



LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELI ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Asemakaavaselostus

27.8.2020, muutettu 26.11.2020



LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELI ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

2 KESKUS, KORTTELI 8, TONTIT 1 JA 3, PUISTOALUE JA OSA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE ELOKUUN 27. PÄIVÄNÄ 2020 (Muu-
tettu 26.11.2020) PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANUMERO 2675

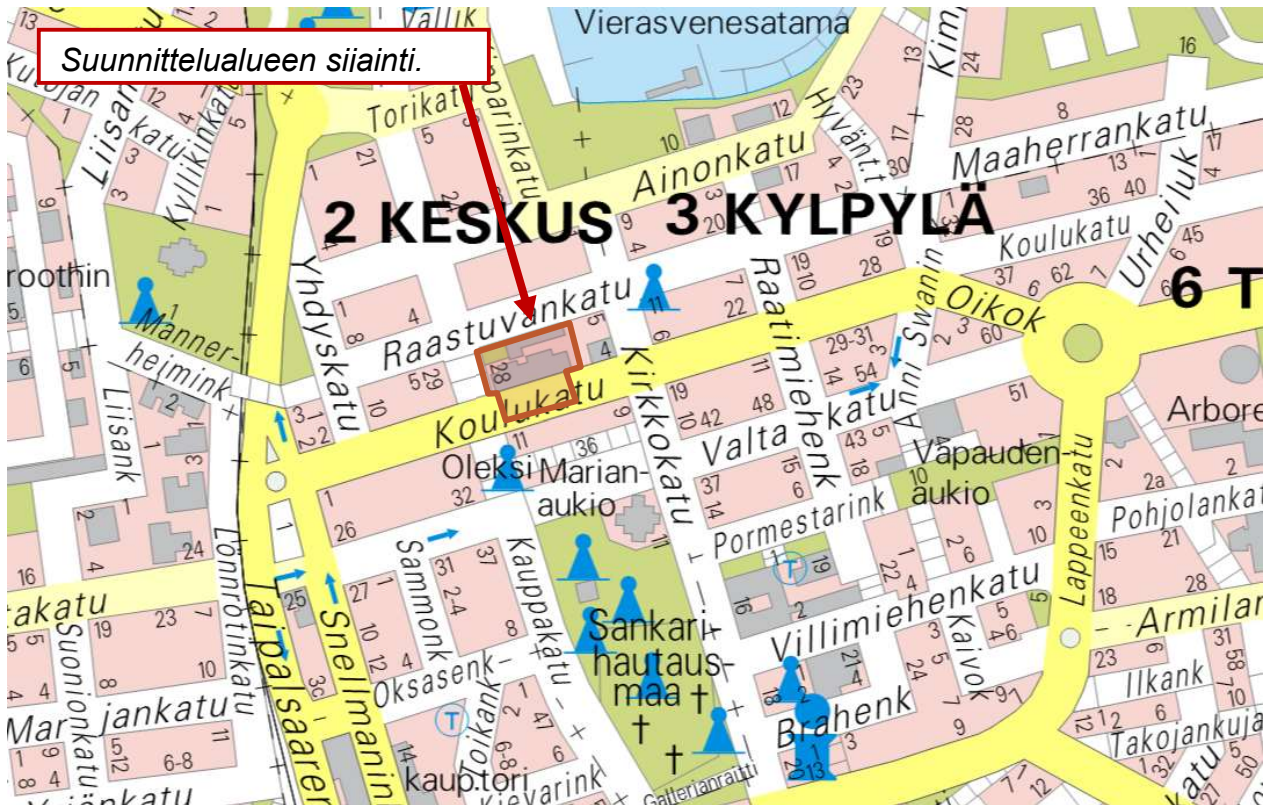
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	2 Keskus, kortteli 8, tontit 1 ja 3, puistoalue ja osa katualuetta
Muodostuu	2 Keskus, kortteli 8, tontit 3, 6 ja 7, puistoalue ja osa katualuetta.
Tonttijaon muutos	2 Keskus, kortteli 8, tontti 1
Tonttijaolla muodostuu	2 Keskus, kortteli 8, tontit 6 ja 7
Kaavanlaatija	Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi 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 16.6. – 10.8.2020.
Hyväksytty	KV . .2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee pääosaa niin sanotusta Raatihuoneen korttelista Lappeenrannan ydinkeskustassa. Korttelia rajaavat Kirkko-, Koulu-, Kauppa- ja Raastuvankatu. Suunnittelualan pinta-ala on 0,64 ha. Korttelin keskeisimmän osan muodostaa Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistama kiinteistö, jolla sijaitsevat seurakuntakeskus ja toimistorakennus (entinen pankkirakennus). Näiden lisäksi suunnittelualueeseen kuuluvat Lappeenrannan kaupungin omistama vanha raatihuone sivurakennuksineen, Raatihuoneen puisto sekä osa Koulukadun katualueesta. Suunnittelualan sijainti ja rajausta on esitetty alla olevalla kartalla.



Kaava-alueen rajausta. (Lappeenrannan kaupunki)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Lappeenrannan Raatihuoneen kortteli, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009). Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä 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 tausta ja suunnitteluvaiheet	7
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	11
3.1.3 Rakennettu ympäristö	13
3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	32
3.1.5 Kaupunkikuva	34
3.1.6 Väestö ja työpaikat	35
3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	35
3.1.8 Maanomistus	38
3.2 Suunnittelutilanne	39
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	45
4.1 Suunnittelun tausta ja tarve	45
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	46
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	47
4.4 Suunnitteluvaiheet	47
4.5 Asemakaavan tavoitteet	48
4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	49
- Alustava asemakaavaaluonnos	50
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	51
5.1 Kaavan rakenne	51
5.2 Mitoitus	53
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	54
5.4 Aluevaraukset	54
- 5.4.1 Korttelialueet	54
- 5.4.2 Muut alueet	59
5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	62
5.6 Ympäristön häiriötekijät	63
5.7 Kulttuuriympäristö	63
5.8 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	64

5.9	Nimistö.....	69
5.10	Tonttijako	69
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	69
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	69
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	70
6.3	Taloudelliset vaikutukset.....	71
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset.....	71
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	72
6.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	72
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen	72
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin	73
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen.....	74
6.4.4	Meluvaikutukset	75
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	78
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	78
-	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	79
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	80
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	80
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin	81
6.6.3	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin	81
6.6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan.....	82
6.6.5	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänöksiin	85
6.6.6	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	86
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	86
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	88
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	88
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	88
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	88

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavaa havainnollistavia suunnitelmia
 - a. Asemakaavan havainnekuva
 - b. Asemakaavan 3D mallin ilmakehän kuva
 - c. Asemakaavan viitesuunnitelman havainnekuva raatihuoneen korttelista
 - d. Asemakaavan viitesuunnitelman pohjapiirroksien kuva
 - e. Asemakaavan 3D mallin katunäkymiä
 - f. Asemakaavan viitesuunnitelman julkisivut
 - g. Asemakaavan viitesuunnitelman leikkaukset
3. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskartta 12.6.2020
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutus sekä kaavanlaatijan vastine
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Kaavamuutosaloite

6. Meluselvitys Koulukatu 10 (Ramboll Finland Oy 1.12.2020)
7. Tonttikartat
8. Muistio viranomaisneuvottelusta 29.5.2020
9. Rakennusinventointi Koulukatu 10–14 ja Raastuvankatu 7-9 (Ramboll Finland Oy 25.2.2017)
10. Ehdotusvaiheen asemakaavakartta 27.8.2020, muutettu 26.11.2020

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

- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Rakennusinventointi Koulukatu 10–14 ja Raastuvankatu 7-9 Ramboll Oy 25.2.2017
- 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 keskustaajaman osayleiskaava (Trafix Oy 2014)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet

Kaavamuuotos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2020-2022 kaavoitusohjelmaan (kohde 1, Raatihuoneen kortteli). Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2017 Lappeenrannan seurakuntayhtymän aloitteesta. Asemakaavamuutoksen taustalla ovat Lappeenrannan seurakuntayhtymän muuttuneet tarpeet omistamiensa rakennusten osalta sekä seurakuntakeskuksen rajallinen muunneltavuus uusiin käyttötarkoituksiin. Samalla muutetaan muun korttelin asemakaava vastaamaan olemassa olevia kaupunkikuvan ja rakennetun kulttuuriympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita.

Kaavoitettavat tontit edellyttävät koko korttelin tarkastelua erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Lappeenrannan kaupunki ja Lappeenrannan seurakuntayhtymä järjestivät vuosina 2018-19 koko Raatihuoneen korttelin suunnittelusta yleisen suppean arkkitehtuurikilpailun yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa. Kilpailutehtävänä oli ideoida Raatihuoneen korttelin kehittämis- ja täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kilpailun voitti ehdotus ”Tarina”. Voittajaehdotuksen pohjalta on käynnistetty asemakaavamuutoksen laadinta keväällä 2019. Lisäksi Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut koko korttelia koskevia täydentäviä luonnoksia ja havainnollistuksia.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 13.6.2020 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali pidettiin nähtävillä 16.6. – 10.8.2020 välisenä aikana. OAS pidettiin MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 16.6.2020 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Hankkeesta järjestettiin luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asukastilaisuus 23.6.2020 videokokoustoimintona.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden sekä lausuntojen perusteella ja 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 ja muistutuksen perusteella täydennetty asemakaavan selostusta. Asemakaavakarttaan on tehty merkintätekniinen tarkistus sekä lisäys yleisiin määräyksiin. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa. Kaupunkiorganisaatiosta työhön ovat osallistuneet lisäksi mm. kadut ja ympäristö -vastuualue, maaomaisuuden hallinta sekä rakennusvalvonta. Asemakaavaa on laadittu yhteistyössä Lappeenrannan seurakuntayhtymän kanssa.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa *hallinto- ja virastorakennusten korttelialueena (YH)* sekä *yleisten rakennusten korttelialueena (Y)* merkityt korttelialueet on osoitettu asemakaavamuutoksessa *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL)* sekä *yleisten*

rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueena (Y-3). AL-tonttien rakennusoikeutta on lisätty keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaisesti. AL-merkintä mahdollistaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tilojen rakentamisen. Raatihuone, raatihuoneen sivurakennus ja vanha pankkitalo on suojeltu sr-23- ja sr-26-merkinnöillä.

Yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialue (Y-3) käsittää asemakaavaluonnoksessa tontti 3:n, jolla sijaitsevat Raatihuone ja siihen liittyvä sivurakennus. Y-3-määräyksen mukaan *alueelle saa sijoittaa kokoontumis- ja edustustiloja sekä liike- ja toimistotilaa.* Rakennukset suojellaan sr-23- ja sr-26 merkinnöillä. Suojeltavien rakennusten rakennusoikeus on merkitty rakennuskohtaisesti raatihuoneelle 500 kerros-m² ja laajennusosalle 510 kerros-m². Näin tontin 3 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 1010 kerros-m², mikä on 140 kerros-m² vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,55$ (1010/1833).

Tontit 6 ja 7 (nykyinen tontti 1) on merkitty *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL).* Tontin 6 rakennusoikeus on voimassa olevan kaavan mukainen 900 kerros-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=1,06$ (900/846). Tontin 6 vanha pankkirakennus on suojeltu (sr-26). Tontin 7 rakennusoikeus on 3950 kerros-m², jossa on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan 1600 kerros-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=2,4$ (3950/1617).

Tontin 7 rakennuksen kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain siten, että vaihteleva rakennusmassoittelu voi toteutua. Tontille on mahdollista rakentaa rakennus, jonka vanhan pankkirakennuksen puoleinen rakennusosa on kolmikerroksinen, keskimäinen rakennusosa viisikerroksinen ja Kauppakatuun rajoittuva osa kuusikerroksinen. Raatihuoneen puolelta alarinteestä katsottuna rakennus on korkeimmillaan seitsemänkerroksinen.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. melusuojauksesta, kaupunkikuvasta, rakennusten korkeustasoista ja pysäköinnistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään kaupungin ja Lappeenrannan seurakuntayhtymän kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan pohjoisosassa. Alue rajautuu etelässä Koulukatuun, lännessä Kauppakatuun, pohjoisessa Raastuvankatuun ja idässä Kirkkokadun varren tontteihin 4 ja 5.

Kortteli on keskeinen Lappeenrannan keskustan kaupunkikuvan kannalta. Korttelin tonteilla on asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia sekä Lappeenrannan raatihuone. Korttelin

luoteisosa, raatihuone edustapuistoineen ja siipiosineen, on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä: *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot* (RKY 2009). Keskustaajaman osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.12.2013) mukaisesti raatihuoneen kortteli edustaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä täydennettynä korttelin uudemmalla arkkitehtonisesti kiinnostavalla rakennuskannalla.

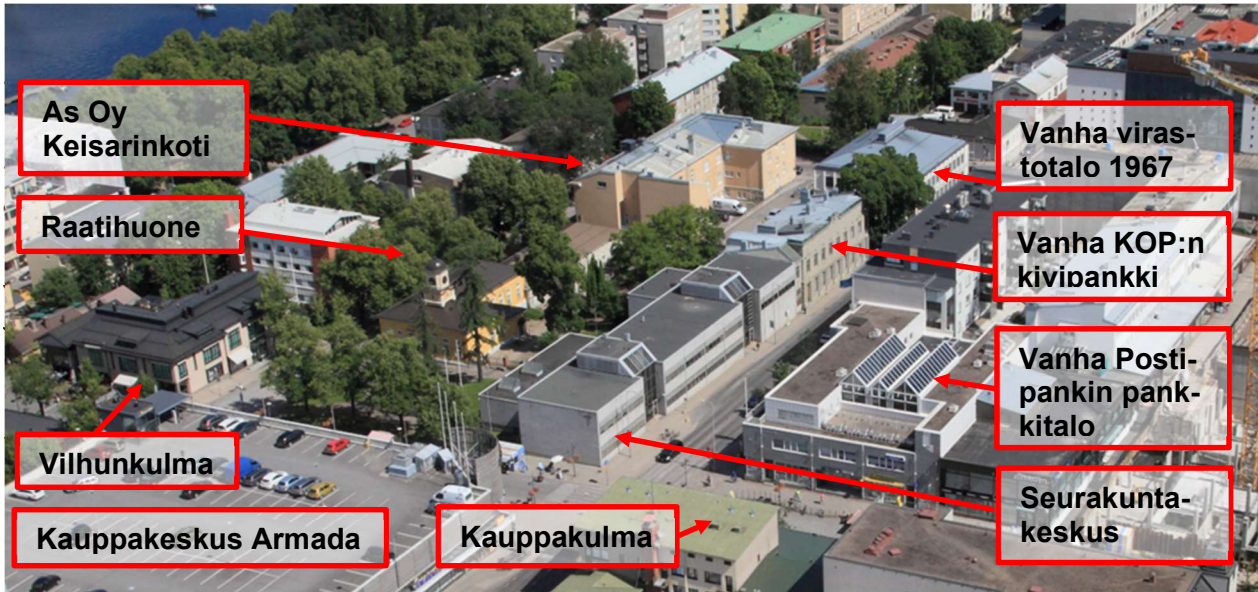
Kauppakatu on suunnittelualueen kohdalla historialliseen Linnoitukseen johtava kävelypainotteinen katu, joka Koulu- ja Valtakadun välissä laajenee pieneksi aukioksi muodostaen kävelykatu Oleksin. Aukion itäpuolella sijaitsee vuonna 1989 valmistunut entinen Postipankin pankkitalo, joka on osa Lappeenrannan ydinkeskustaan kuuluvaa Citykortteliä. Tontille vuonna 2017 hyväksytyin asemakaavan mukaan pankkirakennuksen paikalle on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen rakennus, jonka tulee porrastua kohti etelää ollen kaksikerroksinen muilta, kuin Koulukadun puoleiselta julkisivultaan. Kaksikerroksisten rakennusosien yläpuolelle on mahdollista rakentaa parvekkeita.



Lappeenrannan ydinkeskusta lounaasta. Raatihuoneen kortteli on rajattu punaisella viivalla ja Kauppakadun sijainti on merkitty oranssilla katkoviivalla. (Lpr kuvapalvelu)

Citykortteliin on rakentunut viime vuosien aikana kuusi- ja kahdeksankerroksisia asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Näistä lähinnä suunnittelualueetta Koulukatu 13:ssa sijaitseva asuin- ja liikerakennus on valmistunut vuonna 2015 ja on katujulkisivultaan monimuotoinen. Kaksi ensimmäistä kerrosta ovat liiketilaa, seuraavat kolme kerrosta tulevat ulokkeena kadun yläpuolelle jatkuen lasisena katoksena, joka kattaa joukkoliikenteen odotusalueen. Ylin kuudes kerros on sisään vedetty pääjulkisivun linjasta. Rakennuksen itäpuoliselle tyhjälle tontille (Koulukatu 15) on mahdollista rakentaa kerrosluvultaan vastaava rakennus lasikatoksineen.

Citykorttelin itäpäättä hallitsee Etelä-Karjalan Osuuspankin vuonna 2016 valmistunut toimitalo, joka on korkeimmillaan seitsemänkerroksinen. Koulukadun varrella rakennuksessa on nelikerroksinen jalustaosa.



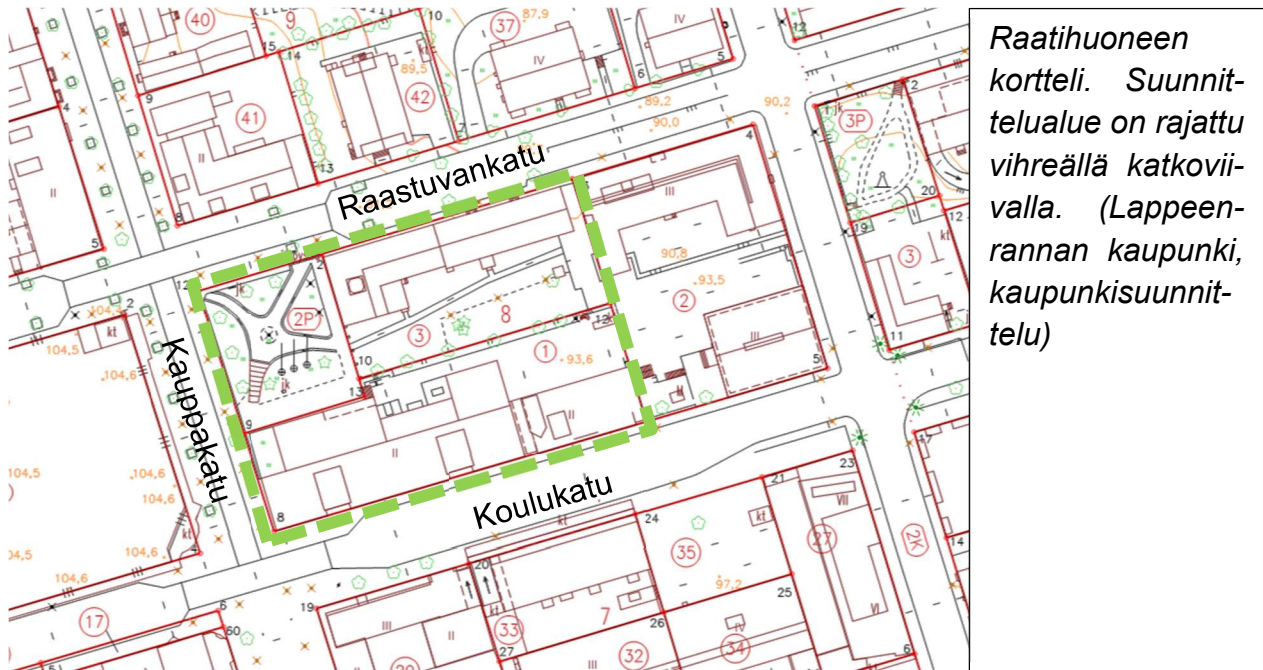
Suunnittelualueen ja ympäristön kiinteistöjä (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Osuuspankin ja Citykorttelin eteläpuolelle on vuonna 2016 valmistunut Williparkki Oy:n maanalainen pysäköintihalli, jonka kansirakenne on Lappeenrannan uusi julkinen tila, Marian aukio. Aukion eteläpuolella sijaitsee vuonna 1794 valmistunut Lappeen Marian kirkko, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, ja joka on harvinainen kaksoisristikirkko. Kirkon lounaispuolella sijaitsee Keskuspuisto, jonka länsireunalla sijaitseva kirkon uusgoottilainen kellotapuli hallitsee kaupungin silhuetia.

Raatihuoneen korttelin lounaispuolella kävelykatu Oleksiin rajautuen on kaupunkikuvallisesti merkittävä Lappeenrannan Kauppakulma Oy:n kolmikerroksinen liikerakennus. Jälleenrakentamiskauden intiimiä modernismia edustava rakennus valmistui vuonna 1954 ja on mainittu Rakennetun kulttuurihistorian selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen/ Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) lausunnolla: *Paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas jälleenrakentamiskauden liikerakennus.*

Raatihuoneen korttelin länsipuolelle rakentui vuonna 1972 Osuusliike Yhtymän Sokostavaratalo, jonka vesikatolla on alueen liiketoiminnan kannalta merkittävä pysäköintialue. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kauppa- ja Raastuvankadun risteyksessä sijaitsee vuonna 2011 valmistunut Vilhunkulmaksi nimetty moderni asuin- ja liikerakennus, joka mittakaavaltaan on sovitettu onnistuneesti täydentämään Raatihuoneen kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Suunnittelualueen lounaiskulmassa sijaitsee käytöstä poistunut Lappeenrannan seurakuntayhtymän seurakuntakeskus. Toiminta rakennuksessa on päättynyt kesällä 2019. Asemakaavamuutosalueen eteläreunalla sijaitseva entinen Kansallis-Osake-Pankin rakennus on valmistunut vuonna 1914 ja on peruskorjattu vuonna 2018 Lappeenrannan seurakuntayhtymän toimitiloiksi. Kiinteistön kellarin kautta on mahdollista järjestää ajoyhteys kulkurasitesopimuksilla naapuritonttien kellaritiloihin.



Raatihuoneen kortteli. Suunnittelualue on rajattu vihreällä katkovivalla. (Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu)

Korttelin koilliskulmalla ja suunnittelualan ulkopuolella sijaitsee vuonna 1931 valmistunut Rikkihappotehtaan pääkonttori, joka on Lars Sonckin suunnittelema kolmikerroksinen rakennus. Nykyisin rakennus on asuinkäytössä nimellä As Oy Lappeenrannan Keisarin-koti.

Korttelin kaakkoiskulmalla oleva kaksikerroksinen rakennus on aiemmin Lappeenrannan kaupungin rahatoimistona toiminut virastotalo vuodelta 1967 ja myöhemmin tiloissa on ollut neuvola.

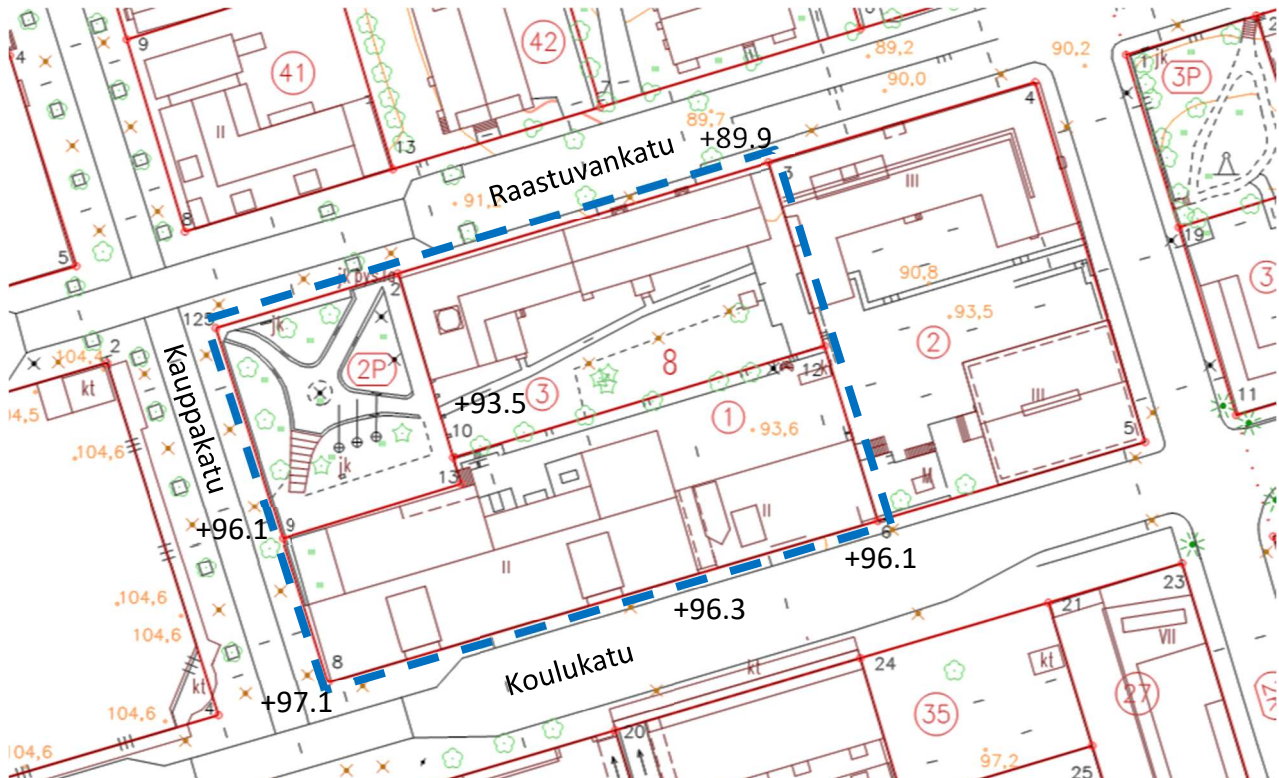
Korttelin pohjoispuolella Raastuvankadun varressa on asuinkerrostaloja 1950- ja 60-luvuilta. Osassa Raastuvankadun varren asuinrakennusten alakerroksista on liiketiloja. Kerrosluvut vaihtelevat pääosin kolmen ja neljän kerroksen välillä. Kirkkokadun länsipuolelle sijoittuvat kaksi pistetaloa on rakennettu vuonna 1963 ja ne ovat rapattuja. Kirkkokadun itäpuolen lamellikerrostalo on kolmikerroksinen ja 1950-luvulta. Rakennus on osin rapattu, osin punatiilinen. Rakennukset sijoittuvat jyrkkään rinteeseen siten, että alarinteen puolella on jopa kahdenkin kerroksen verran enemmän kerroksia kuin Raastuvankadun puolella, tosin alin kerros rinteen alapuolella on yleisesti kellarikerros, johon sijoittuu mm. autotallit ja aputiloja.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnitteluala sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman pohjoisrinteellä ja on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta sekä puistoa. Suunnitteluala on osa Kaupunginlahden ympärille muodostuvaa, pinnanmuodoiltaan Suomen oloissa ainutlaatuisia amfiteatterimaista kokonaisuutta. Kaavamutoksen kohteena oleva alue laskee korkeus- suhteiltaan kohti pohjoista. Linnoituksen ja Kaupunginlahden suuntaan viettävä rinne on Raatihuoneen korttelin keskeinen maastollinen ominaispiirre. Alueen maastonmuotoja on korttelin historian aikana muokattu monin paikoin rakentamisen yhteydessä.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia.



Ote alueen kantakartasta. Suunnittelualueen korkeusero on noin 7 metriä ja vastaa yli kahden kerroksen tasoeroa. (Lappeenrannan kaupunki)

Korttelin matalin kohta +90,3 metriä merenpinnasta on korttelin pohjoisreunalla, raatihuoneen laajennuksen ja Keisarinkodin välisessä kulkukäytävässä. Katualueiden matalin kohta +89,9 on saman kohdan pohjoispuolella Raastuvankadulla ja korkein kohta +97,1 metriä sijaitsee suunnittelualueen lounaiskulmalla Koulu- ja Kauppakadun risteyksessä. Korkeuseroa suunnittelualueen koillis- ja lounaiskulman välillä on 7,2 metriä.

Korttelialueella on autoille pysäköintitilaa sekä KOP:n entisen pankkitalon kohdalla olevan kannen päällä että alla piha-alueen sisäosassa, jossa ajoyhteyksissä on hyödynnetty maaston korkeuseroja. Koko korttelin sisäosiin on kolme erillistä ajoyhteyttä ja kaavamuu-
toksen kohteena olevien tontin kautta on mahdollista kulkea myös korttelin itäpäähän tontteille. Yksi ajoyhteys on kaava-alueen pohjoisreunalla Raastuvankadulta As. Oy Keisarinkodin ja raatihuoneen sivuosan välistä mukulakivettyä kapeaa väylää, josta on pääsy raatihuoneen sisäpihalle sekä seurakunnan piha-alueen alla olevalle pysäköintitasolle, joka ulottuu osin myös seurakuntakeskuksen alle. Tämä ajoyhteys sijoittuu noin korkeustasoon +90,5. Toinen ajoyhteys korttelin sisäosiin kulkee Kirkkokadulta ajoluiskaa ylöspäin, vanhan virastotalon pihan autokannen kautta seurakunnan tontille noin korkotasossa +93,6.

- Kasvillisuus ja eläimistö

Raatihuoneen edusta on 1900-luvun alusta lähtien ollut puistoalueena. Puistossa ja Kauppakadun varressa on lehmuksia, jotka ovat edelleen hyväkuntoisia. Raatihuoneenpuiston ympärillä olevat lehmukset on istutettu tietävästi 1930-luvulla ja ovat hyväkuntoisia. Kaksi jäljellä olevaa lehtikuusta ovat 1800-1900-luvun vaihteesta ja ne ovat huonokuntoisia.

Korttelin keskellä tonttien 1 ja 3 välisellä rajalla on puurivi, joka muodostuu eri-ikäisistä vaahteroista. Lisäksi piha-alueella on entisen päiväkodin edessä kolmen hyväkuntoisen tuijan ryhmä. Yksittäispuina pihalla on mm. muutama syreeni.

Myös Raastuvankadulla on lehmusrivit ajoradan molemmin puolin jalankulkuväylien vieressä.

Alueella esiintyy todennäköisesti tavallisia kaupunkilintuja, melko vähän muita eläimiä joutuessa sijainnista keskusta-alueella. Suunnittelualueella ei ole tehtyjen selvitysten perusteella erityisiä luontoarvoja. Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-kohteita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

- Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee Vuoksen vesistöalueen Suur-Saimaan alueella ja siellä tarkemmin Ala-Saimaan alueella ja Ala-Saimaan lähialueella (vesistöalueen tunnus 4.112). Pintavesien valumasuunta on kohti rantaa, mutta pääosin ne imeytynevät maaperään.

Suunnittelualue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen 0540510 Lappeenrannan keskusta–Lauritsala, joka on luokituksestaan *muu pohjavesialue* (luokka III). Asutus ja teollisuus haittaavat alueella sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Raatihuoneen korttelin asemakaavoituksen historiaa

Lappeenrannan siviiliasutus siirtyi 1700-luvun lopulta lähtien Linnoitusniemen ulkopuolelle ja asuinrakennukset rakentuivat Viipurin ja Savonlinnan teiden risteyksessä sijaitsevaan niin sanottuun Suureen esikaupunkiin. Esikaupunki käsitti aluksi kaksi pitkittäiskatua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista poikittaiskatua. Keskustaa laajennettiin pitkään tontti kerrallaan ilman erityisiä kaavallisia tavoitteita. 1800-luvun kuluessa esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen. (Ramboll, Rakennusinventointi 2017.)



Ote Lappeenrannan provinssi- ja piirikaupungin asemakartasta vuodelta 1799. Raatihuoneen kortteli on rajattu kartalle punaisella viivalla (Digitaaliarkisto)

Suunnittelualueesta 1700-luvun lopulla laadittuun karttaan on merkitty rakennuksia, mutta raatihuoneen korttelin koilliskulma on ollut rakentamaton.

Suuren esikaupungin korttelit ja tontit mitattiin ensimmäistä kertaa vuonna 1825 maanmittari G.A. von Zweigbergin laatimaa karttaa varten. Tällöin suuri esikaupunki oli jo levittäytynyt pääkadun länsipuolelle ja edelleen kohti Taikanlahtea sekä Lappeen kirkon eteläpuolelle. Kaupunki-alue muodostui renessanssin ihanteen mukaisesti suorista toisiaan kohtisuoraan olevista

kaduista ja leveistä, pääosin suorakaiteen muotoisista kortteleista. Kortteleiden uusi leveä jäsentely vaikutti siihen, että päärakennus rakennettiin tontille kadun suuntaisesti. Yksikerroksisten rakennusten myötä katutilasta muotoutui matala ja kapea.

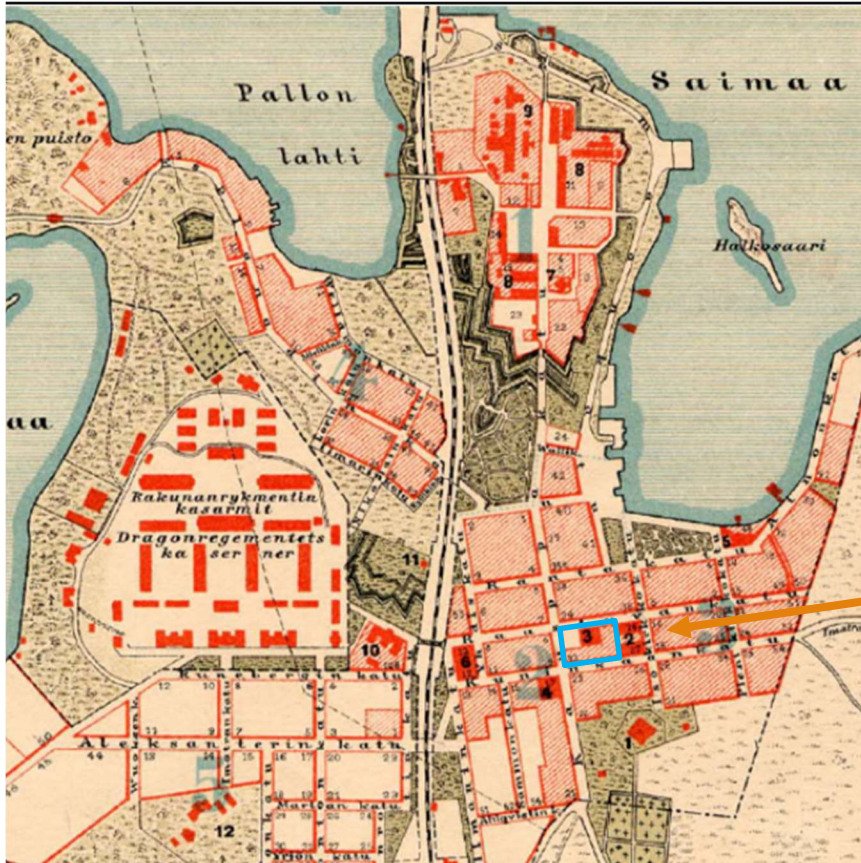
Kaupungin ensimmäinen painettu kartta laadittiin vuonna 1838 Claes Wilhelm Gyldenin toimesta, jossa raatihuoneen kortteli on nykyisen korttelin kaltainen. Korttelin pohjoispuolella kulki Rådstuga Gatan (nykyinen Raastuvankatu), itäpuolella Stora Kyrko Gatan (nykyinen Kirkkokatu), eteläpuolella Kungs Gatan (nykyinen Koulukatu) ja länsipuolella Handels Gatan (nykyinen Kauppakatu).



Ote C.W. Gyldenin laatimasta kartasta vuodelta 1838. Karttaan merkitty B tarkoittaa Suuren esikaupungin aluetta. Raatihuoneen kortteli on rajattu kartalle punaisella viivalla. (Etelä-Karjalan museo)

Lappeenranta mitattiin jälleen vuonna 1849 rakennusjärjestyksestä varten. Uudessa tonttikartassa tonttien muotoa täsmennettiin suorakaiteiksi, pirstaleisia pieniä tontteja yhdistettiin ja pääväylän itäpuolisten kortteleiden sisäosiin kaavoitettiin paloturvallisuutta edistäviä puutarhavyöhykkeitä. Samalla Toinen kaupunginosa jaettiin kahteen osaan ja Suuri Kirkkokatu rajasi uudet idän

puoleiset alueet Kolmanteen kaupunginosaan. Uusi rakennusjärjestys oli ensimmäinen merkittävä säädös, joka vaikutti rakennustapaan ja koko kaupunkikuvaan. Se muun muassa kielsi kaksikerroksisten puurakennusten rakentamisen, sääti yksikerroksisten rakennusten maksimitat ja määräsi tonteille jätettävistä avoimista alueista. Rakennusjärjestystä uudistettiin useampaan kertaan ja vuoden 1874 rakennusjärjestyksessä sallittiin ensimmäistä kertaa niin sanotut yhdistelmätalot, joissa alaosa on kiveä ja yläosa puuta.



Vuonna 1891 Albin Hannikaisen laatimassa Keisarinkaavassa ja vuonna 1894 piirrettyssä kartassa raatihuone on merkitty karttaan numerolla 3 ja suunnittelualueen ulkopuolelle jäävään korttelin osaan on numerolla 2 merkitty Fontellin talo eli nk. keisarintalo. Suunnittelualueen raja on merkitty sinisellä viivalla. (Museoviraston digitaaliarkisto)

Lappeenrannan ydinalueet laajenivat tontti kerrallaan ilman erityisiä asemakaavallisia tavoitteita koko 1800-luvun ajan, mistä syystä kaupunkibulevardit ja aukiot jäivät pitkälti puuttumaan. Ensimmäisen koko kaupunkia koskevan asemakaavan eli niin kutsutun keisarinkaavan laati maanmittari Albin Hannikainen vuonna 1891. Tällöin korttelin rajat ja muodot ovat vahvistuneet sekä katuverkko saanut nimensä.

Hannikaisen laatimassa Keisarinkaavassa ja vuonna 1894 piirrettyssä kartassa Lappeenrannan keskusta-alue on laajentunut merkittävästi, kun Rakuunamäen varuskunta-alue on rakentunut Suuren esikaupungin länsipuolelle. Alueita jakaa pohjois-eteläsuuntainen rautatie. Raatihuoneen kortteli on kaavassa vahvistanut nykyiset rajansa ja muotonsa sekä katuverkko nimensä. Kortteli rajautuu idässä Isoon Kirkkokatuun, etelässä Kuninkaankatuun, lännessä Kauppakatuun ja pohjoisessa Raastuvankatuun.

1900-luvun alkupuolella kaupunkiin laadittiin useita asemakaavoja, jotka jäivät kuitenkin vahvistamatta senaatissa. Kokonaisuutena kaupunkirakenne muuttui itsenäisyyden ajan alussa melko vähän, sillä keskustassa ei 1920-luvulla rakennettu kovinkaan paljon. Kauppakatu oli edelleen tärkein liikekatu ja vanhoihin puutaloihin tehtiin laajennuksia, korotuksia ja näyteikkunoita.

Kaupungin hallinnollinen alue pysyi 1930-luvulle asti suppeana ja ulottui etelässä vain nykyisen kaupungintalon tienoolle. Samaan aikaan hallinnollisten rajojen ulkopuolelle kasvoi laaja suunnittelematon esikaupunkiasutus. Esikaupunkien liitoksessa vuonna 1932 esikaupunkiasutus tuli kaupungin rajojen sisäpuolelle.

Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Viipurin asemakaava-arkkitehdin Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, joka käsitti vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt laajat esikaupunkialueet. Kolmanteen kaupunginosaan jätettiin voimaan 1912 hyväksytty, mutta vaille Senaatin vahvistusta jäänyt asemakaava. Raatihuoneen kortteli oli jaettu neljään tonttiin, joista Kirkkokadun puoleiset tontit olivat hieman suurempia. Lisäksi Raatihuoneen edustalla oli nykyistä tilannetta vastaava puistoalue.

Vuoden 1936 asemakaavassa vuoden 1935 valtuuston päätöksen mukaisesti Kuninkaankadun nimeksi on vaihdettu Koulukatu ja Ison Kirkkokadun nimeksi Kirkkokatu.



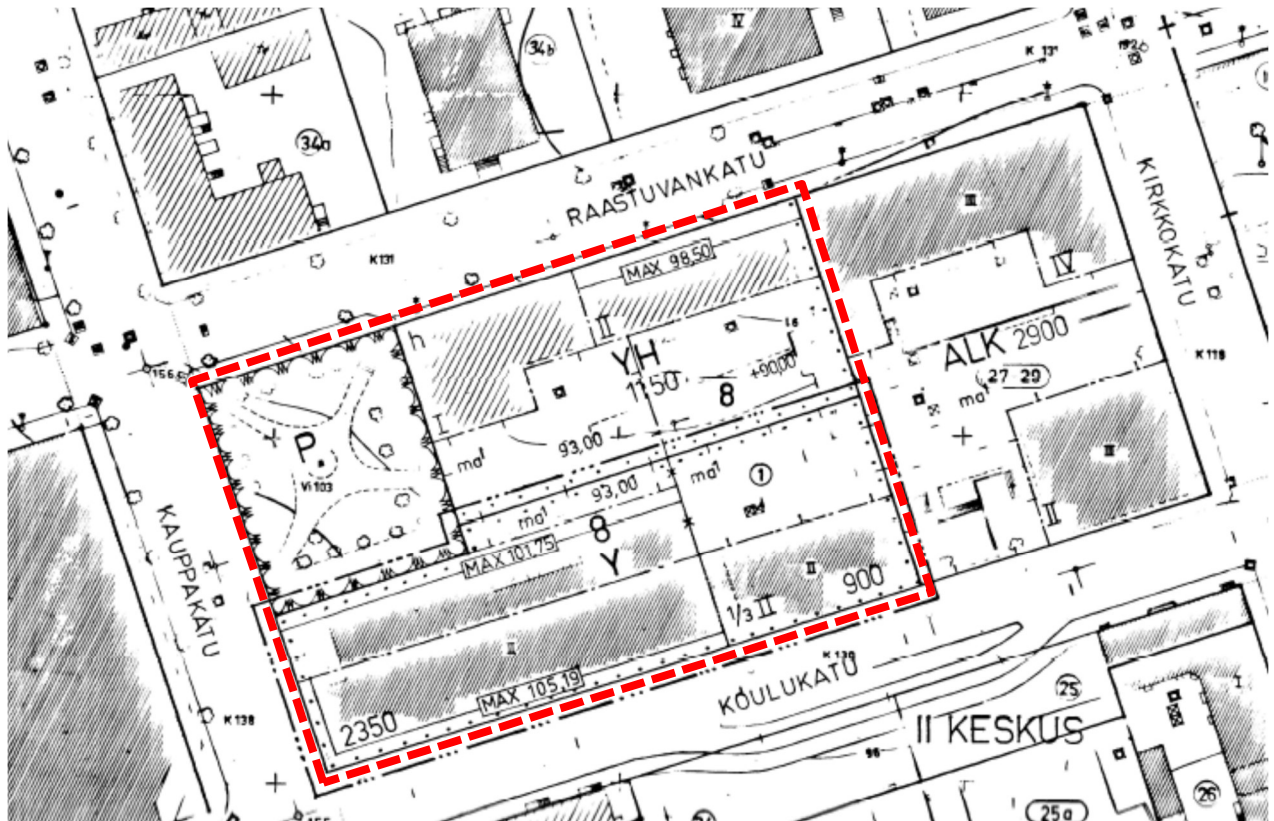
Vuonna 1936 valmistui Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, jossa Raatihuoneen kortteli on merkitty tonteiksi. Aluetta rajavina katuina ovat Koulukatu, Kirkko-, Kauppa- ja Raastuvankatu. (Museoviraston digitaaliarkisto).

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 jäsenöitiin erillisiksi kokonaisuuksiksi. Vanhalla kaupunkialueella yleiskaava tähtäsi rakennusjärjestyksessä määritellyn rakennusoikeuden huomattavaan pienentämiseen.

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

Juutilaisen vuoden 1972 asemakaava on edelleen voimassa suunnittelualueella lukuun ottamatta seurakuntakeskuksen tonttia 1, jolle on tehty asemakaavan muutos 28.11.1977 mahdollistaen seurakuntakeskuksen rakentamisen. Tontin 1 asemakaavamerkintä on *Yleisten rakennusten korttelialue (Y)* ja kerrosluku on 1/3 II. Rakennusoikeus tontilla on 3250 m² ja tehokkuus $e=1,32$ (2463 m²). Asemakaavassa on määrätty seurakuntakeskuksen osalla Koulukadun puoleiselle julkisivulle räystään ja seinäpinnan korkein mahdollinen korko +105,19 ja raatihuoneen puolella korko +101,75.

Tontin 3 asemakaavamerkintä on *Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue* (YH) ja kerros-luku on raatihuoneen osalla I ja laajennuksen osalla II. Rakennusoikeus tontilla on 1150 m² ja tehokkuus $e=0,63$ (1833 m²).



Ote asemakaavan muutoksesta 28.11.1977 joka mahdollisti tontille 1 seurakuntakeskuksen rakentamisen. Koko alueella oli aikaisemmin voimassa Erkki Juutilaisen vuonna 1971 laatima asemakaava, joka oli hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.6.1971. (Lappeenrannan kaupunki)

- Raatihuoneen korttelin rakentuminen

Suunnittelualue on osa Lappeenrannan vanhaa ydinkeskustaa. Selvitysalueen luoteiskulmalla sijaitsevalla torilla on pidetty markkinoita vuodesta 1826. Raatihuoneelle varattiin paikka kaupungin uuden torin laidalta ja päätös raatihuoneen rakentamisesta tehtiin vuonna 1828. Raatihuoneen tontilla olleet vanhat puurakennukset purettiin ja vuonna 1829 rakennettiin yksikerroksinen raatihuone. Raastuvankadun puoleinen siipi rakennettiin vuonna 1845 ja se yhdistettiin Raastuvankadulla olleeseen 1830-luvun rakennukseen vuonna 1897.

Raatihuoneen rakennustyö sai alkunsa maaherra A. Ramsayn ja kenraalikuvernööri Zakrewskin vuonna 1827 suorittamasta tarkastuskäynnistä Lappeenrantaan. Kaupungissa oli tuolloin vajaa tuhat asukasta ja asutus oli vasta hiljalleen laajentumassa Linnoituksen ulkopuolelle. Kenraalikuvernööri määräsi Lappeenrannan tehtäväksi rakentaa uusi raatihuone Suureen Esikaupunkiin, jossa asukasmäärä oli vähitellen lisääntymässä.

Raatihuoneen rakentamisen aikaan Suomen suuriruhtinaskunnassa oli vuodesta 1811 lähtien julkiset rakennukset rakennettava kivistä. Lappeenrannalla ei kuitenkaan katsottu olevan varoja kivirakennukseen ja senaatti myönsi köyhälle kaupungille erikoisluvan yksikerroksisen raatihuoneen rakentamiseen puurakenteisena.

Raatihuoneen ensimmäiset piirustukset koottiin yhdistelemällä erilaisia aineksia, koska rakentamisella oli kiire eikä kaupungilla ollut varaa laadukkaampaan suunnitteluun. Piirustukset teetettiin hyvästä piirustustaidostaan tunnetulla komissionmaanmittari, kansanarkkitehti J.W. Palmrothilla. Vaikka piirustukset ovat kadonneet, niistä löytyy kuitenkin tietoa palovakuutuskirjasta.

Raatihuone rakennettiin siis vuonna 1829 Palmrothin laatimien suunnitelmien mukaan. Valmistuttuaan elokuussa 1829 raatihuone oli kirkon lisäksi Lappeenrannan ensimmäinen julkinen rakennus. Se oli kooltaan 11x17 metrin suuruinen laudoilla vuorattu, keltaiseksi maalattu hirsirakennus, jossa oli mustaksi maalattu, kaksikerroksinen lautakatto. Pääsisäänkäynti sijoittui sisäpihan puoleiselle seinälle. Rakennus edustaa klassismia ja piirteissä on myös suomalaista kartanoarkkitehtuuria.

Rakennuksessa sijaitsi nykyisen pienen juhlasalin paikalla oikeussali, joka samalla toimi kaupunkilaisten ainoana yhteisenä kokoussalina. Lisäksi rakennuksessa oli kaksi huonetta raastuvanoikeuden ja maistraatin käytössä, eteistiloja, keittiö ja kamari vahtimestareille sekä vankihuone. Nykyisessä raatihuoneessa vanhan osan pohjakaavan pääpiirteet ja hirsiseinät ovat peräisin tästä ensimmäisestä rakennuksesta.

Lappeenrannan kaupungin keskusta alkoi rakentua raatihuoneen ympärille Linnoituksen menettäessä merkitystään. Kaupungin kasvaessa raatihuoneen tilat kävivät ahtaiksi, kun huvituksille ja seuraelämälle kaivattiin lisää tilaa. Raatihuonetta päätettiin laajentaa 1840-luvulla.

Vuonna 1845 raatihuonetta laajennettiin ja korotettiin. Laajennus käsitti 9 x 14 metrin suuruisen juhlasalin musiikkilehtereineen, kaksi sivuhuonetta ja kellotornin. Laajennuksen yhteydessä tehdyn kellotornin ikkunat ja julkisivun korostetut pystysuuntaiset ikkunat ilmentävät tulevaa uusgoottilaista tyyliä. Tornin kello hankittiin ilmajokelaiselta käsityömasteri Juhana Ala-Könniltä. Alkuperäinen kello palveli kaupunkilaisia 126 vuotta, vuoteen 1973 asti, jolloin torniin asennettiin sähkökäyttöinen kello. Alkuperäistä kelloa säilytetään Etelä-Karjalan museossa.

Laajennuksen yhteydessä myös vanhan rakennuksen ikkunat suurennettiin samanlaisiksi laajennusosan ikkunoiden kanssa ja ikkunanpielet maalattiin valkoiseksi. Koko rakennus vuorattiin uudelleen ja maalattiin keltaiseksi. Suuressa salissa on rakentamisajankohdan puutaloarkkitehtuurista poiketen erikoiset ikkunoiden yläpuolella olevat kaksiruutuiset mezzanino-ikkunat, jotka antavat runsaasti valoa korkeaan saliin. Rakennuksen ulkoasu ja torni ilmentävät väistävää klassismia, jossa on uudesta virtauksesta kertovat kellotornin uusgoottilaiset ikkunat. Vaikutteita on tullut myös vanhan Suomen kartanorakentamisesta. Laajennuksenkin piirustukset ovat kadonneet, mutta oletettavasti suunnittelijana oli Viipurin kaupunginarkkitehti Carl Lessig tai arkkitehti A.F. Granstedt.

Raatihuoneen sisätiloissa on ensimmäisen laajennuksen jälkeen tehty useita muutoksia, mutta rakennuksen 1840-luvulla ensimmäisen laajennuksen yhteydessä saama ulkoasu kellotorneineen on säilynyt lähes alkuperäisenä.

Keisari Aleksanteri III seurueineen vieraili Lappeenrannassa vuonna 1891. Vierailua varten raatihuone päätettiin kunnostaa mahdollisimman edustavaksi. Tässä kunnostusvaiheessa rakennettiin keitto- ja ruokahuone sekä pylväshalli musiikki- ja odotushuoneeksi



Raatihuoneen juhlasali (Rakennusinventointi 25.2.2017, Ramboll Oy)

Valdemar Backmanssonin piirustusten mukaisesti. Pylväshalli toteutettiin vanhaan osaan salin päätteeksi poistamalla väliseiniä ja rakentamalla pylväitä. Soittoparven jatkeeksi juhlasaliin rakennettiin niin sanottu koruhäkki ja vahtimestarin asuntoa laajennettiin huoneella.

Raatihuoneen toinen laajennus toteutettiin vuonna 1898, kun rakennuksen viereinen raatimies Lindgrenin

1830-luvulla valmistunut rakennus liitettiin raatihuoneeseen. Laajennus lähti rahoituskamarin lisätilatarpeesta. Rakennus yhdistettiin portaikolla raatihuoneeseen. Piirustukset laati arkkitehti Ivar Aminoff.

1900-luvun alussa raatihuoneen viereinen toriaukio muutettiin puistoksi, kun torin kaupallinen toiminta siirrettiin satamaan vesikulkuyhteyksien äärelle. Samoihin aikoihin Kauppakadun varten istutettiin lehmuksia.



Lappeenrannan Raatihuone vuonna 1892. Entisellä kauppatorilla ajureita, taustalla Fontellin talo eli keisarintalo (Oscaria Sarén, Lappeenrannan museot)

Entisen rikkihappotehtaan pääkonttorin paikalla sijaitsi aiemmin ravintoloitsija Elise Fontellin talo, joka tunnetaan myös nimellä piirilääkäri A. V. Dammertin talo. Aleksanteri III

vieraili Lappeenrannassa vuosina 1885 ja 1891. Vierailujen aikana keisari pari majoittui Fontellin taloon ja tämän seurauksena rakennus tunnetaan myös ”Keisarintalona” eli Heidän Keisarillisten Majesteettien Lappeenrannan asuntona. Yleisten rakennusten ylihallituksen arkkitehti Jac. Ahrenberg suunnitteli vuonna 1885 keisarillista seuruetta varten Fontellin taloon tehdyt muutostyöt. Tuolloin tontilla oli yhteensä kolme eri rakennusta, joiden välillä oli puistomainen puutarha. Myöhemmin talo siirtyi valtion rikkihappotehtaan omistukseen ja tuhoutui tulipalossa 24.3.1929.

Vuonna 1929 tulipalossa tuhoutuneen keisarintalon paikalle rakennettiin vuonna 1931 Lars Sonckin suunnittelema rikkihappotehtaan pääkonttori, joka toimii nykyisin asuinkerrostalona.



Fontellin talo vuodelta 1910. Rakennus on nimetty rakennuksessa majoittuneen keisari Aleksanteri III mukaisesti keisarintaloksi. Taustalla Lappeenrannan raatihuone. (Aira Oy, Lappeenrannan museot)

Myöhemmän KOP:n pankkitalon tontille rakennettiin 1840-luvulla vaakaponttilaudoitettu rakennus, jossa oli aumakatto ja huopakate. Ikkunat olivat kuusiruutuiset ja rakennuksen kulmissa oli tiiliharkkojen limitystä muistuttava kulmalaudoitus. Vuonna 1891 tehdyssä uuden piharakennuksen suunnitelmassa voi nähdä tontin sen aikaisen pihajärjestelyn. Tontin pohjoisrajalle on asemapiirroksessa merkitty pois muutettava rakennus ja uusi pitkänomainen ulkorakennus. Muita suunnitelmia aiemmista rakennuksista ei ole, joten voidaan päätellä, että vuoden 1891 asemapiirroksen mukaiset rakennukset olivat olemassa vuoteen 1914, jolloin tontille rakennettiin Kansallis-Osake-Pankin talo.

Kansallis-Osake-Pankin liikerakennuksen alkuperäiset piirustukset on päivätty 17.11.1913 ja ne on allekirjoittanut rakennusmestari Heikki Kaartinen. Vuonna 1914 valmistunut rakennuksen arkkitehtuuri on hyvin suoralinjainen ja symmetrinen. Julkisivumateriaalina on käytetty harmaata graniittia, joka ensimmäisessä kerroksessa ikkunoita reunustavana on lohkopintainen ja muilta osin sileäpintaista graniittilevyä. Ikkunat sijoittuvat nauhamaisiin riveihin ja karmit sekä puitteet ovat lakattua jalopuuta. Kattomateriaali sekä suojaellitykset ovat kuparia.

Rakennus edustaa aikansa jyhkeää pankkiarkkitehtuuria, jossa pankki ilmensi pysyvyyttä, vakautta ja luotettavuutta. Rakennus on julkisivuiltaan säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan. Sisätiloihin on tehty useaan otteeseen muutoksia ja rakennuksessa on toiminut pan-

kin jälkeen muun muassa raastuvanoikeus ja toimistoja. Rakennus on peruskorjattu vuosina 2018-2019 ja se on nykyisin Lappeenrannan seurakuntayhtymän toimisto- ja kokoustiloina.

Nykyisen seurakuntakeskuksen paikalla sijaitsi 1800-luvulla pohjaltaan U-kirjaimen mallinen puurakennus. Rakennus sijoittui kiinni Koulukatuun ja lähelle Kauppakadun puoleista tontin rajaa. Rakennukseen oli useita portain varustettuja sisäänkäyntejä pihan puolelta. Rakennusten itäpuolella sijaitsi puutarha ja sen itäpuolella pienempiä rakennuksia nykyisen pankkitalon tontilla.



Koulukatua itään vuodelta 1949, Kansallis-Osake-Pankin graniittinen pankkitalo hallitsee katunäkymää, vasemmalla Osuusliike Onnin vuonna 1946 valmistunut funkis-tyylinen ravintolarakennus. (O. Jalo 1949, Lappeenrannan museot)

Nykyisen seurakuntatalon paikalla on sijainnut ns. ensimmäisen apteekin talo. Vuonna 1925 haettiin lupaa uudisrakennukselle ja muutoksille nykyisen seurakuntakeskuksen tontilla sijainneelle rakennukselle. Uudisrakennus nykyisen Koulukadun varrella yhdisti toisiinsa tontilla sijainneet kaksi rakennusta. Vuonna 1929 seurakuntakeskuksen tontilla sijainnutta rakennusta laajennettiin A. Makkosen suunnitteleamalla virvoitusjuomamyymälällä. Myymälä sijoittui vuonna 1925 rakennetun osan jatkoksi ja liitti sen yhteen tontin itäreunalla olevan rakennuksen kanssa.



Ilmakuva Lappeenrannan keskustasta kohti luodetta vuodelta 1935. Kuvassa edessä Lappeen Marian kirkko, kirkon takana Citykortteli ja seuraavana yläviistosti oikealla Raatihuoneen kortteli, jossa KOP:n graniittijulkisivu Koulukadun varrella erottuu selkeästi. (Veljekset Karhumäki Oy, Lappeenrannan Museot).

Vuonna 1946 purettiin nykyisen seurakuntakeskuksen tontin itärajalta ollut rakennus sekä virvoitusjuomamyymälä. Näiden paikalle rakennettiin Osuusliike Onnille uudet ravintolatilat. Rakennus rakennettiin kiinni pankkirakennukseen ja vuonna 1925 tehtyyn puurakennuksen laajennukseen. Funkistyylinen liikerakennus poikkesi tyyliltään huomattavasti korttelin muista rakennuksista.

Ensimmäisen apteekin talo ja Osuusliike Onnin liikerakennus purettiin vuonna 1976 ja paikalle rakennettiin vuonna 1978 nykyinen seurakuntakeskus. Rakennuksen on arkkitehti ja professori Markku Komosen diplomityönään suunnittelema. Seurakuntakeskus pyrittiin suunnittelemaan vanhan pankkirakennuksen siipirakennuksena ja alisteisena Koulukadun maamerkinä toimivalle pankkirakennukselle.

Nykyisen virastotalon paikalla Koulukadun ja Kirkkokadun kulmassa sijaitsi aiemmin niin sanottu Perintöruhtinas Vladimirin talo. Rakennus purettiin vuonna 1965 ja sen tilalle rakennettiin virastotalo vuonna 1967. Kaksikerroksisen toimistorakennuksen suunnitteli arkkitehti Olli Kivinen. Rakennuttajana toimi Lappeenrannan Sotaorpojen ja Sotaleskien Säätiö. Rakennuksessa on toiminut muun muassa kaupungin rahatoimisto ja neuvola.



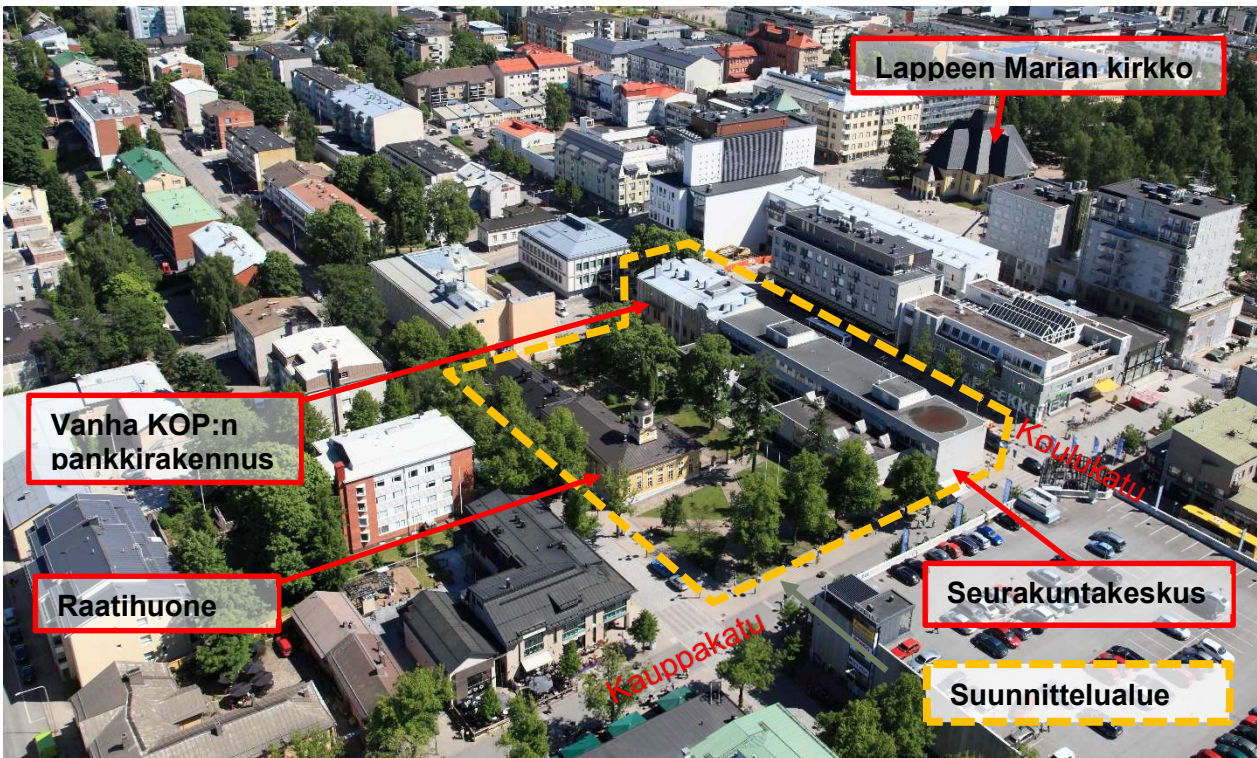
1930-luvulla laaditussa Lappeenrannan kartassa näkyvät raatihuone laajennuksineen, rikkihappotehtaan pääkonttori, nykyisen virastotalon paikalla perintö-ruhtinas Vladimirin talo, KOP:n rakennus sekä nykyisen seurakunta-keskuksen paikalla ensimmäisen apteekin talo ja virvoitusjuomamyymälä. (Lappeenrannan historia 1917–1966)

- Raatihuoneen korttelin rakennuskanta

Kaavamuutosalueen nykyiset rakennukset

- 1. Lappeenrannan raatihuone.** Valmistunut 1829, laajennettu ja korotettu 1845. Suunnittelija komissionmaanmittari J.W. Palmroth, laajennuksen suunnittelija mahdollisesti arkkitehti Carl Lesszig tai arkkitehti A.F. Granstedt. Kerrosala 777 krs-m² yhdessä vie- reisen sivurakennuksen (kohde 2) kanssa. Toimii Lappeenrannan kaupungin juhla-, edustus- ja kulttuuritiloina.
- 2. Raatimies Lindegrenin talo.** Valmistunut vuonna 1826*). Liitettiin raatihuoneeseen vuonna 1898, suunnittelija arkkitehti Ivar Aminoff. Kerrosala 777 krs-m² yhdessä raatihuoneen (kohde 1) kanssa. Rakennuksessa on toiminut toimistokäytön jälkeen päiväkotijärjestelmä, nykyisin tyhjiällä.
- 3. Seurakuntakeskus.** Valmistunut vuonna 1978, suunnittelija arkkitehti Markku Komonen. Kerrosala 2128 krs-m². Toiminut Lappeenrannan seurakuntayhtymän toimisto- ja kokoontumistiloina, nykyisin tyhjiällä.
- 4. Entinen pankkirakennus.** Valmistunut vuonna 1914, suunnittelija rakennusmestari Heikki Kaartinen. Kerrosala 860 krs-m². Toiminut Kansallis-Osake-Pankin konttorina, sittemmin toimistotiloina.

*) Toisten tietojen mukaan 1830-luvulla



Suunnittelualueen rakennukset ja niiden sijoittuminen kaupunkirakenteessa. (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Raatihuone. Kaavamutosalue käsittää neljä rakennusta, joista vanhin ja merkittävin on Lappeenrannan raatihuone. Sen ensimmäinen vaihe on valmistunut vuonna 1829. Valta-kunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluva rakennus on Suomen vanhin säilynyt puinen raatihuone. Empire-tyylinen raatihuone kellotorneineen kuvastaa pienen Lappeenrannan hallinnon tilatarpeita rakennusaikana 1820-luvulla. Rakennus toimii edelleen Lappeenrannan kaupungin edustus- ja kulttuuritilana.

Raatihuonetta on laajennettu ja korotettu vuonna 1845. Laajennus käsitti juhlasalin musiikkilehtereineen, kaksi sivuhuonetta ja kellotornin. Raatihuoneen toinen laajennus toteutettiin vuonna 1898, kun rakennuksen viereinen raatimies Lindegrenin 1830-luvulla valmistunut rakennus liitettiin raatihuoneeseen.

Raatihuoneen sisätiloissa on ensimmäisen laajennuksen jälkeen tehty useita muutoksia, mutta rakennuksen 1840-luvulla ensimmäisen laajennuksen yhteydessä saama ulkoasu kellotorneineen on säilynyt lähes alkuperäisenä.



Keisari Aleksanteri III vieraili Lappeenrannassa vuonna 1891. Vierailua varten raatihuone kunnostettiin ja koristeltiin mahdollisimman edustavaan kuntoon. (K.E. Ståhlberg, Lappeenrannan museot)

Raatihuone otettiin kokonaisuudessaan virastokäyttöön vuonna 1924. Kaupunginhallitus aloitti toimintansa raatihuoneella vuonna 1930 ja samaan aikaan Lappeenranta sai myös ensimmäisen kaupunginjohtajan. Kaupunginhallitus ja kaupunginkanslia toimivat rakennuksessa vuoteen 1975 asti.

Vuosien 1990 ja 1991 aikana rakennuksessa suoritettiin laaja saneeraus-, entisöinti- ja korjaustyö, joka perustui aiemmin suoritettuihin inventointeihin. Raatihuoneessa on nykyisin juhla- ja kokoustiloja tarjoulukeittiöineen sekä kellarissa keittiö- ja huoltotilat.

Lindegrenin talo. Raatihuoneen kolmantena laajenuksena on toiminut vuodesta 1898 lähtien Raastuvankadun varrella sijaitseva raatimies Lindegrenin vuonna 1826 rakennuttama rakennus. Rakennuksen laajennusosassa on toiminut lasten päiväkoti, mutta usean vuoden ajan tilat ovat olleet tyhjillään ilman käyttäjiä. Vuonna 2020 laajennusosan tilat toimivat ravintolan korjauksen väistötilana.

Entinen pankkirakennus Kaavamuutosalueen kolmas rakennus on Kansallis-Osake-Pankin vuonna 1914 valmistunut pankkirakennus. Rakennus toimi pankkina aina vuoteen 1962 asti, jolloin Kansallis-Osake-Pankki siirtyi uusiin tiloihin Kaupakadun varrelle ja Lappeenrannan seurakunta osti vanhan pankkirakennuksen. Rakennukseen siirtyi kirkkoherranvirasto ja taloustoimisto.

Rakennus edustaa Lappeenrannassa harvinaista myöhäisjugend-tyyliä ja suunnittelijana on ollut rakennusmestari Heikki Kaartinen. Rakennuksen katujulkisivu on graniittia ja muut julkisivut ovat rapattuja. Pääjulkisivua on kevennetty ensimmäisen ja toisen kerroksen välisellä graniitin sävyn vaihdoksella ja symmetriaa korostettu keskellä rakennusta kaarevasti nousevalla räystäslinjalla, lisäksi rakennuksen arvokkuutta korostaa kuparinen vesikatto. Pankkirakennus on peruskorjattu vuosina 2018-2019 ja on nykyisin Lappeenrannan seurakuntayhtymän käytössä.

Rakennuksen arkkitehtuuri on hyvin suoralinjainen ja symmetrinen. Julkisivumateriaalina on käytetty harmaata graniittia, joka ensimmäisessä kerroksessa ikkunoita reunustavana

on lohkopintainen ja muilta osin sileäpintaista graniittilevyä. Ikkunat sijoittuvat nauhamaisiin riveihin ja karmit sekä puitteet ovat lakattua jalopuuta. Kattomateriaali sekä suojaelitykset ovat kuparia.

Julkisivun keskellä räystääslinjassa sekä toisen kerroksen ikkunan yläpuolella kohoavat naturalistiset koristukset. Myös jokaisen toisen kerroksen ikkunan yläpuolelle sijoittuu pieni koristus ja rakennuksen länsiosan sisäänkäyntiä reunustaa koristepunos. Molemmissa päädyissä on matalammat siipiosat, joista läntiseen on sijoitettu läpikulku sisäpihalle, liiketilaa toiseen kerrokseen sekä sisäänkäynti porrashuoneeseen ja itäiseen ainoastaan porrashuone.

Rakennuksen sisäpihan kolmikerroksinen julkisivu on rapattu. Julkisivua jäsentävät valkoiset pilasterit sekä reunoilla kapeat ikkunat. Julkisivulla on kaksi parveketta, joista suurempi oli tarkoitettu pankin johtajan käyttöön. Katolla on kolmiomalliset kattoikkunat. Rakennus edustaa aikansa jyhkeää pankkiarkkitehtuuria, jossa pankki ilmensi pysyvyyttä, vakautta ja luotettavuutta.

Seurakuntakeskus. Kaavamuutosalueen neljäs rakennus on Lappeenrannan seurakuntayhtymän seurakuntatalo. Lappeenrannan seurakunta rakennutti seurakuntakeskuksen vuonna 1978.

Tontilla sijainneet ensimmäisen apteekin talo ja Osuusliike Onnin liikerakennus purettiin vuonna 1976 ja paikalle rakennettiin vuonna 1978 nykyinen seurakuntakeskus. Rakennus on arkkitehti ja professori Markku Komosen diplomityönään suunnittelema rakennus. Komosen mukaan yhtenä suunnittelun lähtökohtana oli diplomityön lisäksi Erkki Juutilaisen laatima asemakaava.



Seurakuntakeskuksen tontilla sijainnut ensimmäisen apteekin talo kuvattuna 1930-luvulla, oikeassa reunassa KOP:n pankkitalo. (Lappeenrannan museot)

kevät mahdolliseksi toimintojen tehokkaan eriyttämisen.”

Työn tarkoituksena oli arkkitehtonisen synteessin löytäminen, mikä täyttäisi rakennushankkeelle asetetut toiminnalliset ja tekniset vaatimukset sekä kokoaisi ympäristönsä rikkaita, mutta hajanaisia arkkitehtonisia motiiveja tavalla, joka antaisi aiheen puhua korttelirakenteen organisesta uusiutumisesta. Tavoitteena on ollut korttelin perusrakenteen ja mitta-kaavan säilyttäminen ja uudisrakentamisen sopeuttaminen vanhoihin rakennuksiin. Tä-

Arkkitehtiylloppilas Komonen perusteli diplomityötään Etelä-Saimaan lehtiartikkelissa vuonna 1974 seuraavasti ”... Kaupunkikuvan kannalta ratkaisun keskeisiä kohtia ovat uusien rakennusten liittyminen toisaalta katumiljööseen toisaalta pienimittakaavaiseen raatihuoneen puistikoon ja pihaan. Korttelissa vallitsevat kerroksen korkeiset tasoerot Koulukadun ja korttelipihaan ja edelleen pihaan ja Raastuvankadun välillä, te-

män lisäksi seurakuntakeskus pyrittiin suunnittelemaan ikään kuin vanhan pankkirakennuksen siipirakennuksena ollen alisteinen Koulukadun maamerkinä toimivalle vanhalle pankkirakennukselle.



Vasemmalla Lappeenrannan raatihuone, Raatihuoneen puisto ja taustalla seurakuntakeskus, joka porrastuu hienovaraisesti kohti raatihuoneen mittakaavaa. Vastakohdista Koulukadun julkisivu on ilmeettömän antaen kylmän vaikutelman rakennuksen olemuksesta. (2018 Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Seurakuntakeskuksen toiminnot on sijoitettu rakennukseen onnistuneesti, kun pääovi, aula- ja kerhotilat sekä sali sijaitsevat raatihuoneen puoleisella osalla tarjoten ikkunoista mielenkiintoisia raatihuoneen tornin hallitsevia puistonäkymiä. Pääosa toimistotiloista sijaitsee rakennuksen Koulukadun puoleisella osalla antaen rakennuksesta katunäkymään ilmeettömän vaikutelman.



Raatihuoneen kortteli Koulukadulta katsottuna. Etualalla seurakuntatalo ja päätyyn vuonna 2019 maalattu muraali, oikealla vanha pankkitalo sekä virastotalo ja vasemmalla häivähdys raatihuoneen julkisivua. (2019 Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Koulukadun julkisivu on kahden kerroksen korkuinen. Julkisivua hallitsevat nauhaikkunat, joiden yläosissa ovat alumiiniset säleiköt. Julkisivussa on kaksi sisäänvedettyä lasirakenteista sisäänkäyntiosaa, jotka nousevat räystäslinjaa ylemmäksi ja rytmittävät monotonista julkisivua. Julkisivun kalkkihiekkatiilen sävy on valittu vastaamaan vanhan pankkirakennuksen graniittijulkisivun sävyä.



Seurakuntakeskuksen rakenteet eivät ole kestäneet suomalaisen sään aiheuttamia rasituksia ilman vaurioita. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Rakennuksen pääty Kauppakadulle on umpinainen ja tämä on taustana pienelle ristille, joka kertoo rakennuksen seurakunnallisen toiminnan luonteen.

Seurakuntakeskuksen sisäpihan puoleinen julkisivu on Koulukadun julkisivuun verrattuna elävämpi porrastuen useaan osaan, jossa suuret lasipinnat peilaavat raatihuonetta. Pääsisäänkäynti sijoittuu sisäpihan puolelle.

Tyylillisesti rakennus edustaa 1970-luvulla muodissa ollutta betonista rakentamista, jossa lähtökohtina ovat olleet horisontaalisuus, vähäeleisyys ja lämpölaselementit yhdistettyinä tuuletusluukuihin.

Entinen rikkihappotehtaan pääkonttori (kaavamuutosalueen ulkopuolella)



Lars Sonckin suunnittelema rikkihappotehtaan pääkonttori kuvattuna Raastuvankadulta vuonna 1949, oikeassa reunassa raatihuoneen torni. (Kaupunginarkisto / E. Mäkinen)

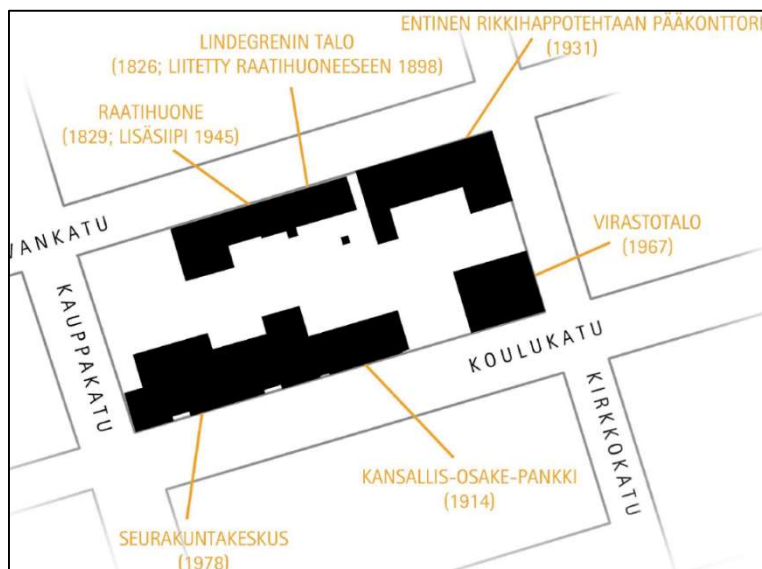
Vuonna 1931 paikalle valmistui arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema rikkihappotehtaan uusi kivistinen ja kolmi-kerroksinen pääkonttori. Rakennus edustaa Lappeenrannassa harvinaista uusklassismia. Rakennus on muutettu kokonaan asuinkäyttöön vuonna 2014 tehdyssä peruskorjauksessa ja on nimetty Asunto Oy Lappeenrannan Keisarinkodiksi.

Virastotalo. (kaavamuutosalueen ulkopuolella)

Raatihuoneen korttelin kaakkoiskulmalla sijaitseva kaksikerroksinen toimistorakennus on arkkitehti Olli Kivisen suunnittelema. Vuonna 1967 valmistunut rahatoimisto eli virastotalo sijaitsee Koulukadun ja Kirkkokadun kulmauksessa. Rakennuttajana toimi Lappeenrannan Sotaorpojen ja Sotaleskien Säätiö. Rakennus edustaa 1960-luvun virastotaloarkkitehtuuria, jossa betonielementtirakenteisen säännöllisessä rasterijulkisivussa erottuvat selvästi pilasterit ja kerrosjakoa korostava vaakareliefi. Rakennuksen rinteeseen työntyvä ja sävyltään tumma maantasokerros on julkisivulinjasta sisään vedetty antaen rakennuksesta vaikutelman ilmassa leijuvasta valkoisesta kuutiosta.



Oikealla virastotalo kuvattuna 1980-luvun alussa, seuraavana vasemmalla KOP:n pankkitalo ja taustalla seurakuntakeskus. (Etelä-Karjalan museot)

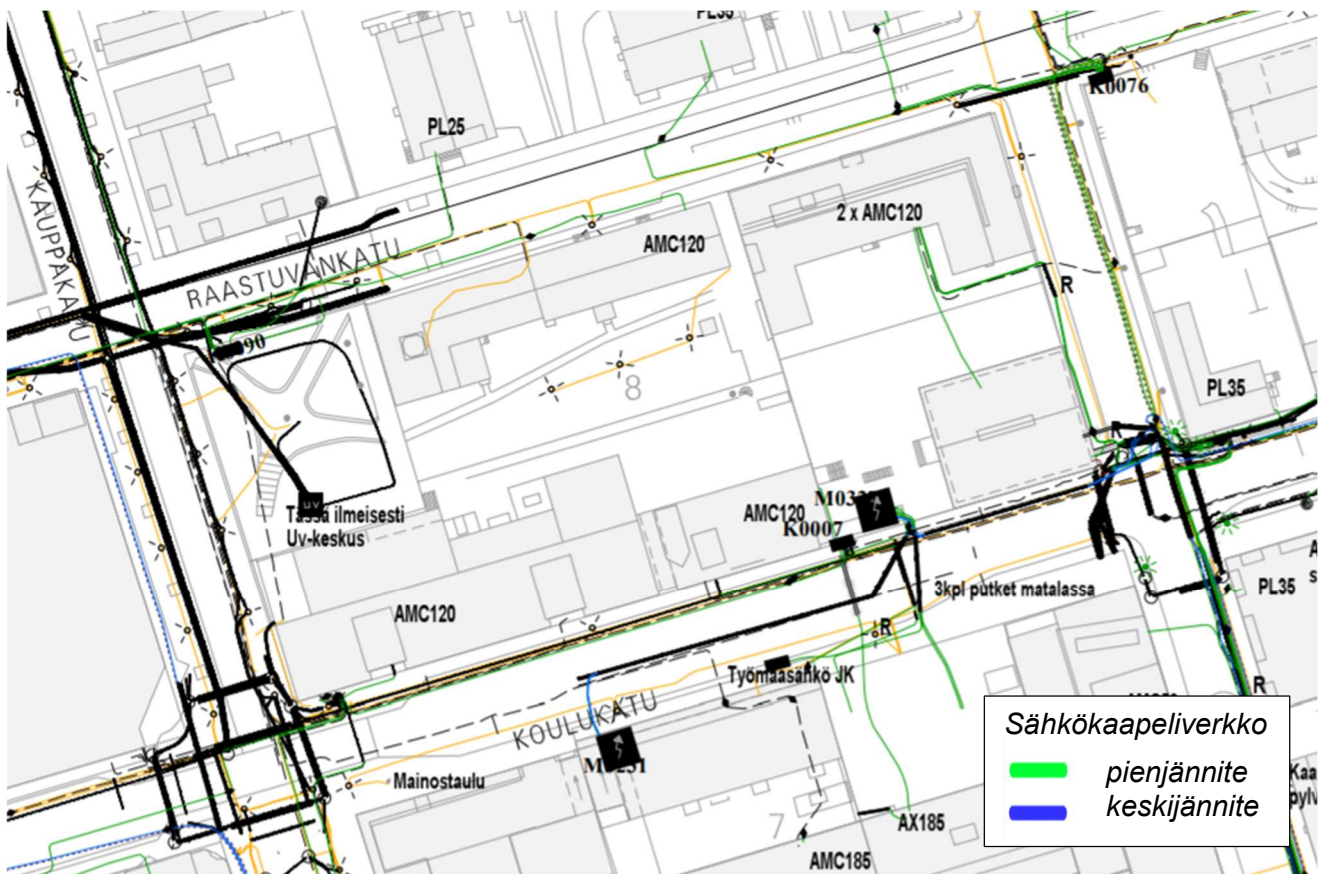
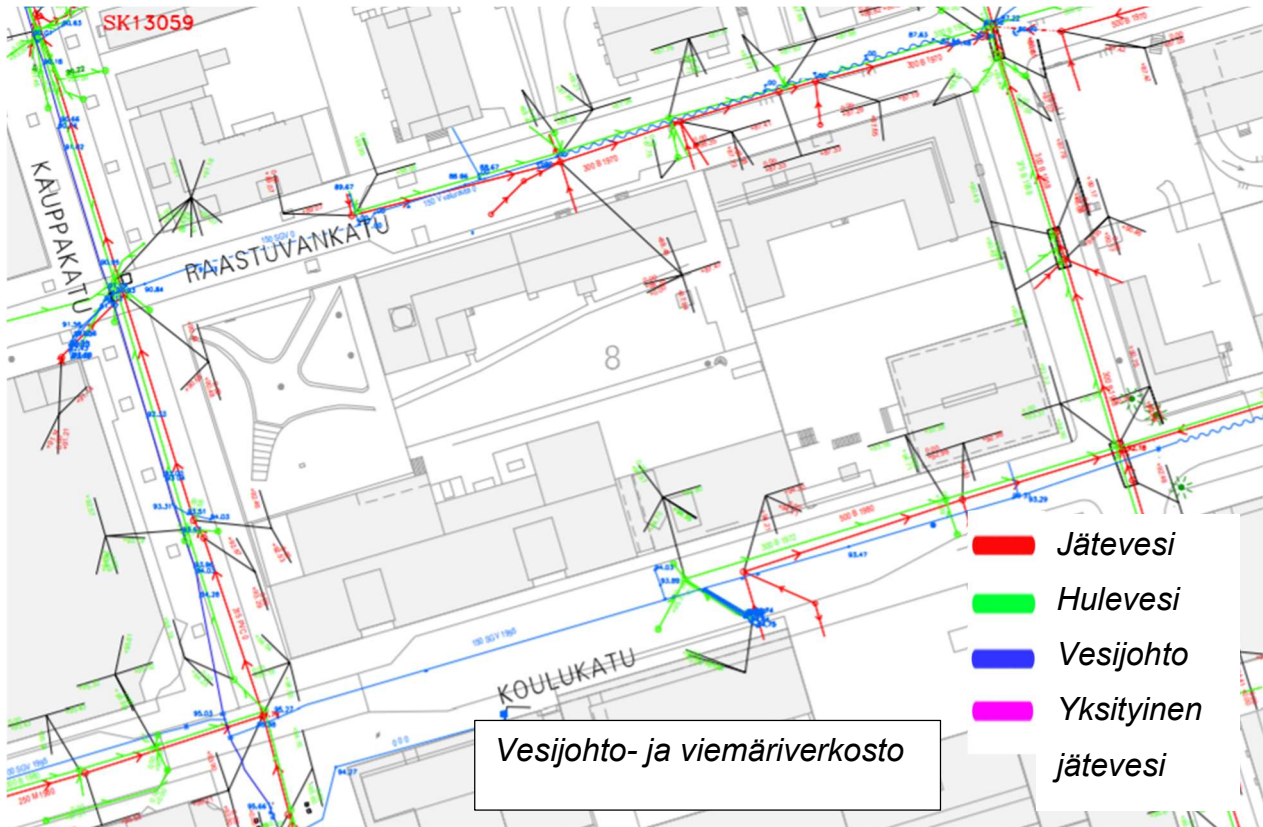


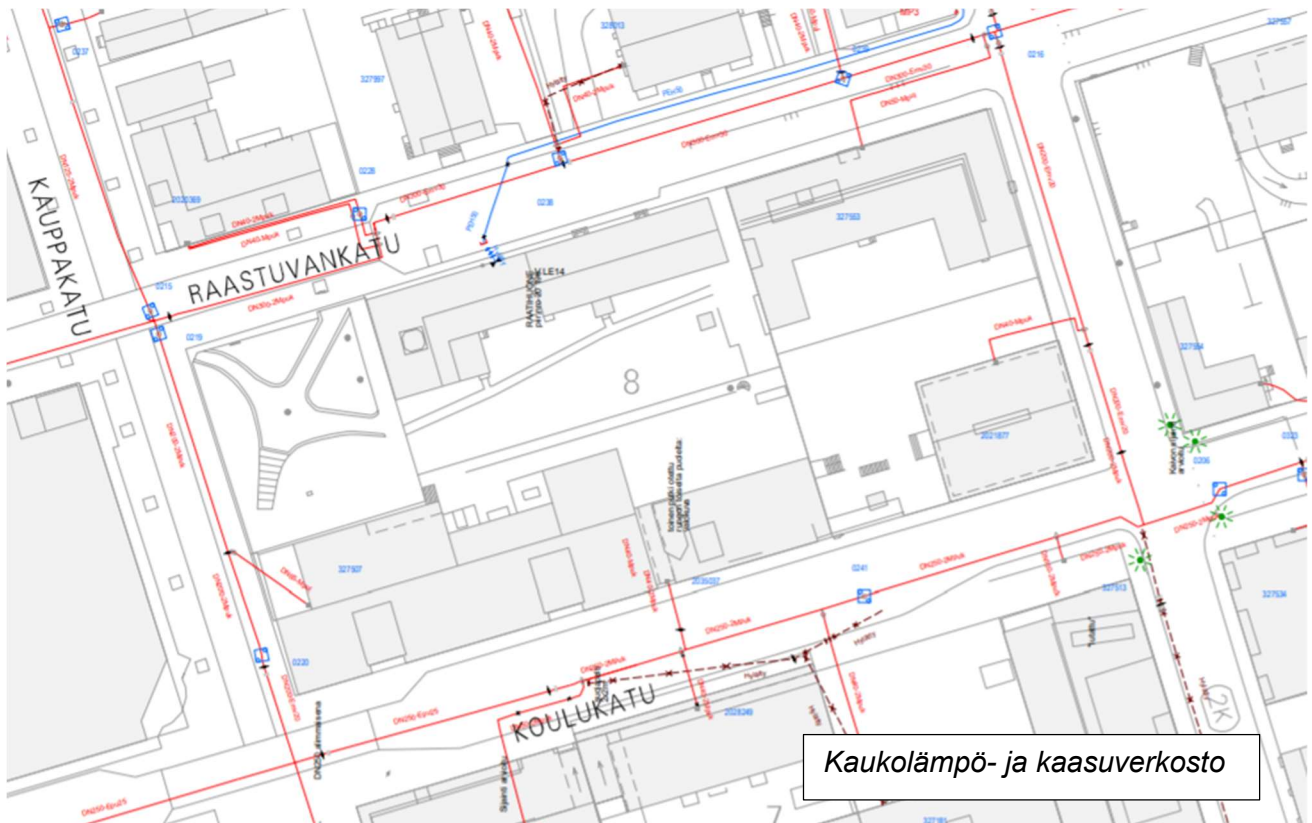
Raatihuoneen korttelin rakennusten kerrosalat:

Raatihuone	777 m ²
Vanha pankkitalo	860 m ²
Seurakuntakeskus	2128 m ²
As. Oy Keisarinkoti	2430 m ²
Virastotalo	1049 m ²

- Yhdyskuntatekniikka

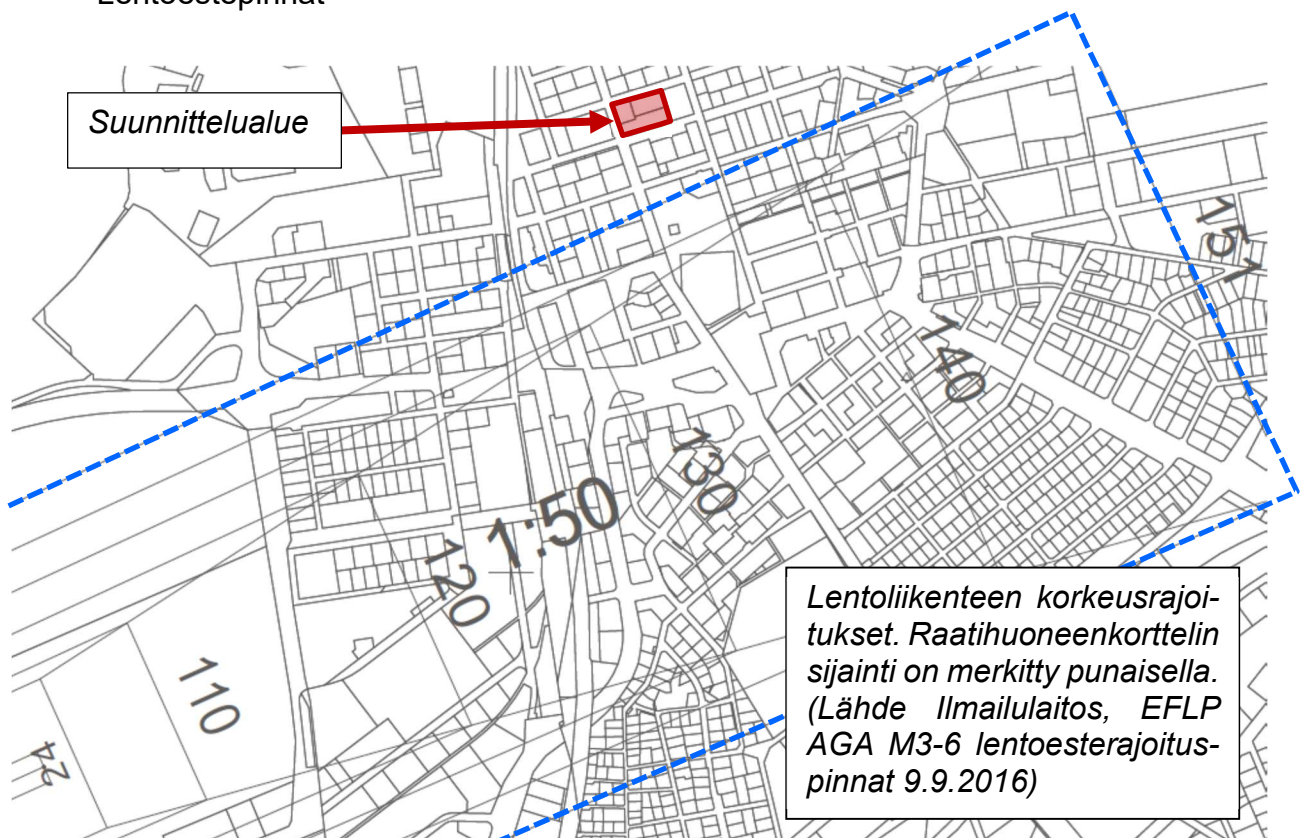
Seuraavilla sivuilla olevissa kartoissa on esitetty alueella olemassa olevat sähkökaapelit, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit, sekä kaukolämpöverkosto. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat tonttiliittymiä lukuun ottamatta korttelia ympäröiville katualueille.





Kaukolämpö- ja kaasuverkosto

- Lentoestepinnat



Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä on +151 metriä merenpinnasta.

3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

– Valtakunnalliset kohteet

Museovirasto on määritellyt suunnittelualueen pohjoisosan osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot*. Kohde on kuvattu seuraavasti: *Lappeenrannan raatihuoneen lähellä on keskellä uudistunutta rakennuskantaa säilynyt sirpale empirekauden puukaupunkia. Raatihuone sijaitsee Kauppakadun, kaupungin vanhan pääkadun varrella, minne sijoittuivat arvokkaimmat yksityistalotkin. Wolkoffin ja Tasihinin talot ovat kaupungin 1800-luvun venäläisten kauppaporvareiden kauppa- ja asuintaloja.*

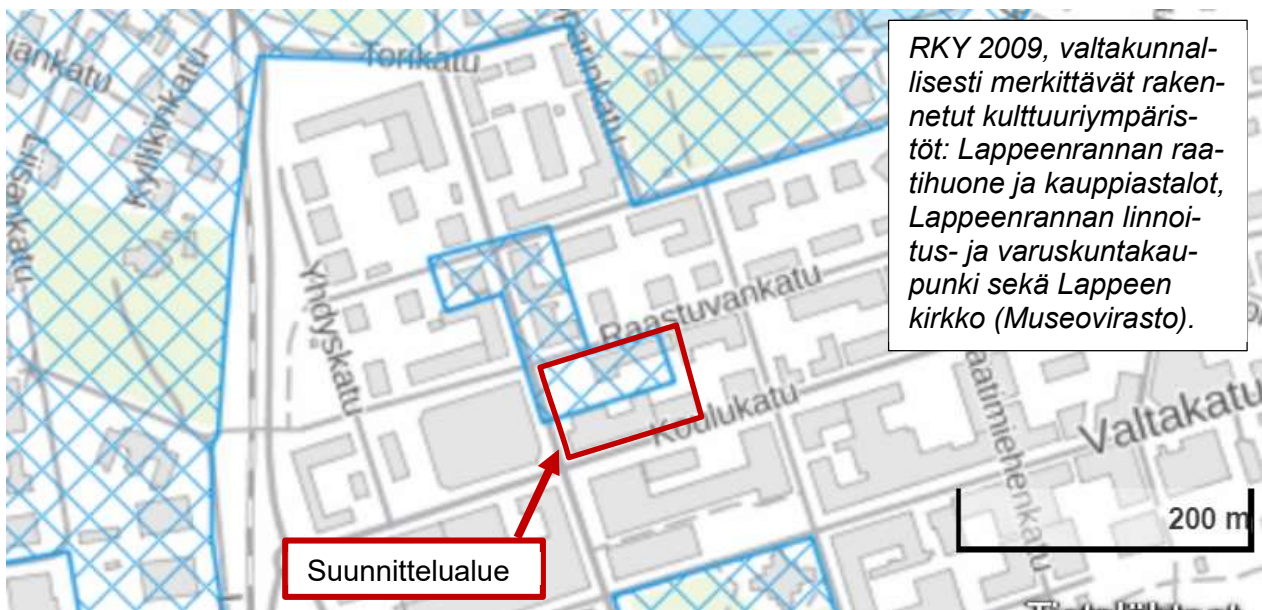
Lappeenrannan empiretyylinen raatihuone kellotorneineen kuvastaa pienen Lappeenrannan hallinnon tilatarpeita rakennusaikana 1820-luvulla. Siipirakennukseksi tehty sali on vuodelta 1845.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Lappeenrannan linnoitus on osa toista valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki*.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Lappeen Marian kirkko ja kirkkopuisto ovat puolestaan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Lappeen kirkko*.

- Maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennettua kulttuuriympäristön kohteita. Lähimmät maakunnallisesti merkittävät rakennettua kulttuuriympäristön kohteet ovat satamaradan länsipuolella sijaitseva Leirin alue sekä suunnittelualueen koillispuolelle noin 400 – 700 metrin päähän sijoittuva Kimpisen asuinalue.



- Paikalliset kohteet

Valtakunnallisten ja maakunnallisten kohteiden listauksien ulkopuolelle jää entinen Kansallis-Osake-Pankin pankkirakennus.

- Yhteenveto

Raatihuoneen korttelin rakennusinventoinnissa (Ramboll 25.2.2017) rakennusten 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 katunäkymissä. Historiallisiin arvoihin sisältyvät yhteiskunnalliset ilmiöt ja käyttö. Rakennushistoriallisiin arvoihin sisältyvät arkkitehtoniset arvot, sisätilat, yksityiskohdat, rakentamistapa ja rakennusmateriaalit. Oheinen yhteenveto perustuu Rambollin laatimaan rakennusinventointiin.

Raatihuone ja sen sivurakennus: Raatihuoneen rakennushistoriallinen arvo perustuu erityisesti sen asemaan maan vanhimpana puisena raatihuoneena. Korjaus- ja muutostyöt on toteutettu asiantuntevasti ja rakennushistoriallisia arvoja kunnioittaen myös sisätiloissa. Raatihuone on keskeinen rakennus valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä ja sen rakennushistoriallinen arvo sekä ulko- että sisäarkkitehtuuriltaan on valtakunnallisesti merkittävä.

Rakennuksen historiallinen arvo liittyy sen ikään maan vanhimpana puisena raatihuoneena, sijaintiin kaupungin historiallisessa korttelissa sekä kaupungin ja suuriruhtinaskunnan hallinnon historiaan.

Raatihuoneen kaupunkikuvalliset arvot perustuvat sen sijaintiin Raatihuoneen puiston hallitsevana rakennuksena ja Raastuvankadun katunäkymään osana vanhinta Lappeenrannan keskustaa. Rakennus rikastuttaa kaupunkikuvallisesti myös korttelin sisäpihalta avautuvia näkymiä. Raatihuoneella on erittäin merkittävä kaupunkikuvallinen, historiasta kertova ja paikan identiteettiä luova merkitys.

Entinen pankkirakennus: Rakennus edustaa arvokkaalla tavalla aikakautensa pankkirakentamisen arkkitehtuuria. Rakennuksen arkkitehtoninen laatu yksityiskohtineen on korkeatasoinen. Pääjulkisivu yksityiskohtineen on säilynyt alkuperäisenä ja graniitti materiaalina on kestänyt hyvin aikaa. Rakennuksen sisätilat ja huonejako on rakennuksen käyttötarkoituksen vaihdellessa muuttunut. Pankkitalon merkittävin rakennushistoriallinen arvo on hyvin säilynyt aikakauden pankkirakentamista edustava katujulkisivu.

Kansallis-Osake-Pankki perustettiin vuonna 1889 vastaamaan kehittyvän talouselämän tarpeita. 1910-luvulla konttoriverkostot laajenivat, ja uusien pankkien perustaminen kiihtyi. Vuonna 1914 Lappeenrantaan valmistunut Kansallis-Osake-Pankin konttori on edustava esimerkki tuon aikakauden pankkirakentamisesta, mikä tuo sille historiallista arvoa.

Rakennuksen merkittävin kaupunkikuvallinen arvo on sen pääjulkisivu Koulukadun katukuvassa. Sisäpihan puolella rakennus on mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan luonteva ja mielenkiintoinen osa korttelikonaisuutta. Materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan pankkirakennus luo yhtenäistä sisäpihan kaupunkikuvaa myös Rikkihappotehtaan entisen konttorin kanssa.

Seurakuntakeskus: Seurakuntakeskuksen rakennus edustaa korkealaatuista aikansa arkkitehtuuria, ja on edelleen lähes alkuperäinen sekä ulko- että sisäarkkitehtuuriltaan. Lappeenrannan seurakuntakeskus on suunnittelijansa arkkitehti Markku Komosen varhaisimpia töitä. Modernia arkkitehtuuria edustavan kohteen rakennushistoriallisen arvon määrittely edellyttäisi selvityksen mukaan kattavampaa modernin arkkitehtuurin kohteiden inventointia. Arkkitehtuurin laadun ja ympäristöään täydentävän ratkaisun (viereisen pankkirakennuksen huomioiminen) perusteella kohteella on rakennushistoriallista arvoa.

Rakennuksella ei näyttäisi olevan merkittävää paikkaan tai tapahtumaan/ ilmiöön liittyvää historiaa. Rakennusajankohta edustaa aikakautta, jolloin seurakuntien toimintaa yleisesti kehitettiin ja seurakunnat tarvitsivat virastotiloja ja kirkkoja pienimuotoisempia koontumistiloja.

Kaupunkikuvallisesti rakennuksen suunnittelussa on onnistuttu liittämään korkealaatuinen uusi arkkitehtuuri eri aikakausien rakennuksia korttelikokonaisuudeksi yhdistäväksi elementiksi. Arkkitehtuuriltaan askeettinen seurakuntakeskus antaa arvon Raatihuoneelle sekä viereisen pankkitalon arkkitehtuurille. Harmaa kalkkihiekkatiilinen julkisivu liittyy rakennuksen pankkitalon harmaaseen graniittijulkisivuun. Raatihuoneen puistikon kaupunkikuvassa seurakuntakeskus rajaa ja nivoo taitavalla ja rauhallisella tavalla Raatihuoneen puiston, korttelin istutetun sisäpihan ja niitä reunustavat rakennukset yhdeksi kokonaisuudeksi. Sisäpihan puolella seurakuntakeskuksen keskeisin kaupunkikuvallinen arvo on rakennuksen ansiokas mittakaavallinen sovittaminen arvokkaaseen ympäristöön ja historiallista kerroksellisuutta luova korkealaatuinen aikansa arkkitehtuuri

3.1.5 Kaupunkikuva

Raatihuone yhdessä Wolkoffin ja Tashinin kauppiastalojen kanssa muodostaa yhden harvoista Lappeenrannassa säilyneistä 1800-luvun puutalojen kaupunkirakenteesta. Vanhojen rakennusten välistä on purettu yksikerroksinen puurakenteinen kaupunkitalo ja tilalle on rakennettu vuonna 2014 mittakaavallisesti ja ilmeeltään kaupunkikuvaan taitavasti istutettu kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus Wilhunkulma, joka luo jatkuvuuden pienimittakaavaiselle kaupunkirakenteelle Kauppakadun varrella.

Raatihuoneen korttelin keskeisen sijainnin ansiosta korttelin tontit ovat olleet haluttuja rakennuskohteita ja raatihuonetta lukuun ottamatta rakennuskanta on uusiutunut useita kertoja. Tämän seurauksena kaikki korttelin rakennukset edustavat eri aikakausien rakennustyyliä luoden moni-ilmeistä kaupunkikudosta rikastuttaen kaupunkikuvaa. Kerrosluvun vaihtelevuus korttelirakenteessa on tyypillistä Lappeenrannan kaupunkirakenteessa ja viettävä maasto kohti pohjoista korostaa rakennusten välisiä korkeuseroja. Kuitenkin raatihuoneen korttelissa rakennusten räystäslinjat ovat hyvin yhtenäiset Koulukadulle rajautuvalla julkisivultaan ja muodostavat ehyttä kaksikerroksista kaupunkikuvaa. Poikkeuksen muodostaa raatihuoneen lisärakennuksen sekä Asunto Oy Keisarinkodin räystäiden välillä oleva kahden kerroksen korkeusero, joka selittyy osaltaan lähes sadan vuoden aikaerolla rakennusten rakentumisen välillä.

Raatihuoneen puisto korostaa raatihuoneen merkittävyyttä kaupunkirakenteessa ja laajentaa katunäkymiä Kauppa- ja Raastuvankadulla lisäten myös seurakunnan tontille noussevan uudisrakennuksen merkitystä historiallisen kaupunginosan kaupunkikuvassa osana Wolkoffin ja Tashinin kauppiastalojen pienimittakaavaista kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuvallisesti hallitsevimpia elementtejä raatihuoneen korttelissa ovat raatihuone, raatihuoneen kellotorni, vanha pankkitalo ja Asunto Oy Keisarinkoti.

3.1.6 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä vakinaisia asukkaita. Kaavamuutosalueen rakennuksista vanhassa pankkitalossa on noin 20 Lappeenrannan seurakuntayhtymän työpaikkaa, painottuen palveluihin ja toimistotyöhön. Lähiympäristössä on runsaasti erilaisia liike- ja palveluyrityksiä, toimistotiloja ja asuntoja.

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

3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasmelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä tai tärinää. Ympäristökarttapalvelu Karpalon maaperän tila ja pilaantuneet maa-alueet-karttatiedoissa ei ollut merkintää tiedosta maaperän tilan osalta. Käytävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole ympäristömyrkyjä tai pilaantuneita maa-aineksia.

- Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn Kirkkokadun länsipuolella. Raatihuoneen korttelin eteläpuolella kulkee joukkoliikenteen pääkatuna toimiva Koulukatu, länsipuolella kävelykaduksi rakennettu Kauppakatu sekä pohjoispuolella Raastuvankatu. Suunnittelualueen kohdalla kevyen liikenteen väylät kulkevat Kauppakadulla sekä Raatihuoneen puistossa. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa mm. pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on tehty Lappeenrannan liikenne-ennuste (Trafix Oy 2015). Nykytilaennusteen mukaan suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulkee vuorokaudessa Kirkkokadulla 850 pohjoiseen ja 1130 etelään, Koulukadulla 4120 itään ja 4330 länteen, Raastuvankadulla 350 itään ja 260 ajoneuvoa länteen. Kävelykadun jälkeisellä osalla Raastuvankadusta pohjoiseen Kauppakadulla kulkee ajoneuvoja vuorokaudessa 160 pohjoiseen ja 160 etelään.

Liikenne-ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2035 Kirkkokadulla 1380 pohjoiseen ja 1370 etelään, Koulukadulla 3930 itään ja 4840 länteen, Raastuvankadulla 390 itään ja 410 ajoneuvoa länteen. Kävelykadun jälkeisellä osalla Raastuvankadusta pohjoiseen Kauppakadulla kulkee ajoneuvoja vuorokaudessa 140 pohjoiseen ja 150 etelään.

Ajoneuvojen määrä vuorokaudessa lisääntyy ennusteen mukaan Kirkkokadulla 530 ajoneuvolla pohjoiseen ja 240 ajoneuvolla etelään. Koulukadulla ajoneuvoliikenne vuorokaudessa vähentyy 190 ajoneuvolla itään ja lisääntyy 510 ajoneuvolla länteen. Raastuvankadulla liikenne lisääntyy 40 ajoneuvolla itään ja 150 ajoneuvolla länteen.



Nykytilaliikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2014. Ajon/vrk

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

Melu

Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot on esitetty oheisessa taulukossa.

	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	-

Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. L_{Aeq} =melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).

1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

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

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

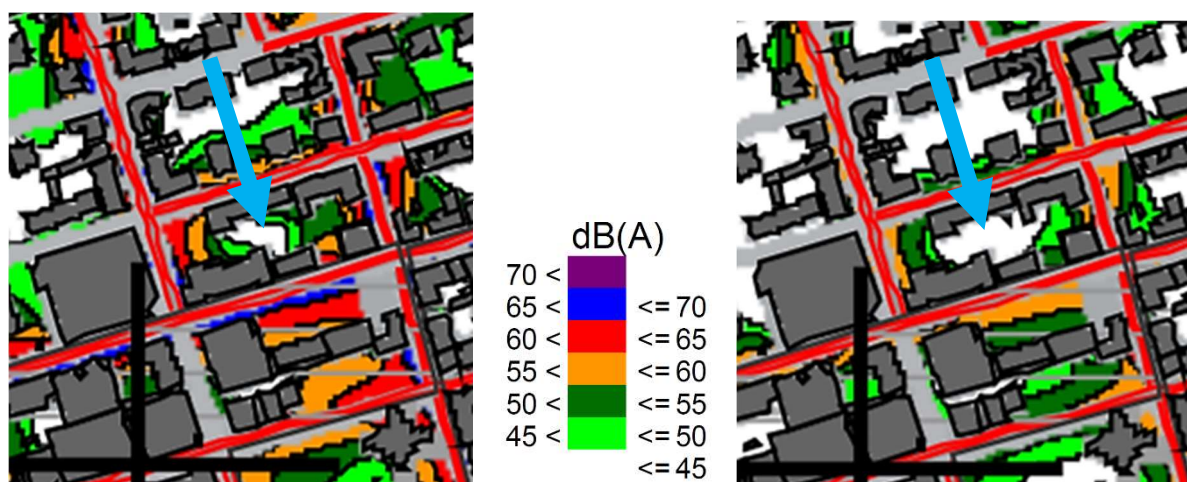
Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.

Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen vuonna 2015 (raportti 19.3.2015). Lappeenrannan keskustaaajaman meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja melusteet.

Suunnittelualue on osittain rakennettua ja rakennukset suojaavat piha-alueita melulta Koulukadun suunnalta. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva melu on Koulukadun ja Kauppakadun puolella rakennusten julkisivupinnassa alle 70 dB(A) ja korttelin muiden julkisivujen pinnassa korkeintaan 65 dB(A). Nykyiset rakennukset muodostavat Koulukadun melulta suojaavan muurin, jolloin melu on sisäpihan keskiosalla alle 55 dB(A) ja korttelin keskiosalla alle 45 dB(A). Yöllä melu on selvityksen mukaan enimmillään rakennusten julkisivupinnassa 65 dB(A), rakennusten välisissä aukkokohdissa alle 50 dB(A) ja sisäpihalla pääosin alle 45 dB(A). Nykytilanteessa melun ohjearvot alittuvat tonttien sisäpihojen osalla.

Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma, (Ramboll Finland Oy/ Lappeenrannan kaupunki, 2015). Nykytilanne (2014)



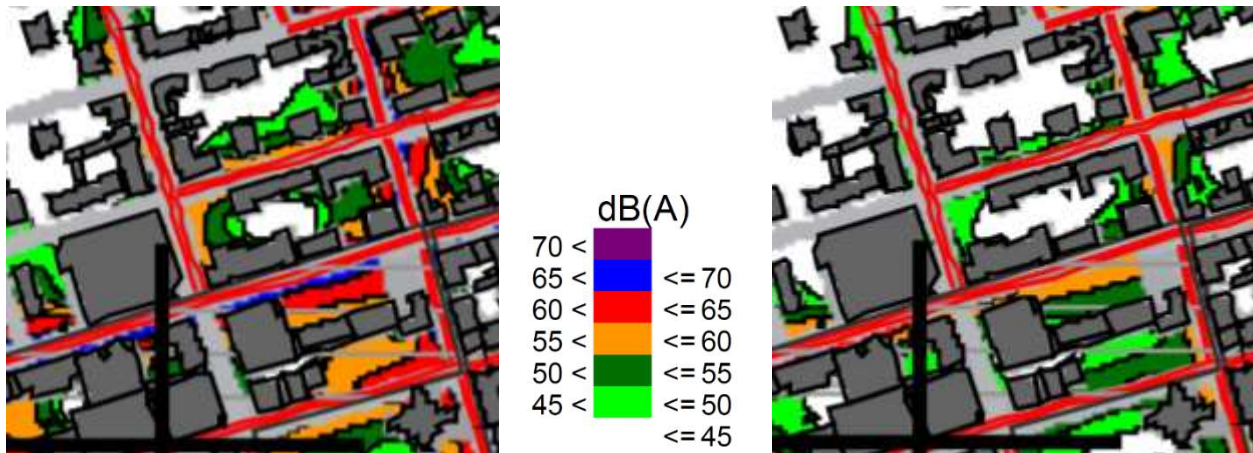
Suunnittelualue on merkitty sinisellä nuolella. Vasemman puoleisessa kuvassa on esitetty nykytilanteen melutasot päivällä kello 7-22 ja oikealla melutasot yöllä kello 22-7.

Meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2035 suunnittelualueelle aiheutuva melu on päivällä enimmillään Koulukadun puolella seurakuntakeskuksen julkisivupinnoissa alle 70 dB(A) ja korttelin muiden julkisivujen pinnassa korkeintaan 65 dB(A). Rakennukset muodostavat Koulukadun melulta suojaavan muurin, jolloin melu on sisäpihoilla alle 55 dB(A) ja keskiosalla korttelia alle 45 dB(A). **Yöllä** melu on selvityksen mukaan enimmillään seurakuntakeskuksen julkisivupinnassa 55 dB(A), rakennusten välisissä aukkokohdissa alle 50 dB(A) ja sisäpihalla pääosin alle 45 dB(A). Melun ohjearvot alittuvat tonttien sisäpihojen osalla.

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 valtioneuvoston päivä- ja yömelun ohjearvot ylittäviä melutasoja.

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.

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.

3.1.8 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena olevista tonteista tontin 1 omistaa Lappeenrannan seurakuntayhtymä. Raatihuoneen puiston, katualueen ja tontin numero 3 omistaa Lappeenrannan kaupunki.



Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt tontit omistavat yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. (Webmap kuvapalvelu)

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). Merkinnällä 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 kehittämiskohdemerkintä.

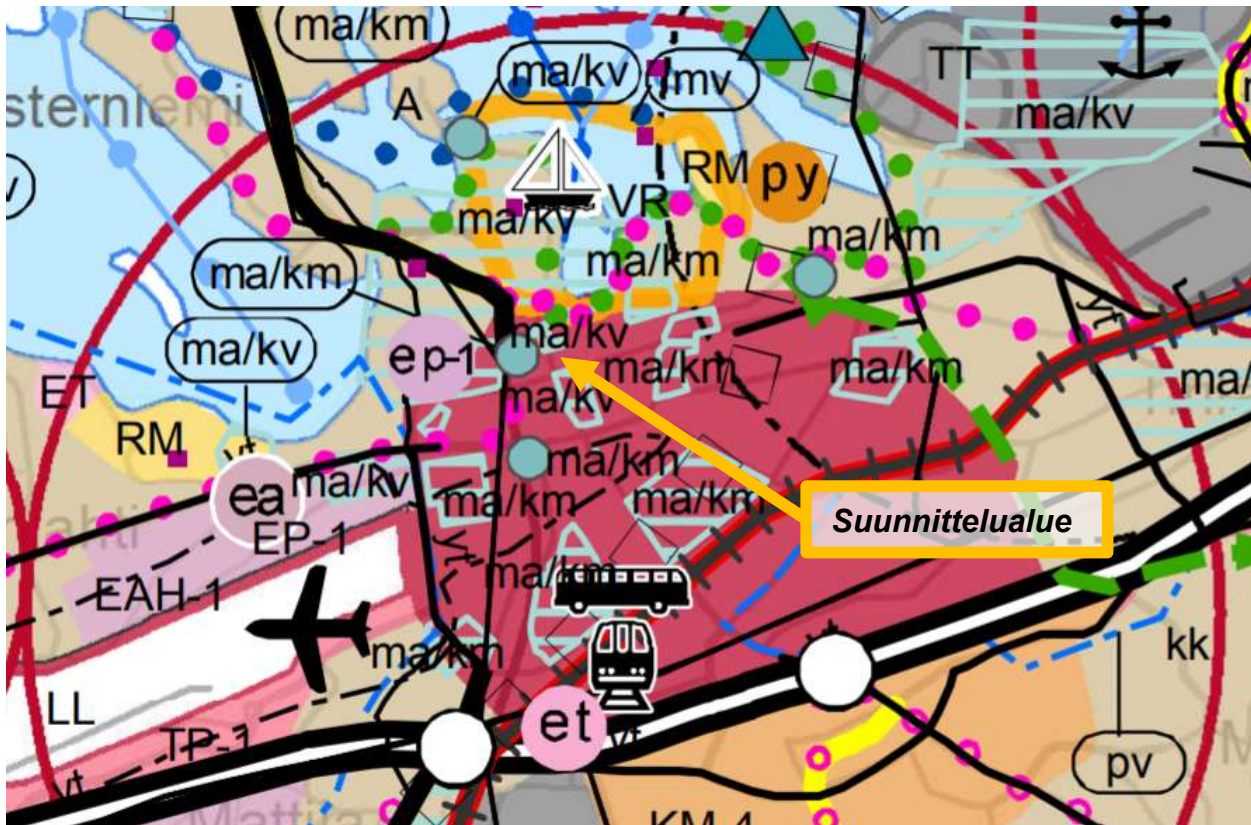
Alue kuuluu myös *kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen* (kk). Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. 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.

Suunnittelualueelle sijoittuu osittain merkintä *valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/ kohde* (ma/kv).

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan keskustatoimintojen alueena (C).

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Suunnittelumääräyksenä on että, alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunki kuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laa-

dukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.
(Etelä-Karjalan liitto)

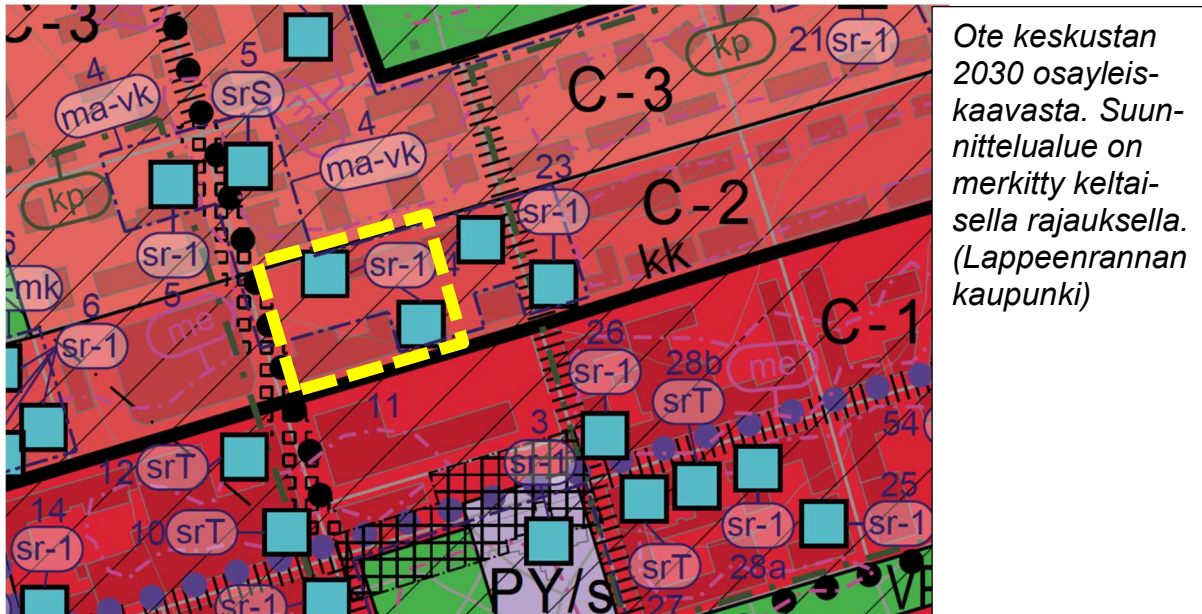
Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava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

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-2). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=1,5$ ja $e=2,5$.



Ote keskustan 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty keltaisella rajauksella. (Lappeenrannan kaupunki)

Osayleiskaavassa raatihuone ja entinen KOP:n pankkirakennus on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1): *Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylätai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.* Myös korttelissa sijaitsevalla entisellä rikkihappotehtaan pääkonttorirakennuksella on sr-1 –merkintä.

Kaavamuuotosalue kuuluu seurakuntakeskusta lukuun ottamatta *valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma-vk). Alue tai kohde sisältyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan valtakunnalliseen inventointiin (RKY 2009). Alueen ja rakennuskannan ominaispiirteet tulee säilyttää, ja alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovelluttava arvokkaaseen ympäristöön. Aluerajaus voi sisältää asemakaavalla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Kortteli on osa kansallisen kaupunkipuiston intressialuetta, kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (kp).

Suunnittelualue on Meluntorjuntatarve-alue (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväkainen melu ylittää alueella 55 dB.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Kauppakatu on merkitty kävelykaduksi (neliöruudukko) ja sille on merkitty lisäksi kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva). Alueen itäpuolella kulkeva Kirkkokatu on merkitty kävelypainotteisena alueena kehitettävänä alueena ja eteläpuolella oleva Koulukatu on osoitettu kokoojakatuna (kk).

▪ Asemakaava

Suunnittelualueen tonttia 1 koskeva asemakaava on hyväksytty 28.11.1977 kaupunginvaltuustossa. Suunnittelualueen tonttia 3 ja puistoaluetta 2P koskeva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.6.1971 ja vahvistettu Sisäasiainministeriössä 31.12.1971.

Tontti 1 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin katu- tai piha-alueen likimääräinen korkeusasema +93,21. Tontilla sijaitsevat seurakuntakeskus sekä vanha pankkirakennus. Tontilla sijaitsee osittain maanalainen tila, jota saa käyttää kellaritilana ja autojen pysäköintiin (ma1).

Seurakuntakeskuksen rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennuksen pohjoisjulkisivussa kohti raatihuonetta on merkitty nykyiseen räystäään korkoon (max +101,75) ja eteläosassa (max +105,19). Näin määritellyn rakennuskorkeuden saavat ylittää vain välttämättömät ilmastointi- ja savuhormit. Arabialainen luku (2350) osoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä. Suurin sallittu kerros määrä on tontilla kaksi (II).

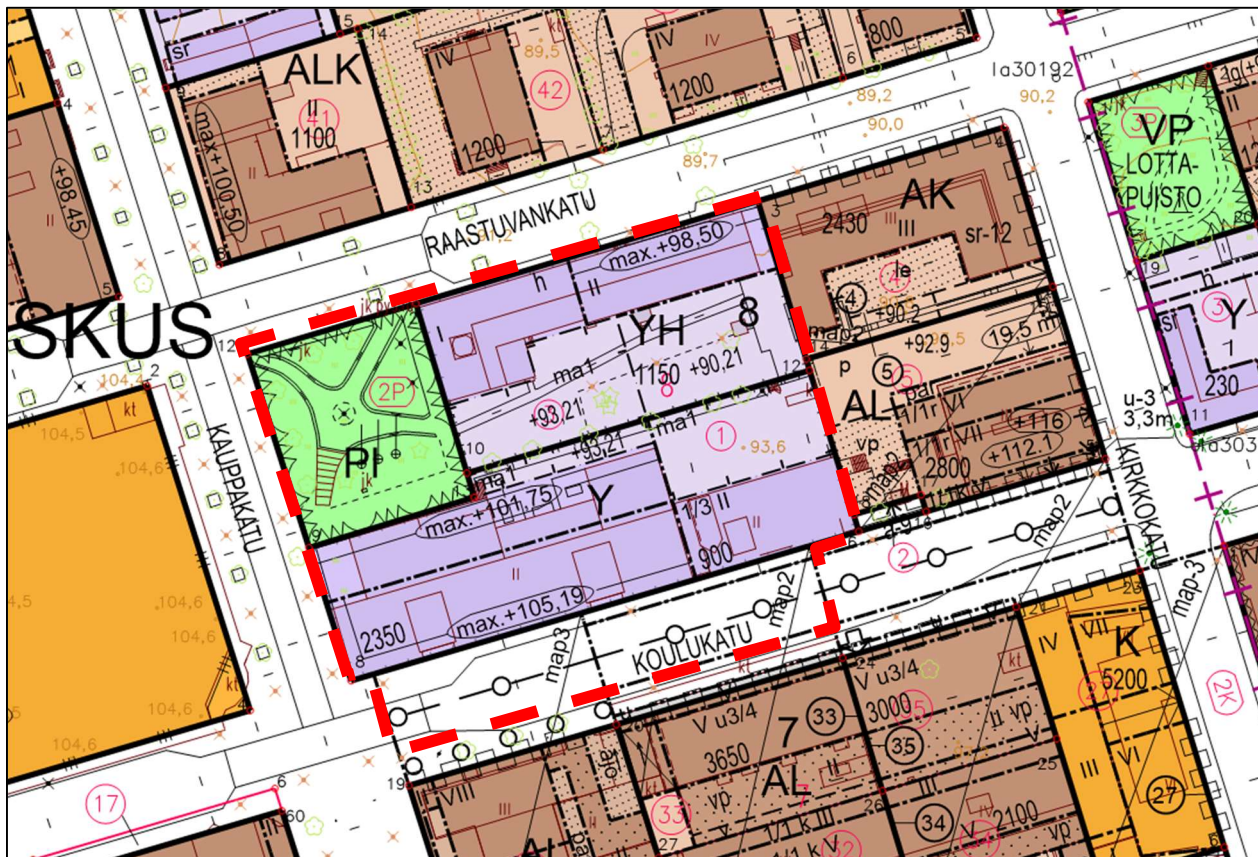
Vanhan pankkirakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Murtoluku sen edessä (1/3) osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Arabialainen luku (900) osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreinä. Tontille on varattava 41 autopaikkaa.

Tontti 3 on merkitty kaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontin katu- tai piha-alueen likimääräinen korkeusasema tontin länsiosassa +93,21 ja itäosassa +90,21. Korkeusasemaluvuissa on nähtävissä siirtymä N2000-korkeusjärjestelmään, kun Lappeenrannan alueella muutoksen seurauksena korkolukuja korotettiin +0,21. Korotuksia ei kuitenkaan ole lisätty kaavamerkintöjen räystäskorkeuksia rajoittaviin korkoihin.

Tontilla on mahdollisuus rakentaa osittain maanalainen tila, jota saa käyttää kellaritilana ja autojen pysäköintiin (ma1).

Raatihuone on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (h). Rakennuksissa suoritettavista korjauksista ja muutoksista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Muinaistieteelliseltä toimikunnalta. Suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Raatihuoneen siipirakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus (max +98,50). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Raatihuoneen edustapuisto on merkitty kaavassa puistoalueeksi (PI).



Ote suunnittelualueen ajantasa-asmakaavasta. (Webmap 9.6.2020)

Kaavamuuosalueen itäpuolella, tonteilla 4 ja 5 on voimassa asemakaava 2588, joka on hyväksytty 5.6.2017. Tontti 5 Koulu- ja Kirkkokadun risteyksessä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennuksen kerroslukumäärä on sisäpihan puolella kuusi (VI), keskellä seitsemän (VII) ja Koulukadun puolella viisi (V). Murtoluku (1/1r) roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeus on 2800 m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +112,1 ja rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 19,5 metriä. Vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +116 metriä. Rakennuksen pohjoispuolelle on merkitty parvekkeen rakennusala (par). Tontilla sijaitsee maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja (map2). Pihakannen likimääräinen korkeusasema (+92,9). Alueen lounaiskulmaan on osoitettu ohjeellinen istutettava alueen osa sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan (vp). Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Sen pohjoispuolella on ohjeellinen pysäköimispaikaksi varattu alueen osa (p). Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla. Lounaiskulmassa, Koulukadun puolella on merkintä rajasta, johon on rakennettava 2,2 metriä korkea meluaita (a-9). Meluaidan tulee muodostaa rakennuksen kanssa yhdessä melulta suojaava kokonaisuus siten, että ne suojaavat piha-aluetta kadun liikennemelulta. Meluaita on käsiteltävä julkisivunomaisesti sekä toteutettava laadukkaasti ja muuhun korttelikokonaisuuteen soveltuen. Melunsuojaus tulee toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa. Tontilla maanpinnan likimääräinen korkeusasema eroaa sen pohjois- ja eteläpuolen välillä yli 2,5 metriä.

Tontilla 4 sijaitseva entinen rikkihappotehtaan pääkonttori on asuinkerrostalojen kortteli- aluetta (AK). Rakennuksella on suojeltava rakennus –merkintä (sr-12). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen kerrosluku on kolme (III). Rakennuksen eteläiselle sisäpihalle on merkitty ohjeellinen leikki- ja oleskelu- alueeksi varattu alueen osa (le). Rakennusoikeus on 2430 m². Alueen maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +90,2 metriä.

▪ **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). Raatihuoneen 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 soveltuvin osin myös tässä asemakaavamutoksessa.

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan–Lauritsalan pohjavesialueeseen, joka on luokitukseltaan muu pohjavesialue. Alueen pinta-ala on 12,88 km², muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m³/d.

▪ **Raatihuoneen korttelin arkkitehtuurikilpailu**

Suunnittelualueella järjestettiin yhteistyössä Suomen arkkitehtiliiton kanssa avoin suppea arkkitehtuurikilpailu 18.6.–8.10.2018.

Kilpailijoiden ensisijaisena tehtävänä oli esittää Koulukadun ja Kauppakadun kulmauksessa sijaitsevan seurakuntakeskuksen paikalle asuin-, toimisto- ja liikerakentamista. Korttelin itäosaan tontille 5 kilpailijoilla oli mahdollisuus esittää entisen virastotalon paikalle uudisrakentamista kaksi vuotta vanhasta asemakaavasta poiketen. Lisäksi kilpailijat saivat ottaa kantaa korttelia reunustavien katualueiden kehittämiseen.

Raatihuoneen korttelin ideakilpailussa voittajaksi valittiin ehdotus nimimerkillä ”Tarina”, toiseksi sijoittui ehdotus ”Frieze”, ja kolmanneksi ”Piano Nobile”. Ehdotukset ”Bellevue” ja ”+” palkittiin lunastuksella. Lisäksi ”Puutarha” ja ”Tällviisi” saivat kunniamaininnan.

Voittanutta ehdotusta kilpailun tuomaristo kehui poikkeuksellisen hyvin harkituksi ja tasapainoiseksi ehdotukseksi, joka ammentaa ideansa korttelin vanhoista rakennuksista ja umpikorttelin käytännöistä. Suunnitelmassa Raastuvankatu säilyy käytännöllisesti katsoen koskemattomana. Koulukadun puoleisella sivulla kunnioitetaan vanhaa pankkirakennusta rakentamalla sen molemmille puolille matalammat rakennukset, joiden korkeus kasvaa portaittain korttelin kulmia lähestyttäessä.

Kilpailuohjelmassa kilpailuehdotuksilta toivottiin näkemyksiä korttelikokonaisuuden toiminnallisuuden kehittämiseen koskien erityisesti uudisrakennusten alakerrosten toimintoja sekä Raatihuoneen puistoa ja piha-alueita.

Tarina onnistuu ratkaisemaan myös korttelikokonaisuuden toiminnallisuuden kehittämiseen liittyviä haasteita, koskien erityisesti uudisrakennusten toimintoja, sekä Raatihuoneen puistoa ja piha-alueita. Ehdotuksessa pihasivulle rakennetaan leveä pitkänomainen pihatila, joka ulottuu Kauppakadulta Kirkkokadulle. Sitä käytetään myös kävely-yhteytenä, ja sitä reunustavat erilaiset liikkeet ja palvelut sekä asuntojen tarpeet. Kesäaikana myös kahvilat voivat levittäytyä tilaan.



Arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus ”Tarina” jonka ansiaina arvosteluraati piti raatihuoneen puistoa avartavia porttikäytäviä ja niiden kautta järjestettyjä kulkuyhteyksiä Koulukadulle, kuitenkin jatkosuunnittelussa on huomioitava melun torjunta. (Lappeenrannan kaupunki)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Lappeenrannan seurakuntayhtymän aloitteesta. Kaavamuutoksen taustalla ovat Lappeenrannan seurakuntayhtymän muuttuneet tarpeet omistamiensa rakennusten osalta.

Toiminta Koulukatu 10:n seurakuntakeskuksessa on päättynyt vuoden 2019 kesäkuussa ja rakennus on tyhjiään. Entinen seurakuntakeskus on vaikeasti muutettavissa mahdollisten uusien käyttäjien tilatarpeita vastaavaksi johtuen mm. kantavien seinien suuresta määrästä ja välipohjarakenteiden lyhyistä jänneväleistä. Myös seinärakenteet ja rakennuksen käyttökoneerit edellyttäisivät mittavaa uusimista käyttökulujen madaltamiseksi kohtuulliselle tasolle.

Vanha KOP:n pankkitalo on peruskorjattu vuonna 2018 vastaamaan Lappeenrannan seurakuntayhtymän toimintojen vaatimaa tilatarvetta. Rakennusta koskevat vanhentuneet asemakaavamerkinnot on tarpeen muuttaa nykytilannetta vastaaviksi ja kaupunkikuvallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojeleviksi.

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lappeenrannan seurakuntayhtymä on jättänyt Lappeenrannan kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamisesta 16.11.2017. Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt kaavamuutosaloitteen ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen Raatihuoneen korttelissa Lappeenrannan kaupungin ja Lappeenrannan seurakuntayhtymän hallinnoimilla maa-alueilla. Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2020-2022 kaavoitusohjelmaan kohdenumerolla 1. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunki-kehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Lappeenrannan kaupunki käynnisti vuonna 2018 lähes koko Raatihuoneen korttelia koskevan suunnittelun järjestämällä alueesta avoimen arkkitehtuurikilpailun. Tavoitteena oli saada aikaan korttelin maankäytön kokonaissuunnitelma, jolla alue voidaan toteuttaa tiiviisti, kustannustehokkaasti ja laadultaan korkeatasoisesti herkin, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön ehdoilla. Kilpailulautakunta katsoi ehdotuksen ”Tarina ” vastaavan parhaiten kilpailulle asetettuja vaatimuksia ja valitsi tämän voittajaksi seuraavin perustein:

Voittanutta ehdotusta kilpailun tuomaristo kehui poikkeuksellisen hyvin harkituksi ja tasapainoiseksi ehdotukseksi, joka ammentaa ideansa korttelin vanhoista rakennuksista ja umpikorttelin käytännöistä. Suunnitelmassa Raastuvankatu säilyy käytännöllisesti katsoen koskemattomana. Koulukadun puoleisella sivulla kunnioitetaan vanhaa pankkirakennusta rakentamalla sen molemmille puolille matalammat rakennukset, joiden korkeus kasvaa korttelin kulmia lähestyttäessä.

Kilpailuohjelmassa kilpailuehdotuksilta toivottiin näkemyksiä korttelikokonaisuuden toiminnallisuuden kehittämiseen koskien erityisesti uudisrakennusten alakerrosten toimintoja sekä Raatihuoneen puistoa ja piha-alueita.

Tarina onnistuu ratkaisemaan myös korttelikokonaisuuden toiminnallisuuden kehittämiseen liittyviä haasteita, koskien erityisesti uudisrakennusten toimintoja, sekä Raatihuoneen puistoa ja piha-alueita. Ehdotuksessa pihasivulle rakennetaan leveä pitkänomainen pihatila, joka ulottuu Kauppakadulta Kirkkokadulle. Sitä käytetään myös kävely-yhteytenä,

ja sitä reunustavat erilaiset liikkeet ja palvelut sekä asuntojen tarpeet. Kesäaikana myös kahvilat voivat levittäytyä tilaan.

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. Korona-poikkeustilan aikana kaava-aineistot ovat tutustuttavissa asiakaspalvelukeskus Winkissä.

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Kaavamuuutoksesta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 29.5.2020. Muistio neuvottelusta on kaavaselostuksen liitteenä. 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 13.6.2020 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 16.6.2020 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitelmaa koskeva selvitys- ja havainnollistamismateriaali pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 16.6. – 10.8.2020. Nähtävillä oloaikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 23.6.2020 Teams-kokousohjelmalla.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 2.9.2020 sekä kaupunginhallituksessa 7.9.2020 ja on pidetty MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan 10.9. - 12.10.2020. Samalla kaupunginhallitus päätti pyytää lausunnon kaavaehdotuksesta Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja Etelä-Karjalan museolta.

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

MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen asemakaavakarttaa on muutettu siten, että kerrosalamerkintä IV-VI jossa roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, joista suurempi kerrosmäärää ei saa ulottua 10 metriä lähemmäksi tonttien 6 ja 7 välistä rajaa on muutettu kahdeksi erilliseksi rakennusalueeksi ja molemmille rakennusalueille on annettu erilliset kerrosluvut 2/3r IV ja 2/3r VI. Lisäksi yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava määräys: tontin 7 pihakannen likimääräisellä tasolla +93.8 tulee olla huoltoajoyhteys tontille 6.

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 merkittävät rakennukset. Kaavamutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavamutoksen aikana Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on selvittänyt kaupungin keskusta-alueen autojen pysäköintipaikkojen laskentanormeja ja selvityksen tuloksena ehdotetaan muutoksia laskentanormeihin.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on kehittää Raatihuoneen 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 Raatihuoneen korttelin Koulukadun Raastuvankadun välillä.

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.

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 saatavuttavaksi. Lisäksi tavoitteena on kevyenliikenteen väylien parantaminen ja keskustan kehittäminen kävelypainotteiseen liikkumiseen sekä palveluiden lisääminen.



Näkymä raatihuoneen korttelin sisäpihalta, jossa raatihuoneen laajennuksen kohdalla on aiemmin toiminut lasten päivähoiton leikki-piha. (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 keskusta-alueen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskusta-palvelujen 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

Asemakaavan muutosaloitteen perusteella Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu laati kaavamuuotosalueelle viitesuunnitelman, jossa lähtökohtana oli tasapainoinen kaupunkikuva ja kaupunkirakenteen mittakaavan pienentyminen kohti raatihuonetta. Purettavan seurakuntakeskuksen tilalle tutkittiin samankaltaisen mittakaavan jatkumista, kuin mitä on kaavoitettu vuonna 2017 valmistuneessa asemakaavassa kaakkoiskulmalla sijaitsevan virastotalon tontille. Uudisrakennuksen mittakaavaa oli raatihuoneen puolella kevennetty viidennen kerroksen terasseilla ja kahden kerroksen mittakaavaa mukailevilla parvekelinjosten muutoksilla.

Asemakaavan alustavassa luonnosvaiheessa tutkittujen vaihtoehtojen jälkeen Lappeenrannan kaupunki päätti järjestää korttelin kehittämisestä arkkitehtuurikilpailun yhteistyössä Suomen arkkitehtiiliiton ja Lappeenrannan seurakuntayhtymän kanssa. Kilpailijoiden tehtävänä oli esittää Koulukadun ja Kauppakadun kulmauksessa sijaitsevan seurakuntakeskuksen paikalle asuin-, toimisto- ja liikerakentamista. Korttelin itäosaan tontille 5 kilpailijoilla oli mahdollisuus esittää entisen virastotalon paikalle uudisrakentamista kaksi vuotta vanhasta asemakaavasta poiketen. Lisäksi kilpailijat saivat ottaa kantaa korttelia reunustavien katualueiden kehittämiseen.

Asemakaavaluonnoksen laadinnan pohjana otettiin arkkitehturikilpailun voittajaehdotus ”Tarina”. Kaavaprosessin yhteydessä ei näin ollen ollut enää tarpeen laatia erillisiä kaavallisia luonnosvaihtoehtoja, sillä käyty kilpailu antoi erittäin kattavan kuvan suunnittelualueen potentiaalista ja mahdollisista ratkaisumalleista.

- Alustava asemakaavaluonnos

Raatihuoneen korttelin ideakilpailussa voittajaksi valittiin ehdotus ”Tarina” ja asemakaavan luonnos on laadittu suunnitelmaa mahdollisimman tarkkaan noudattaen. Voittanutta ehdotusta kilpailun tuomaristo kehui poikkeuksellisen hyvin harkituksi ja tasapainoiseksi ehdotukseksi, joka ammentaa ideansa korttelin vanhoista rakennuksista ja umpikorttelin käytännöistä. Suunnitelmassa Koulukadun puoleisella sivulla kunnioitetaan vanhaa pankkirakennusta rakentamalla sen molemmille puolille matalammat rakennukset, joiden korkeus kasvaa korttelin kulmia lähestyttäessä. Ongelmaksi tasapainoisen kaupunkikuvan muodostumisessa on noussut tontin 5 jääminen kaavamutoksen ulkopuolelle, jolloin vanhaan pankkitaloon kiinni rakentuu ainoastaan seurakuntakeskuksen tilalle nouseva uudisrakennus ja vain tämä rakennusmassa nousee kohti korttelin länsireunaa.

Kilpailuohjelmassa kilpailuehdotuksilta toivottiin näkemyksiä korttelikokonaisuuden toiminnallisuuden kehittämiseen koskien erityisesti uudisrakennusten alakerrosten toimintoja sekä Raatihuoneen puistoa ja piha-alueita. Voittaneen ehdotuksen kantava idea oli pihasivulle rakennettava leveä pitkänomainen pihatila, joka ulottuu Kauppakadulta Kirkkokadulle, ja jota käytettäisiin myös julkisena kävely-yhteytenä. Pihatilaa reunustavat erilaiset liikkeet ja palvelut sekä asuntojen tarpeet. Kesäaikana myös kahvilat levittäytyvät tilaan. Julkisen ja yksityisen kaupunkitilan rajaaminen turvallisuutta lisäävästi kaavamääräyksillä on osoittautunut haasteelliseksi osaksi kaavaprosessia ja siten kilpailuehdotuksen ideoiden toteuttaminen sellaisenaan ei ole mahdollista. Myös raatihuoneen viereinen aita katkaisee suunnitelman mukaisen pihatilan. Aita on määritelty Lappeenrannan muuseon lausunnossa tärkeäksi osaksi raatihuoneen ympäristöä ja asemakaavan luonnoksessa aidalle on annettu suojeleva merkintä varmistamaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen muuttumattomana.

Luonnos suojelee raatihuoneen korttelin rakennuksista raatihuoneen, raatihuoneen laajennuksen sekä entisen Kansallis-Osake-Pankin rakennuksen. Seurakuntakeskuksen tilalle Koulukadun varrelle on mahdollista rakentaa arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen, osittain kuusikerroksinen rakennus ja rakennuksen 1. kerrokseen on jätettävä kulkukäytävä, jonka kautta on järjestetty korttelin läpi johtava jalankulkuyhteys raatihuoneen puistoon ja raatihuoneen sisäpihalle. Rakennuksen asuntojen sijoittelussa on tutkittu mahdollisuutta parvekkeiden sijoittumisesta pääosin raatihuoneen puoleiselle julkisivulle, mikä parantaa asuntojen viihtyisyyttä liikennemelun vähenemisen ansiosta,

mutta asuntojen valoisuus on huonompi ikkunoiden suuntautuessa pääosin kohti luodetta. Parvekkeiden sijoituessa raatihuoneen puolelle porrashuoneet jäävät Koulukadun puolelle ja näin kellarin tilat ovat paremmin hyödynnettävissä autojen pysäköintiin.

Ajoyhteys uuden rakennuksen maanalaiseen paikoitustilaan on mahdollista järjestää Raastuvankadulta rasitteena tontille 3 ja 6 (ennen tontti 1).



Katunäkymä Koulukadulle, jossa vasemmalla kauppakeskus Armadan sisäänkäynti, seuraavana oikealla asemakaavan luonnoksen mukainen uudisrakennus purettavan seurakuntakeskuksen paikalla, keskellä suojeltava KOP:n vanha pankkirakennus ja oikealla entinen virastotalo. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

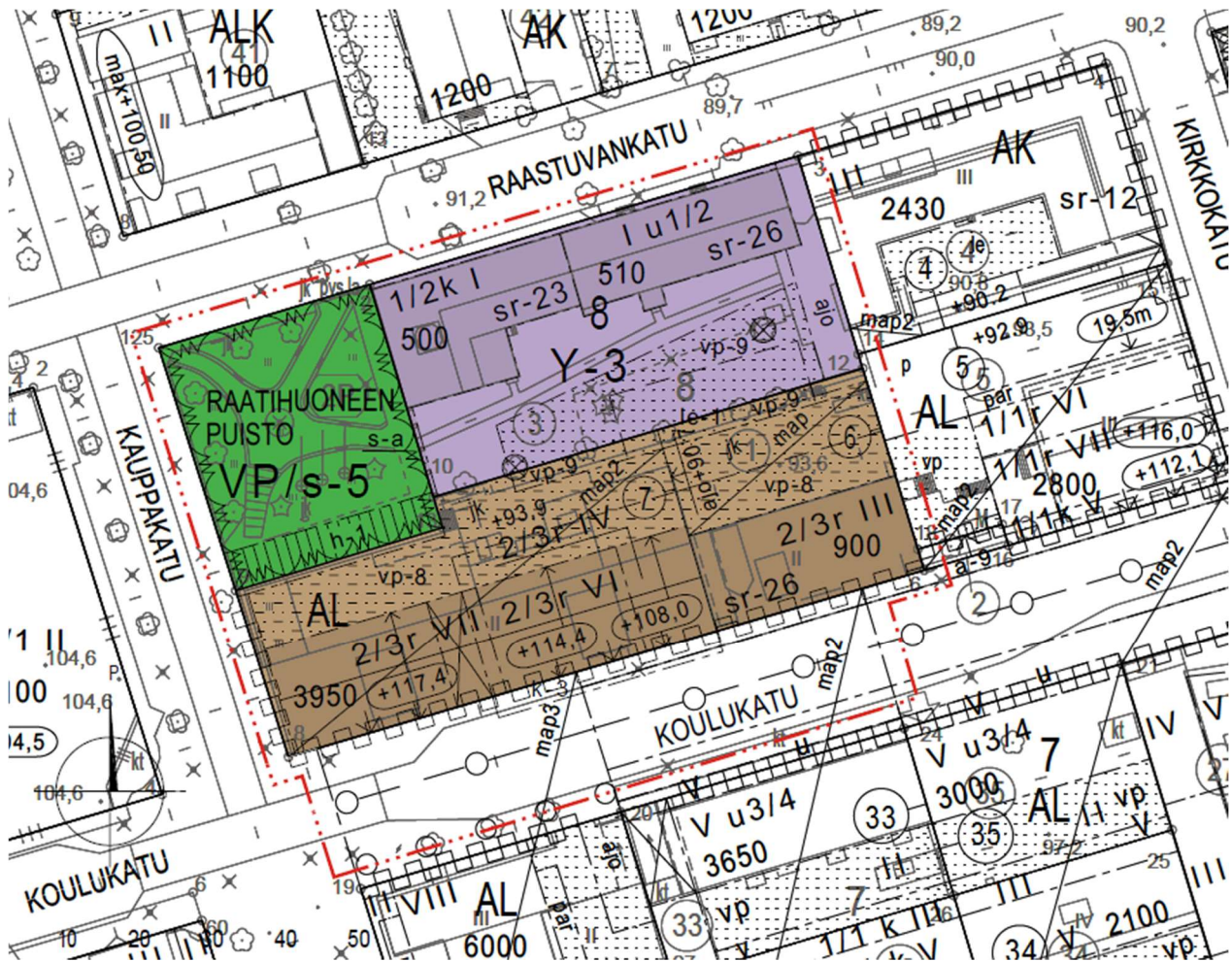
Asemakaavamuutos mahdollistaa korttelin kokonaisvaltaisen kehittämisen ja täydennysrakentamisen suojelu- ja miljööarvot huomioiden. Korttelin eteläosaan on sijoitettu uudisrakentamista nykyisen seurakuntakeskuksen paikalle. Korttelin muissa osissa rakennuskanta on säilytetty ja varustettu suojelumerkinnöin. Korttelin sisäpihaa kehitetään puolijulkkisena yhtenäisenä piha-alueena, joka huomioi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) erityispiirteet.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa kaavaratkaisu on suojelupainotteinen käsittäen Raatihuoneen puiston sekä sen itäpuolella sijaitsevan raatihuoneen ja sen sivurakennuksen. Voimassa oleva asemakaavan *hallinto- ja virastorakennusten korttelialue* (YH) on muutettu *yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueeksi* (Y-3). Alueelle saa sijoittaa kokoontumis- ja edustustiloja sekä liike- ja toimistotilaa. Y-3-korttelialueelle ei ole osoitettu uudisrakentamista, sen sijaan raatihuone ja sen sivurakennus (entinen päiväkotito) on suojeltu sr-23- ja sr-26-merkinnöin. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 1010 kerros-m², mikä on 140 krs-m² vähemmän, kuin voimassa olevan asemakaavassa. Raatihuoneen kerrosluku on 1/2kl ja entisen päiväkotirakennuksen lu1/2.

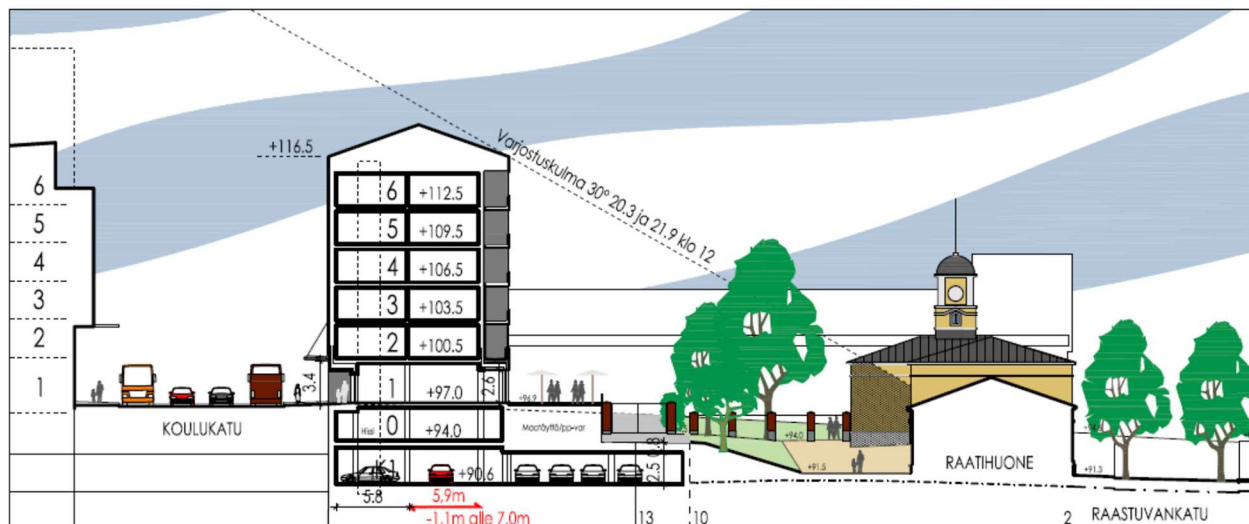
Suunnittelualueen eteläosan yleisten rakennusten korttelialue on muutettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (AL). Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Korttelialue on jaettu kahteen tonttiin ja muodostuvan tontin nro 6 alueella oleva entinen pankkirakennus on suojeltu sr-26-merkinnällä. Suojellun rakennuksen rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukainen 900 kerros-m² ja kerrosluku 2/3rIII. Muodostuvalle tontille nro 7 on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle, jonka rakennusoikeus on 3950 kerros-m². Rakennusoikeus nousee voimassa olevaan asemakaavaan nähden 1600 kerros-m²:llä. Tontin kerrosluku on merkitty siten, että rakennusosien korkeus kasvaa kohti Kauppakatua neljästä (IV) seit-

semään (VII) kerrokseen. Koska rakennus sijoittuu rinteeseen, Koulukadun puolelta katsottuna kerrosluku on kolmesta kuuteen. Korttelialueelle on merkitty myös maanalaista tilaa pysäköintiä varten.

Lisäksi asemakaavamuutosalueeseen kuuluu Kauppakadun ja Raastuvankadun kulman puistoalue (VP/s-5) ja osa Koulukadun katualueesta. Puistoalueen rajat ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset.



Ote 27.8.2020 päivätystä ja 26.11.2020 muutetusta asemakaavan ehdotuksesta. (Kaupunkisuunnittelu).



Asemakaavaa havainnollistava leikkaus raatihuoneen korttelista kohti länttä. Korttelin keskiosalla on suojeltavaksi esitetty aita ja aidan uudisosana portti huolto- ja pelastusajoneuvoliikenteen sallivalla kevyen liikenteen väylällä. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,6417 ha, josta AL-korttelialuetta 0,2463 ha ja Y-korttelialuetta 0,1833 ha. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti puistoalueen kokonaispinta-ala on 0,1036 ha. Lisäksi kaava-alueesta on 0,1085 ha katualuetta. Voimassa olevaan kaavaan nähden koko kaavamuuosalueen kokonaisrakennusoikeus nousee 1460 kerros- m² ja on 5860 kerros- m². Asemakaavan tilastolomake on liitteenä 4.

	Kaavaluonnos
Tontti 3 (Y-3) Raatihuone	0,1833 ha, rakennusoikeus on 1010 krs-m ² Muutos nykyisen rakennusoikeuden 1150 krs-m ² :iin on -140 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan 777 krs-m ² on 233 krs-m ²
Tontti 1 (Y), poistuva Uudet tontit 6 ja 7	0,2463 ha. Lisäys nykyisen rakennusoikeuden 3250 krs-m ² :iin on 1600 krs-m ² Kiinteistörekisterin mukainen kerrosala on 2128+860=2988 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan (4850-2988) on 1862 krs-m ²
Tontti 6 (AL) 34,35 % tontista 1	0,0846 ha, uusi rakennusoikeus on 900 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan 860 krs-m ² on 40 krs-m ²
Tontti 7 (AL) 65,65 % tontista 1	0,1617 ha, uusi rakennusoikeus on 3950 krs-m ² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen 2128 krs-m ² :iin on 1822 krs-m ²
Kerrosala koko suunnittelualue	Vanha kiinteistörekisterin mukainen kerrosala on 3765 krs-m ² Uusi rakennusoikeus on 5860 krs-m ² Rakennusoikeuden lisäys (1150+900+2350=4400) 1460 krs-m ²
Uusia asuntoja tontille 7	Asuinkäyttöön soveltuvan kerrosalan lisäys on (3950-960) 2990 krs-m ² Suunnitteluratkaisun mukaisilla 50% läpi talon ulottuvilla asunnoilla keskipinta-ala on noin 54 m ² ja asuntoja (0,8x2990=) 2392/54 = 44 asuntoa
Asukasluvun lisäys	kun keskimäärin 40,3 m ² /asukas, laskennallinen asukasluku on 59 henkilöä

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontille 7 on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta tiivistävä ratkaisu. Ensimmäiseen kerrokseen kadun puoleisiin tiloihin on kaavan mukaan rakennettava liike- tai palvelutiloja ja muihin kerroksiin voidaan rakentaa asuntoja tai muita kaavan mahdollistamia tiloja. Maanalaisiin pysäköintitiloihin on mahdollista järjestää ajoyhteys Raastuvankadulta tontin 3 ja muodostuvan tontin nro 6 kautta kulkevilla ajoyhteyksillä.

Kaavaluonnoksessa on erityisiä kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaava entinen Kansallis-Osake-Pankin entinen pankkirakennus sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluva raatihuone laajennuksineen suojeltu. Käytöstä poistettu seurakuntakeskus on mahdollista purkaa, mutta sen korvaava uudisrakennus on sovitettu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan viereisen vanhan pankkirakennuksen mittakaavaan.

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

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

Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). Korttelialue on jaettu kahteen tonttiin nro 6 ja 7.

Tontti 6

Muodostuvalla tontilla nro 6 oleva vanha pankkirakennus on suojeltu sr-26-suojelumerkinällä. *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.* Rakennuksen rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukainen 900 kerros-m² ja kerrosluku 2/3r III. Tontin piha-alueelle on merkitty maanalainen tila pysäköintiä varten (map) ja rakennusalat, joille saa sijoittaa viherpihat (vp-8 ja vp-9). Viherpihat tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueina, joilla tulee olla myös istutuksia. Vp-8:lla merkitylle viherpihan rakennusalalle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja yksikerroksisia katoksia ja rakennelmia. Rakennelmat saavat ylittää rakennusoikeuden kerrosalan.

Lisäksi tontille 6 on merkitty tontin nro 7 maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti sekä ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa, jolla mahdollistetaan yhtenäinen jalankuluyhteys tontin nro 7 kanssa. Tontille sijoittuu myös osa koko korttelin yhteiskäyttöön tulevasta leikkipaikasta (le-1). Leikkipaikan sijainti on ohjeellinen.

Korttelin itäosan tontin 5 pihan kautta on aiemmin sovittu rasitesopimuksilla kulkuoikeus tontin 6 (vanha numero 1) pihakannelle ja tontin 6 kellaritilaan on sovittu rasitesopimuksilla ajoyhteys tontin 3 kautta, joka on merkitty nyt myös kaavamääräyksiin (ajo).

Tontti 7

Tontin nro 7 purettavan seurakuntakeskuksen tilalle on mahdollista rakentaa massoitte-lultaan portaittain nouseva Koulukadulta katsottuna kolmi-kuusikerroksinen uudisraken-nus. Kerrosluvuksi on merkitty rakennusalan itäosaan 2/3r IV, rakennusalan keskelle 2/3r VI ja länsiosaan 2/3r VII. Uudisrakennuksen räystäskorkeus on määrätty tontin nro 6 van-han pankkirakennuksen vieressä korkoon +108,0, mikä on likimain sama kuin suojeltavan pankkirakennuksen pääräystään korko. Rakennusmassan keskivaiheilla on Koulukadulta katsottuna viisikerroksinen osa, jossa korkein sallittu räystäskorkeus on +114,4. Korke-ampi kuusikerroksinen rakennusosa sijoittuu Kauppakadun puoleiselle tontin osalle räys-täskorkeuden ollessa korkeintaan +117,4. Rakennusosalalle on merkitty rakennuksen har-jan suunta Koulukadun suuntaiseksi. Tontin rakennusoikeus on 3950 kerros-m², jossa on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan nähden 1600 kerros-m².

Muodostuvalle tontille nro 7 on lähes koko laajuudelle merkitty maanalainen tila pysäköin-tiä varten (map2). Maan alle saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla. Maanalaisiin pysäköintitiloihin on mahdollista järjestää ajoyhteys Raastuvankadulta korttelin 8 tontin 3 ja muodostuvan tontin nro 6 kautta kulkevilla ajoyhteyksillä.

Lisäksi tontille on merkitty rakennusalat, joille saa sijoittaa viherpihat (vp-8 ja vp-9). Vp-8-viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Pihalle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja yksikerroksisia katoksia ja ra-kennelmia. Rakennelmat saavat ylittää rakennusoikeuden kerrosalan. Viherpiha tulee suunnitella ja toteuttaa tonttien 3, 6 ja 7 yhteiseen vihersuunnitelmaan perustuvana yhte-näisenä kokonaisuutena, jossa on huomioitu pihan soveltuvuus valtakunnallisesti merkit-tävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tontille on myös merkitty maanpinnan likimääräinen korkeusasema +93,9 metriä meren-pinnan yläpuolella ja osa koko korttelin yhteiskäyttöön tulevasta leikkipaikasta (le-1). Leik-kiapaikan sijainti on ohjeellinen.

Tontin 7 rakennusosalalle on merkitty rakennukseen jätettävä kulkuaukko, leveydeltään vä-hintään 5 metriä. Lisäksi tontille on merkitty ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa. Näillä merkinnöillä mahdollistetaan jalankulkuyhteys läpi Raatihuoneen korttelin Kouluka-dun Raastuvankadun välillä.

Koko AL-korttelialuetta koskevat määräykset

AL-korttelin Kauppakadun ja Koulukadun puoleisille sivuille on merkitty ajoneuvoliittymä-kielto.

Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoi-tus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja ja korttelin katutasokerrokseen tulee si-joittaa 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- oleskelualue voi sijoittua kellarin kansirakenteelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohje-arvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohje-arvot eivät ylitä.

Rakennusten julkisivujen osalta on yleismääräyksissä määrätty, että kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terrassien tulee olla lasitettuja, ranskalaisia parvekkeita ei tule lasittaa. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Kauppakadun puoleiseen päätyyn tulee sijoittaa jokaiseen kerrokseen vähintään yksi asuin- tai toimistohuoneen pääikkuna. Julkisivujen tulee olla vaalean sävyisiä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennuksen Koulukadun ja raatihuoneen suuntaan avautuvat julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti kolmeen osaan värisävyjen vaihdoksilla.

Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Katutaso elävöittämiseksi julkisivuja on jäseneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä. Porttikäytävä tulee rakentaa vähintään 5 metriä leveäksi ja seinien tulee olla puuverhoiltuja. Käytävän porttirakenne ei suljettuna saa estää näköyhteyttä Koulukadun ja raatihuoneen puiston väliltä.

Tontin 7 Koulukadun puoleiselle julkisivulle on rakennettava yhtenäinen 1,5 metrin syvyinen ja vähintään 30 metrin pituinen katos alkaen tontin itäpäädyistä. Katoksen alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,7 metriä. Lisäksi tulee rakentaa maantasokerrokseen katoksen kohdalle vähintään 15 metrin matkalle syvyydeltään 1,5 metrin syvennyksiä. Katosta/katettua tilaa saa käyttää linja-autoliikenteen odotustilana.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dBA Koulu- ja Kauppakadun puoleisilla julkisivuilla.

Y-3 korttelin länsireunan teräs- ja tiilirakenteinen aita on suojeltu.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkivedot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Lisäksi yleismääräyksissä määrätään, että korttelin 8 muodostuvan tontin nro 7 purettavasta rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamistyön aloitusta.

Autopaikka- ja polkupyöräpaikoitusta koskevat määräykset

AL-korttelialueelle on varattava autopaikkoja seuraavasti: liike- ja toimistotilat 1 autopaikka/ 90 kerros-m², hotellitoiminta 1 autopaikka/ 250 kerros-m², ravintolatilat 1 autopaikka/ 90 kerros-m², asunnot 1 autopaikka/ 100 kerros-m², palveluasuminen 1 auto-

paikka/ 180 kerros-m² ja yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen 1 autopaikka/ 180 kerros-m². Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

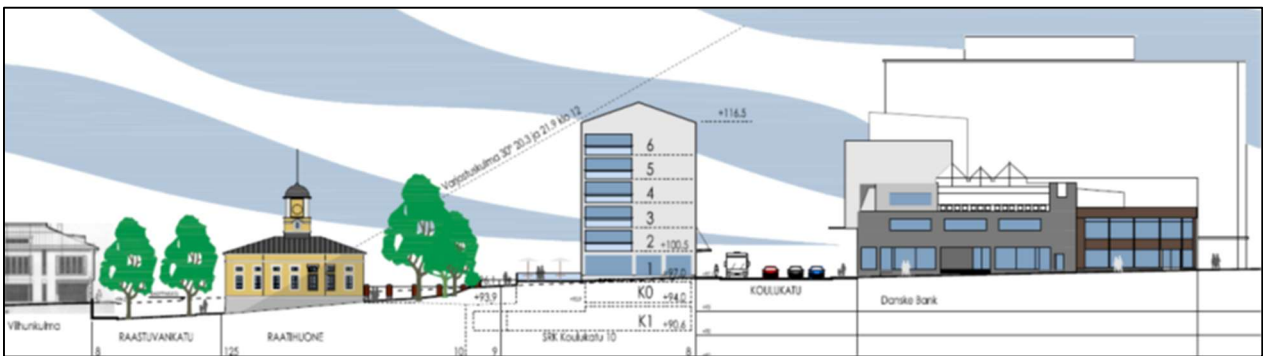
Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennettun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

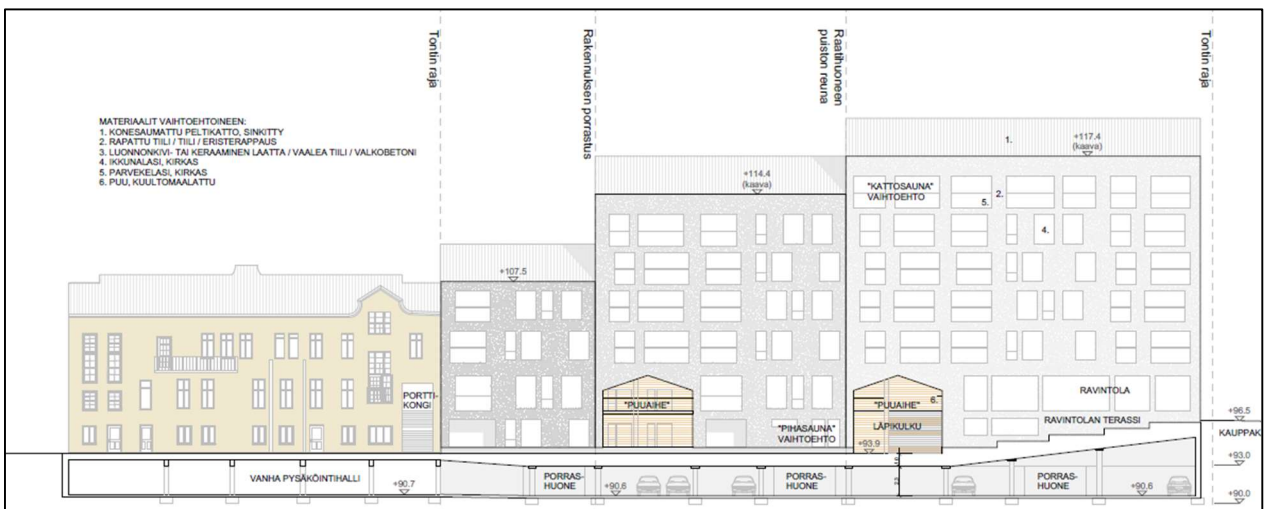
Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

Tontilla 3 ei ole autopaikkavelvoitetta.

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.



Leikkaus Kauppakadulta kohti itää, vasemmalla Wilhunkulma, seuraavana oikealla raatihuone, keskellä Seurakuntayhtymän tontille nouseva kuusikerroksinen uudisrakennus ja oikealla Danske-pankin pankkitalo, taustalla Osuuspankin pankkitalo. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).



Asemakaavaluonnoksen leikkaus kohti etelää. Vasemmalla KOP:n vanha pankkitalo, seuraavana arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen ja asemakaavaluonnoksen mukainen uudisrakennus. (Nonsta arkkitehdit Oy)

- Yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialue (Y-3).

Suunnittelualan tontti nro 3 on osoitettu *yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueena* (Y-3). Alueelle saa sijoittaa kokoontumis- ja edustustiloja sekä liike- ja toimistotilaa. Korttelialueella sijaitseva raatihuone on suojeltu sr-23-merkinnällä. *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Rakennuksen päätilajakoa ei saa muuttaa. Korjaus- tai muutostöistä on pyydettyvä museoviranomaisten lausunto. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuslupaan tulee liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys.*

Raatihuoneen sivurakennus on suojeltu sr-26-suojelumerkinnällä. *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettyvä museoviranomaisen lausunto.*

Suojeltavien rakennusten rakennusoikeus on merkitty rakennuskohtaisesti raatihuoneelle 500 kerros-m² ja laajennusosalle 510 kerros-m². Korttelin kokonaisrakennusoikeus laskee 140 m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Raatihuoneen kerrosluku on 1/2kl ja laajennusosan lu1/2. Kerrosluku antaa raatihuoneen sivurakennuksessa mahdollisuuden toimintojen laajentumiselle ullakkotiloihin. Lisäksi kortteliin on merkitty säilytettävä aitarakennelma (s-a) korttelin puistoalueen viereisellä sivulla ja ajoyhteys muodostuvalle tontille nro 6.

Y-3-korttelialueen pihalle on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan (vp-9). Viherpiha tulee suunnitella ja toteuttaa tonttien 3, 6 ja 7 yhteiseen vihersuunnitelmaan perustuvana yhtenäisenä, puolijulkisena kokonaisuutena, jossa on huomioitu pihan soveltuvuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnitelmassa tulee huomioida viherympäristön monipuolisuus. Alueen olemassa oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään tai tilalle tulee istuttaa uusia puita. Viherpihalle voidaan harkitusti sijoittaa rakennusten toimintoihin liittyviä, pienialaisia rakenteita esim. oleskeluterasseja.

Korttelialueelle on myös merkitty osa koko korttelin yhteiskäyttöön tulevasta ohjeellisesta leikkipaikasta (le-1).

Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että Y-3 -korttelin länsireunan teräs- ja tiilirakenteinen aita on suojeltu. Korttelialueelle sijoittuu myös kaksi suojeltavaa puuta.

Tontilla 3 ei ole autopaikkavelvoitetta.

- 5.4.2 Muut alueet
 - Puistoalue (VP/s-5)

Raatihuoneen länsipuolen puisto on osoitettu *puistoalueeksi* (VP/s-5) jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava. Alueelle on laadittava erillinen puistosuunnitelma, joka on hyväksyttävä museoviranomaisella. Puistoalueen etelälaitaan on merkitty jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo tontille on sallittu (h-1). Asemakaavassa puistoalueen nimeksi on annettu Raatihuoneen puisto.

- Katualue

Asemakaavamuutoksessa on mukana 1084 m²:n osalta Koulukadun katualueita. Katualueelle on osoitettu korttelin 8 viereiselle sivulle rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen (k-3). Katoksen tukirakenteiden tulee sijoittua tontille ja alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,7 metriä. Katualueelle on myös merkitty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti maanalaiset tilat pysäköintiä varten (map2 ja map3). Osalle katualueita saa sijoittaa maanalaisen autopaikkojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen ja osalle kolmeen kerrokseen. Alueelle saa sijoittaa myös varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla. Lisäksi katualueelle on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukainen johtoaluevaraus.

Koko kaava-alueita koskevat yleiset määräykset

Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että tontin 3 liittymästä Raastuvankadulle on rasitteena ajoyhteys maanpinnan tasolla tontin 6 kellaritilassa sijaitsevaan pysäköintitilaan. Tontin 6 kellarin likimääräiseltä tasolta +90,7 tulee järjestää kulkurasitteella 2,2 metriä korkea ajoyhteys tontin 7 kellaritilaan ja tontin 7 pihakannen likimääräisellä tasolla +93,8 tulee olla huoltoajoyhteys tontille 6.

Kauppakadulta tulee järjestää esteetön kulkuyhteys likimääräiselle pihan tasolle +93,9. Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella, maanpäällinen jätekatos ei ole sallittu.

Tonteille 3, 6 ja 7 tulee laatia yhteinen viheraluesuunnitelma yhteistyössä kaupungin kadut ja ympäristö-vastuualueen sekä Lappeenrannan toimitilat Oy:n kanssa. Korttelin keskeisestä sisäpihasta tulee suunnitella yhtenäinen kokonaisuus, jossa tarvittavat toiminnot voidaan sijoittaa yhteisen vihersuunnitelman mukaisesti tonttien 3, 6 ja 7 tarpeita palvelemaan. Suunnittelussa tulee huomioida sisäpihan luonteva liittyminen Raatihuoneen puistoon.

Alue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista sekä katu- ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

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

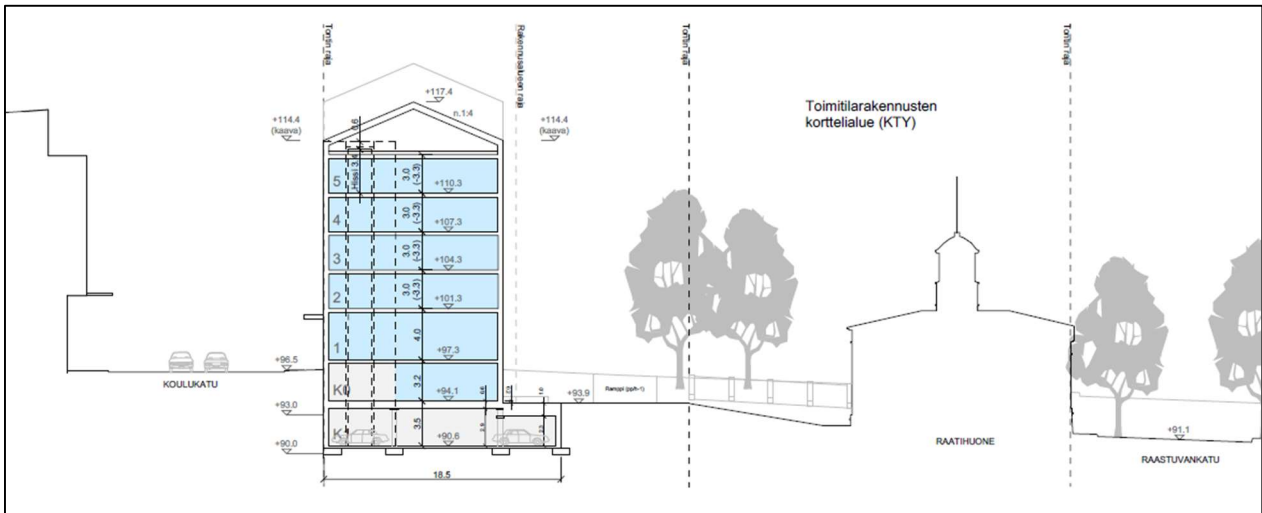
Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamoiden tulee sijaita rakennusten sisällä.

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.

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

Rakennukseen sijoitettaessa ainoastaan Koulukadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee asunnot varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja.



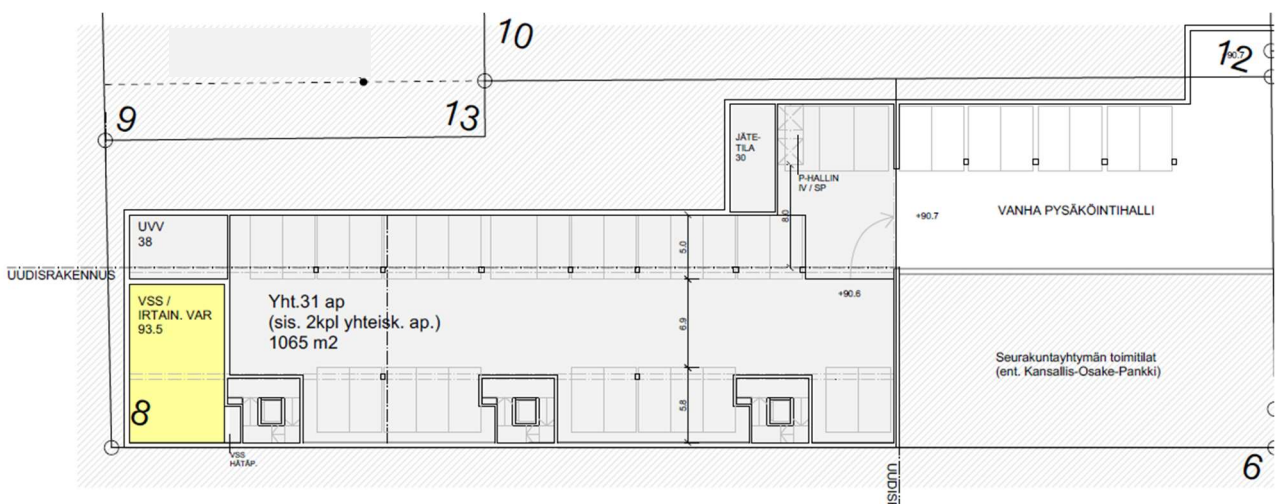
Poikkileikkaus, jossa on nähtävissä suunnittelualan lähes 6 metrin korkeusero Koulu- kadun ja Raastuvankadun välillä. (Nonsta arkkitehdit Oy)

- 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 liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dBA Koulu- ja Kauppakadun puoleisilla julkisivuilla. 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.



Asemakaavaa täydentävä viitesuunnitelma kellaritilojen vaakaleikkauksena sekä autopaikkalaskelmat tonttien 6 ja 7 osalta. Tontilla 6 on kaksi ylimääräistä autopaikkaa, kun pihakannelle sijoittuu 4 autopaikkaa ja tontilla 7 on asuinkerrostaloksi rakentuessaan vajaan 1 autopaikka, mikäli rakennetaan yhteiskäyttöpaikat kahdelle autolle tai 9 paikkaa, kun kiinteistöllä ei ole yhteiskäyttöautoille käyttösopimuksia. (Nonsta arkkitehdit Oy)

- 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 vaikutusta kaava-alueen pohjavesien luokitukseen. Yleismääräysten mukaan maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtausuuntiin. Kaava-alueen luoteispuolella noin 280 metrin etäisyydellä sijaitsevassa pisteessä GTK44-18, pohjavesi on ollut vuonna 2018 noin 10 metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla +79,67 (N2000).

Käytävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut 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 vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle.

Hulevedet on tarkoitus johtaa pääosin hulevesiverkostoon, sillä korttelin uudisrakentamisalueilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen.

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).

Kaikissa 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, joka on avattavissa yläkautta ja parvekkeiden välinen teleskoopitikas.
- Parvekekohtainen tikaspoistuminen, asukkaalla on mahdollisuus laskeutua maantasolle selkäsuojattua tikasta pitkin.
- Sisäpihalla 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 ratkaisuilla:

- 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 auto voidaan pysäköidä tasaiselle 6x15 metrin kokoiselle alustalle, joka kestää tukijalkojen edellyttämän pistekuorman ja alustan tulee sijaita nostimen toimintaetäisyyksien edellyttämällä etäisyydellä asunnon parvekkeesta. Tämä on mahdollista ainakin kaikkien Koulukatuun rajoittuvien asuntojen osalta, mikäli pelastusviranomaiset reitin hyväksyvät.

Alustavien rakennussuunnitelmien mukaan myös pihan puolelle toteutetaan kantavuudeltaan riittävä kansitaso tai vaihtoehtoisesti tontin pohjoisreunaan jää kantavaa maaperää, jolle voidaan pysäköidä nostolava-auto pelastustoimintaa varten. Muussa tapauksessa riittävä turvallisuustaso olisi 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 yleisten määräysten mukaan paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastustien järjestäminen sisäpihalle.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuotosalueen korttelialueille 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 Raastuvan- ja Koulukadun liikennemelualueella. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kulttuuriympäristö

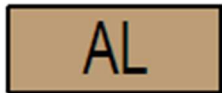
Asemakaavamuutos suojelee vuonna 1829 rakennetun ja 1840-luvulla laajennetun raatihuoneen, raatimies Lindegrenin vuonna 1826 rakennuttaman rakennuksen sekä Kansallis-Osake-Pankin vuonna 1915 valmistuneen pankkirakennuksen. Rakennuksista kaksi ensin mainittua kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaikki kolme ovat ympäristön luonteen kannalta merkittäviä rakennuksia. Keskustan 2030 osayleiskaavassa rakennukset on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1).

Asemakaavan luonnos mahdollistaa vuonna 1978 rakennetun Lappeenrannan seurakuntayhtymän seurakuntakeskuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Seura-

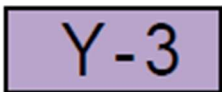
kuntakeskuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava. Keskustan 2030 osayleiskaavassa seurakuntakeskusta ei ole merkitty rakennuksena tai rakennusryhmänä, joilla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulisi selvittää asemakaavoituksen yhteydessä.

Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistoi-
neistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjään-
nöksiä.

5.8 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kokoontumis- ja edustustiloja sekä liike- ja toimistotilaa.



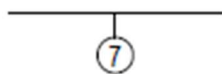
Puisto, jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puisto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava. Alueelle on laadittava erillinen puistosuunnitelma, joka on hyväksyttävä museoviranomaisella.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Osa-alueen raja.

2

Kaupunginosan numero.

KESK

Kaupunginosan nimi.

8

Korttelin numero.



Katu.



KOULUKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3950

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

2/3r III

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

1/2k I

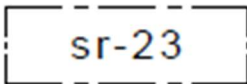
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I u1/2

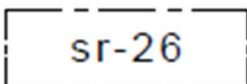
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



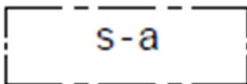
Rakennusala.



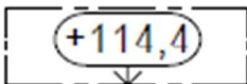
Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Rakennuksen päätilajakoa ei saa muuttaa. Korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuslupaun tulee liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys.



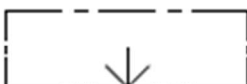
Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



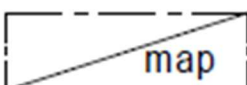
Säilytettävä aitarakennelma.



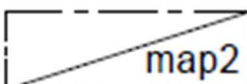
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



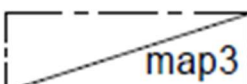
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



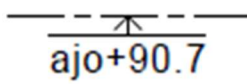
Maanalainen tila pysäköintiä varten.



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



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



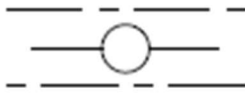
Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.

+93.9

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



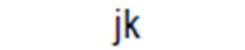
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



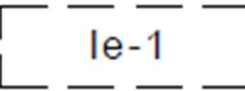
Johtoa varten varattu alueen osa.



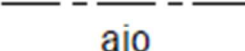
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



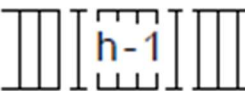
Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.



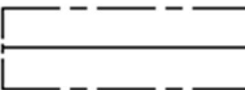
Ohjeellinen korttelin yhteiskäytössä oleva leikkipaikka.



Ajoyhteys.



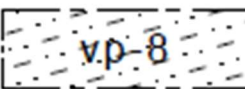
Yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varattu alueen osa.



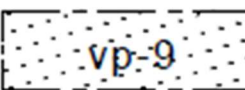
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



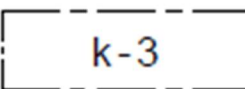
Suojeltava puu.



Rakennusala, jolle tulee sijoittaa viherpiha. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Pihalle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja yksikerroksisia katoksia ja rakennelmia. Rakennelmat saavat ylittää rakennusoikeuden kerrosalan. Viherpiha tulee suunnitella ja toteuttaa tonttien 3, 6 ja 7 yhteiseen vihersuunnitelmaan perustuvana yhtenäisenä kokonaisuutena, jossa on huomioitu pihan soveltuvuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Rakennusala, jolle tulee sijoittaa viherpiha. Viherpiha tulee suunnitella ja toteuttaa tonttien 3, 6 ja 7 yhteiseen vihersuunnitelmaan perustuvana yhtenäisenä, puolijulkisena kokonaisuutena, jossa on huomioitu pihan soveltuvuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnitelmassa tulee huomioida viherympäristön monipuolisuus. Alueen olemassa oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään tai tilalle tulee istuttaa uusia puita. Viherpihalle voidaan harkitusti sijoittaa rakennusten toimintoihin liittyviä, pienialaisia rakenteita esim. oleskeluterasseja.



Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen. Katoksen tukirakenteiden tulee sijoittua tontille ja alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,7 metriä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

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

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja, ranskalaisia parvekkeita ei tule lasittaa. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Kauppakadun puoleiseen päätyyn tulee sijoittaa jokaiseen kerrokseen vähintään yksi asuin- tai toimistohuoneen pääikkuna. Julkisivujen tulee olla vaalean sävyisiä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennuksen Koulukadun ja raatihuoneen suuntaan avautuvat julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti kolmeen osaan värisävyjen vaihdoksilla.

Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Katutason elävöittämisiksi julkisivuja on jäseneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä. Porttikäytävä tulee rakentaa vähintään 5 metriä leveäksi ja seinien tulee olla puuverhoiltuja. Käytävän porttirakenne ei suljettuna saa estää näköyhteyttä Koulukadun ja raatihuoneen puiston väliltä.

Tontin 7 Koulukadun puoleiselle julkisivulle on rakennettava yhtenäinen 1,5 metrin syvyinen ja vähintään 30 metrin pituinen katos alkaen tontin itäpäädyistä. Katoksen alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,7 metriä. Lisäksi tulee rakentaa maantasokerrokseen katoksen kohdalle vähintään 15 metrin matkalle syvyydeltään 1,5 metrin syvennyksiä. Katosta/katettua tilaa saa käyttää linja-auto- liikenteen odotustilana.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dBA Koulu- ja Kauppakadun puoleisilla julkisivuilla.

Y-3 korttelin länsireunan teräs- ja tiilirakenteinen aita on suojeltu.

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. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

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

Tontilla 3 ei ole autopaikkavelvoitetta.

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.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Rakennukseen sijoitettaessa ainoastaan Koulukadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee asunnot varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Tontin 3 liittymästä Raastuvankadulle on rasitteena ajoyhteys maanpinnan tasolla tontin 6 kellaritilassa sijaitsevaan pysäköintitilaan. Tontin 6 kellarin likimääräiseltä tasolta +90.7 tulee järjestää kulkurasitteella 2,2 metriä korkea ajoyhteys tontin 7 kellaritilaan ja tontin 7 pihakannen likimääräisellä tasolla +93.8 tulee olla huoltoajoyhteys tontille 6.

Kauppakadulta tulee järjestää esteetön pelastusajoneuvomitoituksen mukainen kulkuyhteys likimääräiselle pihan tasolle +93,9.

Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella, maanpäällinen jätekatos ei ole sallittu.

Korttelin 8 tontin 7 purettavasta rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamistyön aloitusta.

Tonteille 3, 6 ja 7 tulee laatia yhteinen viheraluesuunnitelma yhteistyössä kaupungin kadut ja ympäristö-vastuualueen sekä Lappeenrannan toimitilat Oy:n kanssa. Korttelin keskeisestä sisäpihasta tulee suunnitella yhtenäinen kokonaisuus, jossa tarvittavat toiminnot voidaan sijoittaa yhteisen vihersuunnitelman mukaisesti tonttien 3, 6 ja 7 tarpeita palvellen. Suunnittelussa tulee huomioida sisäpihan luonteva liittyminen Raatihuoneen puistoon.

Alue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista sekä katu- ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

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

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamoiden tulee sijaita rakennusten sisällä.

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.

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

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamaa.

5.9 Nimistö

Puistoalue on nimetty asemakaavassa Raatihuoneen puistoksi. Nimi on ollut pitkään käytössä epävirallisena, mutta sitä ei ole aiemmin merkitty asemakaavaan. Muilta osin asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan 2 Keskus kaupunginosan korttelin 8 tontin 1 rajat muuttuvat ja tontti jaetaan kahteen osaan. Asemakaavalla vahvistetaan korttelin 8 tontit 6 ja 7. Alueelle laadittu tonttijako on sitova. Tonttijakokartta on selostuksen liitteenä 7.

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 määritelty 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:

- Rakennusinventointi Koulukatu 10-14 ja Raastuvankatu 7-9 (Ramboll Oy 25.2.2017)
- Raatihuoneen kortteli, Lappeenranta. Asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Oy 2020)
- 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 kestävää kehitystä. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna käytettiin MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia ja niistä johdettuja vaikutuksiin liittyviä kysymyksiä. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla asemakaavaluonnosta alueella voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Lisäksi vaikutuksia on verrattu tilanteeseen, ettei alueella tapahtuisi mitään muutoksia nykytilanteeseen.

6.2 Ekologiset vaikutukset – 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. Asemakaavamuutoksen myötä seurakuntakeskuksen paikalle rakennetaan aiempaa laajemmat maanalaiset tilat, jotka voivat ulottua noin seitsemän metrin syvyyteen Koulukadun pinnasta. Uuden pysäköintihallin varaus ei ole kuitenkaan oleellisesti suurempi, kuin olemassa oleva seurakuntakeskuksen pysäköintihalli. Vanhan pankkirakennuksen ja raatihuoneen sekä entisen päiväkodin kohdalla kaavamuutos ei aiheuta merkittävää maankamaran muokkaamista. Vanhan pankkirakennuksen yhteyteen rakennettu maanalainen paikoitushalli säilyy nykyisellään.

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

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

Kokonaisuutena rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Maanpintaa joudutaan kaavan toteutuessa kaivamaan, mutta muutos ei ole nykytilanteeseen nähden merkittävä, koska nykyiseenkin rakennukseen sisältyy laajoja maanalaisia tiloja.

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

- Luonnonympäristö

Raatihuoneen kortteli on pääosin rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Raatihuoneen puistossa ja korttelin keskiosalla on kaupunkikuvan kannalta merkittävää puustoa ja kasvillisuutta. Muilta osin rakennusten ulkopuolisilla osilla on lähinnä asfaltoitua pihaa ja pysäköintikantta. AL-tontille tulee kaavan mukaan rakennettua ja istutettua piha- ja oleskelualueita viherpihalle, joka on mahdollista sijoittaa autokannen päälle. Raatihuoneen tontin (Y-3-korttelialue) istutettu piha-alue säilyy lähes entisellään (merkintä vp-9). Y-3-alueen maisemallisesti arvokkaat vaahterat (2 kpl) on asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi. Suojeltuja puita ei saa hävittää, eikä niiden ympäriltä tulisi muokata maata vähintään latvuksen laajuiselta alueelta.

Lappeenrannan keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Kokonaisuutena kaavamutoksella ei ole negatiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön, luonnon monimuotoisuuteen tai viheryhteyksiin 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. Kaakkois-Suomen elinkeino -, liikenne - ja ympäristökeskus on vuonna 2016 aloittanut pohjavesialueiden rajausten ja luokittelun tarkistamistyön. Kaikki pohjavesialueet tullaan tarkastelemaan niiden suojelutarpeen ja vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden kannalta uudelleen. Pohjavesialueiden tarkistamisen ja uuden pohjavesialueluokituksen on tarkoitus valmistua vuonna 2020.

Kaavassa on määrätty, 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 lisääny merkittävästi nykyisestä. Korttelin keskialueelle kertyvät hulevedet tulee kuitenkin jatkossa kerätä hulevesiviemäriin, joten rakentaminen vähentää siltä osin 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. Asemakaavamutoksen mahdollistama lisärakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää erityisesti keskusta-asumisen määrää.

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Korttelin käyttötarkoituksen osittainen muuttaminen lisää Lappeenrannan keskustan liike- ja toimistotonttien varantoa sekä lisää ja monipuolistaa yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksia. Liiketilojen määrä lisääntyy ja uudet tilat mahdollistavat uusien yritysten sijoittumisen alueelle. Rakennusoikeuden kasvun myötä kaupunki saa tuloja kiinteistöveroina.

Liiketiloihin voi sijoittua perinteisiä kaupan yrityksiä tai palveluyrityksiä. AL-kaavamerkintä ei rajaa tiukasti yrityksen tai yritysten toimialaa, vaan mahdollistaa mm. majoitus- ja ravitsemuspalvelujen sekä palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Yritysten kokoa, työpaikkamäärää tai liikevaihtoa ei kaavan sisällön perusteella ole mahdollista tarkkaan arvioida. Esimerkinomaisesti voidaan arvioida, että mikäli alueen rakennusoikeudesta noin 350 krs-m² toteutuisi liike- ja ravintolatiloina, voisi näihin sijoittua joitakin kymmeniä työpaikkoja.

Monipuolisen tonttivarannon ylläpitämisellä voidaan osaltaan tukea myönteistä yritysilmastoa ja yritysverkostojen muodostumista. Kaavan toteuttaminen tukee kaupungin strategisten kärkien kehittymistä, erityisesti kasvua ja osaamista-ohjelmaa. Samalla se lisää yritysten toimintaympäristöön liittyviä kaupungin vetovoimatekijöitä.

Seurakuntakeskuksessa olleet toimistotyöpaikat ovat jo aiemmin siirtyneet muualle, mm. viereiseen seurakuntayhtymän Koulukatu 12:n kiinteistöön.

- Yhteenveto

Tontin kehittäminen lisää kokonaisuutena ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavan mahdollistamat liiketilat sijaitsevat keskeisellä paikalla kauppakeskusten läheisyydessä ja tukevat keskustan kaupallista kehittämistä. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena myönteisiä.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei Raatihuoneen korttelin osalta aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tonttialueita palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina korttelia ympäröivillä katu- ja puistoalueilla. Koulukadun varrelle sijoittuva joukkoliikenteen odotuskatos ja jalkakäytävän levennys tontin 7 puolelle ovat tontille kohdistuvia kustannuksia, jotka kuitenkin parantavat Koulukadun julkisen liikenteen edellytyksiä. Mahdollisten uusien tonttiliittymien kustannuksista vastaa tontin omistaja. Rakennusoikeuden lisääminen tontilla tehostaa olemassa olevan infran, pysäköintitilojen ja katuverkon hyödyntämistä.

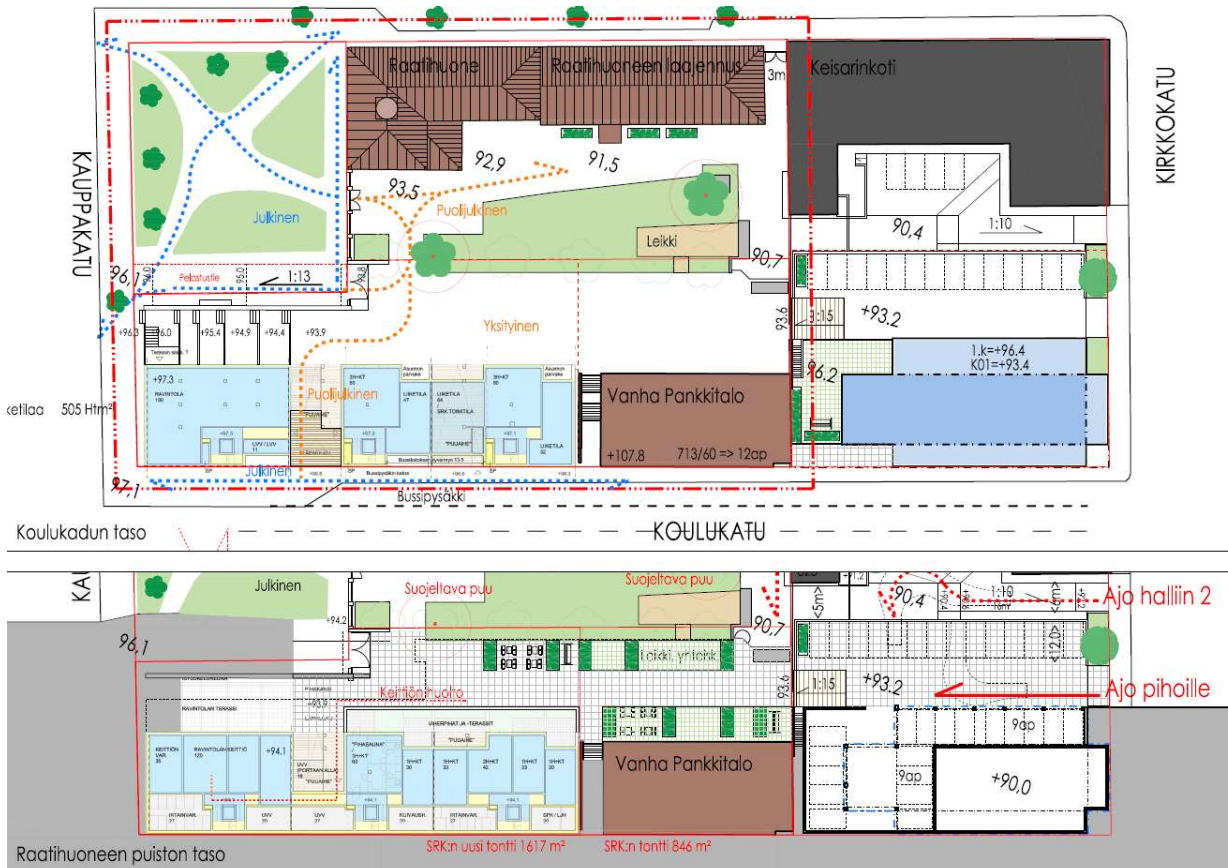
Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa eli maaperä on kaikilta osin riittävän kantava rakennusten maanvaraiselle perustamiselle. Entisen KOP:n pankkitalon säilyttäminen ja perustusten tukeminen ovat erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuverkkoon. Tontteja palvelevina ajoneuvoliikenteen katuina toimivat jatkossakin Kirkko- ja Raastuvankatu sekä huolto- ja pelastusajoneuvojen liikennöinnin osalta myös Kauppakatu. Tonttien 6 ja 7 kellaritasolle sijoituviiin pysäköintihalleihin on mahdollista järjestää ajoyhteys Raastuvankadulta. Lisäksi kaava mahdollistaa jalankulkureitin avaamisen Koulukadulta Raatihuoneen puistoon lähtien näin jalankulkureittien valikoimaa ydinkeskustan alueella.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin, mutta uusi pysäkki vaikuttaa paikallisliikenteen järjestelyihin. Uusi linja-auton odotuskatos lisää joukkoliikenteen toimivuutta ja matkustajien odotusajan viihtyvyyttä.



Asemakaavaehdotusta täydentävä suunnitelma korttelin sisäpihan ja Koulukadun tason vaakaleikkauksina. Korttelin diagonaalisuunnassa on mahdollista avata jalankulkureitti Kauppa- ja Raastuvankadun risteyksestä Koulukadulle (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu, Nonsta Arkkitehdit Oy)

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

Uudisrakentamisen edellyttämä pysäköinti on mahdollista ratkaista tonttien 6 ja 7 osalta tonteille sijoittuvina autopaikkoina tai vaihtoehtoisesti osittain rasitesopimuksin sijoittuen naapuritonteille sekä puuttuvien paikkojen hankintana kaupungin hallinnoimasta yleisestä pysäköintilaitoksesta.

Asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

- Tontin 3 pysäköintijärjestelyt

Tontilla 3 ei ole autopaikkavelvoitetta. Autopaikkavelvoitetta ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska tontilla on rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä erityisarvoja, ja koska tontin koko ei mahdollista pysäköinnin sijoittamista tontin alueelle. Tontin molemmat rakennukset on suojeltu. Lisäksi on huomattava, että korttelialueelle ei sijoitu asuntoja. Sen sijaan tontin synnyttämä pysäköintitarve on suurelta osin asiakaspysäköintiä, jolle on olemassa tilaa Raastuvankadun katualueella.

- Tontin 6 pysäköintijärjestelyt

Tontin 6 pihakannelle nykyisin sijoittuvat autopaikat poistuvat. Kannen alapuolella sijaitsevaan pysäköintihalliin sijoittuu 8 pysäköintipaikkaa. Pihakannelle on kuitenkin rasitesopimuksen takaama kulkuoikeus tontin 5 kautta ja pysäköintihalliin kaavan mukaan kulkuoikeus tontin 3 kautta.

- Tontin 7 pysäköintijärjestelyt

Tontin 7 pihakannelle ei sijoiteta autopaikkoja. Kannen alapuolella sijaitsevaan pysäköintihalliin mahtuu 30-34 pysäköintipaikkaa valitun suunnitteluratkaisun mukaisesti. Lukumäärään vaikuttavat rakennejärjestelmä, runkosyvyys ja porrashuoneiden lukumäärä.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää tontin 7 osalta arviolta 39 autopaikan rakentamista rakennusoikeuden ollessa 3950 krs-m². Kaupunkisuunnittelun laatimien viitesuunnitelmien mukaan uudisrakennusten alle sijoittuvaan yksikerroksiseen pysäköintihalliin on mahdollista sijoittaa noin 33 autopaikkaa ja arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti toteutettuna noin 30 autopaikkaa.

Autopaikkavelvoitetta voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhteiskäyttöpaikkaa kohden. 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%.

6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkyvyöhykkeeseen, joka ulottuu 1 kilometrin säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkyvyöhykkeen 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 60 asukasta. Asumisen liikennetuotoksen lisäykseksi voidaan siten arvioida noin 53 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 liiketilojen työpaikat korvaavat aikaisemmat seurakuntakeskuksen työpaikat, on muutos vähäinen ja liiketilojen liikennetuotos mitä todennäköisimmin ei merkittävästi muutu aikaisemmasta.

Lappeenrannan keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun liikenne-ennusteen mukaan (Trafix Oy 2015) liikenne suunnittelualueella ympäröivillä kaduilla lisääntyy vuoteen 2035 mennessä. Liikenne-ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2035 Kirkkokadulla 1380 pohjoiseen ja 1370 etelään, Koulukadulla 3930 itään ja 4840 länteen, Raastuvankadulla 390 itään ja 410 ajoneuvoa länteen. Kävelykadun jälkeisellä osalla Raastuvankadusta pohjoiseen Kauppakadulla kulkee ajoneuvoja vuorokaudessa 140 pohjoiseen ja 150 etelään.

Ajoneuvojen määrä vuorokaudessa lisääntyy ennusteen mukaan Kirkkokadulla 530 ajoneuvolla pohjoiseen ja 240 ajoneuvolla etelään. Koulukadulla ajoneuvoliikenne vuorokaudessa vähentyy 190 ajoneuvolla itään ja lisääntyy 510 ajoneuvolla länteen sekä Raastuvankadulla lisääntyy 40 ajoneuvolla itään ja 150 ajoneuvolla länteen.



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

Kokonaisuutena liikenteen kasvu korttelia ympäröivillä kaduilla on pääosin seurausta muusta, kuin suunnittelualueen maankäytöstä.

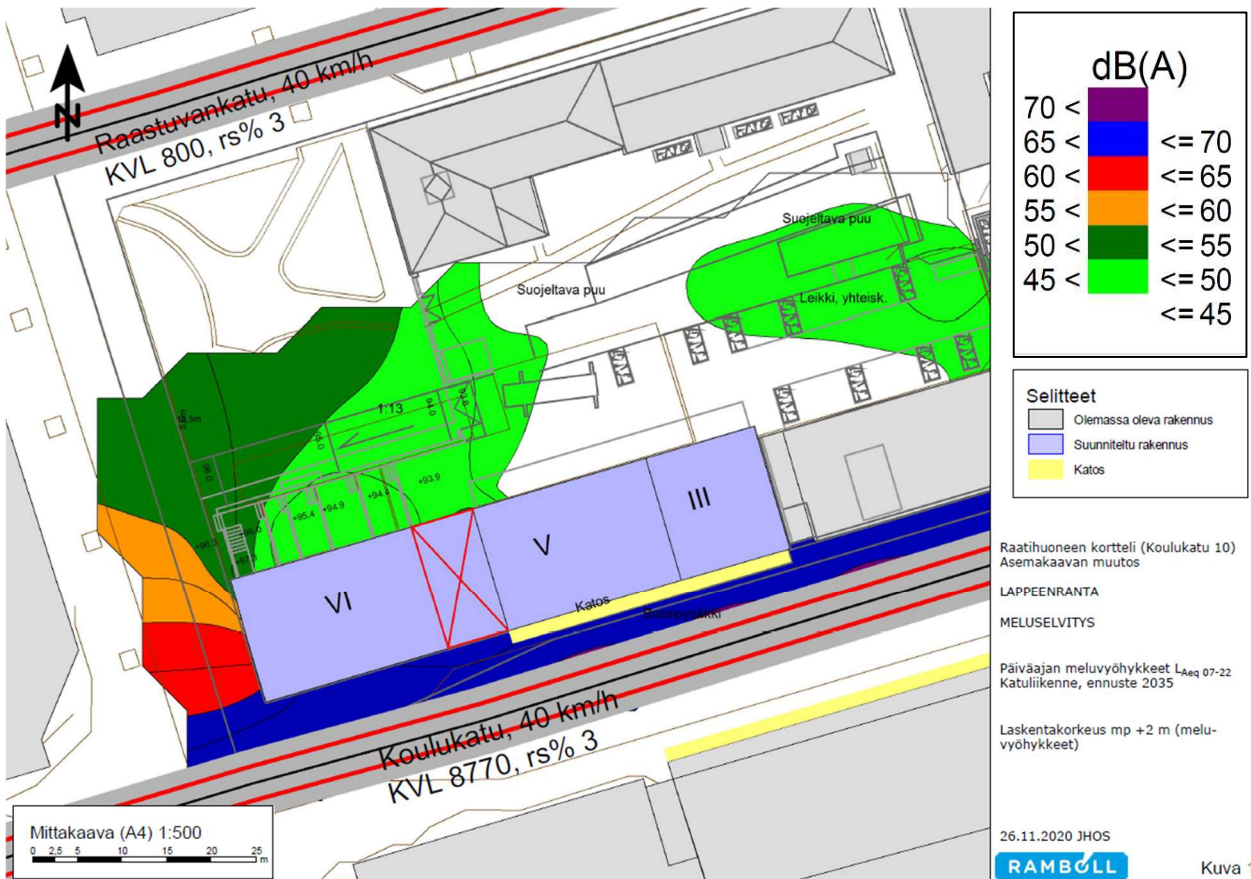
Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi Kirkko-, Raastuvan- tai Kauppakadun liikennemääriin lisäävästi eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen.

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla noin +151 metriä. Uudisrakennuksen korkein korkeus kaavaehdotuksessa on noin +121 metriä.

6.4.4 Meluvaikutukset

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutaso-ohjeistoista (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).

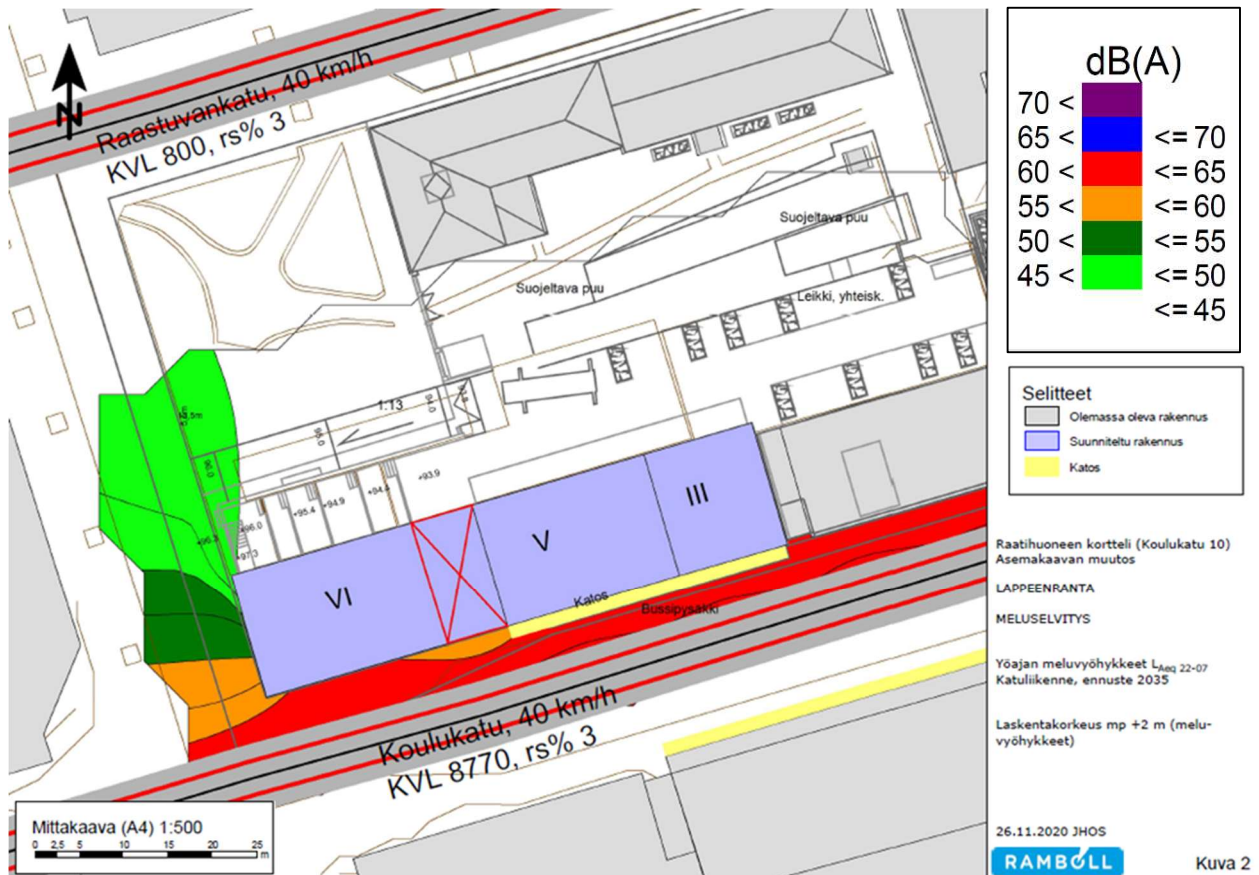
Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys (Ramboll 26.11.2020), jonka tarkoituksena oli selvittää liikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot Raatihuoneen korttelia ympäröivillä kaduilla vuoden 2035 ennusteliikenteellä suunnitellulla maankäytöllä. Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 6. Melualueelaskennat on tehty 3 x 3 metrin laskentapistaruudukkoon 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.



Suunnittelualan päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 7-22}$ vuoden 2035 katuliikenteen ennustetilanteessa, laskentakorkeus +2 metriä maanpinnasta (meluvyöhykkeet). Tulokset osoittavat, että korttelin keskelle jää melun ohjearvot ylittävä alue ulko-oleskeluun. (Ramboll 26.11.2020).

Kaavassa on myös määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{Aeq\ 7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä $L_{Aeq\ 22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Meluselvityksen mukaan rakennusmassoittelu suojaa sisäpihan aluetta niin, että korttelin sisäpihan päivämelutaso on vuoden 2035 liikenne-ennusteen mukaisesti mallinnettuna käytännössä koko piha-alueella alle 55 dB ja yöaikainen melutaso suurimmaksi osaksi alle 45 dB. Naapurirakennusten ilmanvaihtolaitteet aiheuttavat kuitenkin melua, mistä syystä tarve rakenteelliseen meluntorjuntaan sisäpihan puolella tulee selvittää rakennusten valmistuttua melumittauksin.

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 ylity.



Suunnittelualueen yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 22-7}$ vuoden 2035 katuliikenteen ennustetilanteessa, laskentakorkeus +2 metriä maanpinnasta (meluvyöhykkeet). Meluselvitys osoittaa, että korttelin keskellä on melun yön ajan ohjearvot alittava alue ulko-oleskeluun. (Ramboll 26.11.2020).

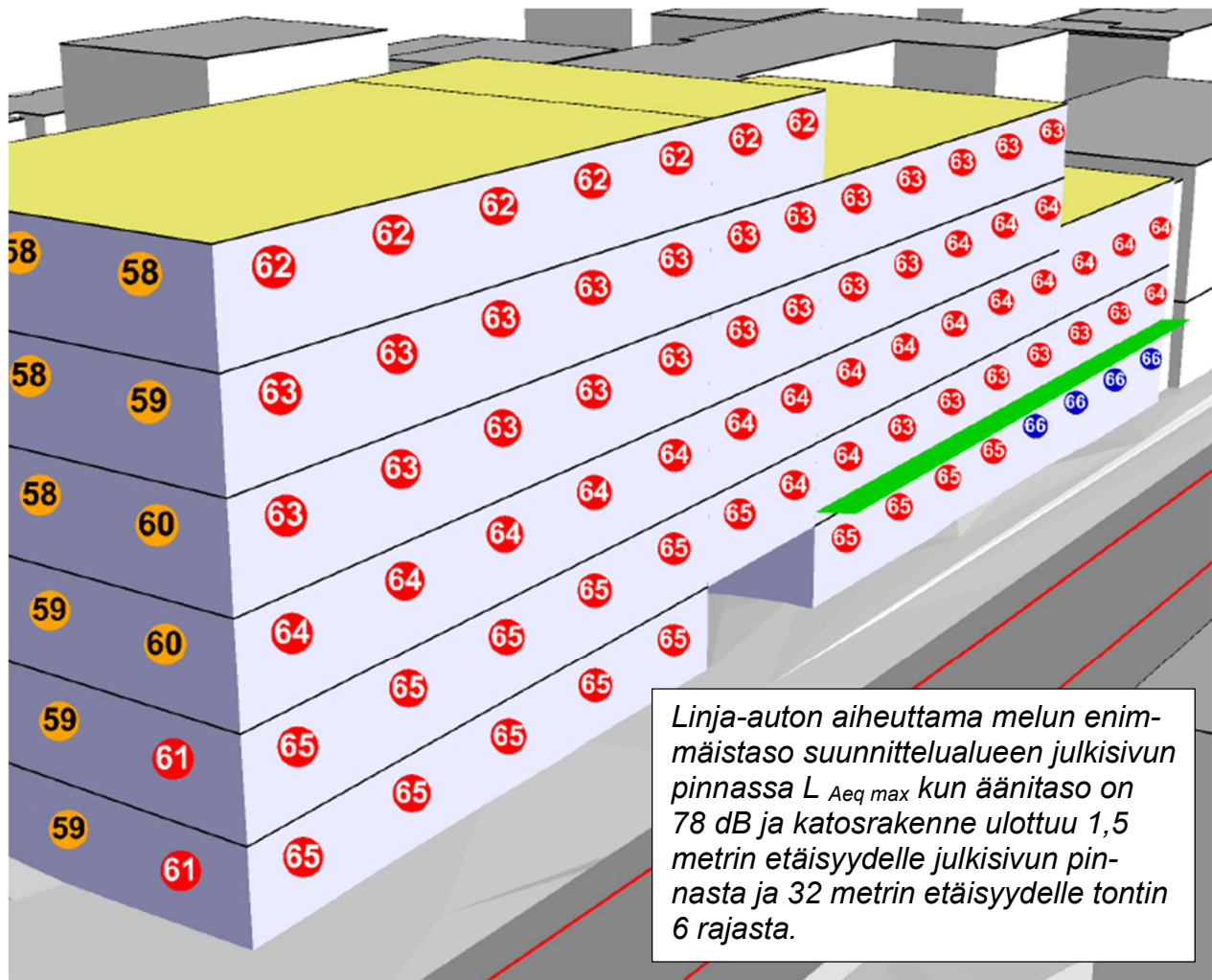
Meluselvityksen mukaan rakennuksen julkisivuun kohdistuu päivällä Koulukadun puolella suurimmillaan 66 dB:n keskimelutaso, jolloin ääneneristävyytarve on 31 dB (65 dB ulkomelu – 35 dB sisämelun ohjearvo = 31 dB). Asuinkerroksissa (2. kerroksesta ylöspäin) eristävyytarve on kuitenkin 30 dB. Muilla rakennuksen sivuilla eristystarve jää alle 30 dB:n.

Rakennuksen julkisivuun 2. kerroksen korkeudella Koulukadun puolella kohdistuu enimmillään 65 dB:n keskimelutaso ja vastaavasti Raatihuoneen puiston puolella 47 dB:n keskimelutaso.

Melurasitusta lisäävät pysäkillä lähtevät linja-autot ja hetkellisesti melutaso 2. kerroksen korkeudella on 83 dB, mikä edellyttäisi 38 dB:n ääneneristävyyden seinä- ja ikkunarakenteilta, jotta sisällä ei ylittyisi 45 dB. Seuraavan sivun kuvassa on esitetty tilanne, jossa bussikatos ulottuu noin 32 metrin etäisyydelle tontin 6 rajasta ja katkoskohta on ennen sisäpihalle johtavaa porttikäytävää. Melutaso saadaan alenemaan niin, että korkein hetkellinen melutaso on 80 dB, lukuun ottamatta porttikäytävän kohtaa, jossa se on 83 dB (meluselvitys, kuva 5). Tämä edellyttää Koulukadun puolen julkisivulta 35 dB:n ja 38 dB:n äänieristykseen eri kohtiin julkisivua, jotta sisällä ei ylity 45 dB. Määräys "Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dBA Koulu- ja Kauppakadun puoleisilla

julkisivuilla” turvaa sisämelun ohjearvojen täyttymisen myös hetkellisellä enimmäismelutasolla.

Bussikatoksen materiaalin tulee olla riittävän ääntä eristävää, ja rakenteen aukoton. Sen tulee ulottua vähintään 1,5 m etäisyydelle rakennuksen seinästä.



6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavahanke on osa Lappeenrannan ydinkeskustan kehittämistä. Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien asuin, liike- ja toimistotilojen rakentamisen, mikä tukee ydinkeskustan kaupallista kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista. Raatihuoneen ja sen sivurakennuksen tiloihin on mahdollista sijoittaa monipuolisia julkisia ja yksityisiä palveluja, kuten kulttuuritoimintoja, mikä osaltaan monipuolistaa 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 palvelutarjontaa.

- Kaupan rakenne

Kaavamuutoksen seurauksena alueelle muodostuu uutta kaupan ja palvelujen tilaa. Kaupallisten vaikutusten kannalta on keskeistä, että kaavamuutos mahdollistaa liiketilojen ra-

kentumisen Koulukadun varrelle ja katuosuuden muuttumisen uudelleen liikekaduksi. Katutason huoneistojen rakentumista liiketiloina on edistetty määräyksellä, jonka mukaan korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa kadun puoleiselle rakennuksen osalle pääosin liike- ja palvelutiloja.

Kaupan kehittämistä tukevat joukkoliikenteen pysäkkien sijoittuminen Koulukadun puoleiseen maantasokerrokseen sekä jalankulkureitti korttelin poikki. Asemakaavamääräyksillä ei ole rajattu tarkemmin kaupan laatua tai kokoa.

Autopaikkojen sijoittuminen Raastuvankadun katualueelle mahdollistaa monipuolisen liiketoiminnan edellyttämän katutason asiakaspysäköinnin ja turvaa osaltaan ydinkeskustan elinvoimaisuutta.

Kokonaisuutena asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen, sillä liiketilojen kokonaismäärän kasvu on vain noin 300- 400 neliometriä. Vaikutus on kuitenkin positiivinen, sillä liiketilojen kokonaismäärä lisääntyy.

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tontin uudisrakentaminen kaavaluonnoksen mukaisesti luo edellytykset tiiviisti rakentuneelle kaupunkiympäristölle. Oleskelualueiden varaaminen tonttien sisäpihoille ja autopaikkojen sijoittaminen maan alle tarjoavat hyvät lähtökohdat laadukkaan kaupunkimaisen asuin ympäristön muodostumiselle. Korttelin sisäpihalle on kaavan pohjalta mahdollisuus muodostaa asuinkorttelin yhteisöllisyyttä tukeva puolijulkinen tila. Asemakaava turvaa myös raatihuoneen ja sen sivurakennuksen säilymisen julkisluonteisessa käytössä eikä rakennuksia voida muuttaa esimerkiksi asuinkäyttöön.

Seurakuntakeskuksen purkutöillä sekä uudisrakennuksen rakennustöillä on rakentamisaikaisia vaikutuksia kuten melua, pölyä ja liikenteen lisääntymistä sekä ahtautumista. Rakentaminen voi vähentää myös laajemman alueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Vaikutukset kohdistuvat suhteellisen kuitenkin rajatulle alueelle saman korttelin asukkaisiin.

Kaavan pysyvistä vaikutuksista merkittävimpiä ovat uusien rakennusmassojen rajaava ja varjostava vaikutus. Tältä osin kaavaratkaisun vaikutus lähialueen asukkaisiin jää kuitenkin suhteellisen vähäiseksi, sillä uudisrakentaminen varjostaa vain talviaikana Raastuvankadun varrella sijaitsevia asuntoja.

Asemakaavan myötä asuntojen yhteyteen tulevat oleskelupihat tai parvekkeet, joilla valtioneuvoston 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 rakennusten massoittelulla. Lisäksi on annettu määräys rakennuksen ulkorakenteiden ääneristävävydestä varmistamaan sisätilojen viihtyisyys voimassa olevan ohjearvon mukaisesti. Ilmanvaihtokojeiden puhaltimien ja jäähdytyslauhduttimien sijainnissa tulee huomioida mahdollinen melun aiheuttama häiriö korttelin asukkaille.

Asemakaavan mukainen uudis- ja korjausrakentaminen luo yleisiä edellytyksiä liikkumiseesteettömyydelle ja turvallisuudelle, kuten esimerkiksi määräykset täyttävän luiskan rakentaminen tontin 7 ja raatihuoneen puiston rajalla. Pääosa esteettömyyden tavoitteista toteutuu rakennussuunnittelun kautta, kuten portaaton sisäänkäynti, portaaton kulkuyhteys asuntoihin ja yhteisiin tiloihin.

Lappeenrannan seurakuntayhtymän tilojen supistuminen voi jossain määrin vähentää eri väestöryhmille suunnattua ohjattua toimintaa ja rajoittaa mahdollisuuksia osallistua seurakunnan järjestämiin tapahtumiin.

Kokonaisuutena kaavamuutoksesta ei aiheudu nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää asukkaiden viihtyvyyttä. Kaavaratkaisu ei alenna merkittävästi lähialueen asukkaiden asuinviihtyvyyttä eikä virkistysalueiden käyttömahdollisuuksia.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta lisäämällä rakentamistehokkuutta tontin 7 osalta. Kaavaluonnoksessa tontin 7 rakennusoikeus on 3950 krs-m². Osuus vanhan rakennusoikeuden 3250 kerros-m²:stä suhteutettuna uuteen muodostettavaan tontin osaan $(1617/(856+1617) \times 3250)$ on 2134 kerros-m², jolloin rakennusoikeus $(3950-2134)$ lisääntyy 1816 kerros-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=2,44$ $(3950/1617)$.

Asemakaavan mukainen rakentaminen säilyttää kaupunkirakenteen ennallaan tonttien 3 ja 6 osalta, suojelemalla tonteilla sijaitsevat rakennukset. Tontin 3 tehokkuus laskee jonkin verran voimassa olevaan asemakaavaan nähden, mutta säilyy likimain toteutuneen tilanteen mukaisena $e=0,55$:nä $(1010/1833)$. Tontin 1 jakamisen seurauksena uuden tontin 6 tehokkuudeksi muodostuu $e=1,04$ $(900/864)$.

Kokonaisuutena tonttien tehokkuudet noudattavat voimassa olevassa yleiskaavassa C-2-alueille merkittyä tavoiteltavaa tehokkuusluku, joka vaihtelee välillä $e=1,5 \dots 2,5$. Yleiskaavassa esitetty tonttitehokkuusluku on tavoitteellinen, ei tiukasti asemakaavoitusta ohjaava.

Alueen keskeinen sijainti ja sen rajautuminen katuverkkoon mahdollistavat tontille 7 suu-rehkon 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 kaupunkimallin otteita, joissa on tutkittu uudisrakennuksen suhdetta ympäristöönsä. Uudisrakennustontti 7 poikkeaa selvästi tiiviydeltään Raatihuoneenkorttelin aiemmin rakentuneista rakennuksista. Uusi rakennusmassa on vallitsevaa kaupunkirakennetta korkeampi. Vaikutusta kaupunkikuvaan ja mittasuhte-eroa vanhaan KOP:n pankkitaloon on kuitenkin lievennetty porrastamalla rakennusta, jolloin rakennuksen liittymäkohdassa Kauppakadun puoleinen kolmen kerroksen korkuisen osan räystäslinja noudattaa likimain vanhan pankkitalon ylä-räystäään korkotasoa.

Kokonaisuutena kaavahankkeella ei miltei osin hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja samalla hyödynnetään olemassa olevaa infraverkkoa tehokkaammin. Alueelle on mahdollista sijoittaa noin 60 asukasta. Asukasmäärään vaikuttaa toteutuvien asuntojen keskikoko.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Kaavaehdotus mahdollistaa osittain kolmikerroksisen seurakuntakeskuksen purkamisen ja rakennuksen korvaamisen yhteensä 3950 kerros-m²:n laajuisella, osittain kuusikerroksisella uudisrakennuksella. Raatihuone sivurakennuksineen sekä vanha KOP:n rakennus jäävät ennalleen. Suojeltavien rakennusten kokonaisrakennusoikeus on 1910 kerros-m².



Havainnekuva raatihuoneen korttelista. Vasemmalla reunassa As Oy Keisarinkoti, seuraavana oikealle raatihuone, keskellä suojeltava entinen pankkitalo, seuraavana oikealla on arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen 6-kerroksinen uudisrakennus. Vasemmalla yläkulmassa virastotalon paikalle on esitetty asemakaavan mukainen uudisrakennus. (Nonsta arkkitehdit Oy)

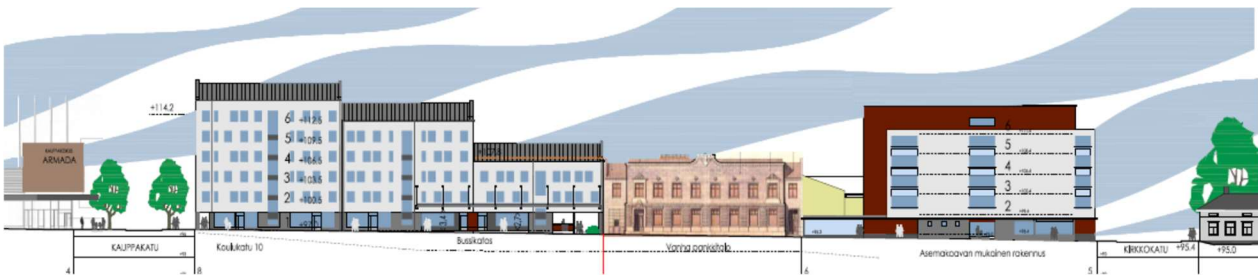
6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Raatihuoneen 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. Hulevedet johdetaan pääosin hulevesiverkostoon, sillä korttelin uudisrakentamisalueilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen.

6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

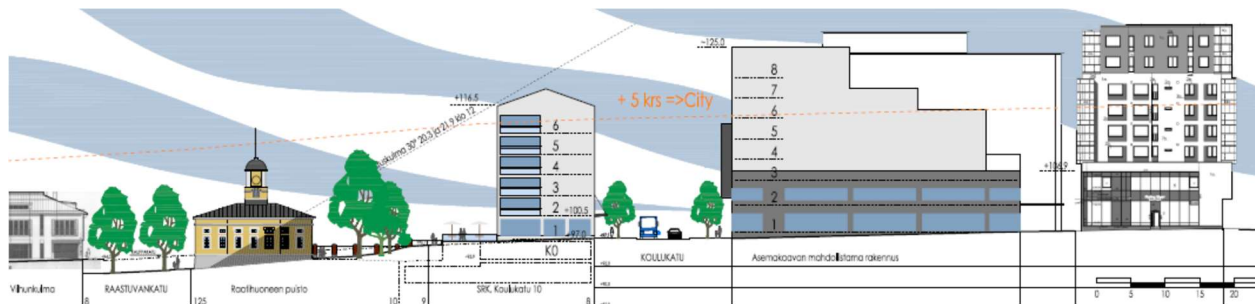
Kaupunkikuvalliset vaikutukset suunnittelualueella painottuvat Koulu- ja Kauppakadun ka-
tutilaan ja -julkisivuihin. Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on
ollut uudisrakennusten sovittaminen korttelin suojeltuihin rakennuksiin. Kaavaratkaisu
noudattaa arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen massoittelua, jossa uudisraken-
nukset on sovitettu liitoskohdistaan vanhan KOP:n pankkitalon Koulukadun julkisivun ylä-
reunan korkoon (noin +108). Vanhan pankkitalon molemmin puolin muodostuu kerroslu-
vultaan kohti korttelin reunoja symmetrisesti nouseva rakennusmassoittelu.

Kaupunkikuvan horisontaalisuutta korostanut seurakuntakeskus poistuu. Sen tilalle nou-
seva uudisrakennus muuttaa kaupunkikuvan luonnetta, kun Kauppa- ja Koulukadun kul-
maan rakentuu kuusikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Korkeamman rakennusmassan
ansiosta Koulukadun katutila rajautuu aiempaa selkeämmin. Uuden rakennuksen räys-
täslinja poikkeaa tällä hetkellä naapurirakennusten räystäslinjasta ja muodostuu korkeu-
tensa ansiosta alueen maamerkiksi Koulukadun suuntaisesti tarkasteltuna. Kauppakadun
suuntaisesti rakennus jatkaa korkeiden rakennusten sarjaa, varsinkin kun Danske Bankin
rakennuksen tilalle nousee voimassa olevan asemakaavan mukainen kahdeksankerrok-
sinen rakennus korostamaan Oleksi-katuaukion kaupunkitilaa.



Katunäkymä Koulukadulle, jossa vasemmalla kauppakeskus Armadan sisäänkäynti, seuraavana oikealla asemakaavaluonnoksen mukainen uudisrakennus purettavan seurakuntakeskuksen paikalla, keskellä suojeltava vanha pankkirakennus ja oikealla entisen virastotalon paikalla voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

Kaupunkikuvallisesti korkea rakennus raatihuoneen naapurina on mittakaavaeroavaisuuden kannalta haastava. Mittakaavaeroa on pyritty pehmentämään korttelin keskelle asemakaavaluonnoksessa asetetuilla suojeltavien puiden ja istutusalueiden merkinnöillä. Tältä osin kaavaratkaisu poikkeaa hiukan kilpailun voittaneesta ehdotuksesta "Tarina", jossa Raatihuoneen puiston puoleiselle sivulle oli esitetty Koulukadun korkoon rakennettua aukiota, joka olisi ollut 1-3 metriä vallitsevan maanpinnan yläpuolella, muuttaen puiston pienimittakaavaista ja herkkää luonnetta olennaisesti. Lisäksi aukio olisi kilpailuehdotuksen mukaan jatkunut läpi korttelin pituussuunnan Kirkkokadulle asti.



Asemakaavaluonnoksen leikkaus Kauppakadulta kohti itää, vasemmalla Wilhunkulma, seuraavana oikealla raatihuone, keskellä Seurakuntayhtymän tontille nouseva kuusikerroksinen uudisrakennus ja oikealla Danske Bank-pankkitalon paikalla voimassa olevan asemakaavan mahdollistama 8-kerroksinen rakennus, taustalla Osuuspankin pankkitalo ja oikealla City-korttelin 8-kerroksinen asuin- ja liikerakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

Laajemmat kaupunkinäköymät muuttuvat myös korttelin pohjoisosassa. Raastuvankadun lähimaisema säilyy katuun rajautuvien pienimittakaavaisten suojeltujen rakennusten ansiosta ennallaan, mutta kadunvarsirakennusten taustaksi muodostuu uudisrakennusten rintama. Kadunvarsirakennusten yli nähtynä uudisrakennuksen korkeus korostuu maaston pinnan laskiessa kohti Raastuvankatua kahden kerroksen verran ja uudisrakennuksen julkisivun ollessa osittain 7-kerroksinen. Korttelin keskelle muodostuu korkean kaupunkirakenteen ja pienimittakaavaisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön rajapinta.



Asemakaavan mukainen rakennus on kuusikerroksinen Kauppakadun puoleiselta osaltaan ja porrastuu madaltuen kohti vanhan pankkitalon räystäskorkeutta. Vasemmalla kauppakeskus Armadan pääsisäänkäynnin lipan alla erottuu häivähdys raatihuoneen julkisivua. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Raatihuoneen korttelin ja sen lähiympäristön kaupunkikuvalle on luonteenomaista se, että rakennusten kerrosluvut ja räystäslinjat vaihtelevat voimakkaasti eikä selkeitä kaupunkikuvallisia linjoja ole. Mittakaavaeroja korostaa paikoin jyrkkä rinnemaasto. Voimassa olevien ja vireillä olevien asemakaavojen toteuduttua lähikorttelien räystäslinja asettuu kuitenkin pääosin viiden ja kuuden kerroksen kohdalle, johon myös Raatihuoneen korttelin kerroslukua on korttelin eteläreunan osalta sovitettu. Uudisrakennus sovittaa vaihtelevalla massoittelullaan Raatihuoneen korttelin rakennukset keskustan nykyisiin ja suunniteltuihin asuin- ja liiketaloihin, korostaen muutoksia räystäskorkeuksissa. Korttelin vastakkaisille puolille sijoittuvat raatihuone ja vanha pankkitalo säilyvät korttelin kaupunkikuvallisina kiinnekohtina, joihin uudisrakennukset on mittakaavaltaan sovitettu. Kokonaisuutena kaupunkikuvan peruspiirteet säilyvät korttelin keskiosassa pitkälti ennallaan.

Linnoituksen suunnasta tarkasteltuna kuusi- ja alarinteen puolelta seitsenkerroksinen rakennus sulautuu taustana olevien City-korttelin kuusi- ja kahdeksankerroksisten rakennusten silhuettiin eikä korostu erityisesti kaupunkikuvan kaukomaisemassa.

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.

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

Julkisivujen käsittely jatkaa suomalaisen kaupunkirakentamisen selkeän aukotuksen perinnettä. Perinteestä hieman poikkeavasti on esitetty pihan puoleisten parvekkeiden sisäänvetoja, jotka ovat seurausta kilpailun voittaneen työn jatkokehittelynä tehdystä suunnitelmasta, jossa ratkaisu muuttui peilikuvaksi porrashuoneiden ja parvekkeiden osalta. Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna kaavan mukaisella uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus lähiympäristön kaupunkikuvaan.



Havainnekuva katsottuna kohti etelää, korttelin etureunassa raatihuone sekä puisto ja taustalla seurakuntakeskuksen tilalle rakentuva 6- ja raatihuoneen puolelta osittain 7-kerroksinen uudisrakennus. (Nonsta arkkitehdit Oy).

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa eikä alueella tai sen lähiympäristössä ole maisemallisesti arvokkaita alueita. Uudisrakennus erottuu kaupunkimaisemassa lähinnä Linnoituksen suunnasta katsottuna. Rakennuksen kuudennes kerros nousee jonkin verran Salpausselän pohjoisrinteeseen sijoittuvan rakennuskannan yli, katselukulmasta riippuen, mutta ei kuitenkaan muuta merkittävästi kaupunkikeskustan kokonaisuutta.

6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneisiin

- Seurakuntakeskus

Asemakaavamuutos mahdollistaa vuonna 1978 valmistuneen Lappeenrannan seurakuntayhtymän seurakuntakeskuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella.

Rakennuksella ei ole keskustan 2030 osayleiskaavassa voimassa olevissa suojelumerkintää. Seurakuntakeskus rajautuu pohjoisivultaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön eli RKY-kohteeseen. Rakennus on luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä osana raatihuoneen kortteliä seuraavasti: *"Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö täydennettynä korttelin uudemalla arkkitehtonisesti kiinnostavalla rakennuskannalla RKY 2009"* (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013).

Rakennushistoriallisesti talon alkuperäinen ulkoasu ei ole muuttunut valmistumisensa jälkeen. Rakennus edustaa aikakautensa liike- ja toimitaloarkkitehtuurin parhaimmistoa ja siihen sisältyy erityisiä arkkitehtonisia pyrkimyksiä, kuten rakennuksen mittakaavallisesti hallittua kokonaisuutta, joka kunnioittaa vanhaa pankkitaloa sekä porrastamalla kohti pohjoista myös raatihuoneen pihapiirin herkkää mittakaavaa.

Rakennuksella ei ole erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsevaan City-kortteliin nousseet kuusi- ja kahdeksankerroksiset rakennukset saavat seurakuntakeskuksen näyttämään vaatimattomalta ympäristössään. Arkkitehtuurin professori Markku Komosen suunnittelemana rakennuksella on kuitenkin osansa Lappeenrannan seurakuntatoiminnassa ja rakennuksella on sitä kautta paikallista merkitystä. Sisätiloista rakennushistoriallista arvoa on rakennuksen salit ja aulatilat.

Kokonaisuutena seurakuntakeskukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava, etenkin kun aikakaudella vallinneet ja rakennuksessa käytetyt rakenneratkaisut eivät ole kestäneet Suomen sääolosuhteiden aiheuttamia rasituksia. Rakennuksen purkaminen ei merkittävästi vähennä kulttuurihistoriallisia arvoja, etenkin kun toiminta rakennuksessa on päättynyt eikä rakennukselle ole tiedossa uutta sen käyttötarkoituksen mukaista käyttäjää ja toiminnot ovat siirtyneet viereiseen peruskorjattuun rakennukseen. Sen sijaan uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan liiketalokokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkikuva ja kaupunkirakenne eheytyvät.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakennuksen purkaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella

eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

- Raatihuone ja KOP:n vanha pankkitalo

Raatihuone laajennuksineen on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka ytimenä on vuonna 1829 valmistunut ja Suomen vanhin puinen raatihuone. Rakennukset on luokiteltu Lappeenrannan keskustan 2030 osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä osana raatihuoneen korttelia seuraavasti: ”Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö täydennettynä korttelin uudemmalla arkkitehtonisesti kiinnostavalla rakennuskannalla RKY 2009”. Selvityksen mukaan myös vanha pankkitalo kuuluu samaan kokonaisuuteen, mutta se ei kuulu viralliseen RKY-rajaukseen.

Keskustan 2030 osayleiskaavassa raatihuoneelle ja vanhalle pankkirakennukselle on annettu merkintä *suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (sr-1). Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisten lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevaan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon. (sr-1) 4.*

Kaavassa rakennusten säilyminen on turvattu suojelumerkinnöillä sr-23 ja sr-26. Molemmat merkinnät kieltävät rakennusten purkamisen. Lisäksi molemmissa on määrätty mm., että rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Raatihuoneen osalta (sr-23) on lisäksi määrätty, että rakennuksen pätilajakoa ei saa muuttaa. Rakennuksissa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäänöksiä, 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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. 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 maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvoston päätti valtakunnallisista alueidenkäytöntavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa edellä lueteltuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen (VAT:t, kohta 3.1). Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan keskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön yritystoimintaan ja asumiseen. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustassa hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa osaltaan myös asuntotuotannon lisäämisen ja monipuolistamisen.

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

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. Kaavaratkaisun mahdollistama lisääntyvä rakentamistehokkuus vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

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

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

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.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö (VAT:t, kohta 3.3). Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu turvaa valtioneuvoston ohjearvot alittavien päivä- ja yömelutasojen toteutumisen oleskelupihoilla. Ohjearvot toteutuvat lähes kaikilta osin myös sisätiloissa, mutta

ohjearvojen ylitykset ovat mahdollisia osalla Koulukadun puoleisia asuntoja kaavassa an-
netuista rakenteellisista meluntorjuntamääräyksistä huolimatta.

*Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vai-
kutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit halli-
taan muulla tavoin.*

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole haitallisia terveysvaikutuksia aiheuttavia toimintoja.
Alueella ei ole tiedossa pilaantuneen maan esiintymistä eikä puhdistustarvetta.

*Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat (VAT:t, kohta 3.4).
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperin-
nön arvojen turvaamisesta.*

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Raatihuoneen korttelialue ja edustapuisto
ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Lap-
peenrannan raatihuone ja kauppiastalot*. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnalli-
sesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Sekä raatihuone että
siihen liittyvä sivurakennus on varustettu suojelumerkinnöin. RKY-kohteeseen rajautu-
valla korttelin osalla edistetään elinympäristön laadun parantamista mahdollistamalla kau-
punkikuvan huomioiva uudisrakentaminen ja suojelemalla vanha pankkirakennus. Uudis-
rakentamisen massoittelussa ja korkeussuhteissa on huomioitu RKY-alueen erityispiirteet
ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ja yhtenäiseen lopputu-
lokseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostuksen liitteenä on tontille laadittuja kaksi- ja kolmiulotteisia havainne-
kuvia. 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 Lappeenrannan seurakuntayhtymän kesken. Sopimuk-
sella kaavasta merkittävästi hyötyä saava maanomistaja veloitetaan lain säätämässä ra-
joissa osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Ase-
makaavamuutoksen saatua lainvoiman asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutus
on kiinteistön omistajien päätettävissä.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 27.8.2020, muutettu 26.11.2020.

Kimmo Hautamaa, kaavoitusarkkitehti

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti



Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Muutokset 26.11.2020

Kaupunkikehityslautakunnan käsittely 2.9.2020.

Kaupunginhallituksen käsittely 7.9.2020.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo (MRL 65 §, MRA 27 §) 10.9. – 12.10.2019.

Nähtävillä oloajan jälkeen asemakaavakarttaa on muutettu siten, että uudisrakennuksen kerrosluvuksi on merkitty rakennusalan itäosaan 2/3r IV ja rakennusalan keskelle 2/3r VI. Lisäksi on yleisiin määräyksiin täydennetty lause: tontin 7 pihakannen likimääräisellä tasolla +93.8 tulee olla huoltoajoyhteys tontille 6.

Asemakaavaselostusta on muutettu kaavakarttaan tehtyjen muutosten osalta ja meluselvitys on päivitetty viitesuunnitelman mukaiselle rakennukselle.