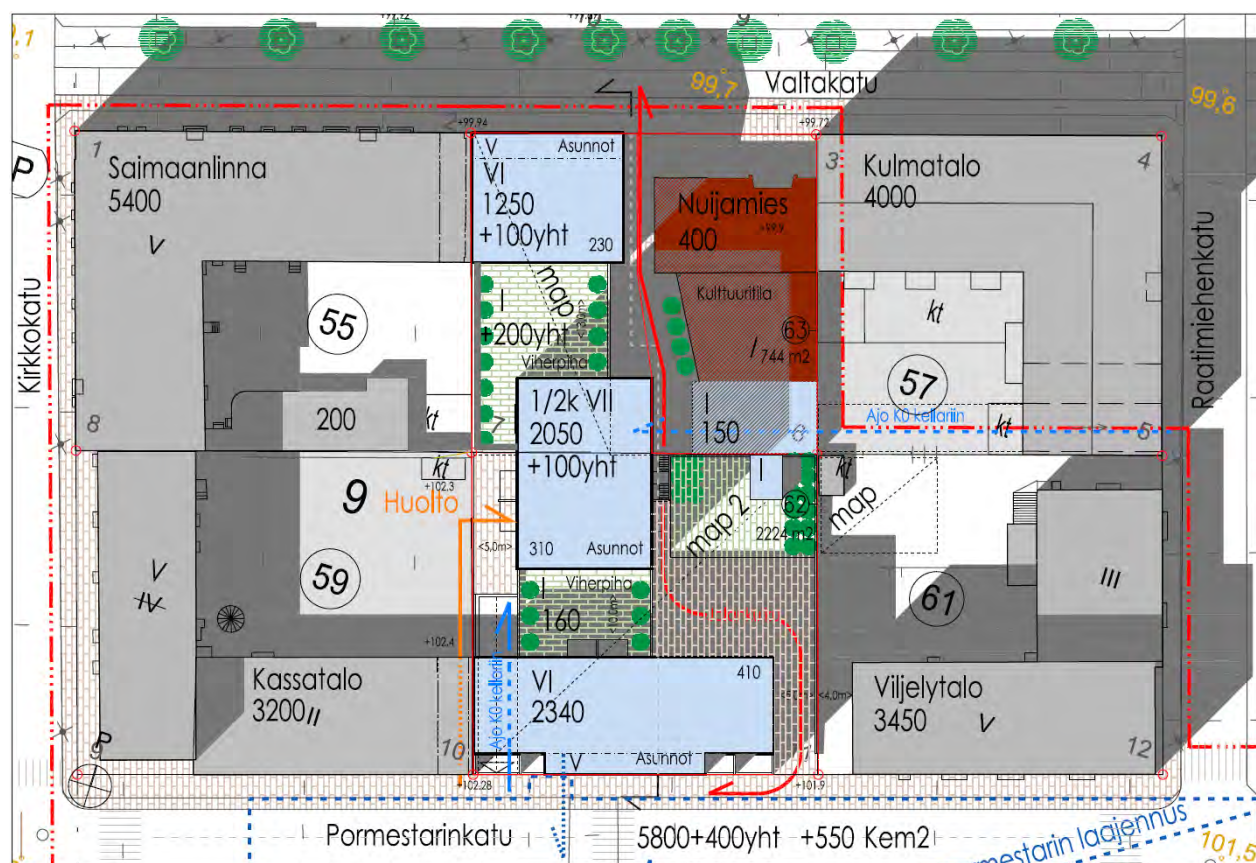


Luonnosvaihtoehdon VE2a varjostettu havainnekuva. (Kaupunkisuunnittelu).



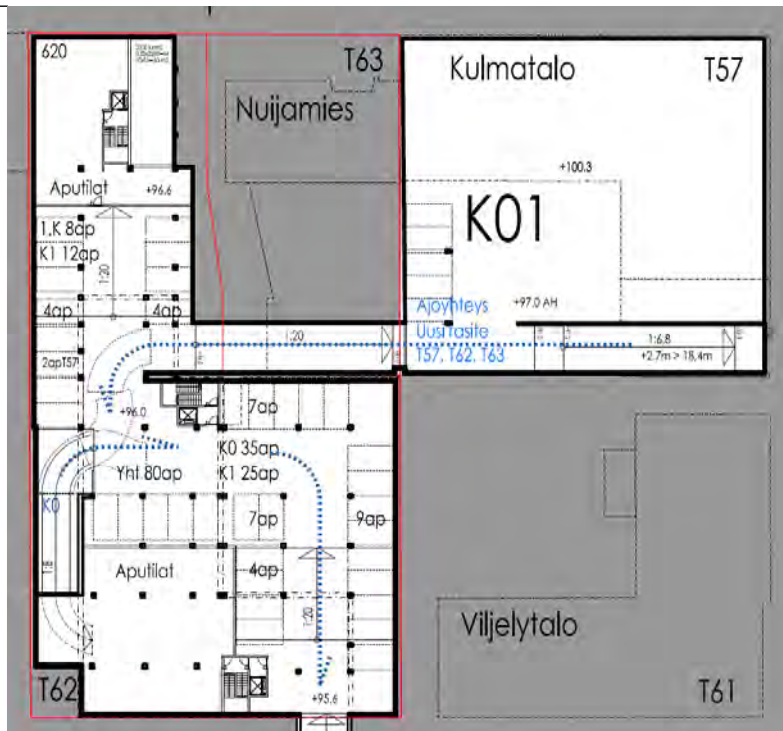
Luonnosvaihtoehdon VE2 julkisivu Valtakadulle. Vasemmalla Kulmatalo, elokuvateatteri Nuijamies, elokuvateatteri Kino-Aulan korvaava uudisrakennus ja oikealla Saimaanlinna. Korttelin keskellä on osittain seitsenkerroksinen rakennus. (Kaupunkisuunnittelu)

VE 2b: Alustava luonnosvaihtoehto VE2b suojelee pääosin elokuvateatteri Nuijamiehen ja antaa mahdollisuuden purkaa osan salin eteläpäädyistä siten, että ajoyhteyden rakentaminen maanalaisiin pysäköintitiloihin tontin 57 ajoluiskaa hyödyntäen on mahdollista. Puretun osan tilalle tulee rakentaa alkuperäistä vastaava uudisrakennus. Muilta osin luonnosvaihtoehto VE 2b on samanlainen kuin vaihtoehto VE 2a.

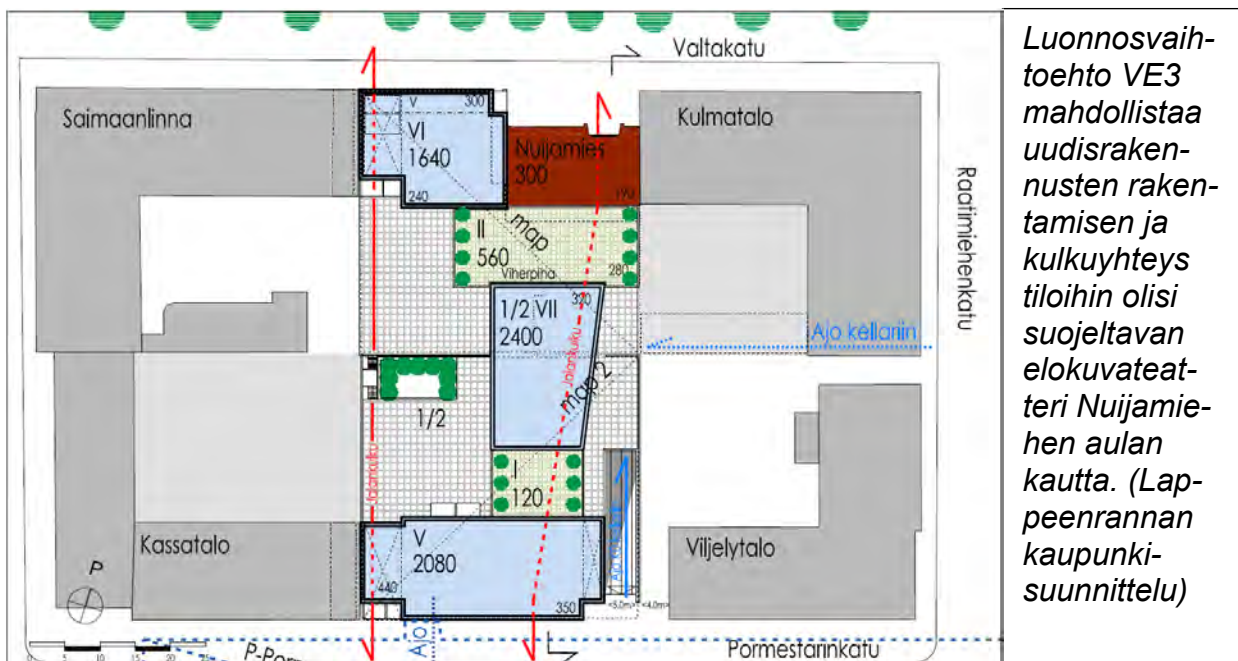


Yllä luonnosvaihtoehdon VE2b varjostettu havainnekuva.

Oikealla luonnosvaihtoehdon VE2b maanalainen vaakaleikkaus, jossa on esitetty ajoyhteys Raatimiehenkadulta Kulmatalon T57 ajoluiskaa hyödyntäen Nuijamiehen salin alitse tontille 62. (Kaupunkisuunnittelu).

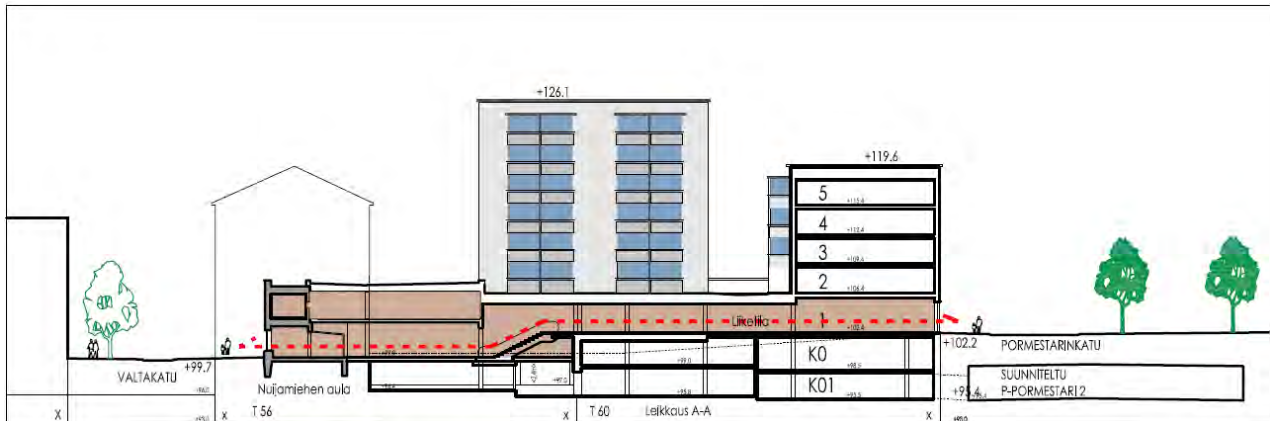


VE 3: Alustava luonnosvaihtoehto VE 3 suojelee elokuvateatteri Nuijamiehen aulatilat ja katujulkisivun. Elokuvateatteri Kino-Aulan tilalle on mahdollista rakentaa kuusikerroksinen asuin- ja liiketalo sekä Nuijamiehen salin tilalle uudet kulttuuritoimintoja palvelevat salitilat. Pankkitalon tilalle on mahdollista rakentaa viisikerroksinen rakennus Pormestarinkadun puolelle ja korttelin keskelle seitsenkerroksinen asuinrakennus. Tonttien 56 ja 60 kautta on järjestetty korttelin läpi johtava jalankulkuyhteys. VE 3 vastaa katunäkymiltään osittain kaava-aloitteen viitesuunnitelmaa. Ajoyhteys tonttien 56 ja 60 kellaritiloihin on mahdollista järjestää Pormestarinkadulta ja toinen ajoyhteys on mahdollinen Raatimiehenkadulta Kulmatalon ajoluiskaa hyödyntäen, jatkuen Paasikivenpuiston alle mahdollisesti laajentuvaan julkiseen pysäköintilaitokseen.



Luonnosvaihtoehto VE3 mahdollistaa uudisrakennusten rakentamisen ja kulkuyhteys tiloihin olisi suojeltavan elokuvateatteri Nuijamiehen aulan kautta. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

VE 4: Alustava luonnosvaihtoehto VE4 suojelee elokuvateatteri Kino-Aulan. Elokuvateatteri Nuijamiehen tilalle on mahdollista rakentaa osittain kuusikerroksinen rakennus. Pankkitalon tilalle on mahdollista rakentaa osittain kuusikerroksinen rakennus ja korttelin kes-



Luonnosvaihtoehdon VE3 leikkaus elokuvateatteri Nuijamiehen aulan säilyttämisestä ja kulkuyhteyden mahdollisuudesta läpi korttelin liiketilojen kautta. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

kelle purettavan Nuijamiehen salin paikalle seitsemänkerroksinen rakennus. Tonttien 56 ja 60 kautta on järjestetty korttelin läpi johtava jalankulkuyhteys. Ajoyhteys tonttien 56 ja 60 kellaritiloihin on mahdollista järjestää Pormestarinkadulta ja toinen ajoyhteys on mahdollinen Raatimiehenkadulta Kulmatalon ajoluiskaa hyödyntäen, jatkuen Paasikiven puiston alle mahdollisesti laajentuvaan julkiseen pysäköintilaitokseen.

VE 5: Alustava luonnosvaihtoehto VE 5 ei suojele kumpaakaan elokuvateatteria. Nuijamiehen ja Kino-Aulan tilalle on mahdollista rakentaa osittain kuusikerroksinen rakennus. Pankkitalon paikalle on mahdollista rakentaa viisikerroksinen rakennus. Ajoyhteys tonttien 56 ja 60 kellaritiloihin on mahdollista järjestää Pormestarinkadulta. Vaihtoehtoinen ajoyhteys tonttien 56 ja 60 maanalaiseen paikoitustilaan mahdollista järjestää Kulmatalon ajoluiskaa hyödyntäen jatkuen Paasikiven puiston alle mahdollisesti laajentuvaan julkiseen pysäköintilaitokseen.



Luonnosvaihtoehdon VE5 julkisivukaavio Valtakadulle. Vasemmalla Kulmatalo, elokuvateatteri Nuijamies, elokuvateatteri Kino-Aulan korvaava uudisrakennus ja oikealla Saimaanlinna. Korttelin keskellä on osittain seitsemänkerroksinen rakennus. (Kaupunkisuunnittelu).



Luonnosvaihtoehdon VE5 varjostettu havainnekuva. (Kaupunkisuunnittelu).

4.6.3 Vaihtoehtojen vertailu ja MRA 30 §:n mukainen luonnoskuuleminen

Alustavia luonnosvaihtoehtoja vertailtiin kaupunkisuunnittelun ja kaavamuutosaloitteen tekijän kesken. Jatkosuunnittelusta karsiutuivat vaihtoehdot 1, 3 ja 4. Kaavatyötä päätettiin jatkaa vaihtoehtojen 2 ja 5 pohjalta, jotka työstettiin varsinaisiksi asemakaavaluonnoksiksi. Lisäksi vaihtoehto 2 käsitti kaksi alavaihtoehtoa (2a ja 2b).

VE	Plussat	Miinukset
VE 1	- Molemmat elokuvateatterit säilyvät rakennuksina ja osana kaupunkikuvaa. - Korttelin läpi kulkevan jalankulkuyhteyden linjaus on toimiva, jatkaessaan suoraan kaupungintalon edustatorilta pohjoiseen johtavaa yhteyttä.	- Kahdelle samanlaisen toiminnan rakennukselle yhdellä tontilla ei todennäköisesti ole liiketoiminnallisia edellytyksiä. - Ajoneuvoliittymän osoittaminen Raatimiehenkadulta edellyttää kiertämistä Viljelytalon tontin kautta.
VE 2a	- Säilyttää Nuijamiehen kokonaisuudessaan ja mahdollistaa rakennuksen uudelleenkäytön. - Mahdollistaa mielenkiintoisen kaupunkitilan luomisen korttelin sisäosiin.	Ajoneuvoliittymän osoittaminen Raatimiehenkadulta edellyttää kiertämistä Viljelytalon tontin kautta.
VE 2b	- Säilyttää Nuijamiehen lähes kokonaisuudessaan ja mahdollistaa rakennuksen uudelleenkäytön. - Mahdollistaa mielenkiintoisen kaupunkitilan luomisen korttelin. - Ajoneuvoliittymän osoittaminen Raatimiehenkadulta on mahdollista Kulmatalon tontin ajoiluksaa hyödyntäen	Nuijamiehen salin eteläpääty puretaan ja salikokonaisuus häviää, tosin kokonaisuus rakennetaan uudelleen vanhat mittasuhteet palauttaen.

VE 3	- Katujen puoleiset rakennusmassat sopeutuvat hyvin ympäröivään korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan. - Pääosin sisätiloihin sijoittuva jalankulkuyhteys on mahdollista toteuttaa aktiivisena kaupallisena tilana, joskin liiketilojen suurehko määrä muodostaa epävarmuustekijän.	Rakennussuojelun kannalta heikompi kuin VE 1 ja 2a suojelun kohdistuessa arvokkaaseen Nuijamiehen rakennukseen vain osittain.
VE 4	- Mahdollistaa mielenkiintoisen kaupunkitilan luomisen korttelin sisäosiin vanhaa ja uutta yhdistäen. - Raatimiehenkadulta voidaan osoittaa ajoneuvoliittymä suoraan Nuijamiehen tontille.	- Suojelu kohdistuu Kino-Aulaan, vaikka selvitysten perusteella Nuijamies on kokonaisuutena arvokkaampi ja paremmin säilynyt. - Nuijamiehen purkaminen edellyttää yleiskaavan muuttamista.
VE 5	- Mahdollistaa toimivan ja yhtenäisen uudisrakennuskompleksin toteuttamisen. - Sisäpihalle voidaan muodostaa tilava kahden tontin yhteinen oleskelualue. - Raatimiehenkadulta voidaan osoittaa ajoneuvoliittymä suoraan Nuijamiehen tontille.	- Rakennussuojelun kannalta kielteinen, koska molemmat elokuvateatterit poistuvat. - Nuijamiehen purkaminen edellyttää yleiskaavan muuttamista.

4.6.4 Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaehdotuksen laatimisen lähtökohdaksi otettiin luonnosvaiheen (MRA 30 §:n) kuulemisen jälkeen Nuijamiehen rakennuksen suojelu, läpikulun mahdollistaminen korttelin läpi sekä tasapainoinen massoittelu ja yhtenäinen räystäslinja koko korttelissa. Suunnittelussa luovuttiin korttelin keskelle luonnosvaiheessa esitetystä pistetalosta. Rakennusmassojen sijoittelussa tutkittiin kolme vaihtoehtoa, joista kahden vaihtoehdon tavoitteena oli jalankulkuyhteyden järjestäminen korttelin läpi:

1. Uudisrakennusoikeus 6000 kerros-m², kerrosluvut VI ja VII, yleinen jalankulku korttelin läpi.
2. Uudisrakennusoikeus 5600 kerros-m², kerrosluvut VI ja VI, yleinen jalankulku korttelin läpi
3. Uudisrakennusoikeus 5200 kerros-m², kerrosluvut VI ja V, ei jalankulkua korttelin läpi.

Maanomistajan ja kiinteistökehittäjän kanssa käydyissä neuvotteluissa päädyttiin rakennusoikeuden ja kerrosmäärien osalta ensimmäiseen vaihtoehtoon, mutta jalankulkuyhteyden rakentamisvelvoite kiinteistön alueelle poistettiin. Samalla tutkittiin mm. pysäköintinormin sisältöä kaupungin teettämän pysäköintiselvityksen pohjalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueesta oli laadittu asemakaavan luonnosvaihtoehdot 2a, 2b ja 5, jotka erosivat toisistaan lähinnä tonttijaon sekä elokuvateatteri Nuijamiehen suojelun osalta. Luonnoskuulemisen jälkeen kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä tarkasteltiin edelleen kolme vaihtoehtoa, jotka on kuvattu edellisessä luvussa (4.6.4), ja joiden vertailun pohjalta päädyttiin nyt esitettyyn asemakaavaratkaisuun.

Asemakaavan keskeiseen suunnittelualueeseen kuuluvat nykyiset tontit 56 ja 60. Asemakaavaehdotuksen keskeinen lähtökohta on Elokuvateatteri Nuijamiehen suojelu (merkintä sr-18). Kaavaehdotukseen sisältyy rakennussuojelun osalta piirteitä myös luonnosvaihtoehto 2b:stä, sillä se mahdollistaa uuden esteettömän sisäänkäynnin rakentamisen elokuvateatterin saliin (sä-1) nykyisen tilalle.

Kaava-alueeseen kuuluu myös kolme olemassa olevaa sitovaa tonttia eli numerot 55, 59 ja 61. Kyseiset kolme tonttia on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Vanhojen tonttien kerrosluvut on muutettu vastaamaan toteutuneita kerrosmääriä, samalla on päivitetty rakennusoikeudet vastaamaan toteutunutta kerrosalaa ja lisätty rakennusoikeutta mahdollistaen asuntojen rakentaminen ullakoille. Tonttien 55 ja 61 rakennukset eli Saimaanlinna ja Viljelytalo on suojeltu (sr-18).

Korttelialueiden lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Pormestarinkadun katualue sekä sen eteläpuolelta Peltolan kaupunginosaan kuuluvia katu- ja puistoalueita, joiden alle on mahdollista rakentaa maanalainen yleinen pysäköintilaitos (ma-LPY). Edelleen on vahvistettu taksiaseman sijainti kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla (T) sekä ohjeellinen ajoyhteys taksiasemalle (ajo).

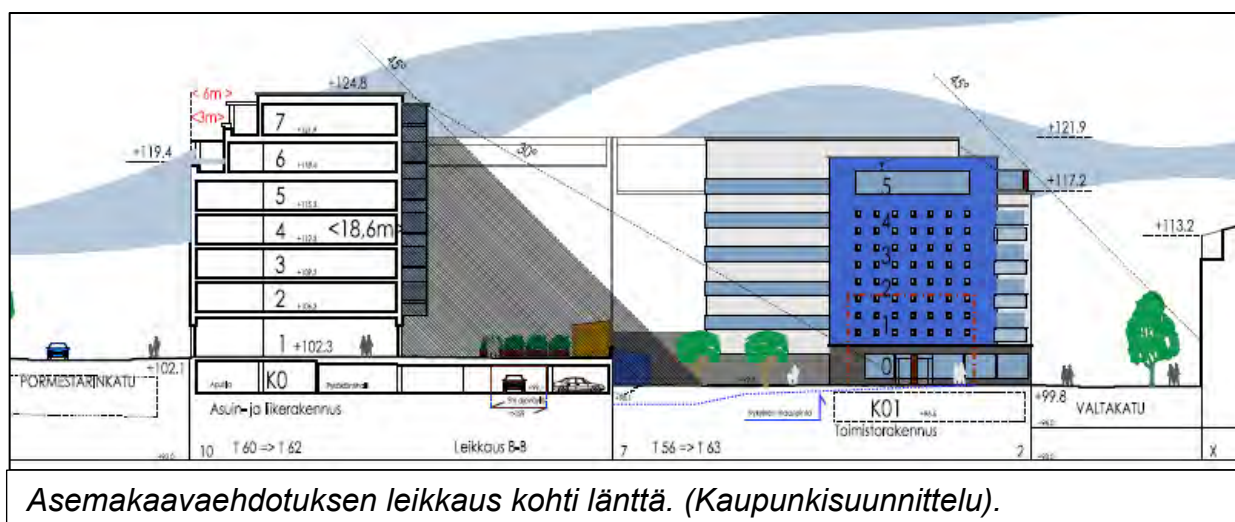
Asemakaavan ehdotuksesta on laadittu havainnepiirroksia, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa on muodostettu korttelin keskeiset osat pääosin käsittävä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). AL-alueen itäpuolelle on muodostettu palvelurakennusten korttelialue (P-1), jolla oleva elokuvateatteri Nuijamiehen rakennus on lähes kokonaan suojeltu. Uudelle AL-tontille 64, jossa sijaitsee mm. elokuvateatteri Kino-Aula, sekä tonteille 62 ja 65 on mahdollista rakentaa uudet liike-, toimisto- ja asuinrakennukset, jotka ovat yksi- ja viisi- sekä osittain kuusi- ja seitsemänkerroksiset. Yleisten määräysten mukaan AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Tonttien 63 ja 64 yhteiselle rajalle on merkitty jalankulun ja huoltoajon yhteiskäyttöön osoitettu alue (jk-2).

Tontin 59 pihan kautta on aiemmin sovittu rasitesopimuksilla kulkuoikeus tontille 65 (vanha numero 60). Lisäksi tontin 59 kellaritilaan on aiemmin sovittu rasitesopimuksilla ajo- ja huoltoyhteys tontin 62 ja 65 (vanha numero 60) kautta. Tonttien 62 ja 65 kellarin likimääräiseltä tasolta +99.0 tulee järjestää ajoyhteys kulkurasitteella tontin 59 kellaritiloihin.



Ote 3.10.2019 päivätystä asemakaavaehdotuksesta. (Kaupunkisuunnittelu).



Asemakaavaehdotuksen leikkaus kohti länttä. (Kaupunkisuunnittelu).

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,364 ha. Asemakaavan muutoksesta on korttelialuetta 0,786 ha, katualuetta 0,2963 ha ja puistoaluetta 0,282 ha. Vanhojen ALK¹ tont-

tien 55 ja 61 osalta rakennusoikeutta on lisätty ullakolle tulevalla rakennusoikeudella, samalla kun rakennusoikeus on muutettu muilta osin vastaamaan rakennusten toteutunutta kerrosalaa. Rakennusoikeuden määrittämisessä on laskettu toteutuneiden kerrosten kerrosalat ja määrästä on vähennetty leveydeltään 250 mm ylittävä ulkoseinän osuus. Laskenta ei täysin vastaa todellisuutta, koska seinärakenteissa on vaihtelevuutta.

	Kaavaehdotus
Tontti 55 Saimaanlinna (AL)	0,1691 ha, 4850 krs-m ² +u600 krs-m ² Lisäys nykyisen asemakaavan 2050 krs-m ² :iin on 2800 krs-m ² +u600 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan 3996 krs-m ² on 854 krs-m ² +u600 krs-m ²
Tontti 59 Kassatalo (AL)	0,1716 ha, 3010 krs-m ² Lisäys nykyisen rakennusoikeuden 2100 krs-m ² :iin on 910 krs-m ² Vähennys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan 3188 krs-m ² on 178 krs-m ²
Tontti 61 Viljelytalo (AL)	0,1479 ha, uusi rakennusoikeus on 2990 krs-m ² +u400 krs-m ² Lisäys nykyisen rakennusoikeuden 1800 krs-m ² :iin on 1190 krs-m ² +u400 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan 2413 krs-m ² 577 krs-m ² +u400 krs-m ²
Tontti 62 (AL) 55,4 % tontista 60	0,0825 ha, uusi rakennusoikeus on 2000 krs-m ² Lisäys nykyisen rakennusoikeuden (1800x0,554) 997 krs-m ² :iin on 1013 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan (1783x0,554) 988 krs-m ² on 1012 krs-m ²
Tontti 63 (P-1) 54,4 % tontista 59 Nuijamies	0,0806 ha, uusi rakennusoikeus on 600 krs-m ² Vähennys nykyisen rakennusoikeuden (1800x0,544) 979 krs-m ² :iin on 379 krs-m ² Vähennys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan 445 krs-m ² on 155 krs-m ²
Tontti 64 (AL) 45,6 % tontista 59	0,0674 ha, uusi rakennusoikeus on 2000 krs-m ² Lisäys nykyisen rakennusoikeuden (1800x0,456) 821 krs-m ² :iin on 1179 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan 800 krs-m ² on 1200 krs-m ²
Tontti 65 (AL) 44,6 % tontista 60	0,0663 ha, uusi rakennusoikeus on 2000 krs-m ² Lisäys nykyisen rakennusoikeuden (1800x0,446) 803 krs-m ² :iin on 1197 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen (1783x0,446) 795 krs-m ² :iin on 1205 krs-m ²
Tontti 56 (AL), poistuva => uudet tontit 63 ja 64	0,1480 ha, lisäys nykyisen rakennusoikeuden 1800 krs-m ² :iin on 800 krs-m ² Kiinteistörekisterin mukainen kerrosala on 445+800=1245 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan (2600-1245) on 1355 krs-m ²
Tontti 60 (AL), poistuva => uudet tontit 62 ja 65	0,1488 ha, lisäys nykyisen rakennusoikeuden 1800 krs-m ² :iin on 2200 krs-m ² Kiinteistörekisterin mukainen kerrosala on 1783 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan (4000-1783) on 2217 krs-m ²
Kerrosala koko suunnittelualue	Vanha kiinteistörekisterin mukainen kerrosala on 12625 krs-m ² Uusi rakennusoikeus on 17550 krs-m ² +u1000 krs-m ²

	Rakennusoikeuden lisäys 4835 krs-m ² +u1000 krs-m ²
Uusia asuntoja tonteille 62 ja 65	Asuinkäyttöön soveltuvan kerrosalan lisäys on 4000 krs-m ² Arvioitu asunnon keskipinta-ala on 40 m ² ja asuntoja (0,8x 4000)/40= 80 kpl
Asukasluvun lisäys	noin 80-100 henkilöä

Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostukseen liitteenä 5.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tonteille on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta tiivistävä ja Valtakadun puolelta kaupunkikuvaa eheyttävä ratkaisu. Ensimmäiseen kerrokseen kadun puoleisiin tiloihin on kaavan mukaan rakennettava liiketiloja ja muihin kerroksiin asuntoja tai toimistotilaa. Maanalaisiin pysäköintitiloihin on mahdollista järjestää ajoyhteys Pormestarinkadulta ja Valtakadulta.

Kaavaehdotuksessa on erityisiä kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaava elokuvateatteri Nuijamiehen rakennus suojeltu. Elokuvateatteri Kino-Aula on mahdollista purkaa, mutta sen korvaavat uudisrakennukset on sovitettu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan viereisten tonttien nykyiseen rakennuskantaan.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaehdotusta voidaan pitää kohdassa 4.5 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL) luokun ottamatta Nuijamiehen tonttia 63. AL-alueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja.

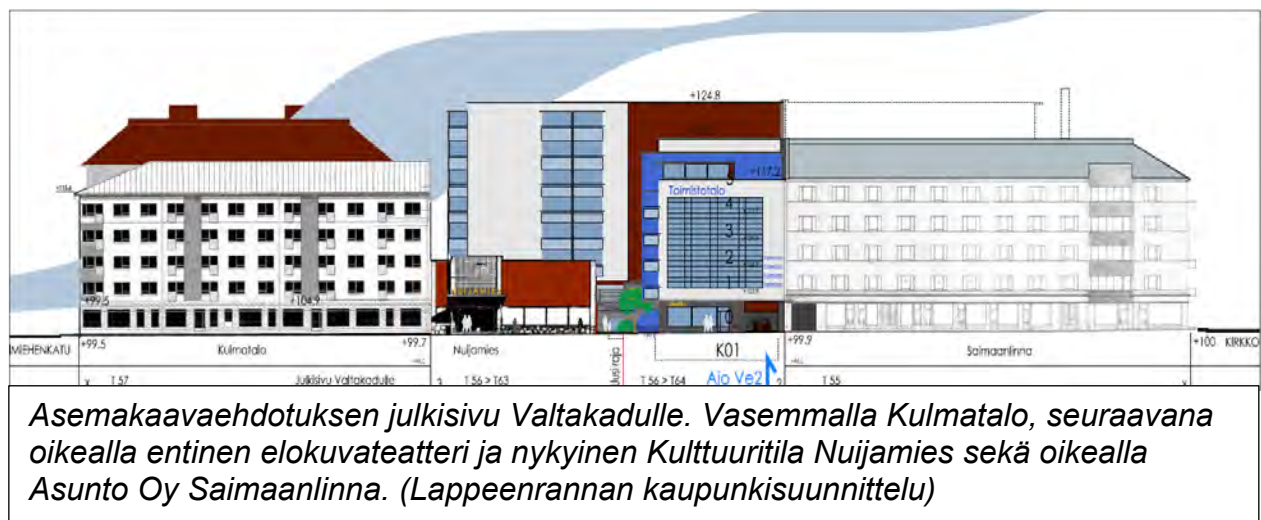
Tonteilla 55, 59 ja 61 on pääosin viisikerroksiset rakennusalat, jotka mahdollistavat myös osittaisen ullakkokerroksen. Tonttien 55 ja 61 päärakennukset on suojeltu sr-18-merkinällä. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojelumääräys on annettu maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin nojalla ja perustuu kaavamuutosta varten laaditussa rakennushistoriaselvityksessä todettuihin arvoihin.

Korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa kadun puoleiselle rakennuksen osalle pääosin liike- ja palvelutiloja.

Rakennusten julkisivujen osalta on määrätty, että kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasi-

tettuja, ranskalaisia parvekkeita ei tule lasittaa. 6. ja 7. kerroksen terassien lasituksen tulee olla sisään vedetty julkisivulinjasta vähintään 0,5 metriä. Tonteista 62 ja 65 myöhemmin rakentuvan tulee sovittaa terassin kaiteen ja katon rakenteet aiemmin rakentuneen kanssa samaan korkeusasemaan. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutasen elävöittämiseksi katutasen julkisivuja on jäseneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä. Julkisivuissa tulee korostaa arkkitehtonisella aiheella 5. kerroksen vaihtumista 6. kerrokseen.



Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerrokseen. Ilmanvaihtolaitteiden vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain siten, että vaihteleva rakennusmassoittelu voi toteutua. Tontille 64 on mahdollista rakentaa rakennus, jonka kadun puoleinen rakennusosa on viisikerroksinen ja kuudennen kerroksen ulkoseinälinjan tulee olla vähintään 3 metriä sisään vedetty tontin rajasta (kerroslukumerkinnot V ja VI) siten, että Valtakadun puoleinen räystäslinja muodostuu yhtenäiseksi Asunto Oy Saimaanlinnan räystäätason kanssa. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkein mahdollinen korkeustaso on +117,2. Sisäpihan puolelle on mahdollista rakentaa 2.-6. kerrokseen uloke sekä tontin eteläreunaan yksikerroksinen osa.

Tonteille 62 ja 65 on mahdollista rakentaa seitsemänkerroksiset rakennukset, joiden Pormestarinkadun puoleinen kerrosluku on viisi ja kuudennen kerroksen ulkoseinälinja tulee olla vähintään 3 metriä sisään vedetty tontin rajasta sekä seitsemännen kerroksen ulkoseinälinja tulee olla vähintään 6 metriä sisään vedetty tontin rajasta (kerroslukumerkinnot V, VI ja VII). Pormestarinkadun puoleisen viidennen kerroksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeustaso on korkeintaan +120,0. Sisäpihan puolelle on mahdollista rakentaa yksikerroksiset osat sekä pihakannen alapuoleiset kellarikerrokseen kuuluvat tilat. Tontin rakennusalaan kuuluvat myös yksikerroksiset rakennusosat (kerroslukumerkintä I). Asuinrakennuksille on tonttia kohden varattava rakennettua tai istutettavaa oleskelu-aluetta (vp-6) vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla 4 metriä

leveä. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istu-
tuksia.

Tontille 62 ja 65 saa rakentaa maanalaisen tilan, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaik-
koja kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Pysäköintitilaan johtaa ajo-
luiska Pormestarinkadulta ja likimääräiseltä tasolta +99.0 tulee johtaa rasitesopimuksen
mukainen ajoyhteys tontille 59. Tontin reunoilta on osoitettu ajoneuvoliittymät kadulta ja
tontin katusivun keskellä on liittymäkielto. Autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös ylei-
seen pysäköintilaitokseen.



Asemakaavaehdotuksen varjostettu havainnekuva. (Kaupunkisuunnittelu).

- Palvelurakennusten korttelialueet (P-1)

Palvelurakennusten korttelialueena on merkitty elokuvateatteri Nuijamiehen ympärille
muodostettu tontti 63. Korttelialueelle saa sijoittaa ravintola- ja kokoontumistiloja sekä
kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.

Elokuvateatteri Nuijamiehen rakennus on suojeltu sr-18-merkinnällä. Rakennusta ei saa
purkaa. Rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muu-
tostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kan-

nalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojelumääräys on annettu maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin nojalla ja perustuu kaavamuutosta varten laaditussa rakennushistoriaselvityksessä todettuihin arvoihin. Rakennuksen länsiosan sisäänkäyntiosan saa purkaa ja sen tilalle tulee rakentaa vanhan mittasuhteita noudattava uudisosa (sä-1). Tontin rakennusoikeus on suojelurakennuksen osalta 550 krs-m² ja laajennuksen osalta 50 krs-m². Suojellun osan kerrosluku on II ja laajennuksen I.

- Puistoalueet (VP) ja katualueet

Paasikivenpuiston (VP) kaakkoiskulmaan on osoitettu puistoalueen osana aukio ja länsipäätyyn kuuden istutettavan puun ryhmä. Puiston keskelle on lisätty rakennusala, jolle voidaan rakentaa yksikerroksinen rakennus maanalaisen pysäköintilaitoksen porrashuoneelle. Lisäksi puistossa on ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa taksiaseman.



Asemakaavaehdotuksen julkisivu Pormestarinkadulle. Vasemmalla Kassatalo, pankkirakennuksen korvaava viisikerroksinen uudisrakennus ja oikealla Viljelytalo. (Kaukunkisuunnittelu). Kaavassa on varauduttu Kassatalon itäsiiven korottamiseen myöhemmin viisikerroksiseksi (musta ääriviiva), mutta tämä edellyttää erillistä asemakaavan muutosta. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

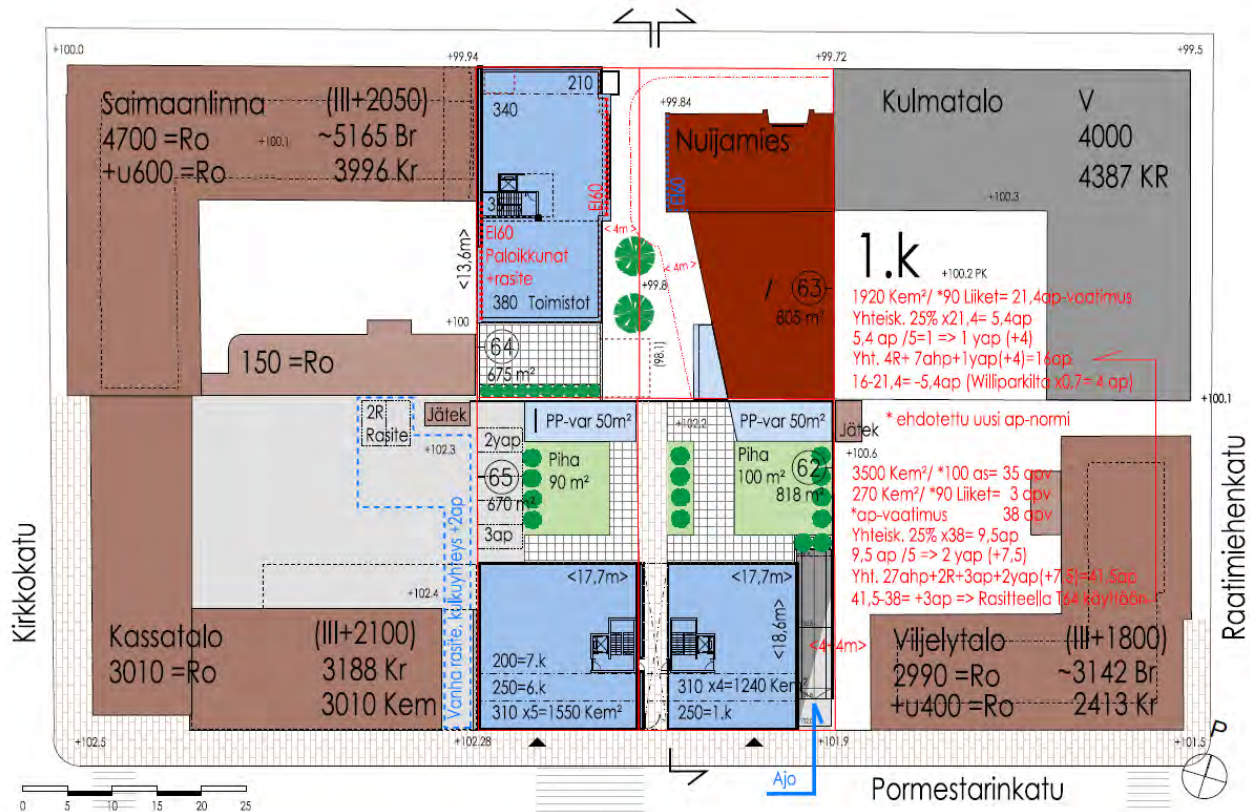
Osittain Paasikivenpuiston sekä Pormestarin- ja Raatimiehenkadun alapuolelle on osoitettu maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen rakennusala.

- Paikointus

Autopaikkoja tulee asuintilojen osalta toteuttaa vähintään 1 autopaikka/ 100 kerros-m². Autopaikkamäärää ei ole sidottu asuntojen lukumäärään. Liike- ja toimistotilojen osalta autopaikkojen laskentanormi on 1 ap/90 kerros-m². Hotellitoiminnan osalta autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap/ 250 kerros-m² ja ravintolatilojen osalta 1ap/90 kerros-m². palveluasumisen sekä yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettun opiskelija- ja nuorisoasumisen osalta autopaikkoja on tehtävä 1 ap/ 180 kerros-m².

Autopaikkavelvoitetta voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohden. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% tontin autopaikkojen kokonaismäärästä. Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30 % kuitenkin niin että laskentatapaa ei käytetä aiemmin rasitesopimuksissa määriteltuihin autopaikkoihin.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porashuoneen 15 krs-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Tilaa polkupyörien ja tukikulkuneuvojen säilytykseen tulee järjestää vähintään 1 m² / 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.



Asemakaavaehdotusta täydentävä viitesuunnitelma Pormestarinkadun tason vaaka-leikkauksena sekä autopaikkalaskelmat tonttien 62, 64 ja 65 osalta. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

- Liikennemelun huomioiminen

Kaavassa on määrätty, että-ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Lisäksi parvekkeet on määrätty lasitettaviksi.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden 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 ja rakenteiden ääneneristävyyden tarve tulee selvittää melutasomittauksin.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan – Lauritsalan pohjavesialueeseen, joka on luokitukseltaan muu pohjavesialue (III luokka). Vesienhoidon mukainen pohjavesialueiden rajausten ja luokitusten tarkistaminen on meneillään ja uudella rajauksella saattaa olla jatkossa vaikutusta kaava-alueen pohjavesien luokitukseen. Yleismääräysten mukaan maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin. Kaava-alueen kaakkoispuolella noin 320 metrin etäisyydellä sijaitsevassa pisteessä GTK50-18, pohjavesi on ollut vuonna 2018 noin 21 metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla +83,99 (N2000).

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

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Kaavan mukainen rakentaminen voidaan liittää suoraan nykyiseen vesijohtoverkkoon, jäte- ja huleveden viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. AL-korttelialueelle tulee siten rakentaa pinta-alan edellyttämät väestösuojatilat. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Normaalioloissa suojaa voidaan käyttää esimerkiksi varastona edellyttäen, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

Suunnittelualue on saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta kuuden minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi).

Kaikkissa asuin- ja työtiloissa lähtökohtana on tulipalotilanteessa omatoiminen pelastautuminen varateiden (asuntojen toinen uloskäytävä) osalta. Omatoiminen pelastautuminen voi tapahtua kerrostalojen kaikista kerroksista esimerkiksi seuraavasti:

- Luukku parvekkeelta toiselle (avattavissa yläkautta) ja parvekkeiden välinen tikas.
- Parvekekohtainen tikaspoistuminen, asukkaalla on mahdollisuus laskeutua maantasolle selkäsuojuuttua tikasta pitkin.
- Sisäpihalta tulee olla osastoitu poistumistie katutasolle.
- Porrashuoneiden yhdistäminen toisiinsa käytävällä.
- Toisen porrashuoneen rakentaminen.
- Parvekkeiden yhdistäminen toisiinsa sivusuunnassa ja sitä kautta tapahtuva yhteys poistumistieportaikkoon. Tällöin on huomioitava parvekkeiden osastointivaatimus.

Edellä mainitut pelastautumistavat toteutuvat rakennussuunnittelun kautta. Omatoimista pelastautumista voidaan lisäksi helpottaa seuraavilla teknisillä ratkaisilla:

- Automaattinen huoneistokohtainen sammutuslaitteisto
- Porrashuoneen automaattinen savunpoistojärjestelmä ja ovipumput
- Paloilmoittimet
- Asuinhuoneistojen sprinklaus

Omatoimisen pelastautumisen rinnalla on mahdollista pelastuslaitoksen suorittama pelastaminen. Nostolava-autolla tapahtuva pelastaminen edellyttää, että autolla voidaan ajaa asunnon viereen. Tämä on mahdollista kaikkien Pormestarin- ja Valtakatuun rajoittuvien asuntojen osalta, mikäli pelastusviranomaiset reitin hyväksyvät.

Pelastuslaitoksen suorittaman pelastaminen on mahdollista ratkaista rakennuslupavaiheessa siten, että kaikki asunnot avautuvat kadun puolelle tai ne ratkaistaan läpitalon huoneistoina. Mikäli rakennuksissa on asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan sisäpihalle eikä sisäpihalle ole pääsyä nostolava-autolla, on riittävä turvallisuustaso saavutettavissa suojaamalla koko rakennus automaattisella sammutuslaitteistolla.

Asemakaavassa ei ole määrätty, miten omatoiminen pelastautuminen teknisesti ratkaistaan. Omatoimiseen pelastautumiseen ja pelastuslaitoksen suorittamaan pelastamiseen liittyvät järjestelyt ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastustien järjestäminen sisäpihalle.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen sisälle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, värinä, pölyvaikutus). Lappeenrannan keskustaaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu yleismääräys ”Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.”

Suunnittelualue sijaitsee Kirkko- ja Valtakadun liikennemelualueella. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kulttuuriympäristö

Asemakaavaehdotus suojelee vuonna 1954 rakennetun elokuvateatteri Nuijamiehen historiallisesti arvokkaana ja ympäristön luonteen kannalta merkittävänä rakennuksena, mutta mahdollistaa vuonna 1938 rakennetun elokuvateatteri Kino-Aulan purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Elokuvateatteri Kino-Aulan massoittelu ja julkisivut eivät ole alkuperäisiä, vaan rakennusta on korotettu kahdella kerroksella vuonna 1962 samalla kun korkea aulatila madallettiin. Rakennuksen aulatilojen mosaiikkibetonilattian kuviointi ja portaikko ovat rakennushistoriallisesti arvokkaita. Aulatila on kulttuurihistoriallisesti merkittävä, mutta muutoin rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava.

Keskustan 2030 osayleiskaavassa Kino-Aula on merkitty rakennuksena tai rakennusryhmänä, joilla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä (srT).

Nuijamiehen rakennus on merkitty yleiskaavassa suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1).

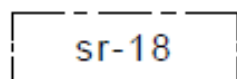
Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistotietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

5.8 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

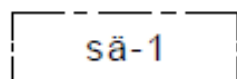
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ravintola- ja kokoontumistiloja sekä kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.
	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
3	Kaupunginosan numero.
KYLP	Kaupunginosan nimi.
9	Korttelin numero.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
PORMESTAR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
+u600	Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen ullakkokerroksesta saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
V u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



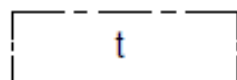
Rakennusala.



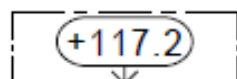
Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Rakennuksen osa, jonka saa purkaa ja korvata uudella rakennusosalla. Uuden rakennusosan tulee mittasuhteiltaan noudattaa poistuvaa rakennuksen osaa ja muodostaa suojeltavan rakennuksen kanssa toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus.



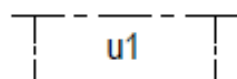
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



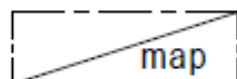
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



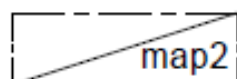
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



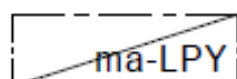
Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,4 metriä.



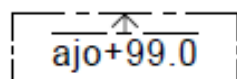
Maanalainen tila pysäköintiä varten.



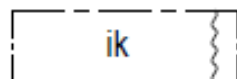
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla.



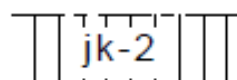
Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.



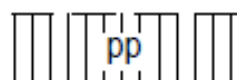
Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.



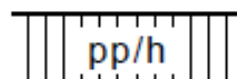
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.



Jalankululle ja huoltoajolle varattu alueen osa, joka on alueeseen rajoittuvien tonttien yhteiskäyttöaluetta.



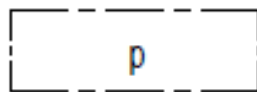
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



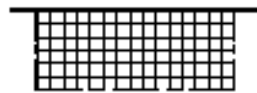
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



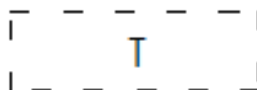
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti on ohjeellinen.



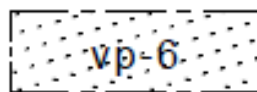
Pysäköimispaikka.



Aukio/tori.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa taksiaseman.



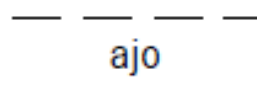
Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.



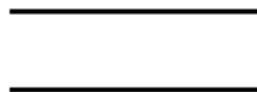
Säilytettävä/istutettava puurivi.

+99.8

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Katu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa kadun puoleiselle rakennuksen osalle pääosin liike- ja palvelutiloja.

AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueita vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko- oleskelualueen saa sijoittaa 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 rakentain siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja, ranskalaisia parvekkeita ei tule lasittaa. 6. ja 7. kerroksen terassien lasituksen tulee olla sisään vedetty lasituksen alapuolella sijaitsevasta julkisivulinjasta vähintään 0,5 metriä. Tonteista 62 ja 65 myöhemmin rakentuvan tulee sovittaa terassin kaiteen ja katon rakenteet aiemmin rakentuneen kanssa samaan korkeusasemaan. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutason elävöittämiseksi julkisivuja on jäsenneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä. Julkisivuissa tulee korostaa arkkitehtoonisella aiheella 5. kerroksen vaihtumista 6. kerrokseen.

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

Tilat jotka eivät ole pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja joiden lattiapinta on maanpinnan alapuolella, eivät muodosta kerrosta eikä tiloja lasketa mukaan kerrosalaan.

AUTOPAikkojen LASKENTANORMIT:

1.	1 ap/ 90 kerros-m ²	Liike- ja toimistotilat
2.	1 ap/250 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/100 kerros-m ²	Asunnot
5.	1 ap/180 kerros-m ²	Palveluasuminen
6.	1 ap/180 kerros-m ²	Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen

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

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

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

Tontilla 63 ei ole autopaikkojen rakentamisvelvoitetta.

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

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 kerroksiin. Ilmanvaihtolaitteiden vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Autojen pysäköintitilojen savunpoiston edellyttämät rakenteet saa sijoittaa vp-6 alueelle, rakenteita ei lasketa kerrosalaan.

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.

Tonteista 62 ja 65 ensimmäiseksi rakentuvan tulee rakentaa 2,4 metriä korkea rakentamismääräykset täyttävä ajoluiska maanpinnan tasolta tontin 59 likimääräiselle kellaritilojen tasolle +99.0 ja tonteista myöhemmin rakentuvalla sekä tontilla 59 on oikeus käyttää ajoluiskaa kulkurasitteella. Tontin 65 kautta tulee rakentaa 4 metriä leveä ajoyhteys tontille 59 kellarin likimääräisellä tasolla +99.0 ja sallia kulkeminen tontille 59 kulkurasitteella. Tonteille 62 ja 65 ei saa järjestää ajoyhteyttä kulkemalla tonttien 63 tai 64 kautta.

Tonttien 63 ja 64 likimääräisellä tasolla +99.8 sijaitsevalle rajalle ei saa rakentaa tontteja toisistaan erottavaa aitaa ja piha-alue on tonttien yhteiskäytössä 3 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta mitattuna yhteiskäyttöä osoittavan kaavamerkinnän (jk-2) alueella.

Tontin 65 likimääräiselle tasolle +102.2 saa rakentaa korkeintaan viisi autopaikkaa ja loput tonttien 62 ja 65 autopaikoista tulee sijoittaa kellarikerroksiin tai pysäköintilaitoksiin.

Tontilla 64 tontin 55 suuntaan alle 4 metrin etäisyydelle rajasta rakentuvien ikkunoiden tulee täyttää Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaiset paloneristysvaatimukset ja niille tulee perustaa rasite.

Korttelin 9 tonttien 56 ja 60 purettavista rakennuksista tulee laatia Etelä-Karjalan museon hyväksymä rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamoiden tulee sijaita rakennusten sisällä. Vähintään yksi 4x5 metrin muuntamo tulee sijoittaa Pormestarinkadun puolelle rakentuvaan rakennukseen.

Paasikivenpuiston alueella sijaitsee laaja infraverkosto ja tämän siirto tulee huomioida yleisen maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelussa.

Jalankulkualueilla huoltoajo on sallittu.

Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

5.9 Tonttijako

Kaavamuutosalueen tonttijako on sitova. Kaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan tontti 56 muutetaan tonteiksi 63 ja 64 ja tontti 60 muutetaan tonteiksi 62 ja 65.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. rakennuskantaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määriteltä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä asemakaavaselostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

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

- Pormestarin korttelin rakennuskulttuuriselvitys (Ramboll Oy 4.7.2017)
- Pormestarin kortteli, Lappeenranta. Asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Oy 14.12.2017)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava (Trafix Oy 2015)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset
2. Taloudelliset vaikutukset
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esimerkiksi vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esimerkiksi kaupunkikuvalliset vaikutukset)

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

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen vaatii maaperän kaivamista uudisrakennusten ja niihin liittyvien maanalaisten paikoitustilojen vuoksi. Alue on kuitenkin rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo vuosisatojen ajan. Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

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

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

- Luonnonympäristö

Pormestarin kortteli on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Korttelissa ei ole puustoa eikä muuta kasvillisuutta, vaan se on rakennusten ulkopuolisilta osiltaan asfaltoitua pihaa ja pysäköintikannta. AL-tonteille tulee kuitenkin kaavan mukaan rakennettua ja istutettua piha- ja oleskelualuetta viherpihalle, joka on mahdollista sijoittaa autokannen päälle.

Pormestarin korttelin eteläpuolinen Paasikiven puisto käsittää taksiaseman lisäksi istutettua nurmialuetta, jolla kasvaa pääasiassa lehmuksia kookkaimpien puiden sijoituessa alueen länsipäähän. Lisäksi alueen eteläosaan on istutettu vuorimäntyjä pyörätien ja jalakäytävän väliin. Kaavamuutos mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen puistoon, jolloin pääosa nykyisistä puista poistuu. Alueen länsiosassa säilyy vanhojen lehmusten muodostama ryhmä, joka jää pysäköintilaitoksen eli kaivettavan alueen ulkopuolelle. Poistuvien puiden paikalle on mahdollista istuttaa pensaita ja pienikasvuisia puita, kuten esimerkiksi pihlajia.

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

- Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510) (OIVA-palvelu 2015). Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km², muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m³/d. Kaavassa on määritty, että maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäännä nykyisestä, mutta elokuvateattereiden väliselle alueelle kertyvä sadevesi kerätään jatkossa sadevesiviemäriin ja siten rakentaminen vähentää sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakennepohjelman tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kaupunkikeskustan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää erityisesti keskusta-asumisen määrää. Liiketilojen määrä vähentyy, mutta uudet tilat ovat aikaisempaa toimivampia ja mahdollistavat uusien yritysten sijoittumisen alueelle.

Tontin kehittäminen lisää kokonaisuutena ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavaratkaisuihin sisältyvät liiketilat sijaitsevat keskeisellä paikalla kauppakeskuksen läheisyydessä ja tukevat keskustan kaupallista kehittämistä. Selvitysten mukaan Lappeenrannan asema ostosmatkailun alueellisena keskuksena tulee mahdollisesti vahvistumaan viime vuosina tapahtuneen laskun jälkeen. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena positiivisia.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei Pormestarinkorttelin osalta aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tonttialueita palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina korttelia ympäröivillä katu- ja puistoalueilla. Mahdollisten uusien tonttiliittymien kustannuksista vastaa tontin omistaja. Rakennusoikeuden lisääminen tontilla tehostaa olemassa olevan infran, pysäköintitilojen ja katuverkon hyödyntämistä.

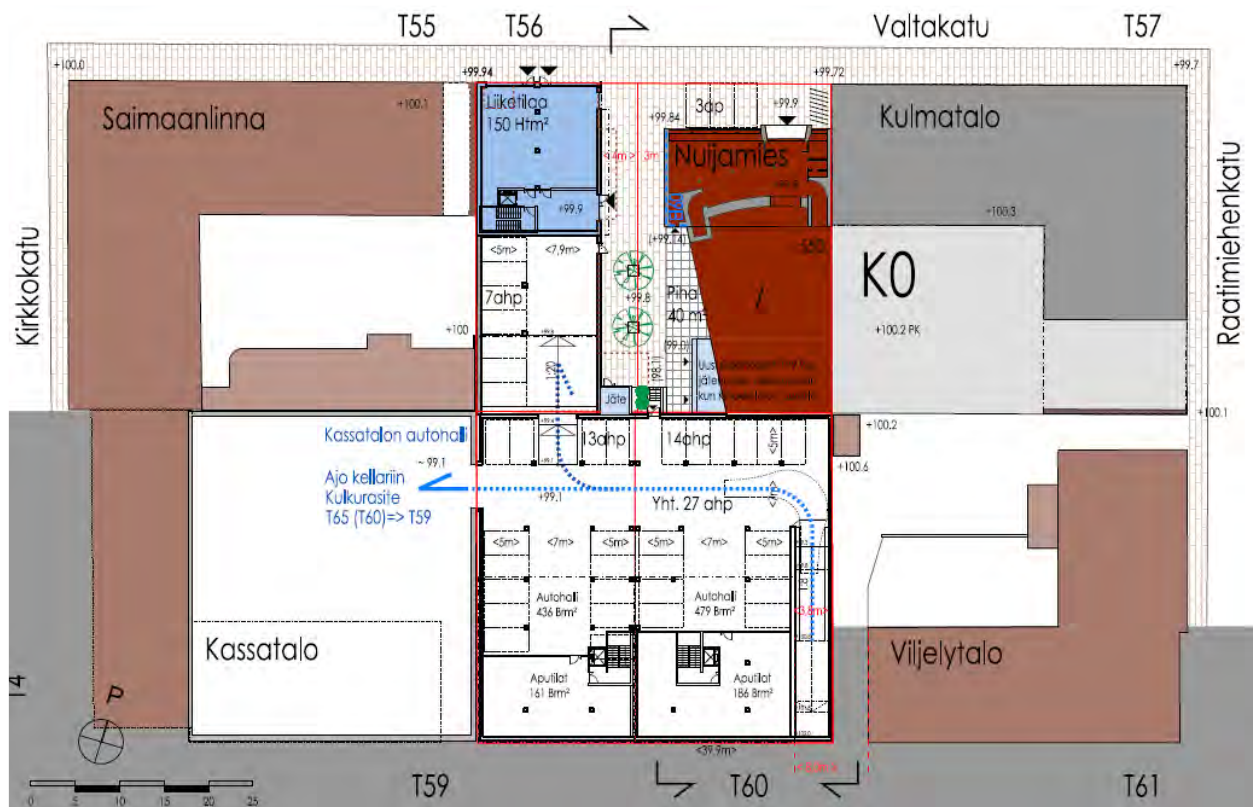
Mahdollinen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen Pormestarinkadun ja Paasikivenpuiston alle edellyttää useita infraverkon johtosiirtoja kyseisellä alueella. Näiden kustannuksia on mahdollista tarkentaa alueen toteutussuunnittelun yhteydessä. Itse pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksiksi voidaan alustavasti arvioida noin 4 miljoonaa euroa.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa eli maaperä on kaikilta osin riittävän kantava rakennusten maanvaraiselle perustamiselle. Elokuvateatteri Nuijamiehen säilyttäminen sekä naapuritonttien rakennusten perustusten tukeminen ovat erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

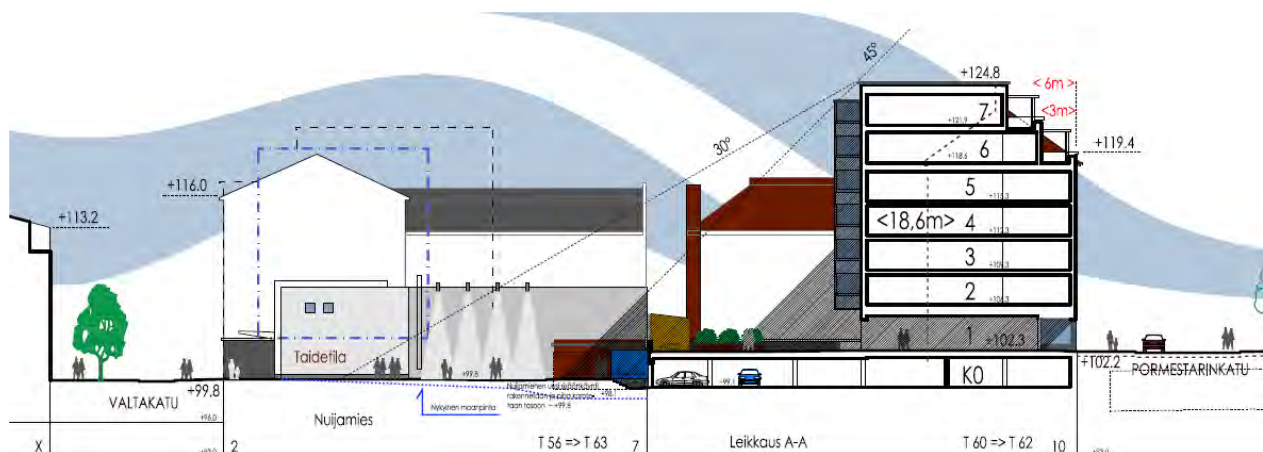
Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia alueen katuverkkoon. Tontteja palvelevana ajoneuvoliikenteen katuina toimivat jatkossakin Valta-, Raatimiehen- ja Pormestarinkatu. Tonttien 62, 64 ja 65 kellaritasolle sijoittuviin pysäköintihalleihin on mahdollista järjestää ajoyhteys Pormestarinkadulta (Ve1) tai korkeusaseman kannalta luontevammin myös Valtakadulta (Ve2) ja ajoyhteytenä edelleen tontin 59 kellariin. Tonttien 63 ja 64 yhteisen jk-2-alueen kautta ei ole mahdollista järjestää ajoyhteyttä Valtakadulta maanalaisiin pysäköintitiloihin.



Asemakaavaehdotusta täydentävä viitesuunnitelma Valtakadun tason vaakaleikkauksena sekä Pormestarinkadulta johtavan ajoyhteyden mukainen autopaikkalaskelma tonttien 62, 64 ja 65 osalta antaa 7+27 autopaikkapaikkaa. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Kaava mahdollistaa Pormestarin puiston kehittämisen yhtenä ydinkeskustan tärkeimmistä itä-länsisuuntaisista kevyen liikenteen yhteyksistä. Kaavakarttaan on merkitty ohjeellisena jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana puiston läpi johtava kevyen liikenteen väylä.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä paikallisliikenteen järjestelyihin.



Asemakaavaehdotuksen leikkaus kohti itää. (Lappeenrannan Kaupunkisuunnittelu).

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

Uudisrakentamisen edellyttämä pysäköinti on mahdollista ratkaista tonttien 62 ja 65 osalta tonteille sijoittuvina autopaikkoina tai vaihtoehtoisesti osittain rasitesopimuksin sijoittuen naapuritonteille. Tontin 64 pysäköinti edellyttää lisäksi rasitesopimuksia autopaikkojen sijoittumisesta naapuritonteille sekä puuttuvien paikkojen hankintaa kaupungin hallinnoimasta pysäköintilaitoksesta. Asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

- Suunnittelualueen keskeisen osan (nykyiset tontit 56 ja 60) pysäköintijärjestelyt

Tontille 59 sijoittuu tontin 65 rasiteoikeutena noin 5,2 x12 metrin alue, johon ajojärjestelyistä riippuen mahtuu 2-4 autopaikkaa. Kyseiset rasitepaikat voivat säilyä myös jatkossa. Tontilla 63 (vanha tontin numero 56) on nykyisin 5 autopaikkaa Valtakadun puoleisella tontin osalla, jotka poistuvat eli niille ei ole kaavaehdotuksessa kaavamerkintää.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää tonttien 62, 64 ja 65 osalta noin 60 autopaikan rakentamista rakennusoikeuden ollessa 6000 krs-m². Kaupunkisuunnittelun laatimien viitteen suunnitelmien mukaan uudisrakennusten alle sijoittuvaan yksikerroksiseen pysäköintihalliin sekä pihaoille on mahdollista sijoittaa noin 40 autopaikkaa.

Autopaikkavelvoitetta voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohden ja yhteiskäyttöpaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% tontin autopaikkojen kokonaismäärästä. Mikäli autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä sijaitsevaan yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

Nuijamiehen tontin pysäköintivelvoite poikkeaa muista tonteista eikä sillä ole autopaikkojen rakentamisvelvoitetta suojelumääräyksen vuoksi.

6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkuvyöhykkeeseen, joka ulottuu 1 km:n säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkuvyöhykkeen sisällä palveluiden väliset etäisyydet ovat lyhyitä ja suuri osa matkoista on mahdollista tehdä kävellen. Myös joukkoliikenteen osuus asukkaiden matkasuoritteista on suunnittelualueella lappeenrantalaisittain korkea.

Asumisen matkatuotosluku per asukas on Lappeenrannan keskustassa 1,92 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää), joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,88 matkaa. Suunnittelualueen tulevaisuuden asukasmäärän lisäykseksi voidaan arvioida noin 80-100 asukasta. Asumisen liikennetuotoksen lisäykseksi voidaan siten arvioida noin 70-88 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008).

Liike- ja toimistotilojen kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan. Koska katutasojen liiketilojen määrän muutos on vähäinen, ei liike-

ja toimistotilojen liikennetuotos mitä todennäköisimmin merkittävästi muutu aikaisemmasta.

Lappeenrannan keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun liikenne-ennusteen mukaan (Trafix Oy 2015) liikenne suunnittelualuetta ympäröivillä kaduilla lisääntyy vuoteen 2035 mennessä. Ajoneuvoliikenne Kirkkokadulla pohjoiseen lisääntyy 760 ajoneuvolla ollen 3000 ajoneuvoa ja etelään 140 ajoneuvolla ollen 2640 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valtakadulla ajoneuvoliikenne itään lisääntyy 310 ajoneuvolla ollen 1730 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pormestarinkadulla (itäosa) ajoneuvomäärät vähenevät hieman 1230 ajoneuvosta noin 1020 ajoneuvoon. Raatimiehenkadulla ajoneuvomäärä lisääntyy etelään 50 ajoneuvolla ollen 410 ajoneuvoa vuorokaudessa pohjoisen suunnan pysyessä ennallaan 240 ajoneuvossa. Kokonaisuutena liikenteen kasvu korttelia ympäröivillä kaduilla on pääosin seurausta muusta, kuin suunnittelualueen maankäytöstä.



Liikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2035 (Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan kaupunki ja Trafix Oy 2015).

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi Pormestarinkadun tai Raatimiehenkadun liikennemääriin lisäävästi eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Valtakadun asema kävelypainotteisena katuna ei merkittävästi muutu, joskin sen kautta on kaavamutoksessa mahdollista osoittaa kulku tontin 64 maanalaisiin pysäköintitiloihin.

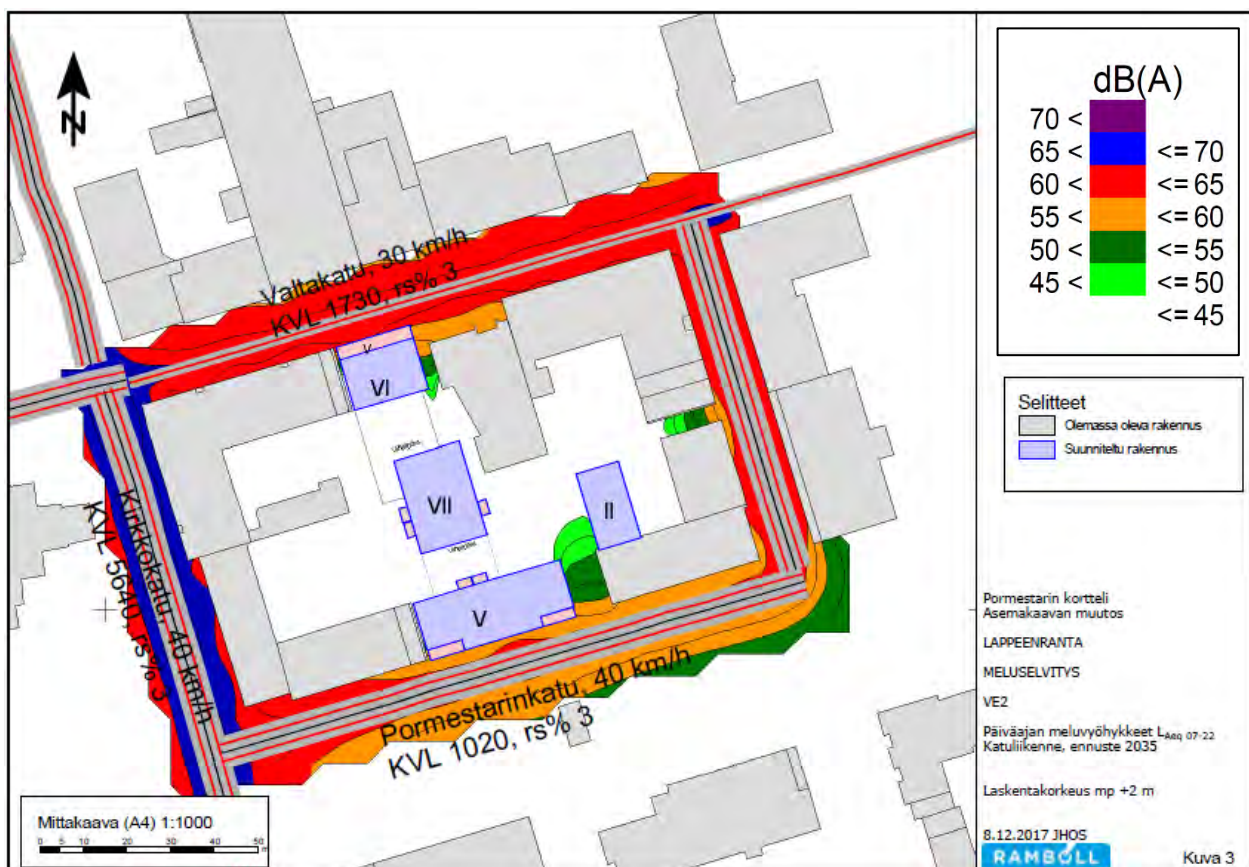
Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla noin +140 metriä. Uudisrakennuksen korkein korkeus kaavaehdotuksessa korttelin keskellä on noin +125 metriä.

6.4.4 Meluvaikutukset

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöajan ohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melun yöajan ohjearvo on kuitenkin 45 dB. Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7-22) ja 30 dB yöllä (klo 22-7).

Asemakaavatyön yhteydessä laadittiin meluselvitys (Ramboll 14.12.2017), jonka tarkoituksena oli selvittää liikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot Pormestarin korttelia ympäröivillä kaduilla vuoden 2035 ennusteliikenteellä suunnitellulla maankäytöllä. Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Melualuelaskennat on tehty 5 x 5 m laskentapisteruudukkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vakiintuneen tavan mukaisesti + 2 metrin korkeutta maanpinnasta. Lisäksi suunniteltujen asuinrakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista keskiäänitasoista kerroksittain.

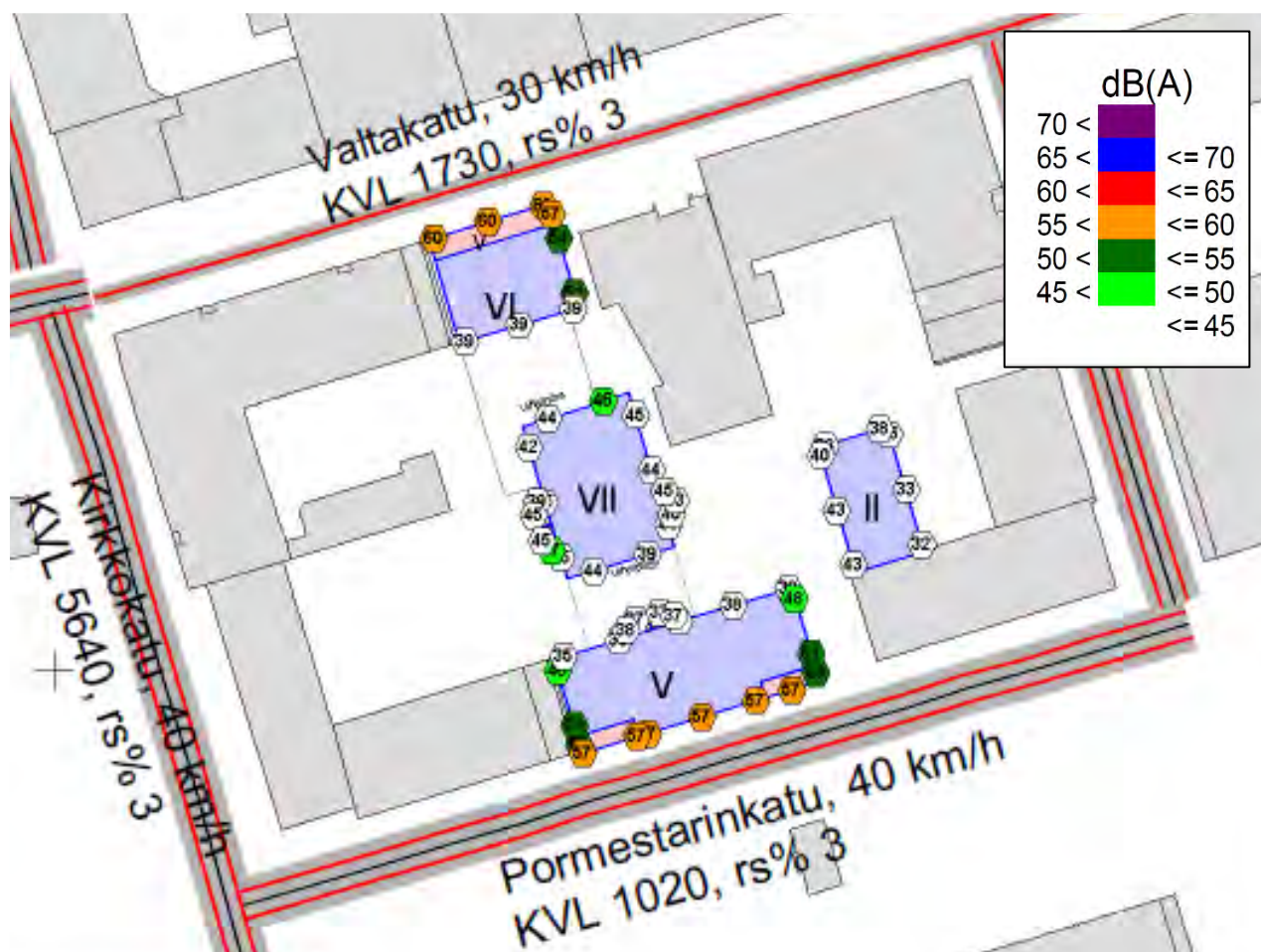


Kaavaluonnoksen VE 2:n päivämelutasot vuoden 2035 ennustetilanteessa (Ramboll 14.12.2017). Melututkimuksen tulokset ovat sovellettavissa myös asemakaavaehdotuksen mukaiseen rakennusten massoitteluun kun ainoastaan korttelin keskelle ehdotettu seitsenkerroksinen rakennusosa ei toteudu.

Meluselvityksen mukaan rakennusmassoittelu suojaa sisäpihan aluetta niin, että korttelin sisäpihan päivämelutaso on lähes koko piha-alueella alle 55 dB, suurimmaksi osaksi alle 45 dB. Kaavassa on myös määrätty että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{Aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä. Naapurirakennusten ilmanvaihtolaitteet aiheuttavat kuitenkin melua mistä syystä tarve rakenteelliseen meluntorjuntaan sisäpihan puolella tulee selvittää rakennusten valmistuttua melumittauksin.

Rakennuksen julkisivuun kohdistuu Valtakadun puolella enimmillään 60 dB:n melutaso, ja vastaavasti Pormestarinkadun puolella 57 dB:n melutaso. Julkisivujen ääneneristävyyden 35 dB:n vaatimus turvaa kaikilta osin sen, että sisätilojen ohjearvo (35 dB päivällä ja 30 dB yöllä) ei ylity.

Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Normaalilla parvekelasituksella voidaan saavuttaa parveketilaan 7 dB:n ääneneristys. Koska kaavamääräyksen mukaisella parvekelasituksella saavutetaan riittävä äänitasoero liikennemelua vastaan, eivät valtioneuvoston asettamat melutason 55 dB päivä- ja 50 dB yöajan ohjearvot ylitä. Kaavassa on määrätty, että uudisrakennusten parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja.



Päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq7-22}$ ennustetilanne v. 2035 (Pormestarin kortteli, meluselvitys. Ramboll Oy 14.12.2017).

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavahanke on osa Lappeenrannan ydinkeskustan kehittämistä. Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien liike- ja toimistotilojen rakentamisen, mikä tukee ydinkeskustan kaupallista kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista. Kaavaehdotuksessa elokuvateatteri Nuijamiehen tiloihin on mahdollista sijoittaa kulttuuritoimintoja, mikä osaltaan parantaa ydinkeskustan palvelutarjontaa.

Korttelin liiketilat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin jalkaisin, polkupyörällä, autolla kuin julkisella liikenteelläkin. Asemakaavan mukainen rakentaminen parantaa myös lähialueen asukkaiden palveluiden saatavuutta ja lisää palvelujen monipuolisuutta.

- Kaupan rakenne

Kaavamuutoksen seurauksena alueelle ei muodostu uutta kauppapaikkaa, vaan nykyiset liiketilat uusituvat. Kaupallisten vaikutusten kannalta on keskeistä, että kaavamuutos mahdollistaa kadun varren liiketilojen säilymisen ja kehittämisen. Asemakaavamääräyksillä ei ole rajattu tarkemmin kaupan laatua tai kokoa.

Kokonaisuutena asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen, sillä liiketilojen kokonaismäärä ei oleellisesti muutu. Asemakaavassa on turvattu katutasen huoneistojen säilyminen liiketiloina määräyksellä, jonka mukaan korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa kadun puoleiselle rakennuksen osalle pääosin liike- ja palvelutiloja.

6.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tontin uudisrakentaminen kaavaehdotuksen mukaisesti luo edellytykset tiiviisti rakentuneelle kaupunkiympäristölle. Oleskelualueiden varaaminen tontin sisäpihoille ja autopaikkojen sijoittaminen pääosin maan alle tarjoavat hyvät lähtökohdat laadukkaaseen kaupunkimaisen asuinmiljööön muodostumiselle. Myös muutamien autopaikkojen sijoittuminen katujen tasolla sisäpihalle mahdollistaa monipuolisen liiketoiminnan ja turvaa ydinkeskustan elinvoimaisuuden.

Uudisrakennuksen rakennustöillä sekä vanhan rakennuksen purku- ja korjaustöillä on rakentamisaikaisia vaikutuksia kuten melua, pölyä ja liikenteen lisääntymistä. Rakentaminen voi vähentää myös laajemman alueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Vaikutukset kohdistuvat suhteellisen rajatulle alueelle saman korttelin asukkaisiin.

Kaavan pysyvistä vaikutuksista merkittävimpiä ovat uusien rakennusmassojen varjostava ja piha-alueita rajaava vaikutus. Tältä osin kaavaratkaisun vaikutus nykyisiin asukkaisiin jää kuitenkin vähäiseksi, sillä uudisrakentaminen ei varjosta korttelin olemassa olevia asuinrakennuksia Saimaanlinnaa ja Kassataloa eikä sijoitu näihin varjostavalle puolelle.

Asemakaavan myötä asuntojen yhteyteen tulevat oleskelupihat tai parvekkeet, joilla valtionneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity. Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Oleskelupihojen melutaso ei tehtyjen

selvitysten perusteella ylitä VnP 993/92 melutason ohjearvoja kaavan mukaisella massoittelulla kummassakaan vaihtoehdossa. Lisäksi on annettu sisämelua silmällä pitäen määräys rakennuksen ulkorakenteiden ääneneristävyydestä. Ilmanvaihtokojeiden puhaltimien ja jäähdytyslauhduttimien sijainnissa tulee huomioida mahdollinen melun aiheuttama häiriö korttelin asukkaille.

Asemakaavan mukainen uudis- ja korjausrakentaminen luo yleisiä edellytyksiä liikkumissesteettömyydelle ja turvallisuudelle, kuten esimerkiksi kulttuuritila Nuijamiehen takapihan korottaminen Valtakadun tasolle ja uuden elokuvasaliin johtavan takaoven uudelleen rakentaminen salin lattian tasolle ilman portaita. Pääosa esteettömyyden tavoitteista toteutuu kuitenkin vasta rakennussuunnittelun kautta, kuten portaaton sisäänkäynti, portaaton pääsy asuntoihin ja yhteisiin tiloihin, hissillisyyden vaatimus.

Kokonaisuutena kaavamutoksesta ei aiheudu nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää asukkaiden viihtyvyyttä. Kaavaratkaisu ei vaikuta merkittävästi lähialueen asukkaiden asuinoloihin eikä virkistysalueiden käyttömahdollisuuksiin.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta lisäämällä rakentamistehokkuutta tonttien 62, 64 ja 65 osalta. Tontin 63 rakennusoikeus on 600 krs-m² ja rakennusoikeus vanhasta rakennusoikeuden 1800 kerros-m²:stä suhteessa muodostuvaan uuteen tonttiin $(806/(674+806) \times 1800)$ on 980 kerros-m², jolloin rakennusoikeus (600-980) vähenee 380 kerros-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,74$ ($600/806$).

Tontin 64 (nykyisen tontin 56 länsiosa) sekä nykyisestä tontista 60 muodostettujen tonttien 62 ja 65 uusi rakennusoikeus on 2000 kerros-m². Tontin 60 (vanha numero) rakennusoikeuden lisäys nykyiseen asemakaavaan (1800 kerros-m²) verrattuna on 2200 krs-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=2,7$ ($4000/[663+825]$). Tontin 64 (uusi numero) rakennusoikeus vanhasta rakennusoikeuden 1800 kerros-m²:stä suhteessa muodostuvaan uuteen tonttiin $(674/[674+806] \times 1800)$ on 820 kerros-m², jolloin rakennusoikeus (2000-820) lisääntyy 1180 kerros-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=3,0$ ($2000/674$).

Kulmatalon tontin tehokkuus $e=3,0$ ja Saimaanlinnan tontin tehokkuus $e=3,3$ ovat korkeammat kuin keskeisillä suunnittelualueen tonteilla 62, 64 ja 65, koska kahdelle kadulle avautuvat kulmatontit on mahdollista hyödyntää tehokkaammin kuin välitontit. Korttelin keskelle sijoittuvien tonttien 62, 63 ja 64 tonttitehokkuudet ovat välitonteiksi suhteellisen korkeat, vaikka jäävätkin edellä mainittuja tontteja pienemmiksi. Kokonaisuutena tonttien tehokkuudet noudattavat kuitenkin voimassa olevassa yleiskaavassa C-1-alueille merkittyä tavoiteltavaa tehokkuuslukua, joka vaihtelee välillä $e=2,0 \dots 4,0$. Yleiskaavassa esitetty tonttitehokkuusluku on siis tavoitteellinen, ei tiukasti asemakaavoitusta ohjaava.

Alueen keskeinen sijainti ja sen rajautuminen katuverkkoon mahdollistavat suurehkon tehokkuuden, joka on perusteltu keskustan toiminnallisen kehittämisen ja tiivistämisen näkökulmasta. Koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset ovat myönteisiä:

asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen mahdollistava tontti sijaitsee keskustassa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Kaavahankkeella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tehostetaan valmiin infraverkon hyödyntämistä. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, vaan vastaa tämän tavoitteita. Kohteesta on laadittu kuvasovitteita, joissa on tutkittu uudisrakennusten suhdetta ympäristöönsä. Uudisrakennustontit poikkeavat hieman tiiviydeltään Pormestarinkorttelin aiemmin rakentuneista rakennuksista. Uudet rakennusmassat ovat Pormestarinkadun puolella kaksi kerrosta vallitsevaa kerroslukua korkeampia. Vaikutusta kaupunkikuvaan on kuitenkin lievennetty porrastamalla kaksi ylintä kerrosta sisään katulinjasta, jolloin myös seitsenkerroksiset rakennukset noudattavat edelleen viisikerroksisten rakennusten räystäslinjaa.

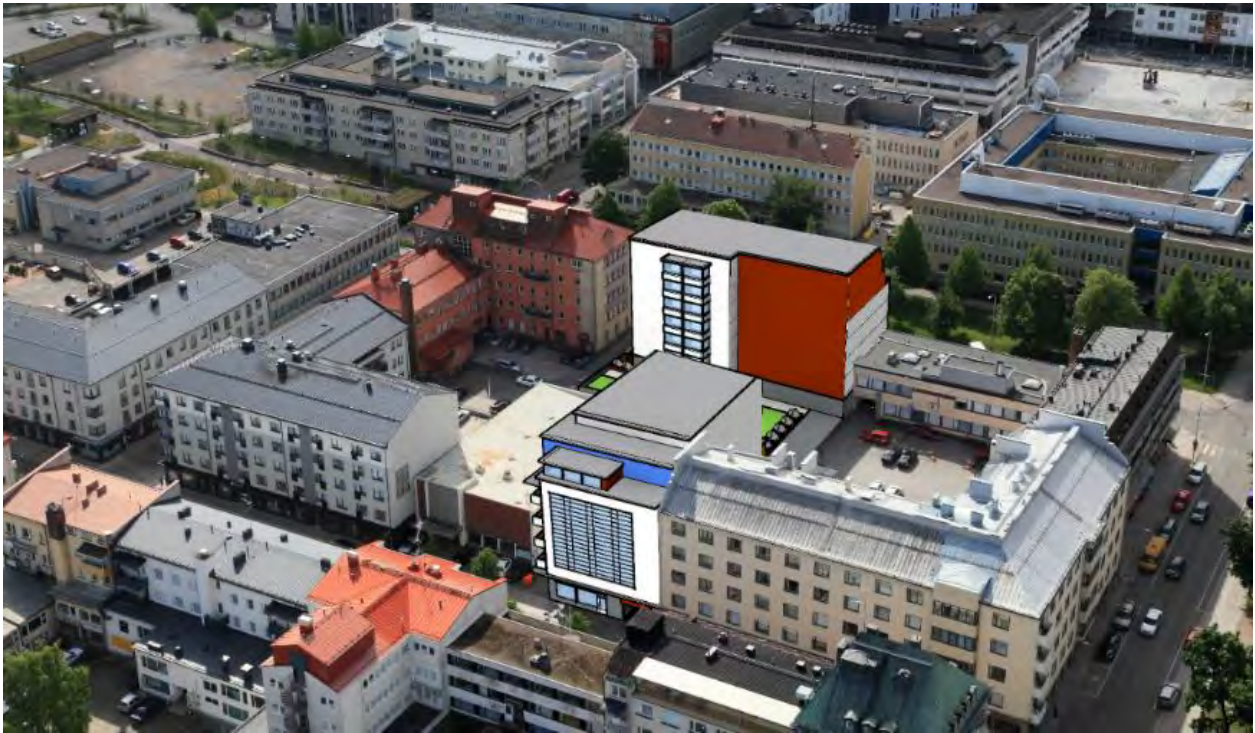
Kokonaisuutena kaavahankkeella ei miltään osin hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja samalla hyödynnetään olemassa olevaa infraverkkoa tehokkaammin. Alueelle on mahdollista sijoittaa noin 80-100 asukasta. Toteutuvien asuntojen asukasmäärään vaikuttaa asuntojen keskikoko.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Kaavaehdotus mahdollistaa yhden kolmikerroksisen (elokuvateatteri Kino-Aula) ja yhden kaksikerroksisen rakennuksen (vanha Osuuspankin pankkitalo) purkamisen ja niiden korvaamisen yhteensä 6000 kerros-m²:n laajuisella kolmen uudisrakennuksen muodostamalla kokonaisuudella. Elokuvateatteri Nuijamiehen rakennus jää ennalleen, mutta sen länsijulkisivun sisäänkäynti voidaan korvata vastaavalla uudisosalla uuden pihatason korkeusaseman mukaisesti toteutettuna. Nuijamiehen kokonaisrakennusoikeus on 600 kerros-m² (suojeluosa 550 + uudisosa 50 krs-m²).

Edellä mainitulla alueella rakennusoikeuden lisäys vanhan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (6600-3600) on 3000 kerros-m² ja rakennusoikeuden lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan (6600-1245) on 5355 kerros-m².

Asemakaavaehdotus on Saimaanlinnan (t 55), Kassatalon (t 59) ja Viljelytalon (t 61) osalta nykytilan toteava siten, että Saimaanlinna ja Viljelytalo on lisäksi suojeltu. Suojelurakennusten ullakkokerroksiin on kuitenkin nykyisestä asemakaavasta poiketen mahdollista sijoittaa myös pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.



Asemakaavaehdotuksen havainnekuvaupotus ilmakuvaan. Vasemmalla Kulmatalo, seuraavana katujulkisivujen linjasta sisäänvedetty elokuvateatteri Nuijamies, keskellä purettavan elokuvateatteri Kino-Aulan tilalle rakentuva kuusikerroksinen rakennus, jonka julkisivun viisikerroksisen osan räystäslinja on samalla tasolla +117,2 kuin kaupunkikuvallisesti merkittävän Saimaanlinnan räystäslinja. Korttelin eteläreunalle sijoituu seitsemäkerroksinen asuin- ja liikerakennus. (Kaupunkisuunnittelu)

6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Pormestarin korttelin rakennusten toteuttaminen ei aiheuta välittömiä vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Uudelle tontille osoitetaan tarvittavat tonttiliittymät infraverkkoon.

Kino-Aulan rakennuksessa sijaitseva Valtakadun lämmityksen lämmönjakohuone tulee ennen rakennuksen purkamista siirtää muualle ja uutta sijoituspaikkaa varten tulee solmia tarvittavat rasitesopimukset.

Mahdollinen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen Pormestarinkadun ja Paasikivenpuiston alle edellyttää useita infraverkon johtosiirtoja kyseisellä alueella. Vaikutuksia on mahdollista tarkentaa suunnittelun edettyä.

6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut uudisrakennusten sovittaminen olemassa oleviin naapurirakennuksiin sekä mittasuhteiltaan sopusuhtaisen korttelikokonaisuuden muodostaminen. Kaupunkikuvalliset vaikutukset painottuvat Valtakadun ja Pormestarinkadun katujulkisivuihin. Vaikutukset korostuvat Pormestarinkadulle avautuvassa katujulkisivussa edessä oleva leveähkön puistotilan ansiosta.



Asemakaavaehdotuksen havainnekuva Valtakadulle. Vasemmalla Kulmatalo, seuraavana katujulkisivujen linjasta sisäänvedetty Nuijamiehen kaksikerroksinen rakennus. Keskellä on purettavan elokuvateatteri Kino-Aulan tilalle rakentuva kuusikerroksinen rakennus, jonka julkisivun viisikerroksisen osan räystäslinja on samalla tasolla +117,2 kuin taustalla olevan Saimaanlinnan räystäslinja. (Kaupunkisuunnittelu)

Korttelin pohjoisrajalle muodostuu räystäskorkeutta koskevan kaavamääräyksen ansiosta yhtenäinen räystäslinja Asunto Oy Saimaanlinnan räystään tasolle +117,2 metriä. Räystään yläpuolelle sijoittuva kuudes kerros on vedetty 3 metriä sisään katulinjasta eikä se riko yhtenäistä räystäslinjaa. Elokuvateatteri Nuijamiehen rakennus poikkeaa naapurirakennusten yhtenäisestä räystäslinjasta, mutta korttelin keskellä sijaitsevana katulinjasta sisään vedettynä yksittäisrakennuksena se ei erotu korttelikokonaisuudesta häiritsevästi vaan muodostaa aukionomaisen tilan julkisen rakennuksen edustalle.

Pormestarinkadun puolella uudisrakentamisen katujulkisivu jatkaa likimain Kassatalon päädyn ja Viljelytalon muodostamaa viisikerroksisten rakennusten räystäslinjaa tasolla +120,0. Lisäksi on mahdollista rakentaa kolme metriä sisäänvedettynä kuudes kerros sekä 6 metriä sisäänvedetty seitsemäs kerros, jotka poikkeavat jonkin verran yhtenäisestä korttelirakenteesta. Vaikka rakennus on muuta korttelia korkeampi, poikkeavuutta on vaikea havainnoida korttelia ympäröiviltä lähikaduilta sisään vedettyjen ylinten kerrosten ansiosta. Kuitenkin tarkasteltaessa korttelia esimerkiksi Kirkkopuiston suunnasta, ylimmät kerrokset erottuvat ympäröivää korttelirakennetta korkeampana. Linnoituksen suunnasta tarkasteltuna seitsemän kerroksinen rakennus sulautuu ympäröivien rakennusten katto- maisemaan eikä korostu erityisesti kaupunkikuvassa.

Kokonaisuutena uudisrakennukset sulautuvat massoittelultaan Pormestarinkorttelin nykyiseen rakennuskantaan jatkaen suoraan olemassa olevia räystäskorkeuksia. Kun korttelin vastakkaisiin kulmiin sijoittuvat Saimaanlinna ja Viljelytalo on suojeltu ja kun kaksi muuta kulmarakennusta on varustettu nykytilanteen toteavin merkinnöin, voidaan todeta, että korttelin peruspiirteet säilyvät keskeisiltä osin ennallaan.

Rakennusten julkisivujen suunnittelua on asemakaavamääräyksillä ohjattu siten, että julkisivupinnoista muodostuu suhteellisen sileitä ja muodoltaan hillittyjä. Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Muiden kuin ranskalaisten parvekkeiden tulee olla lasitettuja.



Asemakaavaehdotuksen havainnekuva Pormestarinkadulle. Vasemmalla Kassatalo ja keskellä purettavan pankkitalon tilalle rakentuvat uudet asuinrakennukset, joiden julkisivujen viisikerroksisten osien räystääslinja on likimain samalla tasolla +119,5 kuin taustalla olevan kaupunkikuvallisesti merkittävän Viljelytalon räystääslinja +118,4. Korttelin viisikerroksisen räystääslinjan yläpuolelle nousevia kerroksia on kevennetty värите-hosteella ja sisäänvedoilla katujulkisivun linjasta. (Kaupunkisuunnittelu)

Lisäksi on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja värityksestä. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutasen elävöittämiseksi julkisivuja on jäsennettävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä

Julkisivujen käsittely jatkaa suomalaisen kaupunkirakentamisen selkeään aukotukseen ja suhteelliseen pidättyviin sisäänvetoihin perustuvaa perinnettä. Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna kaavan mukaisella uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus lähiympäristön kaupunkikuvaan.

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa eikä alueella tai sen lähiympäristössä ole maisemallisesti arvokkaita alueita. Uudisrakennukset erottuvat kau-



Asemakaavaehdotuksen havainnekuva Pormestarinkadulta. Vasemmalla Kassatalon viisi- ja kaksikerroksiset rakennukset, keskellä purettavan pankkitalon tilalle rakentuvat asuinrakennukset, joiden julkisivujen viisikerroksisten osien räystäslinja on likimain samalla tasolla +119,5 kuin etualalla olevan kaupunkikuvallisesti merkittävän Viljelytalon räystäslinja +118,4. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

punkimaisemassa lähinnä Linnoituksen suunnasta katsottuna. Rakennusten kuudennet kerrokset sekä seitsemäs kerros nousevat jonkin verran Salpausselän pohjoisrinteeseen sijoittuvan rakennuskannan yli, mutta eivät kuitenkaan muuta merkittävästi kaupunkikeskustan kokonaissiluettia.

6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänöksiin

- Kino-Aula

Asemakaavan ehdotus mahdollistaa vuonna 1938 valmistuneen elokuvateatteri Kino-Aulan purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Rakennuksella on voimassa olevissa keskustan osayleiskaavassa suojelumerkintä srT. Se ei kuulu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Sitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/ kohteen merkintää. Rakennus on luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäväksi elokuvateatterirakennukseksi (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013).

Rakennushistoriallisesti talon alkuperäinen ulkoasu on muuttunut vuonna 1962 korottamalla rakennusta kahdella kerroksella. 1970-luvulla tehdyn julkisivukorjauksen myötä rakennus ei erotu aikakautensa liike- ja toimitaloarkkitehtuurista eikä siihen sisälly erityisiä

arkkitehtonisia pyrkimyksiä. Rakennuksella ei ole myöskään erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä. Pormestarin korttelin kulmissa olevat viisikerroksiset rakennukset saavat elokuvateatterin näyttämään vaatimattomalta ympäristössään. Elokuvateatteri Kino-Aulalla on kuitenkin osansa Lappeenrannan elokuvateatteritoiminnan historiassa ja rakennuksella on sitä kautta historiallista merkitystä. Rakennuksen salitila on kuitenkin kokenut useita muutoksia käyttötarkoituksen muuttuessa eikä siihen nykyisellään liity erityisiä suojeluarvoja. Sisätiloista rakennushistoriallista arvoa on rakennuksen aulatililla.

Kokonaisuutena Kino-Aulan rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava. Rakennuksen purkaminen ei merkittävästi vähennä kulttuurihistoriallisia arvoja, etenkin kun elokuvateatteritoiminta on loppunut eikä rakennukselle ole tiedossa uutta sen käyttötarkoituksen mukaista käyttäjää. Sen sijaan uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan liiketalokokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkikuva ja kaupunkirakenne eheytyvät.

- Entinen Osuuspankin pankkirakennus

Asemakaavaehdotus mahdollistaa vuonna 1978 valmistuneen Osuuspankin entisen pankkitalon purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Rakennuksella ei ole voimassa olevissa kaavoissa suojelumerkintöjä. Se ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Sitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/ kohteen merkintää. Rakennusta ei ole luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) eikä se sisälly muihinkaan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiin tai inventointeihin.

Rakennuksen ulkoasu edustaa aikakautensa laadukasta pankkitalorakentamista ja kivi-julkisivut ovat kestäneet sekä arkkitehtonisesti että rakenteellisesti hyvin ajan kulumista. Rakennuksella ei ole myöskään erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä. Pormestarin korttelin kulmissa olevat viisikerroksiset rakennukset saavat vanhan pankkitalon näyttämään melko vaatimattomalta ympäristössään. Rakennuksen purkaminen ei merkittävästi vähennä rakennushistoriallisia arvoja. Sen sijaan uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan asuin- ja liiketalokokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkikuva ja kaupunkirakenne eheytyvät.

- Saimaanlinna ja Viljelytalo

Asemakaavaehdotuksessa on turvattu Saimaanlinnan ja Viljelytalon säilyminen sr-18-suojelumerkinnällä. Molemmat rakennukset on luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013). Lisäksi Saimaanlinnan todetaan olevan kaupunkikuvallisesti merkittävä. Saimaanlinna on merkitty osayleiskaavassa rakennuksena tai rakennusryhmänä, joilla on rakennustaiteellisia,

historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja ja suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä (srT). Viljelytalo on puolestaan merkitty yleiskaavassa suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1).

- Nuijamies

Vuonna 1954 valmistuneella Nuijamiehen rakennuksella on voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa suojelumerkintä sr-1. Rakennus ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Sitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/ kohteen merkintää. Rakennus on kuitenkin luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäväksi elokuvateatterirakennukseksi (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013).

Rakennushistoriallisesti talon alkuperäinen ulkoasu ei ole muuttunut ja rakennus edustaa hyvin suomalaisen 1950-luvun elokuvateatterirakentamisen aikakautta. Pormestarin korttelin kulmissa olevat viisikerroksiset rakennukset saavat elokuvateatterin näyttämään vaatimattomalta ympäristössään, mutta toisaalta katulinjasta 4 metrin etäisyydellä sijaitseva julkisivu antaa rakennukselle julkisen rakennuksen arvokkuutta. Elokuvateatteri Nuijamiehella on tärkeä osansa Lappeenrannan elokuvateatteritoiminnan historiassa.

Kaavaehdotuksessa Nuijamiehen rakennuksen säilyminen on turvattu lähes koko rakennuksen käsittävällä sr-18-suojelumerkinnällä. Rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia, mutta korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksen läntinen sisäänkäynti voidaan korvata pienellä uudisosalla, mikä on toisaalta välttämättömyys sisäpihan korkotasojen muuttuessa.

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

6.6.6 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Toimiva aluerakenne (VAT:t, kohta 4.2) Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen ase-

man vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan ydinkeskustan olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Tonttien rakentaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia. Suunnittelualueella on valmiina katu-, vesihuolto- ja energiaverkko. Kaava ei edellytä lisäinvestointeja myöskään muuhun yhteiskunnan palveluverkkoon.

Kaavalla edistetään elinympäristön laadun parantamista mahdollistamalla kaupunkikuvan huomioiva uudisrakentaminen ja minimoimalla ympäristöhäiriöt. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustan palvelujen äärellä.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu. (VAT:t, kohta 4.3) Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Tavoitteet on huomioitu sijoittamalla uudisrakentaminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisu täydentää saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta.

Alueelle tulevat uudet toiminnot ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä alue sijaitsee keskellä Lappeenrannan ydinkeskustaa ja on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset on säilytetty ja osin parannettu.

(VAT:t, kohta 4.3) Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Kaavan toteuttaminen tukee Lappeenrannan ydinkeskustan kehittymistä toiminnoiltaan monipuolisena maakuntakeskuksena. Kaavaratkaisu vahvistaa Valtakadun ja hallintokeskustan välisen alueen roolia monipuolisten keskustatoimintojen alueena.

(VAT:it, kohta 4.3) Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Alueen maaperä on riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneen maan esiintymistä eikä puhdistustarvetta.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat (VAT:t, kohta 4.4) Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Kortteliin sijoitetun uudisrakentamisen massoittelussa ja korkeussuhteissa on huomioitu naapuritonttien rakennuskorkeudet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen lopputulokseen. Kolme selvityksissä arvokkaaksi todettua rakennusta on suojeltu asemakaavamerkinnoin.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostuksen liitteenä on tontille laadittuja kaksi- ja kolmiulotteisia havainnekuvia. Kuvat ovat osin viitteellisiä ja niissä esitetty rakennusten ulkoasu ja arkkitehtuuri voivat muuttua hankkeen arkkitehtisuunnittelun edetessä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus kaupungin ja päämaanomistajan kesken. Sopimuksella kaavasta merkittävästi hyötyä saava maanomistaja velvoitetaan lain säättämissä rajoissa osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutus on kiinteistön omistajien päätettävissä.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 3.10.2019, muutettu 19.8.2020



Matti Veijovuori
Asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä
Kaupunginarkkitehti

Muutokset 19.8.2020

Kaupunginhallituksen käsittely 4.11.2019.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo (MRL 65 §, MRA 27 §) 7.11. – 9.12.2019.

Nähtävillä oloajan jälkeen asemakaavakarttaa on muutettu siten, että elokuvateatteri Nuijamiehen tontin 63 rakennusoikeutta on kohdistettu 50 kerros-m² uudisrakennukselle ja suojeltavalle osalle 550 kerros-m².

Asemakaavaselostusta on muutettu kaavakarttaan tehtyjen muutosten osalta. Lisäksi on täydennetty tietoja pohjavesitilanteesta sekä lisätty tieto liittymisestä hulevesiverkkoon.



Kimmo Hautamaa
Kaavoitusarkkitehti