



LAPPEENRANNAN VALTAKATU 42 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus

Ehdotus 4.6.2024, muutettu 23.10.2024



LAPPEENRANNAN VALTAKATU 42 ASEMAKAAVAN MUUTOS

3 KYLPYLÄ, KORTTELI 5, TONTTI 2

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE KESÄKUUN 4. PÄIVÄNÄ 2024 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA (MUUTETTU 23.10.2024)

KAAVANUMERO K2673

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 3 Kylpylä, kortteli 5, tontti 2

Muodostuu 3 Kylpylä, kortteli 5, tontti 2

Kaavanlaatija Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa
puh. 040 647 4889

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745
sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 8.5. – 28.5.2024.

Hyväksytty KV . .2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan ydinkeskustassa, Kylpylän kaupunginosassa korttelissa 5 osoitteissa Valtakatu 42 ja Koulukatu 21 sijaitsevaa tonttia. Korttelia 5 rajaavat Valta-, Kirkko-, Koulu- ja Raatimiehenkatu. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1489 ha. Suunnittelualueen sijainti ja rajausta on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1: Kaava-alueen rajausta on merkitty punaisella katkoviivalla. (Trimble Locus Cloud)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	Lappeenrannan Valtakatu 42, asemakaavan muutos.
Tavoite	Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa korkeampien asuin-, liike- ja toimistorakennusten toteuttaminen tontille. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvalinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustan alueella.

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	5
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 nykytilanteesta	8
3.2	Alueen yleiskuvaus	8
3.3	Luonnonympäristö ja maisema	9
3.4	Rakennettu ympäristö	11
3.5	Arkeologinen kulttuuriperintö ja rakennettu kulttuuriympäristö	26
3.6	Kaupunkikuva	29
3.7	Väestö ja työpaikat	31
3.8	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	31
3.9	Maanomistus	34
3.10	Suunnittelutilanne	35
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	39
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	39
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	40
4.3	Suunnitteluvaiheet	40
4.4	Asemakaavan tavoitteet	41
4.5	Asemakaavaratkaisun alustavat luonnosvaihtoehdot ja niiden vaikutukset	42
	- Alustava asemakaavaluonnos	43
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	45
5.1	Kaavan rakenne	45
5.2	Mitoitus	47
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	47
5.4	Aluevaraukset	48
	- 5.4.1 Korttelialueet	48
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	50
5.6	Ympäristön häiriötekijät	52
5.7	Kulttuuriympäristö	52
5.8	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	53
5.9	Nimistö	56

5.10	Tonttijako	57
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	57
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	57
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	57
6.3	Taloudelliset vaikutukset	60
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	60
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	60
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	61
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen	61
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin	61
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	62
6.4.4	Meluvaikutukset	64
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	66
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	66
6.5.2	Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön	67
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	69
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	69
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	69
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin	70
6.6.3	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin	70
6.6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan	70
6.6.5	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön	74
6.6.6	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen ja yleiskaavaan	75
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	75
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	77
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	77
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	77
7.3	Kaavan hyväksyminen	77

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskarta
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saatu lausunto ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastineet
3. Havainnekuvat
4. Asemakaavan tilastolomakkeet
5. Kaavamuutoshakemus 27.11.2017
6. Asemakaavakartta, ehdotus 4.6.2024, muutettu 23.10.2024

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)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 31.1.2021)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2024–2026 kaavoitusohjelmaan kohteena 3; Valtakatu 42. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2017 kiinteistön omistajan, Kiinteistö Oy Lappeenrannan Foorumin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää tonttia monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Lisäksi taustalla on kaupungin asettaman strategian mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen.

Suunnittelualueen keskeinen sijainti edellyttää huolellista tarkastelua erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut korttelista luonnoksia ja havainnekuvia.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 8.5.2024 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä 8.5. – 28.5.2024 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 8.5.2024 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Hankkeesta järjestettiin luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asukastilaisuus 16.5.2024 Lappeenrannan kaupungintalon kokoushuone Venlassa. Tilaisuus järjestettiin avoimet ovet-tyyppisenä ja osallistuneita oli 4 henkilöä.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden sekä lausuntojen perusteella ja on laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 12.6.2024 ja kaupunginhallituksessa 17.6.2024. Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisessa saatiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta. Asemakaavan yleisiä määräyksiä on täydennetty saadun muistutuksen perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston 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.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)* säilyy *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL)*. Tontin rakennusoikeutta on lisätty keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaisesti. Tontin uusi rakennusoikeus on 5150 kerros-m², jossa on voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta (850+850+950) 2650 kerros-m²:stä lisäystä 2500 kerros-m². Tontin pinta-ala on 1489 m² ja uudeksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=3,46$ ($5150/1489$), joka vastaa osayleiskaavassa C-1 alueelle osoitettua tavoiteltavaa tehokkuutta $e=2,0-4,0$.

Rakennuksen päämassa on I-kirjaimen muotoinen siten, että sen poikittaisen keskiosan sivuille sijoittuu pysäköintitilan tai yksikerroksisen osan kattopintaa. Rakennusalojen kerrosluvut ovat Valtakadun puoleisella osalla ja tontin keskiosalla viisi (V) ja tontin Valtakadun puoleisesta rajasta kolme metriä sisäänvedettynä kuusi (VI) kerrosta. Koulukadun puoleisella osalla rakennusalojen kerrosluvut ovat neljä (1/1r IV) ja tontin rajapinnasta kolme metriä sisäänvedettynä kuusi (1/1r VI). 1/1r-rakennusaloilla on mahdollista rakentaa maantasokerroksen rinteeseen työntyvään osaan käyttötarkoituksen mukaisia tiloja 1/1-osan alueelle suurimman kerroksen alasta.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. melusuojauksesta, kaupunkikuvasta, rakennuksen vesikaton ja rakenteiden korkeustasoista sekä pysäköinnistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään kaupungin ja kiinteistön omistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta

3.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa rajoittuen etelässä Valtakatuun ja pohjoisessa Koulukatuun. Suunnittelun kohteena olevalla Kiinteistö Oy Lappeenrannan Foorumin tontilla sijaitsee entinen kauppakeskus ja rakennuksen katolla oleva pysäköintialue. Vuoteen 2024 asti rakennuksen Valtakadun puoleisessa osassa on ollut katusosassa ravintolatoimintaa ja ylemmissä kerroksissa toimistotiloja, Koulukadun puoleiset tilat ovat tyhjillään.

Suunnittelualueen eteläpuolella oleva Valtakatu on 1-kaistainen kokoojakatu ja pohjoispuolella sijaitseva Koulukatu on 2+2- ja 1+2-kaistainen pääkatu. Valtakatu on myös polkupyörä- ja jalankulkuväylä ja pyöräilyn pääreitti.

Korttelin lounaiskulman tontilla 29 on Lappeen seurakuntatalo, hallinto- ja palvelurakennus, jonka kuusikerroksinen osa Marian aukion laidalla on kaupunkikuvallisesti merkittävä voimakkaan kattomuodon ansiosta, viisi- ja kolmikerroksisten osien jäädessä kulmaosalle alisteisiksi. Marian aukion eteläpuolella on Lappeen Marian kirkko sekä Keskuspuiston mäellä sijaitseva kirkon uusgoottilainen kellotapuli, jotka kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Marian aukion pohjoiskulmalla on Osuuspankin vuonna 2017 valmistunut, aukion suuntaan 6-kerroksinen toimitilarakennus, joka porrastuu ollen pohjoisosastaan seitsenkerroksinen ja rakennuksen keskiosalla teknisen tilan kohdalla käytännössä kahdeksan kerroksinen. Koulukatuun rajautuvalta julkisivultaan rakennus on nelikerroksinen. Suunnittelualueen luoteispuolella tontilla 1 sijaitsee nelikerroksinen Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 19, jossa ylin kerros on rakennettu kadun puoleisilta julkisivuiltaan ullakkoasuntojen mukaisesti ns. murtokerroksena.

Suunnittelualueen itäpuolella, korttelin poikki ulottuvalla tontilla 3 ovat vuonna 1988 valmistuneet Kiinteistö Oy Valtakatu 44:n rakennukset. Koulukatuun rajoittuva rakennus on kolmikerroksinen ja Valtakadun varrella oleva rakennus on nelikerroksinen, jossa ylin kerros porrastuu kadun puoleiselta julkisivultaan terasseilla ja pihan puolelle työntyvään siipiosaan on rakennettu vesikaton yläpuolelle nouseva tekninen tila.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Koulukadun varrella ovat korttelin 3 tontilla 26 Asunto Oy Kerhokara, seuraavana kohti länttä on rakenteilla oleva kuusikerroksinen asuin- ja lii-kerakennus ja Kirkkokatuun rajautuvalla tontilla yksikerroksinen puurakennus.

Suunnittelualueen eteläpuolella Valtakadun varrella ovat vanhat elokuvateattereiden rakennukset Nuijamies ja Kino-Aula, joiden tonteille laadittu asemakaavan muutos on hyväksytty vuonna 2020. Valta- ja Kirkkokadun kulmaukseen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävä asuin- ja lii-kerakennus Asunto Oy Saimaanlinna, joka myös oli vuonna 2020 hyväksytyn asemakaavan muutoksen aluetta.



Kuva 2: Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan keskustan itäpuolella, sijainti on osoitettu valkoisella nuolella. (Lappeenrannan kuvapalvelu)

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kadut, kevyen liikenteen kulkureitit, piha- ja pysäköintialueet ovat asfaltoituja tai betonia. Asemakaavamuutoksen alueella ei ole luonnonympäristöön liittyviä arvoja.

3.3 Luonnonympäristö ja maisema

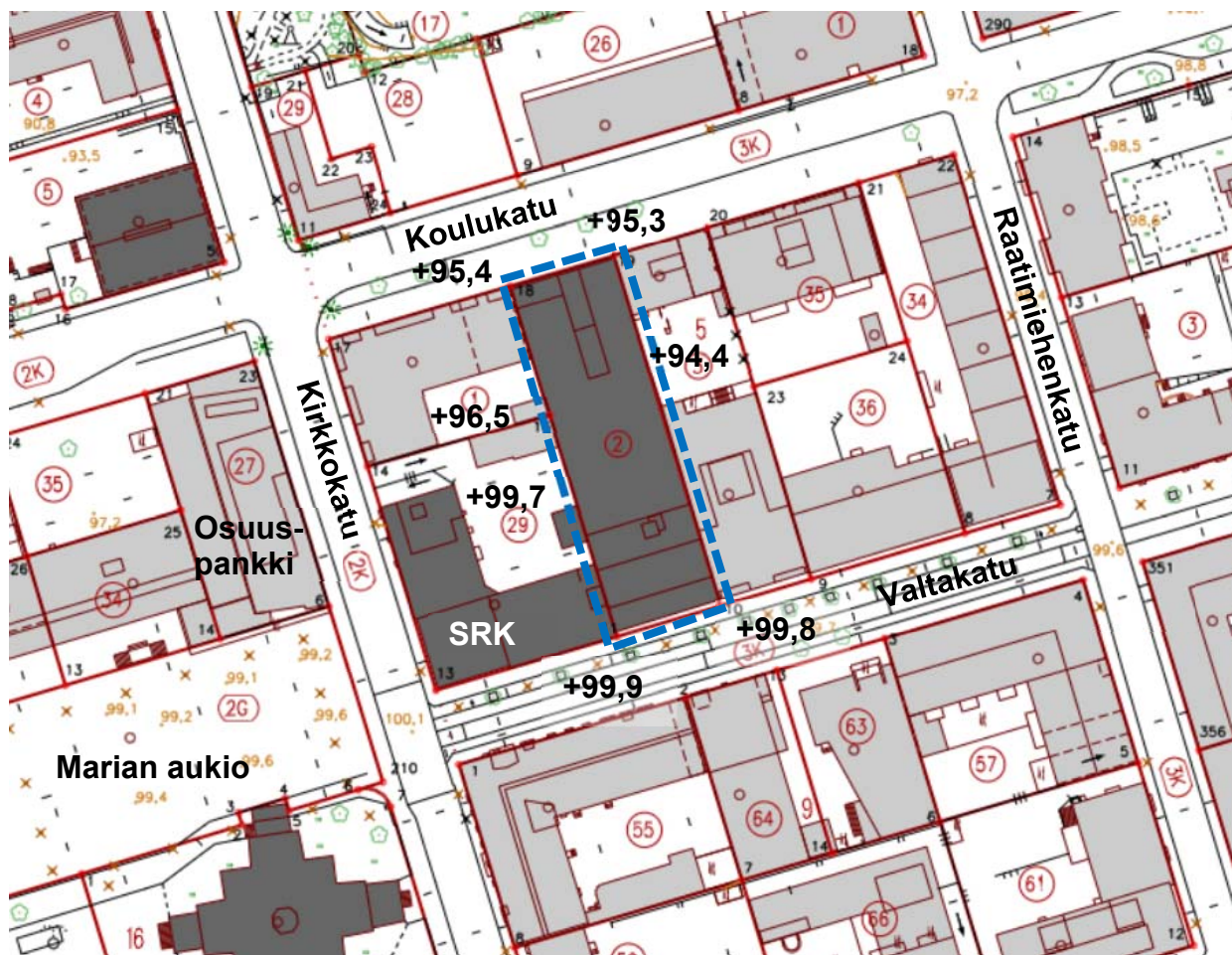
- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue ympäristöineen sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman yläosalla ja on pääosin rakennettua kaupunkialuetta. Suunnittelualue on osa laajaa Salpausselän lakitasannetta, jolle on rakentunut osa Lappeenrannan keskustasta sekä mm.

lentokenttä. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue laskee korkeussuhteiltaan loivasti kohti alueen lounaiskulmaa. Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia.

Katualueen matalin kohta +95,3 metriä merenpinnasta on Koulukadulla tontin pohjoispuolella. Katualueen korkein kohta +99,9 metriä sijaitsee Valtakadun pohjoisosalla ja korkeuseroa sijaintien välillä on 4,6 metriä. Ajoliittymät suunnittelualueelle Koulukadulta ovat likimääräisiltä korkotasoilta +95,3 metriä.

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, eikä se tule suunnittelualueella millään osin näkyviin.



Kuva 3: Kuvaan on merkitty suunnittelualue sinisellä katkoviivalla ja nimetty ympäristöä. (Locus Trimble Cloud)

- Pohjavesi

Suunnittelualue kuuluu Huhtiniemen (0540501) pohjavesialueeseen ja pääosin sen muodostumisalueeseen. Huhtiniemi on luokitukseltaan 1E-luokan pohjavesialue eli vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jossa on muun lainsäädännön nojalla suojeltuja, suoraan pohjavedestä riippuvaisia, luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia, merkittäviä pintavesi- ja maaekosysteemejä.

- Kasvillisuus

Kaava-alueella ei ole kaupunkipuustoa tai muuta kasvillisuutta. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettu. Lappeenrannan keskusta puisto- ja viheralueineen sijoittuu

eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueelle Etelä- Savon eliömaakuntaan (SYKE 2021).

- Eläimistö

Suunnittelualueella esiintyy todennäköisesti tavallisia kaupunkilintuja, mutta alueella ei ole tehtyjen selvitysten perusteella erityisiä luontoarvoja eikä se kauttaaltaan rakennettuna tarjoa eläimille suojapaikkoja. Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-kohteita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

- Johtopäätökset

Kaavamuuotosalue sijoittuu tiiviisti rakennetulle kaupunkialueelle. Alueelle ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Yleiskaavan luontoselvityksen perusteella tontin maankäytölle ei ole luonnonympäristöön liittyviä rajoituksia. Tarvittaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon, että sijaintipaikka on pohjavesialueella.

3.4 Rakennettu ympäristö

- Suunnittelualueen 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 kolme itä-länsisuuntaista katua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista katua. Keskustaa laajennettiin pitkään tontti kerrallaan ilman erityisiä kaavallisia tavoitteita. 1800-luvun kuluessa esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen.

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 Tainanlahtea sekä Lappeen kirkon eteläpuolelle. Kaupunkialue muodostui renessanssin ihanteen mukaisesti suorista, kohtisuorasti risteävistä kaduista ja pääosin suorakaiteen muotoisista kortteleista. Kortteleiden uusi leveä jäsentely vaikutti siihen, että päärakennus rakennettiin tontille kadun suuntaisesti.



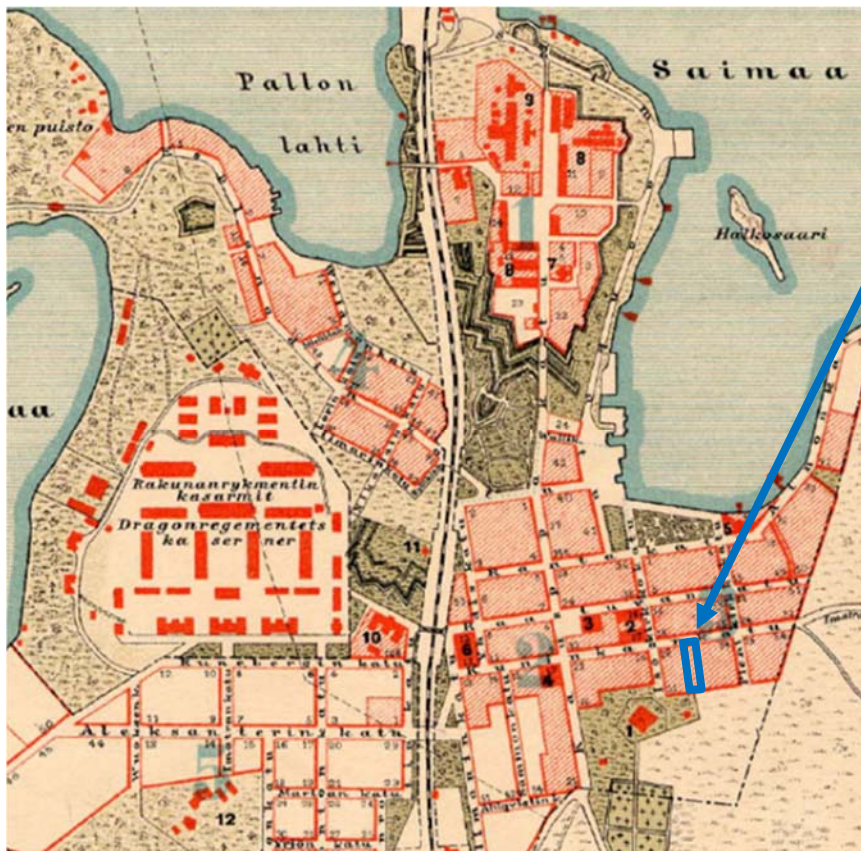
Kuva 4: C.W. Gyldenin laatima kartta Lappeenrannan kaupunkialueesta vuodelta 1838. Karttaan merkitty B tarkoittaa Suuren esikaupungin aluetta. Suunnittelualue on rajattu kartalle sinisellä viivalla. (Etelä-Karjalan museo)

Kaupungin ensimmäinen painettu kartta laadittiin vuonna 1838 Claes Wilhelm Gyldeénin toimesta. Suunnittelualue sijaitsi silloisen rakennetun kaupunkialueen eteläreunalla.

Lappeenranta mitattiin jälleen vuonna 1849 rakennusjärjestystä 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 alueilta. Rakennusjärjestystä uudistettiin useampaan kertaan ja vuoden 1874 rakennusjärjestyksessä sallittiin ensimmäistä kertaa niin sanotut yhdistelmätalot, joka mahdollisti kaksikerroksisen talon rakentamisen alaosan ollessa kivirakenteinen ja yläosan puurakenteinen.

1800-luvun ajan Lappeenrannan ydinalueet laajenivat tontti kerrallaan ilman erityisiä asemakaavallisia tavoitteita ja tämän seurauksena kaupunkibulevardit sekä aukiot jäivät pitkälti rakentumatta. Ensimmäisen koko kaupunkia koskevan asemakaavan eli niin kutsutun keisarinkaavan laati maanmittari Albin Hannikainen vuonna 1891. Tällöin suunnittelualueen korttelin rajat ja muodot olivat vahvistuneet sekä kadut saaneet nimensä.

Hannikaisen laatimassa Keisarinkaavassa ja vuonna 1894 piirrettyssä kartassa Lappeenrannan keskusta-alue on laajentunut merkittävästi, kun Rakuunamäen varuskunta-alue oli rakentunut Suuren esikaupungin länsipuolelle ja kaupunkialueiden rajalla kulki pohjois-etelä-suuntainen rautatie, joka oli valmistunut pistoraiteena Simolasta vuonna 1885. Rata mahdollisti keisarin ensimmäisen vierailun Lappeenrantaan junalla 4.8.1885.



Kuva 5: Kuvassa Keisarin kaavasta laadittu kartta vuodelta 1894, jossa Foorumin kortteli rajoittuu kirkkopuistoon ja Kuninkaankatuun. Suunnittelualueen raja on merkitty sinisellä viivalla ja tuolloin Valtakatu ei ollut merkittynä karttaan. (Museoviraston digitaaliarkisto)

Vuonna 1890 oli kaupungininsinööri Oskar von Schultzin laatiman asemakaavaehdotuksen pohjalta avattu Aleksanterinkatu (nykyinen Valtakatu) rautatien länsipuolelle itä-

länsisuuntaiseksi yhdystieksi. Vuonna 1898 katua päätettiin jatkaa radan itäpuolelle Lappeen kirkon ohi keskustaa halkaisevana pääkatuna.

Vuonna 1908 Walter Thomén laati-
massa ja vuonna 1921 Jalmari Jan-
husen täydentämässä koko kaupun-
gin asemakaavassa, on Aleksante-
rinkatu (Valtakatu) ensimmäistä ker-
taa merkitty jatkumaan rautatiestä
itään. Myös Rautatienkatu alkaen
vanhalta keisarinasemalta poikki
Lappeen kirkon puistoalueen kohti
itää, oli merkitty Thoménin kaava-
karttaan. Kaupunkirakenteellisesti
kulkuyhteys oli johdatteleva kulkien
näkyvyydeltään merkittävän kellota-
pulin läheisyydessä ja jatkui kohti itää
nykyisen Pormestarinkadun koh-
dalla.



Kuva 6: Kuvassa Valter Thomén laatima asema-
kaava vuodelta 1908. Suunnittelualueen raja on
merkitty punaisella viivalla. (Museoviraston digitaal-
liarkisto)

Kaupungin hallinnollinen alue oli
1930-luvulle asti suppea ja ulottui eteläosaltaan vain nykyisen kaupungintalon ympäris-
töön. Samaan aikaan hallinnollisten rajojen ulkopuolelle kasvoi laaja suunnittelematon
esikaupunkiasutus. Esikaupunkien liitoksessa vuonna 1932 esikaupunkiasutus siirtyi Lap-
peenrannan kaupungin rajojen sisäpuolelle.

Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Viipurin asemakaava-arkki-
tehdin Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, joka käsitti vuonna 1932 kaupun-
kiin liitetyt laajat esikaupunkialueet. Kolmanteen kaupunginosaan jätettiin voimaan 1912
hyväksytty, mutta vaille Senaatin vahvistusta jäänyt asemakaava. Vuoden 1936 asema-
kaavassa vuoden 1935 valtuuston päätöksen mukaisesti Kuninkaankadun nimeksi on
vaihdettu Koulukatu ja Aleksanterinkadun nimeksi Valtakatu. Lisäksi kaikki ruotsinkieliset
kadunnimet oli kirjattu kaavaan vain suomenkielisillä nimillään.

Lappeenrannan kaupungin alueelle tilattiin uusi yleiskaava vuonna 1950 Otto-livari Meur-
manilta. Tämän vuonna 1953 valmistuneen kaavan laati kaavoitustyössä avustajana toi-
minut arkkitehti Olli Kivinen. Lähtökohta suunnittelulle oli tavoite yhdistää Lappeenrannan,
Lauritsalan ja Lappeen alueet yhdeksi kaupungiksi. Yleiskaava nähtiin välttämättömäksi
hallinnolliseksi välineeksi kaavoitus- ja liikennekysymysten ohjaamiseksi palvelemaan
suurempaa kokonaisuutta, kytkemään uudet kaupunginosat ja niiden takaiset naapurikun-
tien alueet toiminnallisesti yhteen.

Uusi yleiskaava noudatti funktionalismin periaatetta ja eri toiminnot jäsenneltiin erillisiksi
kokonaisuuksiksi. Yleiskaava vahvistettiin vasta vuonna 1958. Kaupunkirakenteessa mer-
kittävää on uuden ydinkeskustaa kiertävän kehäkadun linjaus, joka vastaa monelta kohdin
nykyisen Lappeenkadun ja Helsingintien linjausta. Kaavan lähtökohta vanhalla kaupunki-
alueella oli ajan hengen mukaisesti lähes kaikkien vanhojen rakennusten purkaminen ja
uuden aikakauden ihanteiden mukaisen väljän korttelirakenteen rakentaminen tilalle. Lä-
hes kaiken vanhan rakennuskannan hävittämisen taustalla oli monitahoinen

yhteiskunnallinen muutos, jossa kehitystä parempaan osoitettiin korvaamalla menneistä ajoista muistuttavat vanhat rakennukset uusilla ja moderneilla rakennuksilla, kertoen kehityksestä kohti modernia yhteiskuntaa. Uusi ja suurempi rakentamisen mittakaava edellytti kivirakenteiden käyttöä, joka lisäsi asuntojen hygieniatasoa ja viihtyisyyttä. Lisäksi autojen lisääntyminen edellytti uudenlaista maankäyttöä toimivan kaupunkirakenteen toteuttamiseksi. Vasta 1900-luvun loppupuolella rakennusperinnön säilyttäminen on ymmärretty myös Suomessa ja rakennussuojelu on otettu osaksi asemakaavojen laadintaa.

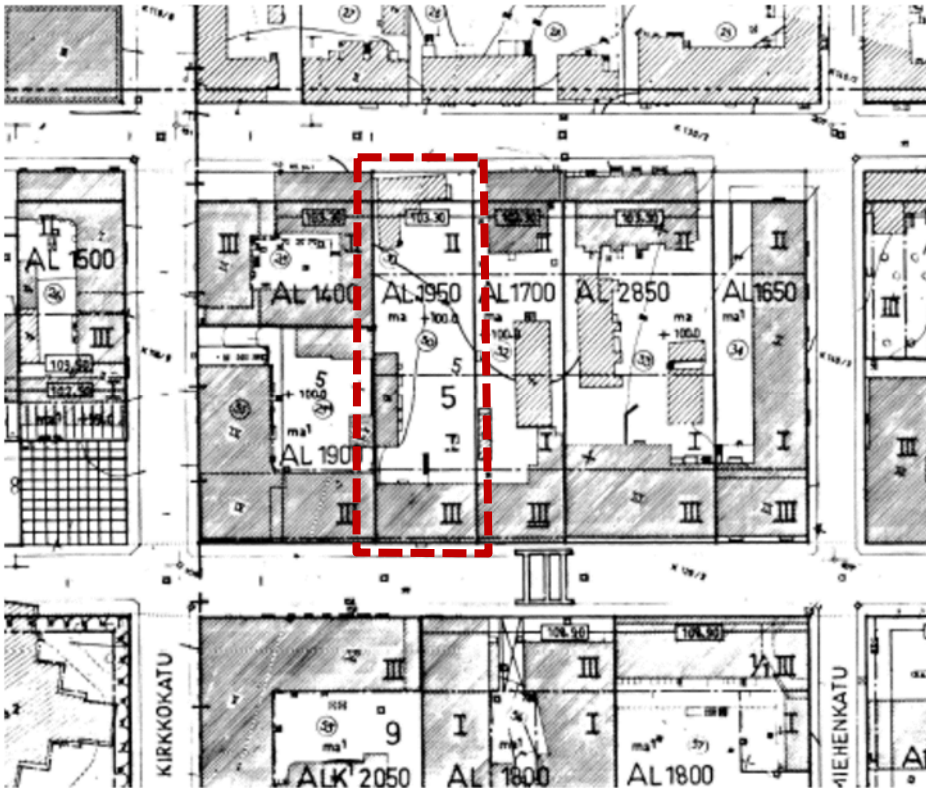
Lappeenrannan keskustan suunnittelusta järjestettiin vuonna 1963 asemakaavan suunnittelukilpailu, jonka tavoitteena oli löytää toteutusmalli Keskuspuiston ympäristön kortteleihin rajoittuen Olli Kivisen yleisasemakaavan mukaisen keskustan kehäkadun rajaamalle alueelle. Palkintolautakunta päätti palkita kolme kilpailuun osallistunutta ehdotusta seuraavasti; voittajana nimimerkki "villimiehen arkivaatteet" – arkkitehti Erkki Juutilainen, toiselle sijalle "kiskis kippurahäntä" – professori Olli Kivinen, arkkitehdit Jouko Rastimo ja Arto Sipinen ja kolmannelle sijalle "kahtamoinen" – arkkitehti Kalle-Heikki Narinen.

Ydinkeskustan asemakaavaa muutettiin 1970-luvun alussa laajalla alueella. Arkkitehti Erkki Juutilaisen laatima asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.1971 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 20.9.1972. Asemakaavan ominainen piirre oli osoittaa uudisrakennusten lisäksi yhtenäinen kerrosten lukumäärä myös jo rakennettujen rakennusten kohdalle, kuvastaen ajan henkeä, jossa vanhojen rakennusten merkitys kaupunkikuvan rakentumisessa oli vähäinen. Suunnittelualueella korttelin raja Koulukadun puolella on siirretty kohti etelää katualueen laajentamiseksi ja samalla pienentäen tonttien pinta-alaa. Kaavan tavoite Koulukadun laajentumisesta täyttyi vasta vuonna 2016, kun Osuuspankin rakennustöiden yhteydessä purettiin Kirkko- ja Koulukadun risteyksessä si-



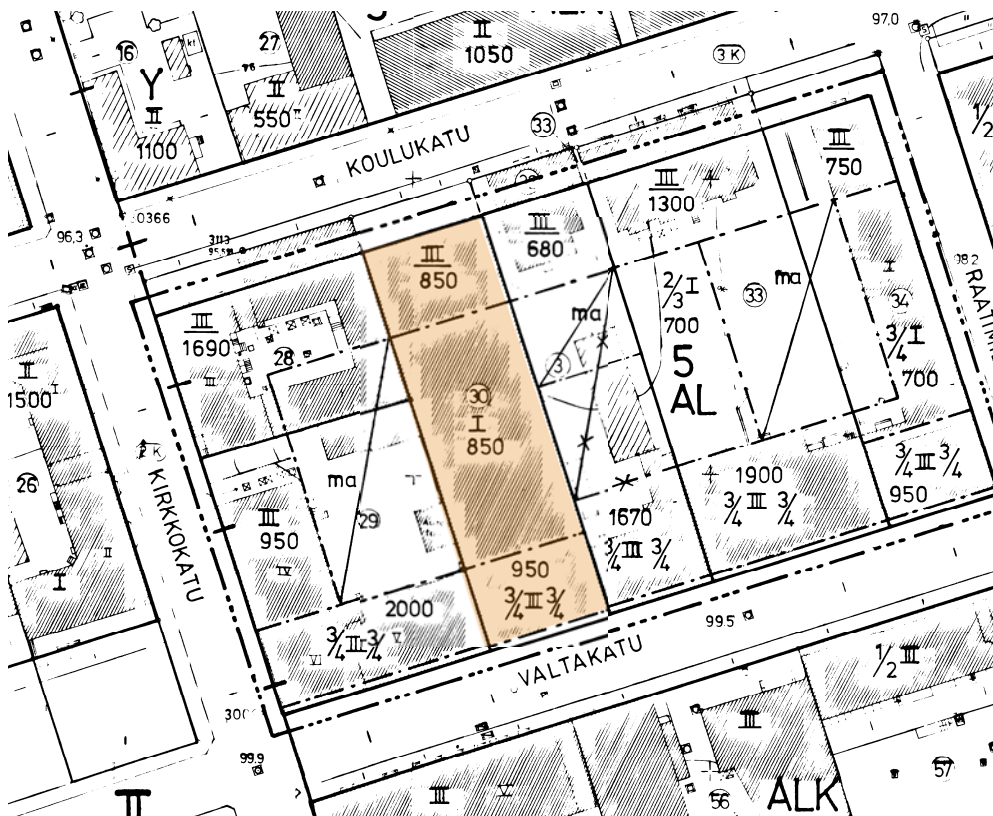
Kuva 7: Vuonna 1936 valmistui Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, jossa on merkittynä kortteleiden tonttijako. Foorumin korttelia rajaavina katuina ovat Koulukatu, Raatimiehen-, Valtakatu ja Kirkkokatu. (Museoviraston digitaaliarkisto).

jainneen ja vuonna 2006 palaneen Tapanaisen talon perustukset. Pankkitalon maanpäälliset rakennusmassat rakentuivat kaavan edellyttämään linjaan eheyttäen Koulukadun katu- ja jalkakäytävää ja lisäten kevyen liikenteen turvallisuutta laajentuneen jalkakäytävän ansiosta.



Kuva 8: Ote Erkki Juutilaisen vuonna 1971 laatimasta asemakaavasta. Suunnittelualueella on sijainnut kaksi katuihin rajoituvaa rakennusta ja talousrakennus (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Suunnittelualueen kaavamerkintöjä on muutettu koko korttelia koskevalla asemakaavamuutoksella 16.5.1986 (kaava on vahvistettu 8.5.1987). Asemakaavassa Valtakadun puoleista kerroslukua on korotettu murtokerroksella $\frac{3}{4}$ ja Koulukadun puolelle on lisätty yksi kerros ollen III. Lisäksi tontin keskiosan kattaa yhden kerroksen rakennusala. Myös rakennusoikeutta on lisätty 700 m² jolloin uudeksi kerrosalaksi muodostui 2650 kerros-m².



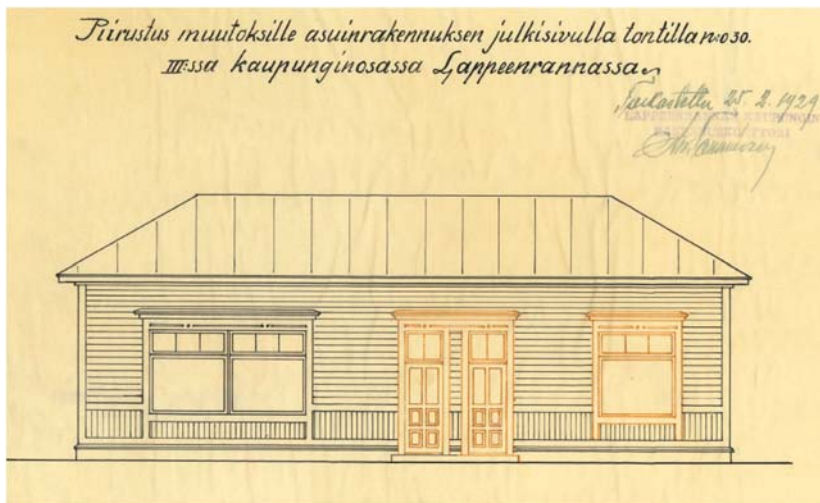
Kuva 9: Ote asemakaavan muutoksesta vuodelta 1986. Uutta kaava-suuntausta Lappeenrannassa edustivat koko tontin kattava rakennusala sekä maanalaiset pysäköintitilat. (Lappeenrannan kaupunki)

Lähteet:

- o Toivanen, Pekka: Lappeenrannan kaupungin historia 1917–1966, nide I. Lappeenrannan kaupunki 1988.
- o Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2013
- o Lappeenrannan ydinkeskustan modernin rakennusperinnön selvitys. Ramboll Finland Oy 2019.

- Valtakatu 42:n ja sen lähiympäristön rakennusvaiheet

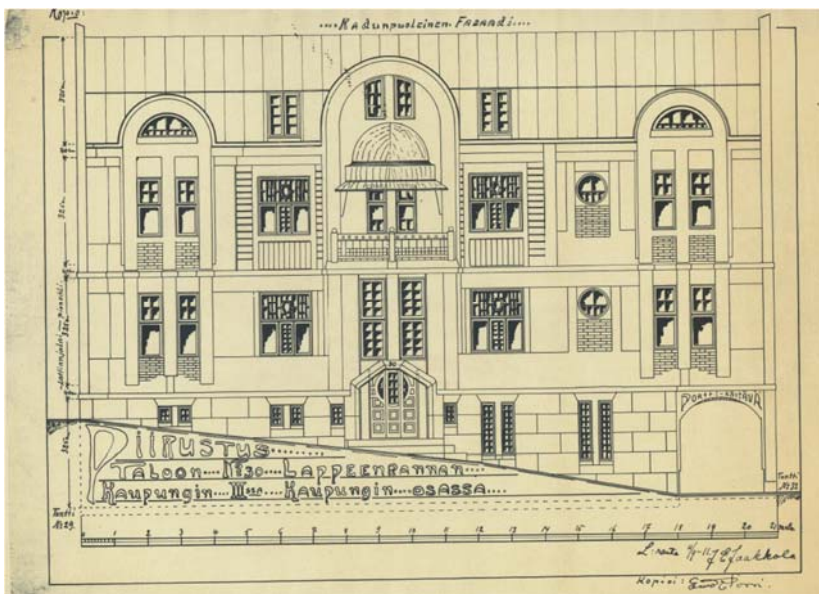
Tiedot Foorumin tontin ja korttelin rakentumisesta ulottuvat 1800-luvun lopulle. Tontin Kunnikaankadun varteen rakennetun hirsirakenteisen L-mallisen rakennuksen suunnitelma on vuodelta 1898 ja suunnittelijana on J. Nissinen. Rakennuksen katujulkisivua muutettiin vuonna 1929 todennäköisesti liiketiloiksi soveltuvaan muotoon lisäämällä kaksi vierek-



Kuva 10: Foorumin tontin Kunnikaankadun puoleisen asuinrakennuksen julkisivun muutossuunnitelma vuodelta 1929, suunnittelijana A. Makkonen (Lappeenrannan kaupunginarkisto)

käistä ovea kadun tasolle. Paikalla aikaisemmin sijainneesta rakennuksesta ei ole tallentuneita suunnitelmia, mutta aiempaan kokonaisuuteen kuuluneen piharakennuksen oli suunnitellut J. Roiha vuonna 1893.

Lappeenrannan keskusta laajeni 1900-luvun alkupuolella Kylpylän kaupunginosan rakentuessa. Laajenemisen jatkuessa Valtakadun avaaminen liikenteelle oli välttämätöntä ja samalla Foorumin korttelin eteläreuna vaihtui Kirkkopuistosta katuun, joka nimettiin



Kuva 11: Foorumin tontin uudelle kivirakennukselle vuonna 1911 laaditun suunnitelman fasaadi Aleksanterinkadulle. Kadun rakentuessa vaakasuoraan myös rakennus rakentui ilman porttikäytävää. (Lappeenrannan kaupunginarkisto)

Aleksanterinkaduksi. Tuolloin myös Foorumin tontille rakentui Lappeenrannan mittakaavassa merkittävä kivirakennus, jonka suunnitelma on vuodelta 1911 ja suunnittelijana J. G. Jaakkola. Rakennuksen pääovi, ikkunajaotukset ja kaarevat kattoikkunat edustivat myöhäisjugendin ja klassismin sekoitusta.

Foorumin viereiset tontit Aleksanterinkadun varrella rajautuen Suureen Kirkkokatuun, omisti Lappeen seurakunta. Seurakuntatoiminnan edellyttämä seurakuntatalo rakentui vuonna 1925 Kirkkokadun varteen. Aleksanterinkadun merkitys kaupungin pääkatuna vahvistui aktiivisen seurakuntatoiminnan ansiosta, mikä lisäsi liikerakentamista kadun varrella.



Foorumin viereinen tontti kohti itää siirryttäessä, rakentui vuonna 1935. Tontin liikerakennus edusti uuden aikakauden pelkistettyä funkkistyyliä, jossa kadun puolella oli vain yksi maanpäällinen kerros. Lappeenrannan katujen nimiä muutettiin vuonna 1935, jolloin Aleksanterinkadun nimi vaihdettiin Valtakaduksi ja Kuninkaankatu (Kungsgatan) Koulukaduksi.

Kuva 12: Ilmakuva Foorumin tontin korttelista vuodelta 1949. Kuvan etureunassa vasemmalla Foorumin tontilla sijainnut rakennus vuodelta 1911, jossa on kaarevat kattoikkunat, seuraavana oikealla Valtakatu 44:n tontilla sijainnut funkkistyylinen rakennus vuodelta 1935. (E. Sarle 1949, Lappeenrannan Mu-seot).



Kuva 13: Kartassa 1930-luvulta on nähtävissä tiivis ja pienimittakaavainen kaupunkirakenne, Foorumin korttelissa vain kaakkoiskulman tontti ja sen viereisestä tontista Valtakadun puoleinen osa on rakentumatta. (Lappeenrannan historia 1917–1966)

Foorumin tonttia vastapäätä valmistui vuonna 1938 funkkistyylinen elokuvateatteri Kino-Aula. Samana vuonna valmistui Lappeenrannan mittakaavassa poikkeuksellisen suuri asuin- ja liiketalo Asunto Oy Saimaanlinna, joka viisikerroksisena kaupunkitalona edusti

uutta urbaania mittakaavaa. Tämän jälkeen koitti sotien aiheuttama tauko Lappeenrannan keskusta-alueen rakentamisessa, jatkuen 1940-luvun lopulla jälleenrakentamisen aikakautena.



Kuva 14: Valtakatua itään 1950-luvun alussa. Vasemmalla vuonna 1925 rakennettu ja vuonna 1953 purettu Lappeen seurakuntatalo, kolmantena oikealla Valtakatu 42:n tontilla sijannut rakennus, seuraavana oikealla funkkistyylinen liikerakennus ja viimeisenä oikealla Valtakatu 50:n kolmikerroksinen rakennus. (Lappeen seurakunta)

Foorumin korttelin osalta rakentaminen jatkui 1950-luvulla seurakunnan rakentaessa uuden toimisto- ja liikerakennuksen sekä seurakuntasalin tontille 29, Marian aukion laidalle. Kuusikerroksinen rakennus ja sen jyrkkä kuparipeltinen vesikatto ovat kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäviä. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävät rakennukset ovat julkisivuiltaan neljäkerroksinen Lappeen seurakuntasali ja sen yhteydessä oleva seurakuntayhtymän kuusikerroksinen toimistorakennus. Lappeen seurakuntatalo on valmistunut vuonna 1953 ja sen suunnittelijoina olivat arkkitehdit Risto-Veikko Luukkonen ja Aarne Hytönen.



Kuva 15: Seurakunnan uusi Valtakadun varrelle valmistunut kuusikerroksinen liike- ja toimistorakennus sekä seurakuntasali vuonna 1953 tai 1954, kun rakennuksen oikealle puolelle vuonna 1957 rakentunut laajennusosa ei vielä ole näkyvissä. (Albin Aaltonen 1950-60 Lpr museot)

Välittömästi seurakunnan suuren rakennushankkeen valmistuttua aloitettiin tämän itäpuoleisen tontin rakentaminen. Viisikerroksinen toimisto- ja liikerakennus valmistui vuonna 1957. Nämä kaksi rakennusta edustavat ansiokkaasti sodan jälkeisen jälleenrakentamiskauden arkkitehtuuria lappeenrantalaisessa kaupunkikuvassa.

Suunnittelualueen luoteispuolella Kirkkokadun ja Koulukadun kulmauksessa sijaitsivat ilmeisesti 1930-luvulla rakentunut Saimaan Kirjapaino Oy:n kaksikerroksinen liike- ja asu rakennus sekä 1960-luvulla rakentunut Saimaan Sanomien lehtitalo. Kolmikerroksisen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsi liiketiloja ja ylemmissä kerroksessa toimistotiloja. Lehtitalo oli jo sijoitettu levennetyn Koulukadun edellyttämään linjaan.



Kuva 16: Kuvassa Koulukatu 19:n Kirjapaino ja Lehtitalo vuodelta 1972, rakennusten julkisivujen polveilu Koulukadun varrella erottuu selvästi. (Raimo Wännari 1972, Lappeenrannan museot)

Rakennukset purettiin vuonna 2004 ja niiden tilalle rakennettiin vuonna 2006 asuin- ja liikerakennus Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 19, jossa rakennuksen kadunpuoleinen räystäs on elävä ja antaa vaikutelman neljännen kerroksen ullakkoasunnoista keventäen siten rakennuksen mittakaavaa.

Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on vuonna 1972 rakennettu Kauppakeskus Lappeenrannan Foorumi Oy:n liike- ja toimistorakennus. Valtakadun puolelta rakennus on julkisivultaan kolmikerroksinen. Lisäksi neljäs kerros on sisäänvedetty noin 4 metriä. Koulukadun puoleinen yksikerroksinen liiketila liittyy Valtakadun puoleiseen



Kuva 17: Näkymä Valtakadulta, oikealla Kiinteistö Oy Valtakatu 44, seuraavana vasemmalla Foorumin kolmikerroksinen liikekiinteistö, seuraavana seurakunnan viisi- ja kuusi-kerroksiset liike- ja toimistorakennukset ja kuvan vasemmassa reunassa entinen elokuvateatteri Kino-Aula. /Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2019)

rakennusosaan ja edusti aikanaan uuden tyylistä rakentamista liikerakennuksen ulottuessa koko korttelin leveydelle. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Per Björkvall, kuten useat muutkin rakennukset Valtakadun varrella.

Rakennuksen julkisivu Valtakadulle edustaa pesubetonipintaista 1970-luvulle tyypillistä toimitilarakentamista, jossa nauhaikkunoilla on haettu Valtakadun suuntaista dynaamisuutta. Rakennuksen erikoisuutena ovat Valtakadun tasolta alempiin kerroksiin johtavat neljät erilliset portaat, joista keskimmäinen leveä porras johtaa liiketilojen välistä päätyen Koulukadun tasolle. Rakennus on ollut pienimuotoinen kauppakeskus ja on tarjonnut jalankulkureitin sisätilassa läpi korttelin Valta- ja Koulukadun välillä. Valtakadulle avautuvat liiketilat muutettiin kahvilaksi ja ravintolaksi vuonna 2005.



*Kuva 18: Foorumin korttelin julkisivu Valtakadulle vuodelta 1987, ote Kiinteistö Oy Valta-
katu 44:n rakennuslupasuunnitelmasta. (Arkkitehtitoimisto Seppo Asikainen, Lappeen-
rannan kaupunki)*

Rakennuksen Koulukadulle avautuvan julkisivun yläosan struktuuria on korostettu lautakuvioidulla betonilla, jossa ruudukkoon jaetun julkisivun pinnat ovat eri suuntiin uritettuja. Rakennuksen Koulukadun puoleisella vesikatolla on 39 autopaikkaa, joille johtaa ajoluiska Koulukadulta. Koulukadun julkisivun rikkonaisuutta lisää ajoluiska kellarin huoltotaskuun ja tämän käyttöä vaikeuttavat aukon sulkevat porttirakenteet.



*Kuva 19: Näkymä Koulukadulta, vasemmalla Koulukatu 23, seuraavana oikealla Kiin-
teistö Oy Foorumi ja oikealla Asunto Oy Koulukatu 19. (Lappeenrannan kaupunkisuun-
nittelu 2024)*

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Kiinteistö Oy Valtakatu 44. Rakennusten suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Seppo Asikainen Mikkelistä vuonna 1987 ja rakennukset valmistuivat vuonna 1988. Rakennukset ovat tarkasti vuoden 1986 asemakaavan muutoksen mukaisia, kuten Valtakadun puoleinen kerrosmääritys $\frac{3}{4}III\frac{3}{4}$. Rakennushanke on siten saattanut olla lähtökohta kaavan muutokselle. Rakennusten maantasokerrokset ovat liiketilaa, ylemmissä kerroksissa sijaitsee toimistotiloja. Rakennusten väliin jäävälle huoltopihalle on ajoramppi kuorma-auton mitoituksella Koulukadulta.



Kuva 20: Kuvassa näkymä Foorumin pysäköintikannelta, joka on likimain samassa tasossa Valtakadun kanssa. Vasemmalla Kiinteistö Oy Valtakatu 44 ja korttelin sisään työntyvä neljä- ja alarinteen puolelta seitsemän-kerroksinen toimistorakennus, oikealla seurakunnan viisikerroksinen toimistorakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Valtakadun puolella rakennuksen symmetrisesti jäsennöityä julkisivua täydentää erkkeri-rakennelma liiketilojen mainosten kiinnittymiseen. Myös Koulukadun julkisivua on elävöitetty 1980-luvun tyylin mukaisella ikkunaerkkerillä.

Foorumin korttelin luoteiskulmalla sijaitseva Asunto Oy Koulukatu 19 valmistui vuonna 2006. Tämä vihreäksi maalattu betonielementtitalo edustaa kaupunkikuvallisesti ympäristöstään erottuvaa arkkitehtuuria eloisan räystäsrakenteen ansiosta, jossa



Kuva 21: Kuva Marian aukiolta ja Valtakadulta kohti itää vuonna 2019 jossa kaupunkikuvaa edelleen hallitseva Seurakunnan tornirakennus on saanut rinnalleen urbaania kaupunkitilaa täydentävän pankkirakennuksen. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

ylimmän kerroksen asuntojen ikkunat antavat rakennuksen arkkitehtuuriin omaperäisen vaikutelman. Kirkkokadun varrella eri aikakausien arkkitehtuuria edustavat rakennukset yhdistyvät kaupunkikuvallisesti hallituksi kokonaisuudeksi yhdessä seurakuntakeskuksen kanssa, yhtenäisen räystäslinjansa ansiosta.

- Suunnittelualueen rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on vuonna 1972 rakennettu Kauppakeskus Lappeenrannan Foorumi Oy:n liike- ja toimistorakennus. Valtakadun puolelta rakennus on julkisivultaan kolmikerroksinen, minkä lisäksi neljäs kerros on sisäänvedetty noin 4 metriä. Koulukadun puoleinen yksikerroksinen liiketila liittyy Valtakadun puoleiseen rakennusosaan ja koko korttelin leveydelle ulottuva rakennus edusti aikanaan uuden tyyllisuunnan mukaista liiketilarakentamista. Yksikerroksisen rakennusosan katolla on autojen pysäköintikansi. Ajoluiska kattotasanteelle sijaitsee Koulukadun puolella.

Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Per Björkvall. Rakennus on säilynyt ulkopuolelta lähes alkuperäisessä asussaan. Sisätiloihin on vuonna 2005 myönnetty toimenpidelupa myymälähuoneiston muuttamiseksi kahvila/ravintolatilaksi sekä pohjakerroksen muutoksille. Vuonna 2009 on myönnetty rakennuslupa kellarin varastotilan muuttamiseksi ravintolakäyttöön sekä muutoksia 1. kerroksessa.

Rakennuksen kerrosala on 2400 kerros-m² ja kokonaisala noin 3400 m².

- Muutoksia Foorumin korttelin ympäristössä

Koulukatu 16-18. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsevan entisen raittiustalona tunnetulle Lagerstamin talolle, on laadittu rakennuksen suojeleva asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 19.7.2022. Samassa kaavan muutoksessa viereiselle tontille on osoitettu rakennusala asuin-, liike- ja toimistorakennukselle, siten, että katujulkisivu on viisikerroksinen ja kuudes kerros on sisään vedettynä 3 metriä julkisivulinjasta. Rakennusoikeus on 2200 kerros-m² ja tontin tehokkuusluku on $e=2,57$ ($2200/857$). Uudisrakennus on parhaillaan rakenteilla ja sen on määrä valmistua vuoden 2024 aikana.



Kuva 22: Havainnekuva Koulukatu 18:n tontille rakentuvasta kuusikerroksisesta liike- ja asuinrakennuksesta. (Arkkitehtitoimisto Ark'idea)

Lappeenrannan kaupungin virastotalo. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevan raatihuoneen korttelin tontin numero 5 vuonna 1967 rakennetun virastotalon tilalle on laadittu asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 5.6.2017.

Virastotalon julkisivuiltaan kaksikerroksisen ja rinteeseen työntyvän maantasokerroksen tilalle on mahdollista rakentaa Koulukadun puoleiselta osaltaan viisikerroksinen rakennus ja lisäksi kuudes kerros sisäänvedettynä 3 metriä Koulukadun puoleisesta julkisivupinnasta sekä sisäänvedettynä 6 metriä pohjoisen puoleisesta julkisivupinnasta. Asemakaavan mukaisen rakennuksen kerrosala on 2800 kerros-m² ja tontin tehokkuusluku on $e=2,12$ ($2800/1321$). Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut Arkkitehtuuritoimisto Sopanen-Svärd Oy:n 12.12.2016 laatima viitesuunnitelma.

Seurakuntakeskus. Kaavamuutosalueen länsipuolella on ollut kesään 2021 asti Lappeenrannan seurakuntayhtymän seurakuntakeskus. Lappeenrannan seurakunta rakennutti seurakuntakeskuksen vuonna 1978. Rakennus oli arkkitehti ja professori Markku Komosen diplomityönään suunnittelema rakennus.

Asemakaavan laadinnan edetessä Lappeenrannan kaupunki edellytti arkkitehtuurikilpailun järjestämistä kaupunkikuvallisesti kestävä ratkaisun löytämiseksi. Kilpailun voittanut ehdotus ”Tarina” on ollut asemakaavan laadinnan lähtökohtana.

Kaavamuutoksella

mahdollistettiin

kolmiosainen rakennus, joka on Kauppakadun puoleiselta osaltaan Koulukadun puolelta katsottuna

kuusikerroksinen, keskellä rakennusta viisikerroksinen ja liitoskohdaltaan vanhaan pankkirakennukseen kolmikerroksinen.

Asemakaavan mukaisen rakennuksen kerrosala on 3950 kerros-m² ja tontin tehokkuusluku on $e= 2,44$ ($3950/1617$).

Uusi asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa

14.12.2020.



Kuva 23: Kuvassa oikealla jo purettu Koulukatu 18:n liikerakennus, seuraavana vasemmalla Lagerstamin talo, Kirkkokadun takana virastotalon asemakaavamuutoksen lähtökohtana ollut suunnitelma kuusikerroksisesta asuin- ja liikerakennuksesta. (Arkkitehtuuritoimisto Sopanen-Svärd Oy)

Uudisrakennuksen suunnitelman ovat laatineet arkkitehtuurikilpailun voittaneet arkkitehdit Harri Humpi ja Tatu Rekola Nonsta arkkitehdit Oy:stä. Rakennuslupasuunnitelma on hyväksytty ja seurakuntakeskus purettu vuonna 2021. Uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen alkoi marraskuussa 2021 ja rakennus valmistui kesällä 2023.



Kuva 24: Kuvassa vasemmalla kauppakeskus Armadan sisäänkäynti, seuraavana oikealla Lappeenrannan raatihuoneen puisto, seurakuntakeskuksen tilalle rakentunut asuin- ja liikerakennus, oikeassa reunassa Kauppakulman kolmikerroksinen liikerakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2024)

Kiinteistö Oy Ecumen liiketalo. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevan Citykorttelin tontin 29 entisen Postipankin vuonna 1988 rakennetun pankkitalon sekä tontin eteläreunalla sijaitsevan vuonna 1962 rakennetun liikerakennuksen tilalle on laadittu asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 5.6.2017.

Postipankin ja myöhemmin Sammon pankkitalon julkisivuiltaan kaksi- ja kolmikerroksisen rakennuksen tilalle on mahdollista rakentaa Koulukadun puoleiselta osaltaan kahdeksankerroksinen rakennus, joka madaltuu porrastuen kohti etelää ollen Citykäytävän, Kauppakadun ja idän puolella viereiseen tonttiin rajautuvilta osiltaan kaksikerroksinen. Asemakaavan mukaisen rakennuksen kerrosala on 6000 kerros-m² ja tontin tehokkuusluku $e=3,85$ ($6000/1557$). Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut Arkkitehtitoimisto Havas & Rosberg Oy:n laatima viitesuunnitelma.

- Katuverkko

Suunnittelualueen pohjoispuolella on kaupungin ydinkeskustan kehäkatuna toimiva ja osittain 2+2 kaistainen Koulukatu, jonka katualueen leveys Foorumin kohdalla on 20 metriä. Suunnittelualueen kohdalla Koulukadulla on kaksi kaistaa molempiin suuntiin. Koulukadun katusaneerauksen toinen vaihe valmistuu marraskuussa 2024. Saneerauksessa korjataan kunnallistekniikkaa, katu- ja viherrakenteita sekä katuvalaistusta.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella kulkee 1-kaistainen Valtakatu, joka on toiminnalliselta luokaltaan yksisuuntainen tonttikatu. Valtakatu on osa keskustan läpi kulkevaa itä-länsisuuntaista kevytliikenneväylää. Kadun pohjoisreunalla on yhdistetty jalkakäytävä ja pyöräilyn pääreitti ja eteläpuolella jalkakäytävä. Valtakadun katualueen leveys Foorumin kohdalla on 15 metriä. Valtakatu on tärkeä huoltoliikenteen väylä rakennusten maantasokeroksessa sijaitseville liiketiloille.

Koulukadun varrella ovat joukkoliikenteen vaihtopysäkit. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä nostaa melutasoa.

- Liikenne

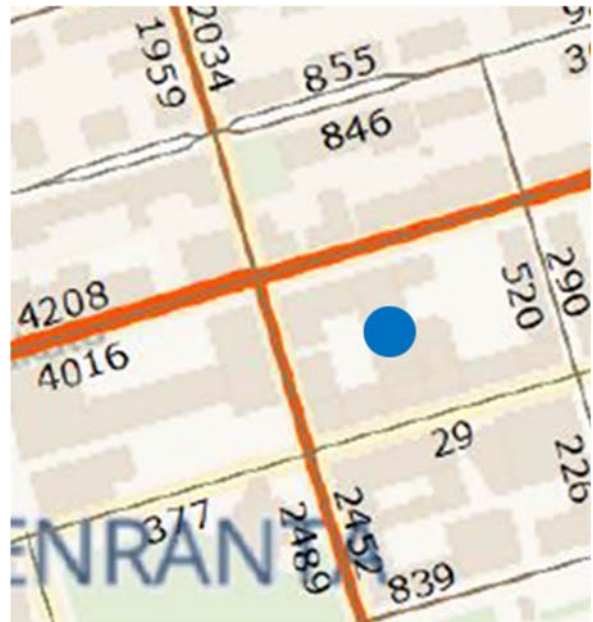
Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 31.1.2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä väestöennusteen skenaarion 3 mukaisesti, jossa asukasmäärän arvioidaan olevan noin 75 000 asukasta ja lisäystä vuoden 2020 asukasmäärään olisi noin 4000 asukasta.

Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Koulukadulla 3397 ajoneuvoa itään ja 3221 ajoneuvoa länteen sekä Valtakadulla 21 ajoneuvoa itään.

Vuoden 2040 ennustettua liikennemäärää ei ole esitetty suunnittelualueen kohdalle ja arvio on laskettu vuoden 2020 ajoneuvojen lukumäärien erotuksen mukaisesti Kirkkokadun itäpuolelle $(3397-3744) = -347$ itään ja $(3221-3699) = -478$ länteen kulkeviin ajoneuvoihin. Näin laskettuna suunnittelualueen kohdalla kulkee vuoden 2040 ennusteen mukaisesti vuorokaudessa Koulukadulla 3669 ajoneuvoa itään ja 3730 ajoneuvoa länteen. Valtakadulla kulkee ennusteen mukaisesti 29 ajoneuvoa itään.



Kuva 26: Vuoden 2020 Lappeenrannan keskustan ajoneuvomäärät vuorokauden aikana. (31.1.2020 WSP Oy)



Kuva 25: Vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukainen Lappeenrannan keskustan ajoneuvomäärät vuorokauden aikana. (31.1.2020 WSP Oy)

- Yhdyskuntatekniikka

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat pääosin korttelia ympäröiville katualueille ja ainoastaan tontin luoteiskulmalla on kaksi sähköjohtoa rajojen sisäpuolella noin 5 metrin osalla. Kunnallisteknisten johtojen liittymät sijaitsevat tontin lounaiskulmalla.

Alueen hulevedet johdetaan tällä hetkellä suoraan hulevesiverkostoon. Alueella ei ole hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

- Lentoestepinnat

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnon esteitä on korttelin länsirajalla noin +151 metriä merenpinnasta mitattuna eli noin 51 metriä maanpinnan yläpuolella Valtakadun puoleisella osalla mitattuna (niin sanottu sisempi horisontaalipinta).



Kuva 27: Lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Suunnittelualue on merkitty punaisella. Lähde: Lappeenrannan lentoasema Oy, Ilmailulaitos, EFLP AGA M3-6 mukaiset lentoesterajoitus-pinnat 9.9.2016.

3.5 Arkeologinen kulttuuriperintö ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kulttuuriympäristön palveluikkuna (kyppi.fi)

- Valtakunnalliset kohteet

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Museovirasto on määritellyt valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) kuuluvaksi suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Lappeen Marian kaksoisristikirkon, joka on vihitty käyttöön vuonna 1794, ja tämän eteläpuolella olevan sankarihautausmaan. Myös suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsevat Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot muodostavat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun

kulttuuriympäristön, samoin kuin Linnoituksen ja Rakuunamäen muodostama kokonaisuus *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki*. Mikään edellä mainituista kohteista ei rajaudu suunnittelualueeseen.

- Maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueen itäpuolella on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/ kohde (ma/mk) Taikinämäki, joka on merkitty samalla rajauksella sekä maakunta- että yleiskaavaan. Kohde on aluekokonaisuus, joka ulottuu lähimmillään noin 300 metrin päähän suunnittelualueesta. Suunnittelualueen koillispuolella vajaan 300 metrin päässä sijaitsee toinen maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö/ kohde (ma/km) Kimpinen. Maakuntakaavan selvityksen mukaan ulkoasultaan säilyneitä katunäkymäkokonaisuuksia tarjoavat Kimpisessä muun muassa Kimpisenkadun, Maaherrankadun ja Neulasepäntien 1930– 50-lukujen asuinrakennukset. Kohteiden rajausta ilmenee maakuntakaavaotteesta kohdassa 3.10.



Kuva 28: Kartta Lappeenrannan valtakunnallisesti merkittävistä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohteista, alueet on merkitty sinisellä viivoituksella ja suunnittelualue ruskealla värillä. (Museovirasto)

Maakuntakaavan kohdekuvauksen mukaan Otto-livari Meurmanin laatiman vuonna 1936 vahvistetun yleisasemakaavan pohjalta toteutettiin mm. Kimpisen ja Taikinamäen kaupunginosat. Uusi kaava muodosti keisarinkaavan ympärille tavallaan uuden vuosirenkään, joka sai rakennuskantansa 1940- ja -50-luvuilla. Armilankadun ja Pohjolankadun välissä on yhtenäinen, pääosin vuosina 1938–40 valmistunut pienehköjen asuinrakennusten ryhmä. Kohderajaukseen kuuluvat myös Valta- ja Koulukadun välinen 1950-luvun kerrostalokortteli, alun perin vuonna 1920 valmistunut vesitorni, jonka nykyasu on vuodelta 1956 (arkkitehti Reino Ahjopalo), sekä arkkitehti Toivo Salervon suunnittelema Peltolan koulu vuodelta 1930.

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

- Paikalliset kohteet

Raatihuoneen kortteli (osittain valtakunnallisesti merkittävää kohdetta)

Lappeenrannan raatihuone on Suomen vanhin puurakenteinen raatihuone. Rakennus rakennettiin vuonna 1829 komissiomaanmittari J.W. Palmrothin laatimien piirustusten mukaan ja empiretyylinen rakennus liittyy ajan venäläisiin mallipiirustuksiin. Nykyinen ulkoasu on vuodelta 1845, kun rakennusta korotettiin, ulkovuoraus uusittiin ja kellotorni sai nykyisen muodon. Samalla Raastuvankadun puolelle valmistui siipirakennus, joka yhdistettiin vuonna 1897 viereiseen, vuonna 1830 valmistuneeseen puurakennukseen.

Entinen Kansallis-Osake-Pankki rakennutti kivisen konttorirakennuksen vuonna 1914 ja rakennuksen jugendtyyliset julkisivut ovat harmaasta graniitista. Koulukatu 12:ssa sijaitseva rakennus on ollut vuodesta 1964 Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistuksessa.

Entinen Rikkihappotehtaan konttori osoitteessa Raastuvankatu 9 valmistui vuonna 1931, arkkitehtina Lars Sonck. Klassistinen rakennus oli sotavuodet suojeluskuntatalona ja tämän jälkeen kirjastona vuoteen 1974. Rakennus on muutettu asuinkäyttöön vuonna 2010.

Lappeenrannan Sotaorpojen ja Sotaleskien säätiö rakennutti 1966-67 betonielementtirakenteisen toimistotalon arkkitehti Olli Kivisen suunnitelmien mukaisesti. Koulukatu 14:n kaksikerroksinen rasterijulkisivuinen rakennus oli aluksi tasakattoinen ja muutettiin aumakattoiseksi 2000-luvun alkupuolella.

"Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö täydennettynä korttelin uudemmalla arkkitehtonisesti kiinnostavalla rakennuskannalla RKY 2009". (RKY-kohteeseen Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot kuuluu raatihuoneen rakennus muun korttelin muodostuessa paikallisesti merkittävistä kohteista).

Kirkkokatu 6 on empirehenkinen puurakennus ja on Lappeenrannan vanhimpia puurakennuksia. Rakennus rakennettiin alkuaan asuinrakennukseksi, mahdollisesti jo 1700-luvun lopulla. Rakennusta on jatkettu vuonna 1875 sekä 1925. Myöhemmin rakennus on ollut julkisessa käytössä, kuten kirjastona ja raittiustoimistona.

"Paikallisesti merkittävä, keskustan vanhimpiin lukeutuva puutalo".

Valtakatu 38-40 on suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva kuusikerroksinen asuin- ja liikerakennus, valmistunut vuonna 1953 ja oli Lappeen seurakunnan seurakuntatalo. Nykyisin tiloissa toimii Lappeenrannan seurakuntayhtymä. Virastotalon arkkitehtuurille antaa leimansa jyrkkä kuparipeltinen aumakatto, jonka muoto mukailee viereisen Lappeen kirkon vesikattoa. Rakennuksen itäpuolelle vuonna 1958 valmistui viisikerroksinen siipiosa, jossa toimineen hotelli Hospitzin mukaan rakennus myös tunnetaan.

"Paikallisesti merkittävä jälleenrakennuskauden liiketalo, kaupunkikuvan kannalta merkittävä".

Valtakatu 37 eli Saimaanlinna valmistui Valtakadun ja Kirkkokadun kulmatontille vuonna 1938. Viisikerroksinen kivirakennus oli Lappeenrannan ensimmäinen suuri kerrostalo. Rakennuksen funktionalistisia julkisivuja elävöittävät suuret erkkerit.

" Paikallisesti merkittävä jälleenrakennuskauden liike- ja asuintalo, kaupunkikuvan kannalta merkittävä".

Valtakatu 39 eli Elokvateatteri Kino-Aula on rakennettu vuonna 1938. Funktionalistinen teatterirakennus korotettiin 1962. Alkuperäisestä sisustuksesta on säilynyt 1930-luvun piirteitä ja ulkoasu on pääosin 1970-luvun korotuksesta. Kino-Aulan naapurissa sijaitseva

elokuvateatteri Nuijamies rakennettiin arkkitehti Per Björkvallin suunnitelman mukaan vuonna 1953 ja on säilynyt varsin hyvin alkuperäisessä 1950-luvun asussaan.

”Kaksi paikallisesti merkittävää vanhaa elokuvateatterirakennusta”.

Muita paikallisesti merkittäviä kohteita ovat lähistöllä valtion virastotalot ja Lappeenrannan kaupungintalo. Valtion virastotalo (kohde 71) on luokiteltu yleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäväksi 1960-luvun alusta lähtien rakentuneeksi virastotalokokonaisuudeksi. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevan kaupungintalon (kohde 72) todetaan olevan paikallisesti merkittävä 1980-luvun kaupungintalo.

3.6 Kaupunkikuva

Kaavamuuotosalue sijoittuu maastollisesti loivasti kohti pohjoista viettävälle alueelle, jossa Valta- ja Koulukadun välisellä alueella korkeuseroa on noin 4,5 metriä. Valtakadun puolelta tarkasteltuna vanhan rakennuskannan kortteleissa suunnittelualueen itäpuolella rakennusten mitta-kaavan vaihtelut ovat vähäiset, rakennusten ollessa keskimäärin kolmen kerroksen korkuisia 1950-80-lukujen liikerakennuksia.

Myös suunnittelualueen länsipuolella olevat asuin- ja liikerakennukset muodostavat tasa-



Kuva 29: Valtakatu katsottuna itään, vasemmalla seurakuntayhtymän viisikerroksinen liike- ja toimistorakennus, seuraavana Foorumin liikerakennus, Valtakatu 44 ja oikeassa reunassa Asunto Oy Saimaanlinnan viisikerroksinen asuin- ja liikerakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2024)

painoista kaupunkirakennetta kerrosmäärien vaihtelusta huolimatta. Kuitenkin Kirkkokatuun rajautuvan seurakuntayhtymän liike- ja toimistorakennuksen kuparinen vesikattorakenne nousee huomattavan korkealle, luoden kaupunkisilhuettiin selkeästi erottuvan poikkeaman yhdessä Kirkkokadun länsipuolella olevan Osuuspankin liike- ja toimistorakennuksen kanssa. Valtakadun varrella olevat Citykorttelin kuusi- ja kahdeksankerroksiset toimistorakennukset ovat niinikään ympäristön rakennuksia korkeampia. Valtakadun eteläpuolella rakennusten korkeudet vaihtelevat, kun kulttuuritila Nuijamies kahden kerroksen korkuisena antaa auringon valoa katutilaan, viisikerroksisten kaupunkitalojen välisestä aukosta antaen näin mahdollisuuden katutasen ravintolaterassin menestymiselle.



Kuva 31: Näkymä Valtakadulta länteen, vasemmalla kulttuuritila Nuijamies ja entinen elokuvateatteri Kino-Aula, oikeassa reunassa Valtakatu 44, seuraavana vasemmalla Valtakatu 42 ja tämän taustana seurakunnan viisi- ja kuusikerroksiset liike- ja toimistorakennukset. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2024).



Kuva 30: Näkymä Koulukadulta Raatimiehenkadun risteyksestä länteen, vasemmalla Asunto Oy Arkadi, seuraavana oikealla Valtakatu 44:n kiinteistö, Foorumin matala liikerakennus, Asunto Oy Koulukatu 19 ja Kirkkokadun takana Osuuspankin seitsemänkerroksinen liike- ja toimistorakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2024)

Koulukadun varrella oleva rakennuskanta on monimuotoista ja eri aikakausien rakentaminen luo kaupunkikuvaan kerroksellisuutta. Foorumin kortteliin on rakentunut katujulkisivultaan nelikerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. Uusin rakennuksista on

kaavamuutosalueen itäpuolelle vuonna 2023 valmistunut Asunto Oy Arkadi, jonka katu-julkisivu on nelikerroksinen ja viides kerros on sisäänvedetty noin 3 metriä pääjulkisivusta. Koulukadun pohjoispuolella on nelikerroksinen asuin- ja liikekerrostalo sekä rakenteilla oleva kuusikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Uudempien rakennusten väliin ovat jää-neet yksi- ja kaksikerroksiset rakennukset muodostaen rikkonaista kaupunkikuva.

3.7 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä vakinaisia asukkaita. Työpaikkoja on alueella ollut vuoden 2024 alussa noin 20 sijoittuen ravintola- ja toimistotyön alalle.

Lappeenrannan ydinkeskustan kulttuuri, kauppa- ja ravintolapalveluja sijaitsee suunnitte-lualueen viereisissä kortteleissa. Lisäksi lähialueelle on sijoittunut useita kaupungin ja kuntayhtymien palveluyksiköitä.

3.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasmelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä tai tärinää.

- Maaperän pilaatuneisuus

Ympäristökarttapalvelu Karpalon maaperän tila ja pilaantuneet maa-alueet-karttatiedoissa ei ollut merkintää tiedosta maaperän tilan osalta. Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole ympäristömyrkkyjä tai pilaantuneita maa-aineksia. Lähin merkintä pilaantuneista maa-aineksista Matti-tietojärjestelmässä löytyy Kirkkokatu 9:n alueelta, jossa lajiluokan mukaan ei ole puhdistustarvetta. Myös Raatimiehenkatu 15:n kohdalla on Pima-merkintä, jossa lajiluokka on selvitystarve.

- Melu

Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot on esitetty ohei- sessa taulukossa.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistys-alueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-
<i>Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. L_{Aeq}=melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).</i> <i>1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.</i> <i>2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.</i> <i>3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.</i> <i>Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.</i>		

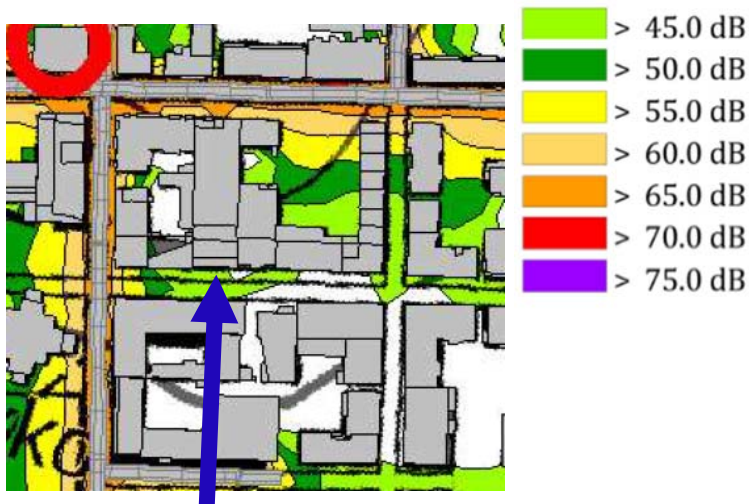
Kuva 32:
Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

Edellä mainitun liikenne-ennusteen pohjalta WSP Finland Oy on laatinut Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvityksen vuonna 2021. Meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesteet. Selvityksessä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2040 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä. Melumallinnus on tehty Cadna A/ 2022 ympäristömelun laskentaohjelmiston pohjoismaisilla tie- ja raideliikennemelun laskentamalleilla. Laskentamallin tarkkuus on tieliikennemelun mallintamisen osalta noin ± 2 dB.

Suunnittelualueen ympäristö on rakentunut siten, että viereiset rakennukset suojaavat korttelin sisäosia katujen suunnalta tulevalta melulta. Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on suunnittelualueen pohjoisreunalla noin 60-65 dB(A), eteläreunalla alle 50 dB(A) ja keskialueella alle 50 dB(A). Tontin keskiosassa mallinnusta on kuitenkin mahdollista tulkita vain suuntaa antavasti, koska tontti on kauttaaltaan rakennettu, eikä kuvassa ole esitetty sisäpihan pysäköintikanavan melutasoa.

Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan suunnittelualueen Koulukadun puoleisella reunalla noin 55 dB(A), Valtakadun puolella alle 45 dB(A) ja keskiosalla alle 45 dB(A).

Meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2040 suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on suunnittelualueen pohjoisreunalla noin 60 - 65 dB(A) ja Valtakadun puolella 45 - 50 dB(A).



Kuva 34: Kuvassa on esitetty vuoden 2020 päiväajan kello 7–22 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

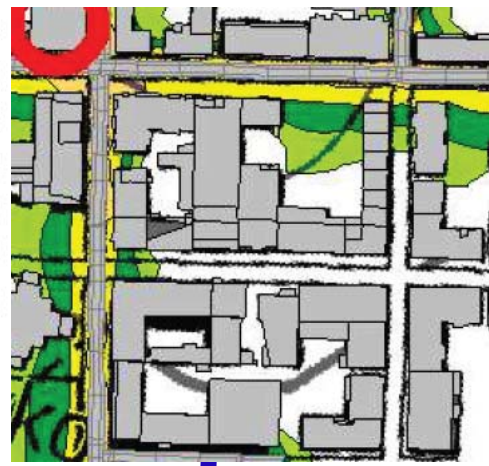


Kuva 33: Kuvassa on esitetty vuoden 2020 yöajan kello 22–7 keskiäänitasot. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

Yöajan keskiäänitaso on selvityksen ennusteen mukaan suunnittelualueen Koulukadun puoleisella reunalla noin 55 dB(A) ja Valtakadun puolella alle 45 dB(A).



Kuva 36: Kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7–22 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)



Kuva 35: Kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen yöajan kello 22–7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

Varsinaisella suunnittelualueella ei tällä hetkellä sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat valtioneuvoston päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjeavrot ylittäviä melutasoja.

Seveso

Suunnittelualue sijaitsee Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Kaukaan tehtaat kuuluvat ns. Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) soveltamisalaan. Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten osalta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes määrittelee laitokselle konsultointivyöhykkeen. Kaukaan osalta vyöhykkeen laajuus on 2 kilometriä.



Kuva 37: UPM Kaukaan tehtaiden Seveso-konsultointivyöhyke on merkitty karttaan violetilla värisävyllä Lappeenrannan alueella. (Lappeenrannan keskus- ja osayleiskaava 2030, itäisen osan alueen perusselvitykset).

Konsultointivyöhyke muodostetaan laitoksen riskeistä yleisesti tiedossa olevien arvioiden perusteella. Vyöhyke ei suoraan sovellu suojavyöhykkeeksi, mutta sen alueella kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan.

Lentoliikenteen melu

Suunnittelualue sijoittuu noin kahden kilometrin etäisyydelle Lappeenrannan lentoaseman kiitotien itäpäädyssä. Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan suunnittelualue sijaitsee 55 dB:n lentomelualueen ulkopuolella. Alue ei myöskään sijaitse maakuntakaavaan merkityllä lentomelualueella.

3.9 Maanomistus

Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt tontit omistavat yksityiset maanomistajat tai muut toimijat, lisäksi rakennukset on esitetty harmaan sävyisinä. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.



Kuva 38: Ote maanomistus-kartasta. (Trimble Locus Cloud)

3.10 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivitystyön. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

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 kehittämiskohdemarkintä.

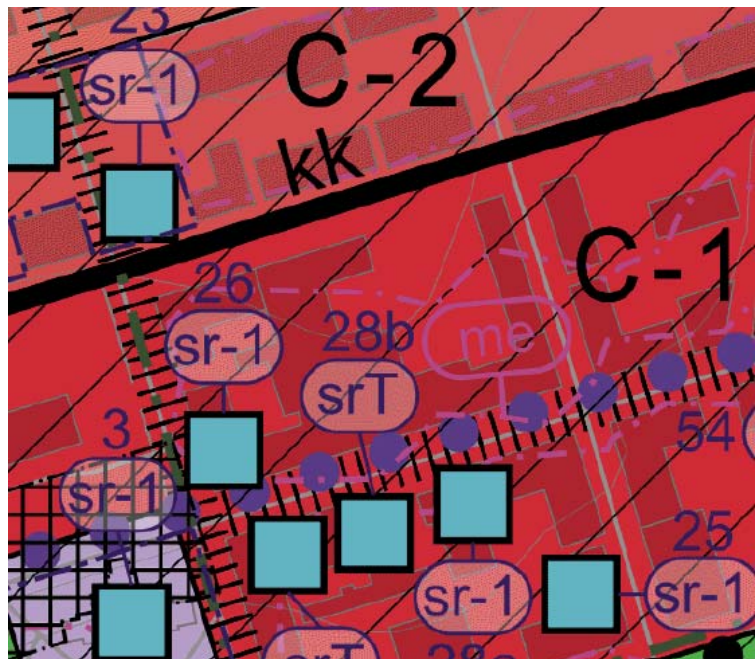
sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on 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.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue). Yleiskaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 24.4.2017.

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



Kuva 40: Ote keskustan 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty keltaisella rajauksella. (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualueen pohjoisreunalla kulkee kokoojakatu ja eteläreunalla on kävelypainotteisena katuna kehitettävä alue, jolla kulkee pyöräilyn laatukäytävä.

Suunnittelualueen pohjoiselta reunaltaan meluntorjuntatarvealuetta (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa.

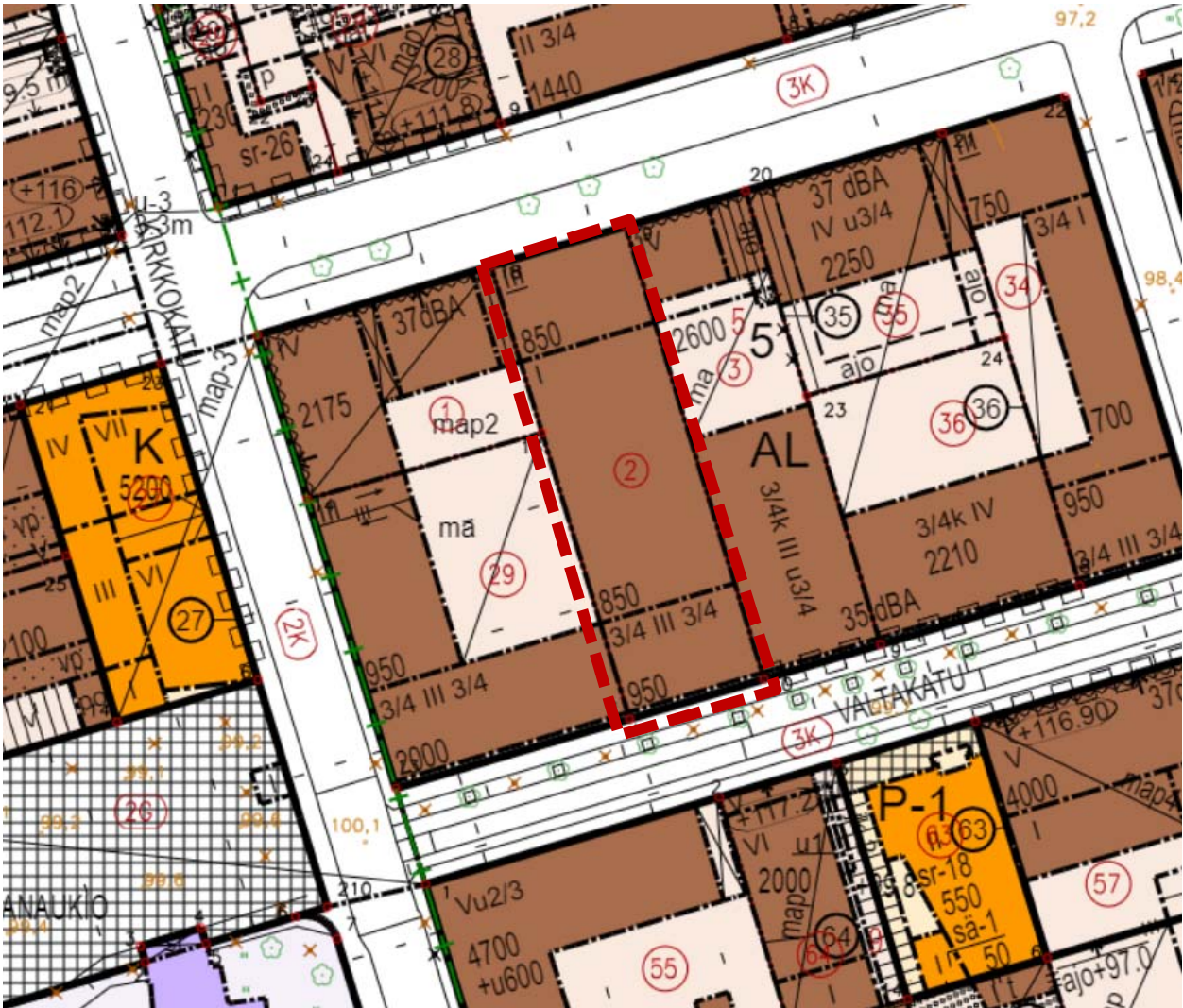
Suunnittelualue on merkitty osaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta kävelypainotteista ydinkeskusta-aluetta. Kävelypainotteisen alueen katujen ja aukoiden pintamateriaalien, kalusteiden ja valaistuksen laadun tulee olla korkeatasoisempia kuin normaalissa katu-ympäristössä ja soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kävelypainotteisella alueella voidaan erikseen osoittaa kävelykatuja ja kävelypainotteisia katuja.

Kävelykadut tulee toteuttaa turvallisina, korkealaatuisina ja esteettöminä ensisijaisesti jalankulkua palvelevina ympäristöinä. Moottoriajoneuvoliikenteen nopeutta tulee rajoittaa nopeusrajoitusten lisäksi rakenteellisin keinoin. (vinoviivoitettu alue).

Asemakaava

Suunnittelualueen korttelissa numero 5 tontteja 2 ja 29 koskeva asemakaava on saanut lainvoiman 8.5.1987.

Korttelin 5 tontin 2 asemakaavamerkintä on *asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue (AL)*. Rakennuksen kerrosluku on Koulukadun puoleisella osalla alleviivattu kolme III edellyttäen kaikkien kolmen kerroksen rakentamista ja tontin keskialueella kerrosluku on yksi (I). Valtakadun puoleisen rakennusosan kerrosmäärä kolme ja neljanteen kerrokseen saa sijoittaa $\frac{3}{4}$ -osan suurimman kerroksen alasta käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi, kuten myös kellarin tasolle saa rakentaa $\frac{3}{4}$ -osan suurimman kerroksen alasta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ($\frac{3}{4}$ III $\frac{3}{4}$). Rakennusoikeus on 2650 kerros-m². Tonttitehokkuus on $e=1,78$ ($2650/1489$).



Kuva 41: Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue on merkitty punaisella katkovii-valla. (Trimble Locus Cloud 22.4.2024)

Autotalleihin ei saa olla ajoa suoraan katualueelta. Rakennusten tulee ulottua rakennusalan kadunpuoleisiin rajoihin ja mikäli eri tonttien rakennusalat yhtyvät tontinrajalla, tähän

rajaan vähintään 10 metrin matkalla rakennusalan kadunpuoleisesta rajasta lukien. Auto-paikkoja on rakennettava: 1 ap/ 60 liikekerrosala-m². 1 ap/ 100 asuinkerrosala-m².

Kaavamuutosalueen länsipuolella korttelin 5 tontilla 29 asemakaavamerkintä on *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)*. Valtakadun puoleisen rakennusosan kerrosmäärä kolme ja neljänteen kerrokseen saa sijoittaa ¾-osan suurimman kerroksen alasta käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi, kuten myös kellarin tasolle saa rakentaa ¾-osan suurimman kerroksen alasta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (3/4 III 3/4). Rakennuksen Kirkkokadun puoleinen kerrosluku on kolme (III). Rakennusoikeus on 2950 kerros-m². Tonttitehokkuus on $e=1,79$ ($2950/1644$). On huomioitava, että asemakaava on laadittu vastoin laadintahetkellä olemassa olleen rakennuksen kerrosmäärää ja kerrosalaa.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain § 323/ 11.4.2014 vaatimukset.

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).

Lappeenrannan keskustaaajaman alueelle on tehty ajoneuvoliikenteen liikennemäärien nykytilaennuste sekä liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Oy 31.1.2021). Tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvin osin myös tässä asemakaavan muutoksessa.

Lappeenrannan keskustaaajaman alueelle on tehty meluselvitys (WSP 17.2.2021). Tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvin osin myös tässä asemakaavan muutoksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Lappeenrannan Foorumi Oy:n aloitteesta vuonna 27.11.2017. Kaavamuutoksen taustalla on omistajan tavoite laatia maankäytön tehostamisen mahdollistava asemakaava. Voimassa oleva asemakaava on lähes 40 vuotta vanha, eikä vastaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Rakentamistehokkuus on kasvanut lähiympäristössä olevissa korttelissa.

Kiinteistön omistaja Lappeenrannan Foorumi Oy, Efika Oy ja Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö (LOAS) ovat tehneet keväällä 2024 kolmikantasopimuksen, jonka tarkoituksena on toteuttaa tontille LOASin käyttöön tuleva opiskelijatalo.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena erityisesti opiskelija-asumisen tarpeisiin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa korkeampien kerrostalojen rakentaminen tontille.

Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt kaavamuutosaloitteen ja käynnistänyt asemakaavamuutoksen laatimisen hakemuksen mukaiselle maa-alueelle. Asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2024–2026 kaavoitusohjelmaan kohdenumerolla 3 Valtakatu 42. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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 asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1.kerros) ja kaupungin verkkosivulla www.lappeenranta.fi/kaavoitus > nähtävillä olevat kaavat.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt alun perin vuonna 2018 Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelun lähtökohtana oli tilaajan teettämä tontinkäyttösuunnitelma, jonka oli laatinut 28.2.2019 Architects Lehtonen Ltd. Suunnittelu keskeytyi tämän jälkeen muutaman vuoden ajaksi.

Kaavatyö jatkui vuoden 2024 alussa Lappeenrannan opiskelija-asuntosäätiön esittämän tilaohjelman mukaisesti. Tonttia koskevan viitesuunnitelman oli laatinut 18.12.2023 Efika Oy. Asemakaavan jatkosuunnittelussa ovat lähtökohtana olleet Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojalan 21.3.2024 laatimat suunnitelmat LOAS:n asuinrakennuksesta. Suunnitelmien pohjalta on laadittu asemakaavaluonnos sekä tutkittu ja havainnollistettu kaavaratkaisun vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 8.5.2024. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla alkaen 8.5.2024 koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8. – 28.5.2024. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa

osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkissä Kaupungintalon 1.kerroksessa ja kaupungin internet-sivulla.

Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 16.5.2024 klo 16.30-18.00 Lappeenrannan kaupungintalon 1. kerroksen kokoushuone Venlassa. Tilaisuus järjestettiin avoimet ovet-tyyppisenä.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin 12 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi luonnoksesta antamassaan lausunnossa, että mikäli ennakkolausuttavana olevan asemakaavamuutoksen aineistoon ei kaavaprosessin aikana tehdä olennaisia muutoksia, ELY-keskus ei näe tarpeellisenä antaa uutta lausuntoa ehdotusvaiheessa.

Asemakaavaluonnosta tarkistettiin saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laadittiin asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 12.6.2024 ja kaupunginhallituksessa 17.6.2024. Kaupunginhallitus asetti kaavaedotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 20.6. - 5.8.2024. ELY-keskus totesi ennen nähtävillä oloa, että tehtyjen muutosten perusteella siltä ei ole tarpeen pyytää uutta lausuntoa ehdotusvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta.

Asemakaavaan on tehty saadun muistutuksen perusteella muutos yleisiin määräyksiin. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa yhteistyössä Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy:n kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen yleisenä tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kehittäminen monipuolisena keskusta-asumisen ja palvelujen alueena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan asemakaavan kerrosmäärän ja rakennusoikeuden korottaminen.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta kiinteänä osana ydinkeskustan aluetta, palveluiden äärellä. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaisuutta ja monipuolistaa asukasrakennetta. Kaupunkirakenteellisena tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa rakennetta ja tarjota mahdollisuuksia keskusta-asumiseen hyvien kevyenliikenteen yhteyksien ja kattavien joukkoliikenteen reittien äärellä.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelia kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi kokonaisuudeksi ympäristön rakennuskantaa kunnioittaen. Tavoitteena on kehittää alueesta arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus. Korttelin sijainti ydinkeskustassa tarjoaa tavoitteiden saavuttamiseen hyvät lähtökohdat.

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteena on keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen sekä uusien asuntojen sijoittaminen keskusta-alueelle joukkoliikenteellä saavutettavaksi. Lisäksi

tavoitteena on kevyenliikenteen väylien parantaminen ja keskustan kehittäminen kävely-painotteiseen liikkumiseen sekä palveluiden lisääminen.

Osallisten tavoitteet. Alueen asukkaiden näkökulmasta tavoitteena on kehittää Lappeenrannan 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-toimintojen 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 keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

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

4.5 Asemakaavaratkaisun alustavat luonnosvaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosaloitteen ja maanomistajan teettämän viitesuunnitelman perusteella Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu laati kaavatyön alkuvaiheessa luonnossuunnitelmia, joissa lähtökohtana oli muun muassa tasapainoinen kaupunkikuva ja yhtenäinen katutila. Tavoitteena oli ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopiva uudisrakennusten mittakaava erityisesti kadun varren rakentamisen osalta. Tontin sisäosiin tutkittiin suuremman kerrosmäärän mahdollisuutta, kuin mitä ympäristöön on tähän asti rakennettu.

Rakennusten räystäslinjat sovitettiin Koulukadun varrella neljän kerroksen ja Valtakadun varrella viiden kerroksen korkeuteen, jolloin ne olivat likimain samoja suunnittelualueen länsipuolella olevien rakennusten kanssa. Lisäksi julkisivun linjasta 3 metriä sisäänvedetynä osoitettiin lisäkerrokset. Tällöin uudisrakennukset muodostavat yhtenäistä korttelirakennetta yhdessä olemassa olevan rakennuskannan kanssa.

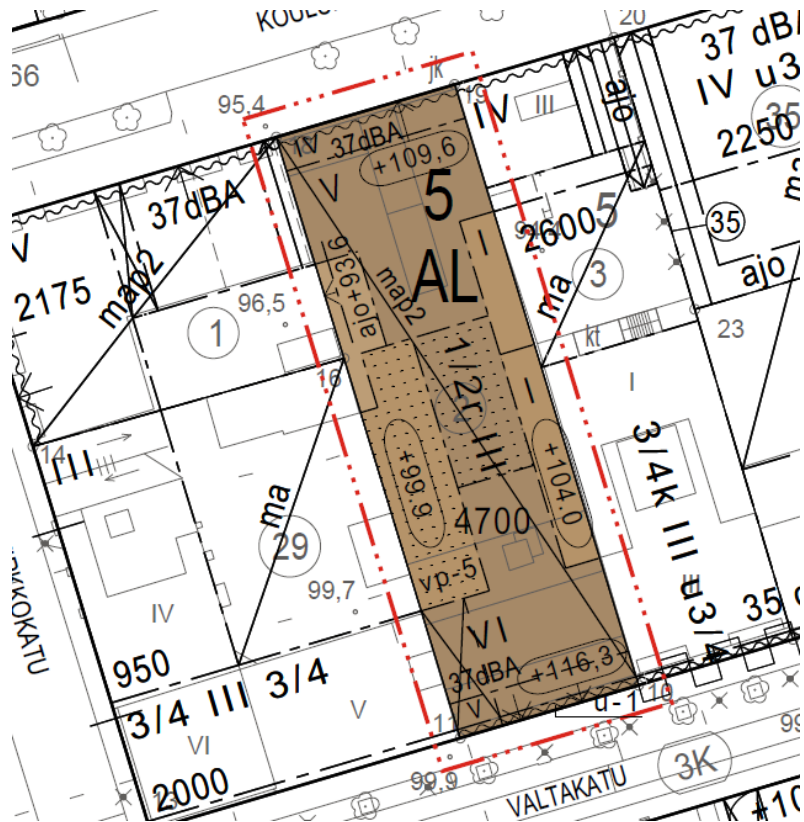
Ensimmäisessä tontinkäyttösuunnitelmassa oli tutkittu yhtenäisen, mutta monimuotoisen asuinrakennuksen sijoittumista suunnittelualueelle. Rakennusmassojen kerrosmäärissä oli vaihtelevuutta, mikä tarjosi monimuotoisen lähtökohdan rakennussuunnittelulle. Rakennusten korkeudet oli sovitettu korttelin länsiosan rakennusten korkoihin sekä itäpuolelle toteutettuun As. Oy Arkadiin.

Molemmille kaduille suuntautuvien julkisivunäkymien korkotarkastelussa ilmeni tarve rakennusten räystäskorkeiden määrittelylle pelkän kerrosluvun lisäksi, sillä katujen välinen korkeusero ei vastannut vakioksi muodostunutta asuinrakennuksen kerroskorkeutena olevaa 3 metrin kerroskorkeutta. Räystäskorkeuden määrittävällä kaavamääräyksellä haluttiin varmistaa, että uudisrakennukset muodostavat hallittua ja tasapainoista

kaupunkikuvaa ja rakennuksen korkeus ei ylitä kortteliin määritettyä mittakaavaa eri käyttötarkoituksissa.

- Alustava asemakaavaaluonnos

Vuonna 2019 laadittu alustava asemakaavaaluonnos (kuvat 42 ja 43) mahdollisti ratkaisun, jossa palvelu- tai normaaliin asumiseen tarkoitettu asuinrakennus ulottuu Valtakadulta Koulukadulle noudattaen kuitenkin suunnittelualueen länsipuolella olevien rakennusten julkisivujen korkeuksia. Rakennuksen keskiosalle kerrosääräksi oli merkitty kolme, joista ensimmäisen kerros olisi sijoittunut Valtakadun alapuolelle olleen kellarikerros. Korttelin keskiosa ei sijoittunut korkeudeltaan yhtenäistä rakennusosaa. Rakennusoikeuden määräksi oli osoitettu 4700 kerros-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostui $e=3,16$ ($4700/1489$). Ratkaisun etuna nähtiin rakennusmassojen sopeutuminen ympäröivien tonttien mittakaavaan suurehkoista rakennusvolyymistä huolimatta.



Kuva 42: Ote alustavasta kaavaaluonnoksesta 2.9.2019 (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Kaavaratkaisun heikkoutena nähtiin useat pohjaratkaisun kannalta vaikeasti ratkaistavat rakennusmassojen sisänurkat. Myöskään rakennuksen teknistaloudellinen toteutettavuus



Kuva 43: Ensimmäinen suunnittelualu-
eelle laadittu luonnos
katsottuna kohti itää.
Rakennusmassa oli
porrastettu korttelin
keskiosalla.
(28.2.2019 Architects
Lehtonen Ltd)

ei vastannut rakennushankkeelle asetettuja tavoitteita. Kaavoitustyön edetessä oli ilmennyt haasteita rakennuksen sisänurkkiin sijoittuvien asuinhuoneiden ikkunoiden sijoittelussa siten, että palomääräysten mukainen turvaetäisyys ja asuntojen lattiapinta-alan edellyttämät ikkunapinta-alat toteutuisivat. Myöskään tavoitellun rakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja ei ollut mahdollista sijoittaa kokonaisuudessaan tontille. Kiinteistön omistaja päätti tämän jälkeen tutkia kaavatyön pohjaksi muita vaihtoehtoja.

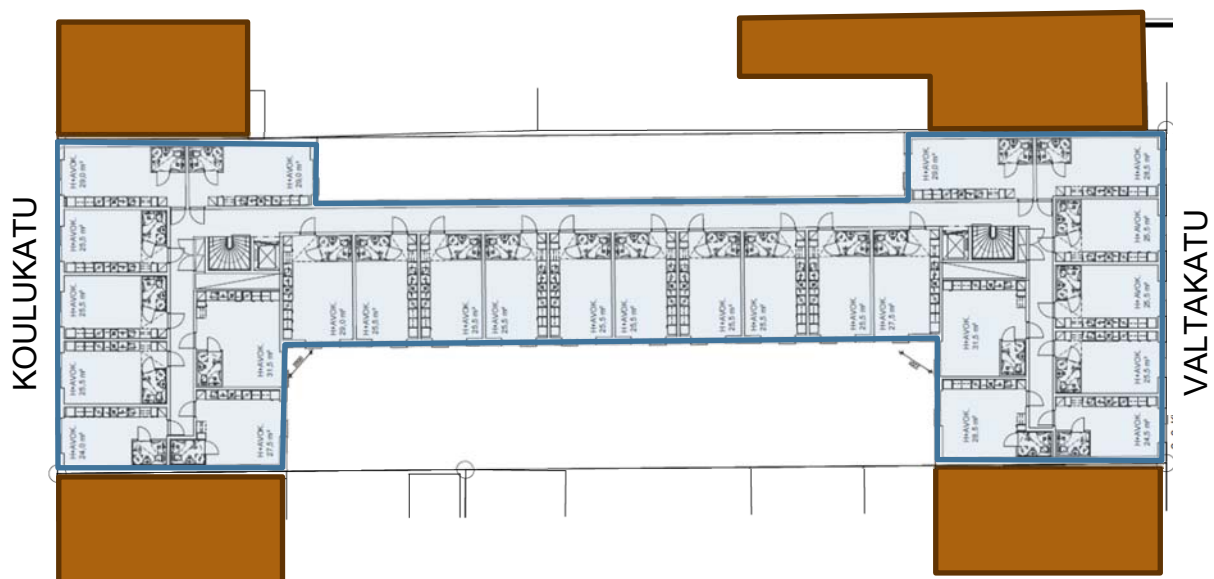


Kuva 44: Kaupunkisilhuettiin sovitettu suunnitelma Foorumin tontille tulevasta asuinkerrostalosta (28.2.2019 Architects Lehtonen Ltd)

- Asemakaavaluonnos opiskelijataloa varten

Asemakaavan laadintaa jatkettiin sovittamalla tontille opiskelija-asuntojen mitoituksella suunniteltu rakennus. Asuntojen edellyttämät ikkunapinta-alat ja palomääräysten mukaiset ikkunoiden väliset etäisyydet oli mahdollista toteuttaa, kun lähtökohtana olivat pienet asunnot. Alustava asemakaavaluonnos laadittiin Efika Oy:n tekemän viitesuunnitelman pohjalta tavoitteena sijoittaa rakennukseen 130 opiskelija asuntoa.

Suunnitelmaan perustuen laadittiin alustava asemakaavaluonnos, jossa tontille on mahdollista rakentaa Valtakadun puolelta kuusikerroksinen rakennus, joka ulottuu korttelin poikki Koulukadulle asti. Rakennus porrastuu kohti Koulukatua ollen julkisivun osalta nelikerroksinen tontin rajan linjassa. Asuinrakennusten sijoittumisessa on huomioitu vähimmäisvaatimuksena oleva 8 metrin etäisyydet rakennusten välillä, asuntojen lainmukaisuuden turvaamiseksi.



Kuva 45: LOAS:n opiskelijatalon 2. ja 3. kerroksen pohjapiirros. (21.3.2024 Arkkitehtuuri-toimisto Riitta ja Kari Ojala Oy)

Kaupunkikuvallisessa tarkastelussa lähtökohtana Koulukadulla oli suunnittelun alusta lähtien nelikerroksinen julkisivu, joka noudattaa sekä Koulukatu 19:n että suunnittelualueen itäpuolella olevan Asunto Oy Lappeenrannan Arkadin räystääslinjaa. Räystääslinjan yläpuolisten kerrosten osalta tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joista ensimmäisessä räystääslinjan yläpuolelle sijoittui yksi sisäänvedetty kerros ja toisessa kaksi kerrosta. Ensin mainittu vaihtoehto olisi mahdollistanut ainoastaan 124 opiskelija-asunnon sijoittumisen rakennukseen. Hankkeen tavoitteena olleen 130 asunnon sijoittaminen rakennukseen edellytti puolestaan kahta sisäänvedettyä kerrosta. Kaupunkikuvallinen tarkastelu osoitti, että kaksi sisäänvedettyä kerrosta poikkeaa massoittelultaan kortteliin rakentuneiden uudempien ra-



Kuva 46: Näkymä Koulukadulta, jossa oikealla Osuuspankki, seuraavana vasemmalla Koulukatu 19, seuraavana Valtakatu 42:n uudisrakennus, jossa viides kerros sisään vedettynä 3 metriä julkisivupinnasta olisi mahdollistanut vain 124 opiskelija-asuntoa. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu/ Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala)

kennusten mittakaavasta. Ratkaisu ei kuitenkaan merkittävästi muuta Koulukadun varren näkymiä eikä katutilan mittasuhteita, sillä sisäänvedetyt kerrokset ovat katulinjassa oleviin kerroksiin nähden selvästi alisteisia ja näkyvät vain rajoitetuista suunnista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa Valtakatu 42:n tontin kehittämisen ja uudisrakentamisen tiiviin keskusta-asumisen alueena, lähinnä pieniin asuntoihin painottuen. Alueelle on mahdollista sijoittua pienimuotoista liike- ja palvelutoimintaa. Kaavamutoksella muodostuu umpikortteli, jonka keskellä oleva poikittainen rakennusosa jakaa kahteen osaan. Rakennuksen päämassa on I-kirjaimen muotoinen siten, että sen poikittaisen keskiosan sivuille sijoittuu pysäköintitilan tai yksikerroksisen osan kattopintaa. Rakennuksen päätyosat sijoittuvat katualueiden rajoihin kiinni siten, että Valtakadun puoleisella osalla maantasokerros on sisäänvedettynä noin metrin tontin rajasta.

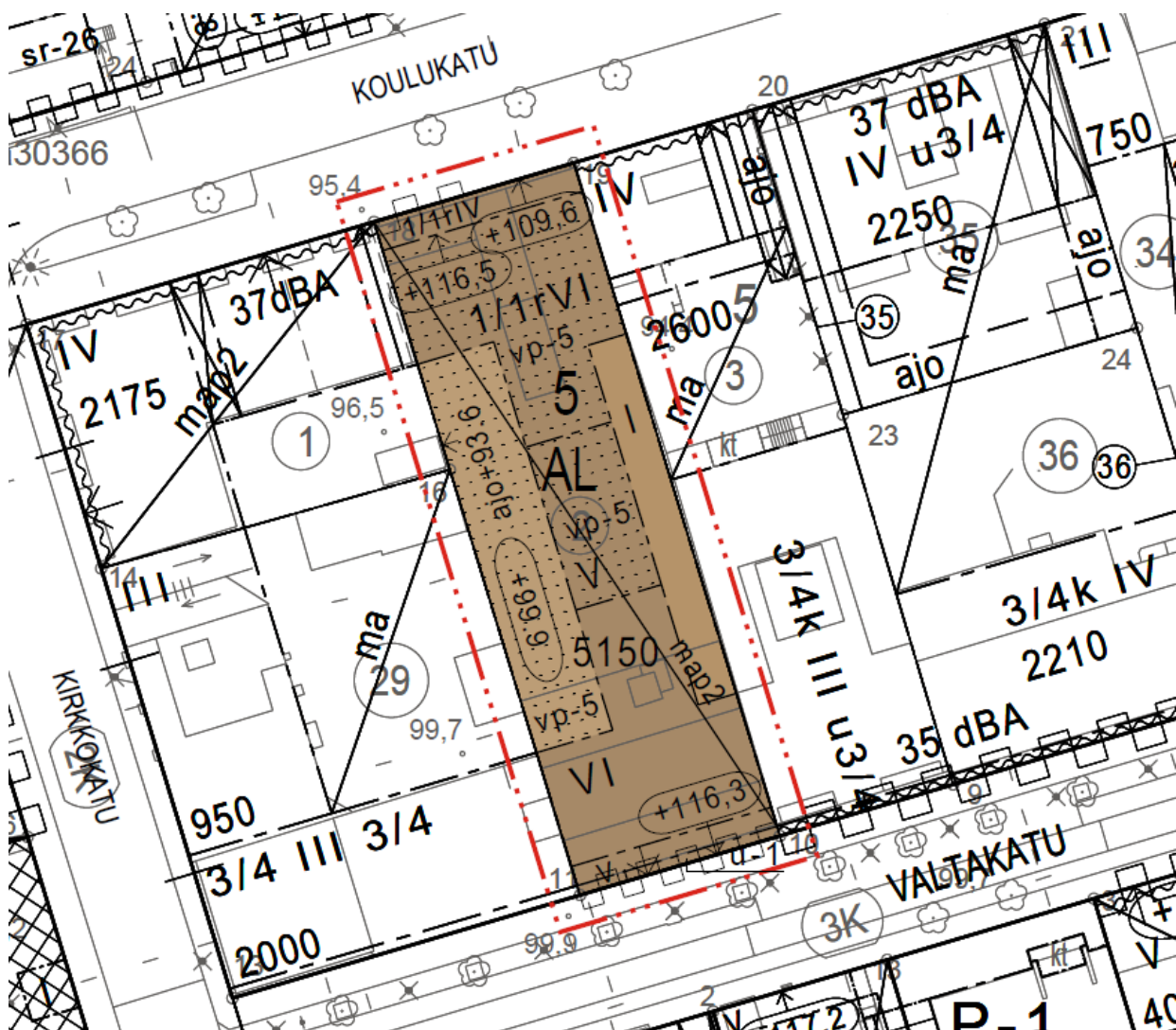
Rakennusalojen kerrosluvut ovat Valtakatuun rajoittuvalla osalla ja tontin keskiosalla viisi (V) ja tontin rajapinnasta kolme metriä sisäänvedettynä kuusi (VI) kerrosta. Koulukadun puoleisella osalla rakennusalojen kerrosluvut ovat neljä (1/1r IV) ja tontin rajapinnasta kolme metriä sisäänvedettynä kuusi (1/1r VI) kerrosta. Näillä rakennusosilla on

mahdollista rakentaa maantasokerroksen rinteeseen työntyvään osaan, käyttötarkoituksen mukaisia tiloja 1/1-osan alueelle suurimman kerroksen alasta.

Kaavamuutos huomioi ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavan ja räystäslinjat. Valtakadun varrelle sijoittuvan rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +116,3 metriä mpy (merenpinnan yläpuolella) eli noin yhden metrin korkeammalla kuin länsipuolella olevan viisikerroksisen rakennuksen räystäs. Koulukadun varrelle sijoittuvan rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on puolestaan +109,6 metriä mpy, joka on likimain sama kuin länsipuolella olevan nelikerroksisen rakennuksen julkisivun ylempi eli pääasiallinen räystäskorko. Lisäksi kaksi kerrosta korkean sisäänvedetyn rakennusosan räystäälle on annettu julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema +115,6 metriä merenpinnasta.

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueen tontti numero 2:n kaavamääräys *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (AL) säilyy *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumisen tiloja.

AL-tontin rakennusoikeus on yhteensä 5150 kerros-m². Rakennusoikeus nousee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 2500 kerros-m²:llä (5150-2650). Rakennusalueiden rajoja on siirretty korttelissa siten, että mahdollistetaan korkean rakennuksen sijoittumisen korttelin keskialueelle, mikä lisää rakennettavan kerrosalan määrää aiempaan



Kuva 47: Ote 4.6.2024 päivätystä asemakaavan ehdotuksesta. (Kaupunkisuunnittelu).

verrattuna. Rakennusoikeutta kasvattaa osaltaan myös kerrosluvun yleinen lisäys. Muutoksella tavoitellaan tiivistä ja kaupunkimaista korttelirakennetta, mikä on kaupungin strategiassa edellytetyn kaupunkirakenteen tiivistämis- ja eheyttämisperiaatteen mukaista.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,1489 ha, joka on kokonaan AL-korttelialuetta. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 2650 kerros-m² ja tonttitehokkuus $e=1,78$ ($2650/1489$). Rakennusoikeus nousee 2500 kerros-m²:llä 5150 kerros-m²:iin. Uusi tehokkuusluku on $e=3,46$ ($5150/1489$). Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

	Asemakaavaluonnos	m ²	
Valtakatu 42 (AL) Tontti 2	Tontin pinta-ala	1489	
	Tehokkuus $e=$	1,78	
	Nykyinen rakennusoikeus	2650	
AL-kortteli (AL) Tontti 2	Tontin pinta-ala	1489	
	Nykyinen rakennusoikeus	2650	
	Lisäys rakennusoikeuden kerrosalaan	2500	
	Uusi rakennusoikeus	5150	
	Uusi tehokkuus $e=$	3,46	
Uusia asuntoja tontille	Asuinrakennusten kerrosala on 5150 krs-m ² Asuinkäyttöön käytettävä kerrosala noin $4900 \text{ krs-m}^2 \times 0,8 \Rightarrow$ 3920 Hto-m² Asuntojen keskipinta-ala on opiskelijoille 30 m ² ja asuntoja 130 kpl		
Asukasluvun lisäys	Tuleva asukasluku on noin 130 henkilöä		

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta tiivistävä ratkaisu. Rakentamistehokkuus noudattaa keskustan osayleiskaavan C-1-alueelle osoitettua tavoiteltavaa tehokkuutta $e=2,0-4,0$ ollen $e=3,46$. Rakennuksiin voidaan rakentaa asuntoja tai muita kaavan mahdollistamia tiloja.

Suunnittelualueelta puretaan olemassa oleva liike- ja toimistorakennus, jonka tilalle on mahdollista rakentaa porrastettu viiden ja kuuden kerroksen korkuinen, koko tontin pituinen asuinkerrostalo.

Alueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja, rakennusperintöön liittyviä arvoja eikä ympäristöhäiriöihin liittyviä tekijöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaa-vaehdotusta 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)

Suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumisen tiloja. Korttelin maantasokerroksen kadunpuoleisiin tiloihin tulee sijoittaa pääosin liike- tai palvelutiloja. Suunnittelualueella on muuttumaton sitovan tonttijaon mukainen tontti numero 2. Tontin rakennusoikeus on 5150 kerros-m², josta osa on mahdollista sijoittaa Valtakadun alapuolella olevaan, mutta Koulukadun puolelta katsottuna maanpäälliseen kerrokseen.

Rakennusalojen kerrosluvut ovat Valtakadun puoleisella osalla viisi (V) ja tontin rajapinnasta kolme metriä sisäänvedettynä kuusi (VI) kerrosta. Koulukadun puoleisella osalla rakennusalojen kerrosluvut ovat neljä (1/1r IV) ja tontin rajapinnasta kolme metriä sisäänvedettynä kuusi (1/1r VI), joiden rakennusosilla on mahdollista rakentaa maantasokerroksen rinteeseen työntyvään osaan, käyttötarkoituksen mukaisia tiloja 1/1-osan alueelle suurimman kerroksen alasta.

Kaavamuutos huomioi ympäristön kaupunkirakenteen mittakaavan ja kaupunkikuvan. Valtakadun varrelle sijoittuvan rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +116,3 metriä merenpinnasta, joka on vain noin yhden metrin korkeammalla, kuin länsipuolella olevan viisikerroksisen rakennuksen räystääs. Koulukadun varrelle sijoittuvan rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +109,6 metriä merenpinnasta, joka on likimain sama kuin länsipuolella olevan nelikerroksisen rakennuksen julkisivun ylempi eli pääasiallinen räystäaskorko. Lisäksi kaksi kerrosta korkealle sisäänvedetyn rakennusosan räystäälle on annettu julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema +115,6 metriä merenpinnasta.

Alueen rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Rakennusten yhteisiä piirteitä ovat kattomuoto ja kaupunkimainen toteutus. Rakennusten tulee olla muodoltaan suoralinjaisia. Pääasiallisena julkisivumateriaalina kadunpuoleisilla julkisivuilla tulee olla yhtenäinen kiviainespinta, jossa näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Pääjulkisivupintojen tulee olla väritykseltään vaalean sävyisiä ja muodostaa tasapainoista kaupunkikuvaa myös sisäpihan puolella. Katutasokerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten julkisivumateriaalista ja mahdolliset elementtisaumat tulee sovittaa pintamateriaalin saumoihin.

- Autopaikka- ja polkupyöräpaikoitusta koskevat määräykset

AL-korttelialueelle on varattava autopaikkoja seuraavasti:

Liike- ja toimistotilat	1 autopaikka/ 90 kerros-m ²
Hotellitoiminta	1 autopaikka/ 250 kerros-m ²
Ravintolatilat	1 autopaikka/ 90 kerros-m ²
Asunnot	1 autopaikka/ 100 kerros-m ²
Palveluasuminen	1 autopaikka/ 180 kerros-m ²
Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen 1 autopaikka/ 180 kerros-m ² .	

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 sijoitettavien autopaikkojen määrästä siltä osin vähentää 30 %.

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.

Ajoneuvoliittymäkielto ei koske polkupyöräliikennettä ja esteetön kulkuyhteys polkupyörien säilytystilaan tulee järjestää myös Valtakadun tasolta.

- Liikennemelun huomioiminen

Rakennuksen asuntojen ulkoseinien, ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan Koulukadun puoleisilla rakennusosilla on oltava vähintään 37 dBA.

Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan. Koulukadun puoleisella julkisivulla ei sallita oleskelun mahdollistavia parvekerakenteita eli tältä osin sallitaan vain ranskalaiset parvekkeet.

Rakennusten sisäpihan puoleiselle osalle muodostuu rakennusmassojen suojaama oleskelualue autojen liikennemelua vastaan. Kaavassa on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa Laeq 22-7 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

- Muita rakentamista koskevia yleismääräyksiä

Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee sijoittua siten, että ikkunan edessä on rakenteilta vapaata tilaa vähintään 8 metriä, lukuun ottamatta asuntoon liittyviä parvekerakenteita.

Rakennusten parvekkeiden tulee sijaita tontin sisällä. Näin ollen tontin rajan ylittäviä ulokeparvekkeita ei sallita.

Parvekekaiteiden tulee estää näkymä parvekkeelle 0,6 metrin korkeudelle parvekkeen lattiasta mitattuna. Määräys ei koske ranskalaisen parvekkeen kaidetta.

Tonttiliittymän yhteyteen sen molemmille puolille on varattava 45 asteen näkemäalueiden sektorit vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta. Määräyksellä turvataan riittävät näkemäsektorit ajoneuvoliittymän yhteydessä.

AL-korttelialueilla piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta. AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja oleskelualueita vähintään 100 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Piha-alueiden tulee olla saavutettavissa kokonaisuudessaan esteettömästi. Maantason piha-alueelle tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta maapohjaisille kasvualustoille.

Mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän tai lännen puoleiselle julkisivulle, tulee asunto varustaa koneellisella jäähdytyksellä. Määräyksellä on pyritty lieventämään asuntojen liiallisesta lämpenemisestä aiheutuvia haittoja. Asuntojen ilmanvaihdon korvausilman ottaminen ei saa sijoittua Koulukadun puoleisella julkisivulla viidennen kerroksen alapuoleiselle osalle.

Korttelin 5 tontin 2 rakennuksesta tulee laatia rakennus- ja käyttöhistoriallinen inventointi ennen purkamista. Määräyksellä turvataan se, että rakennus tulee asianmukaisesti dokumentoitua ennen sen purkamista.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

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. Kaavassa on erikseen määrätty, että kellarin tasolla tulee varautua kiinteistömuuntamon rakentamiseen.

Hulevedet on käsiteltävä tontilla ja imeytettävä mikäli tämä on maaperän puolesta mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on hulevesiä viivytettävä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys on laadittava Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä on erityisesti huomioitava hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Osa AL-korttelin pihakannen rakenteesta tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävillä pinnoilla. Katokset tulee olla viherkattoisia kasvualustoja, jotka toimivat hulevesien viivyttäjinä. Hulevesien kertymistä viivyttävillä rakenteilla voidaan rajoittaa hulevesiverkostoon kulkeutuvien vesien määrää ja helpottaa näin hulevesiverkoston kapasiteettiin liittyviä ongelmia.

Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja. Mahdollisuudet liittää viemäriverkkoon tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa tulee korttelia käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista maantasolle.

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.
- Sisäpihalta tulee olla osastoitu poistumistie katutasolle.
- Porrashuoneiden yhdistäminen toisiinsa osastoidulla 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 automaattinen sammutusjärjestelmä

Omatoimisen pelastautumisen rinnalla on mahdollista pelastuslaitoksen suorittama pelastaminen. Nostolava-autolla tapahtuva pelastaminen edellyttää, että auto voidaan pysäköidä tasaiselle 6 x 15 metrin kokoiselle alustalle, joka kestää tukijalkojen edellyttämän pistekuorman ja alustan tulee sijaita nostimen toimintaetäisyyksien edellyttämällä etäisyydellä asunnon parvekkeesta. Tämä on mahdollista, mikäli pelastusviranomaiset reitin hyväksyvät.

Asemakaavassa ei ole määrätty, miten omatoiminen pelastautuminen teknisesti ratkaistaan. Omatoimiseen pelastautumiseen ja pelastuslaitoksen suorittamaan pelastamiseen liittyvät järjestelyt ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä. Mikäli kaava-alueelle toteutetaan opiskelijatalo, rakennetaan siihen todennäköisesti kaksi käytävällä toisiinsa yhdistettyä porrashuonetta, mikä mahdollistaa omatoimisen pelastautumisen.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen korttelialueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja kuten melu, tärinä tai pölyvaikutus.

Lappeenrannan keskustaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu tätä koskeva yleismääräys. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivöhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

Suunnittelualue sijaitsee Koulukadun liikennemelualueella. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kulttuuriympäristö

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

Kaava-alueella ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Muutokset MRA 30 §:n mukaan nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen nähden:

Asemakaavaluonnoksesta (30.4.2024) saatujen lausuntojen perusteella on kaavamääräyksiin tehty seuraavat muutokset ja lisäykset:

- Asemakaavan määräystä dokumentoinnin osalta on tarkennettu seuraavasti: "Korttelin 5 tontin 2 rakennuksesta tulee laatia rakennus- ja käyttöhistoriallinen inventointi ennen purkamista."
- Asemakaavan määräystä julkisivujen osalta on tarkennettu seuraavasti: "Pääjulkisivupintojen tulee olla väritykseltään vaalean sävyisiä ja muodostaa tasapainoista kaupunkikuvaa myös sisäpihan puolella."
- Koska Koulukadun vilkas liikenne heikentää ilmanlaatua, on tarkoituksenmukaista ohjata asuntoihin otettavan raitisilmaventtiilin lähtö kaavamääräyksellä sisäpihan puolelle tai vesikatolle seuraavalla määräyksellä: "Asuntojen ilmanvaihdon korvausilman ottaminen ei saa sijoittua Koulukadun puoleisella julkisivulla viidennen kerroksen alapuoleiselle osalle."
- Piha-alueiden tulee olla saavutettavissa kokonaisuudessaan esteettömästi.
- Kaavakarttaan on laajennettu oleskelupihan mahdollistava sijainti vp-5 ulottumaan myös 1/1r VI -rakennusalueelle.

5.8 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

3

Kaupunginosan numero.

KYLP

Kaupunginosan nimi.

5

Korttelin numero.

VALTAKATU

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

5150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

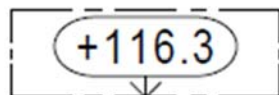
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/1r IV

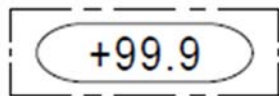
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



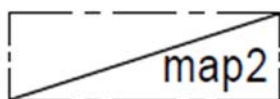
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



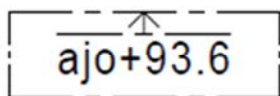
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



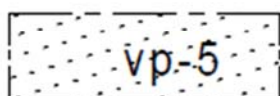
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellari-kerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla.



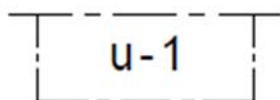
Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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



Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumisen tiloja. Korttelin maantasokerroksen kadunpuoleisiin tiloihin tulee sijoittaa pääosin liike- tai palvelutiloja.

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

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivöhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

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.

Ajoneuvoliittymäkielto ei koske polkupyöräliikennettä ja esteetön kulkuyhteys polkupyörien säilytystilaan tulee järjestää myös Valtakadun tasolta.

Mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän tai lännen puoleiselle julkisivulle, tulee asunto varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Asuntojen ilmanvaihdon korvausilman ottaminen ei saa sijoittua Koulukadun puoleisella julkisivulla viidennen kerroksen alapuoleiselle osalle.

Korttelin 5 tontin 2 rakennuksesta tulee laatia rakennus- ja käyttöhistoriallinen inventointi ennen purkamista.

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

Kellarin tasolla tulee varautua kiinteistömuuntamon rakentamiseen.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava sitova tonttijako.

Rakentamistapa:

Alueen rakennuksen ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Rakennusten yhteisiä piirteitä ovat kattomuoto ja kaupunkimainen toteutus. Rakennusten tulee olla muodoltaan suoralinjaisia.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina kadunpuoleisilla julkisivuilla tulee olla yhtenäinen kiviainespinta, jossa näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Katutasokerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten julkisivumateriaalista ja mahdolliset elementtisaumat tulee sovittaa pintamateriaalin saumoihin.

Rakennuksen asuntojen ulkoseinien, ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan Koulukadun puoleisilla rakennusosilla on oltava vähintään 37 dBA.

Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee sijoittua siten, että ikkunan edessä on rakenteilta vapaata tilaa vähintään 8 metriä, lukuun ottamatta asuntoon liittyviä parvekerakenteita.

Rakennusten parvekkeiden tulee sijaita korttelialueella. Koulukadun puoleisella julkisivulla ei sallita oleskelun mahdollistavia parvekerakenteita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Parvekekaiteiden tulee estää näkymä parvekkeelle 0,6 metrin korkeudelle parvekkeen lattiasta mitattuna. Määräys ei koske ranskalaisen parvekkeen kaidetta.

Tonttiliittymän yhteyteen sen molemmille puolille on varattava 45 asteen näkemäalueiden sektorit vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Piha-alueet:

AL-korttelialueilla piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta.

AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja oleskelualueita vähintään 100 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa L_{Aeq} 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L_{Aeq} 22-7 45 dB kello 22-7 välillä.

Pihan oleskelualueiden tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Piha-alueiden tulee olla saavutettavissa kokonaisuudessaan esteettömästi.

Maantason piha-alueelle tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta maapohjaisille kasvualustoille.

Hule- ja pohjavesi:

Hulevedet on käsiteltävä tontilla ja imeytettävä, mikäli tämä maaperän puolesta on mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on hulevesiä viivytettävä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys on laadittava Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä on erityisesti huomioitava hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Osa AL-korttelin pihakannen rakenteesta tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävillä pinnoilla. Katokset tulee olla viherkattoisia kasvualustoja, jotka toimivat hulevesien viivyttäjinä.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa. Mahdollisuudet liittyä viemäriverkkoon tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

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 nuorisoasuminen

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 autopaikkojen laskennassa. Porrashuoneikäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

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

5.9 Nimistö

Asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevan asemakaavan 3 Kylpylän kaupunginosan korttelin 5 tontin 2 rajoja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön 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:

- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste 2040. (WSP Oy 31.1.2021)

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

- Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueelle. Suunnittelualue ei kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin eikä alueella ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Koko korttelin alue on otettu jo vuosikymmeniä sitten kaupunkimaisen rakentamisen piiriin. Kaupunkimaisemaa hallitsevat suunnittelualueen lähiympäristössä Lappeen Marian kirkko, Etelä-Karjalan Osuuspankin toimitalo sekä Saimaanlinna ja Seurakuntatalo Valtakadun porttirakennuksina.

Asemakaavassa AL-tontille osoitettu uudisrakentaminen muodostaa korkeuksiltaan jossain määrin vaihtelevan kokonaisuuden. Kuusikerroksinen rakennusosa Valtakadun varrella vastaa mittakaavaltaan länsipuolella olevan Lappeenrannan seurakuntayhtymän

rakennuksen mittakaavaa. Koulukadun puoleinen kuusikerroksinen rakennus puolestaan erottuu korkeudeltaan jonkin verran ympäristöstään, vaikka kaksi ylintä kerrosta onkin vedetty sisään katulinjasta. Samoin korttelin poikki ulottuva, Koulukadun puolelta kuusikerroksinen rakennusosa on poikkeama perinteisessä, korttelin keskiosan avoimeksi jättävässä korttelirakenteessa. Suuri rakennusosa muuttaa korttelin sisäosiin suuntautuvien ikkunoiden näkymiä ja vähentäen taivassinen näkyvyyttä useissa asunnoissa.

Keskustan kaukomaisemassa suunnittelualueen korkein rakennusosa erottuu tehtyjen mallinnusten perusteella juuri ja juuri Linnoituksen suunnasta tarkasteltuna. Muut rakennusosat sulautuvat pääosin ympäröivään korttelirakenteeseen. Rakennusten näkyvyys kaupunkimaisemassa pohjoisen suunnasta pienenee entisestään, kun Koulukatu 18:n kuusikerroksinen asuinkerrostalo valmistuu ja saavuttaa keskusta-alueelle asetetun tavoitteen räystäslinjan asettumisesta laajemminkin kuuden kerroksen tasolle. Kyseinen rakennus peittää selvimmin juuri Linnoituksen eteläkärjestä suunnittelualueelle suuntautuvat näkymät. Kokonaisuutena kaavan mukaisen uudisrakennuksen vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan on sopusoinnussa kaupunkirakenteen mittakaavan kanssa, poikkeaman sijaitessa korttelin sisäpuolella.

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

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu aiemmin tehtyjen rakennusten perustustöissä ja kulkuväyliä rakennettaessa. Suunnittelualueelle osoitettu rakentaminen vaatii maaperän kaivamista uudisrakennuksen rakentamisen yhteydessä.

Suunnittelualueen menneisyyden ja käytettävissä olevien rekisteritietojen perusteella alueella ei ole odotettavissa rakentamista estävää 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 ja kohdistuu alueeseen, joka on ollut rakentamistoiminnan piirissä pitkään.

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

- Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt lainkaan alkuperäistä luonnonympäristöä.

Kaava-alueella ei ole puustoa ja ainoastaan hieman rakenteiden pintaan kiinnittynyttä kasvillisuutta. Valtakadun puoleisen rakennusosan vesikatto kasvaa sammalta.

Lappeenrannan keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista kasvi- tai eläinlajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain 64 ja 65 § (ennen 29 §) suojeltuja luontotyypppejä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä (Kontula & Raunio 2018). Suunnittelualueella ei esiinny myöskään luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

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

- Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle Suur-Saimaan valuma-alueelle. Pien-Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on lähimmillään noin 250 metrin etäisyydellä, alueen pohjoispuolella. Asemakaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia pintavesiin, kun suunnittelualueen hulevedet vain pieneltä osin imeytetään tontilla ja pääosin johdetaan hulevesiverkostoon niitä ensin hidastamalla.

Ilmastomuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset ratkaistaan tonttien rakennuslupavaiheessa, minkä vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennuslupan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta erityisesti tulvatilanteessa.

Kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan pohjavesialueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Pohjaveden laadun turvaamiseksi kaavassa on määrätty, että alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue mahdollisesti vähentyy hieman nykyisestä alueesta, kun uusissa piharakenteissa tulee huomioida hulevesien imeytys maakerrokseen. Imeytyksen mahdollistamiseksi sisäpihalle tulee jättää maapohjainen piha-alue istutuksille.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakenneohjelman tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kaupunkikeskustan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää erityisesti kaupungin keskustassa asuvien lukumäärää. Rakennusoikeuden kasvun myötä kaupunki saa tuloja kiinteistöveroina.

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Korttelin käyttötarkoitus ei muutu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta. Liikerakentamisen mahdollisuudesta huolimatta uudisrakentaminen on todennäköisesti pääosin asuinrakentamista eikä kaavamuutos siten merkittävästi lisää Lappeenrannan keskustan alueella liike- ja toimistotilojen pinta-alaa.

Rakennusten AL-kaavamerkintä ei rajaa yritysten sijoittumismahdollisuuksia, minkä lisäksi kaava mahdollistaa hoiva- ja palveluasumisen toimintojen sijoittumisen alueelle. Yritysten kokoa, työpaikkamäärää tai liikevaihtoa ei kaavan sisällön perusteella ole mahdollista arvioida. Esimerkinomaisesti voidaan arvioida, että mikäli alueen rakennusoikeudesta noin 300 krs-m² toteutuisi esimerkiksi katutasen palvelutiloina, voisi näihin sijoittua muutamia työpaikkoja.

Monipuolisen tonttivarannon ylläpitämisellä voidaan osaltaan tukea myönteistä yritysilmastoa ja yritysverkostojen muodostumista. Kaavan toteuttaminen tukee kaupungin strategisten kärkein kehittymistä tarjoamalla viihtyisää asuinympäristöä kaupungin keskustaan sijoittuvien yritysten työntekijöille tai viiteseurustelun mukaisesti opiskelijoille. Samalla se lisää yritysten toimintaympäristöön liittyviä kaupungin vetovoimatekijöitä.

- Yhteenveto

Tontin kehittäminen lisää kokonaisuutena ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavan mahdollistamat asuin- ja liiketilat sijaitsevat keskeisellä paikalla kaupallisten palveluiden läheisyydessä ja tukevat keskustan asumisen lisäämistä ja kaupallista kehittämistä. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena myönteisiä.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tonttialuetta palvelevan kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina korttelia ympäröivillä katualueilla. Mahdollisten uusien tonttiliittymien kustannuksista vastaa tontin omistaja. Rakennusoikeuden lisääminen tehostaa olemassa olevan infra- ja katuverkon hyödyntämistä.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa eli maaperä on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraiselle perustamiselle. Tonttien rajojen läheisyydessä naapurirakennusten perustusten tukemiseen saattaa kuitenkin liittyä erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuverkkoon. Tonttia palvelevana ajoneuvo-liikenteen katuna toimii jatkossakin Koulukatu. Valtakadun puolelta ei kaavan mukaan ole mahdollista osoittaa ajoneuvoliittymää. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta myöskään kevyen liikenteen yhteyksiin.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä joukkoliikenteen järjestelyihin, kuten pysäkkeihin.

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

Uudisrakentamisen edellyttämät autojen pysäköintipaikat on mahdollista ratkaista tontille sijoittuvina paikkoina kaavavarausten puitteissa. Autopaikat mahtuvat lähes yhdelle kellarin pysäköintitasolle, mikäli pääosa rakennusoikeudesta toteutetaan majoitus-, hoiva- tai opiskelija-asuntorakentamisena, ja mikäli hyödynnetään mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen tarkka sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

Tontilla 2 asuinkäyttöön rakennetun kerrosalan ollessa 5150 krs-m² tulee autopaikkojen määrityksessä huomioida paikkamäärän laskemista koskevat huojennukset, kuten se, että ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Vähennysten jälkeen laskennassa käytetty kerrosala on noin 4800 krs-m²/ 100 ap, jolloin autopaikkavelvoitteeksi saadaan 48 ap. Viitesuunnitelmien mukaan tontille on mahdollista sijoittaa noin 50 autopaikkaa kahteen tasoon. Mikäli päädytään rakentamaan vain yhdelle kellaritasolle, paikoista osa olisi rasitteena esimerkiksi suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevassa yleisessä pysäköintilaitoksessa, jolloin ne saavat paikkavelvoitteiden osalta 30 % huojennuksen.

Autopaikkavelvoitetta on mahdollista vähentää myös taloyhtiön asukkaille yhteiskäyttöön osoitetuilla autoilla, mikä vähentää paikkavelvoitteesta 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohden. Yksi yhteiskäyttöautopaikka vastaa siis viittä normaalia autopaikkaa. Yhteiskäyttöpaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25 % tontin autopaikkojen kokonaismäärästä. Autopaikkavaatimuksen ollessa 48 ap yhteiskäyttöautopaikkojen laskennallinen osuus saa olla 12 kpl ($0,25 \times 48 = 12$). Siten voidaan korvata 10 autopaikkaa kahdella yhteiskäyttöauton paikalla, minkä lisäksi tulee rakentaa kaksi normaalia autopaikkaa: 2 ykap (+8ap) + 2ap = 4ap. Rakennettavien autopaikkojen kokonaismääräksi saadaan $(48-12) = 36 \text{ ap} + 2 \text{ ykap} + 2 \text{ ap} = 40 \text{ autopaikkaa}$.

Mikäli uudisrakennus toteutetaan opiskelija-asuntoina, on autopaikkatarve 4800 krs-m²/ 180 ap = 27 ap, Autopaikoista 23 kappaletta mahtuisi Koulukadun tasolla olevaan autohalliin ja 4 paikkaa tulee sijoittaa alemmalle kellaritasolle tai rasitteena julkiseen pysäköintilaitokseen. Yhteiskäyttöautopaikkojen laskennallinen osuus opiskelija-asuntojen osalta on 6 kpl ($0,25 \times 27 = 6,75$). Siten voidaan korvata 5 autopaikkaa kahdella yhteiskäyttöauton paikalla, minkä lisäksi tulee rakentaa yksi normaali autopaikka: 1 ykap (+4ap) + 1ap = 6ap.

Rakennettavien autopaikkojen kokonaismääräksi saadaan $(27-6) = 21 \text{ ap} + 1 \text{ ykap} + 1 \text{ ap} = 23 \text{ autopaikkaa}$.

6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Lappeenrannassa jalankulkuvyöhyke ulottuu 1 kilometrin säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta, joten suunnittelualue sijoittuu kyseiselle alueelle. Suunnittelualueen sijaitessa keskustan jalankulkuvyöhykkeellä, palveluiden väliset etäisyydet ovat melko lyhyitä ja suuri osa matkoista on mahdollista tehdä kävellen. Myös joukkoliikenteen osuus asukkaiden matkasuoritteista on keskivertoa suurempi laajemman julkisen liikenteen reittitarjonnan ansiosta.

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 130 asukasta. Asumisen liikennetuotoksen lisäykseksi voidaan siten arvioida $0,88 \times 130 = 114$ 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 todennäköisesti liiketiloja rakennetaan kaavam muutoksen seurauksena vain vähän, on niiden vaikutus liikennetuotokseen vähäinen.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä väestöennusteen skenaarion 3 mukaisesti, jossa asukasmäärän arvioidaan olevan noin 75 000 asukasta ja lisäystä vuoden 2020 asukasmäärään olisi noin 4000 asukasta.

Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla kulki vuorokaudessa Koulukadulla 3397 ajoneuvoa itään ja 3221 ajoneuvoa länteen sekä Valtakadulla 21 ajoneuvoa itään.



Kuva 49: Vuoden 2020 Lappeenrannan keskustan ajoneuvomäärät vuorokauden aikana. (31.1.2020 WSP Oy)



Kuva 48: Vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukainen Lappeenrannan keskustan ajoneuvomäärät vuorokauden aikana. (31.1.2020 WSP Oy)

Vuoden 2040 ennustettua liikennemäärää ei ole esitetty suunnittelualueen kohdalle ja arvio on laskettu vuoden 2020 ajoneuvojen lukumäärien erotuksen mukaisesti Kirkkokadun itäpuolelle $(3397 - 3744) = -347$ itään kulkevaa ja $(3221 - 3699) = -478$ länteen kulkevaa ajoneuvoa. Näin laskettuna vuonna 2040 suunnittelualueen kohdalla kulkisi vuorokaudessa Koulukadulla 3669 ajoneuvoa itään ja 3730 ajoneuvoa länteen. Näin muutos vuoden 2020 ajoneuvomäärään olisi lisäystä 272 ajoneuvoa itään ja 509 ajoneuvoa länteen. Valtakadulla kulkisi vuorokaudessa 29 ajoneuvoa itään ja lisäystä olisi 8 ajoneuvoa.

Liikennemäärien muutos Koulukadulla tulee suunnittelualueen rakentumisen seurauksena olemaan edellä mainittua ennustetta suurempi, koska 130 uuden asukkaan arvioitu matkatuotosluku on 114 ja tämä todennäköisesti lisää ajoneuvoliikennettä itään johtavalla väylällä. Kaavassa esitetty maankäyttö vaikuttaa Koulukadun liikennemääriä lisäävästi, mutta ei todennäköisesti aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

Kaavaratkaisussa on rajoitettu ajoneuvoliittymien sijainteja liittymäkielloin. Liittyminen on kielletty tontin Valtakadun puoleiselta osalta, jolloin auto- ja kevyt liikenne eivät sekoitu keskenään. Ajoneuvoliittymäkielto ei kuitenkaan koske polkupyöräliikennettä ja esteetön kulkuyhteys polkupyörien säilytystilaan tulee järjestää myös Valtakadun tasolta. Liittymistä on rajoitettu turvallisuussyistä myös Koulukadun puoleisen tontin osan länsiosassa, mikä varmistaa riittävän etäisyyden eri tonttien välisten liittymien välille. Kokonaisuutena rajoitusten avulla vähennetään lisääntyvän ajoneuvoliikenteen negatiivista vaikutusta liikenneturvallisuuteen.

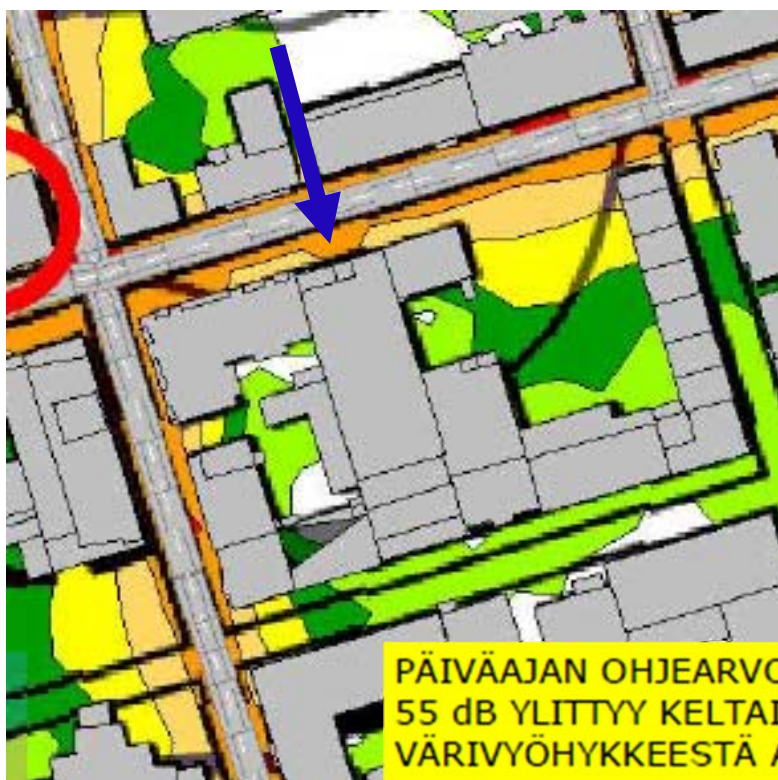
Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla noin +151 metriä. Kaavamääräyksillä ei ole tarvetta rajoittaa kuusikerroksisen rakennuksen rakenteiden korkeinta mahdollista korkeusasemaa.

6.4.4 Meluvaikutukset

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutasojen ohjeista (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.

Suunnittelualueella sovelletaan uusien alueiden ohjearvoa. Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7–22) ja 30 dB yöllä (klo 22–7).

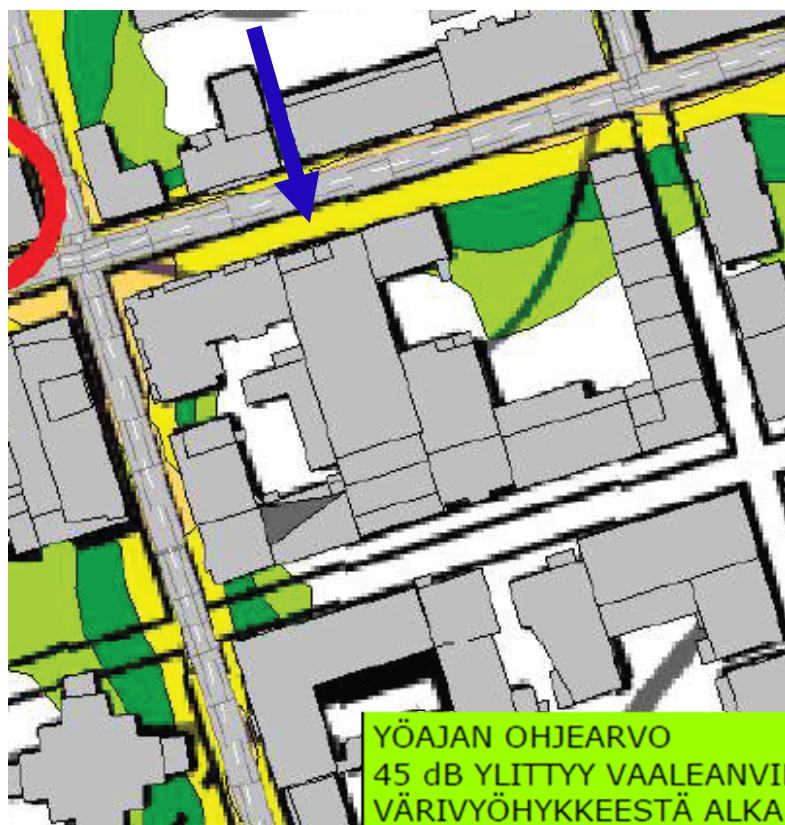
Asemakaavatyössä on tukeuduttu Lappeenrannan keskustaajaman alueelle WSP:n 26.4.2021 laatimaan yleismeluselvitykseen. Selvitys on vastannut pääpiirteissään keskusta-alueelle laadittujen erillisten meluselvitysten tuloksia ja näillä tiedoilla oli mahdollista selvittää liikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Selvityksessä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä suunnitellulla maankäytöllä. Melualueelaskennat on tehty 10 x 10 metrin laskentapistaruudukkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vakiintuneen tavan mukaisesti + 2 metrin korkeutta maanpinnasta.



Kuva 50: Suunnittelualueen päiväajan katuliikenteen keskiäänitasot L_{Aeq} 07-22 vuoden 2040 ennustetilanteessa, laskentakorkeus +2 metriä maanpinnasta (meluvyöhykkeet). Tulokset osoittavat, että uudisrakennusten ympäröimälle sisäpihalle jää runsaasti melun ohjearvon 55 dB(A):n alittavaa aluetta ulko-oleskeluun. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

Äänitaso, dB	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Asemakaavassa on 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. Edelleen on määrätty, että pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.



Kuva 51: Suunnittelualan yöajan meluvyöhykkeet LAeq 22-07 vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa, laskentakorkeus +2 metriä maanpinnasta (meluvyöhykkeet). Tulokset osoittavat, että uudisrakennusten ympäröimälle sisäpihalle jää melun ohjearvon 45 dB(A):n alittavaa aluetta ulko-oleskeluun. Osalla parvekelasituksissa tarvitaan 6 dB:n ääneneristävyys. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

Äänitaso, dB

70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

- Pihamelu

Asemakaavaratkaisu perustuu umpikorttelimassoitteluun, jossa oleskelupiha on mahdollista sijoittaa joko tontin länsiosan sisäpihalle tai vaihtoehtoisesti rakennuksen keskiosan katolle viherpihana. Selvitys osoittaa, että rakennusten ympäröimälle sisäpihalle jää ennustetilanteessa runsaasti melun yöajan ohjearvon 45 dB(A):n alittavaa aluetta ulko-oleskeluun. Myös katolle sijoittuvalla vp-5-alueella ohjearvot alittuvat pääosin ja korkeintaan pohjoisella reunaosalla raja-arvot saattavat hieman ylittyä. Ylitys on kuitenkin vähäinen melun vaimentuessa ylempiin kerroksiin siirryttäessä. Näin ollen tontin alueelle jää oleskelualueita selvästi enemmän, kuin kaavamääräyksissä edellytetty 100 m²:n yhtenäinen alue.

- Sisämelu

Meluselvityksen mukaan keskimelutasoja tarkasteltaessa rakennuksen julkisivuihin kohdistuu päivällä vuoden 2040 ennustetilanteessa suurimmillaan lähes 70 dB:n keskimelutaso, jolloin ääneneristävyystarve saadaan seuraavasti: 70 dB – sisämelun ohjearvo 35 dB = **35 dB**.

Yöllä seinäpintaan kohdistuu suurimmillaan lähes 60 dB:n keskimelutaso, jolloin ääneneristävyystarve saadaan seuraavasti: 60 dB – sisämelun ohjearvo 30 dB = **30 dB**. Asemakaavassa on annettu määräys meluntorjunnasta seuraavasti: Rakennuksen asuntojen ulkoseinien, ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan Koulukadun puoleisilla rakennusosilla, on oltava vähintään 37 dBA. Määräyksen ansiosta asuntojen sisämelu jää sekä yö- että päivämelun sisätilojen ohjearvon alle.

- Parvekkeet

Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Normaalilla parvekelasituksella voidaan saavuttaa parveketilaan 7 dB:n ääneneristys, kun lasien saumoissa on muovitiivisteet. Koulukadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva yöaikainen 60 dB:n keskimelutaso edellyttäisi parvekelasitukselta 15 dB:n ääneneristävyyden, jotta ulko-oleskelualueiden yöaikaisen melun ohjearvo 45 dB alittuisi. Rakenteellisesti 15 dB:n ääneneristys on vaikeasti toteutettavissa. Tästä syystä oleskelun mahdollistavat parvekerakenteet Koulukadun puoleisella julkisivulla on kielletty kaavamääräyksellä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa oleskeluun soveltuvat parvekerakenteet Valtakadun puolella, sillä julkisivuun kohdistuvat keskimelutasot ovat siellä alle ulko-oleskelualueilta edellytetyjen ohjearvojen.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

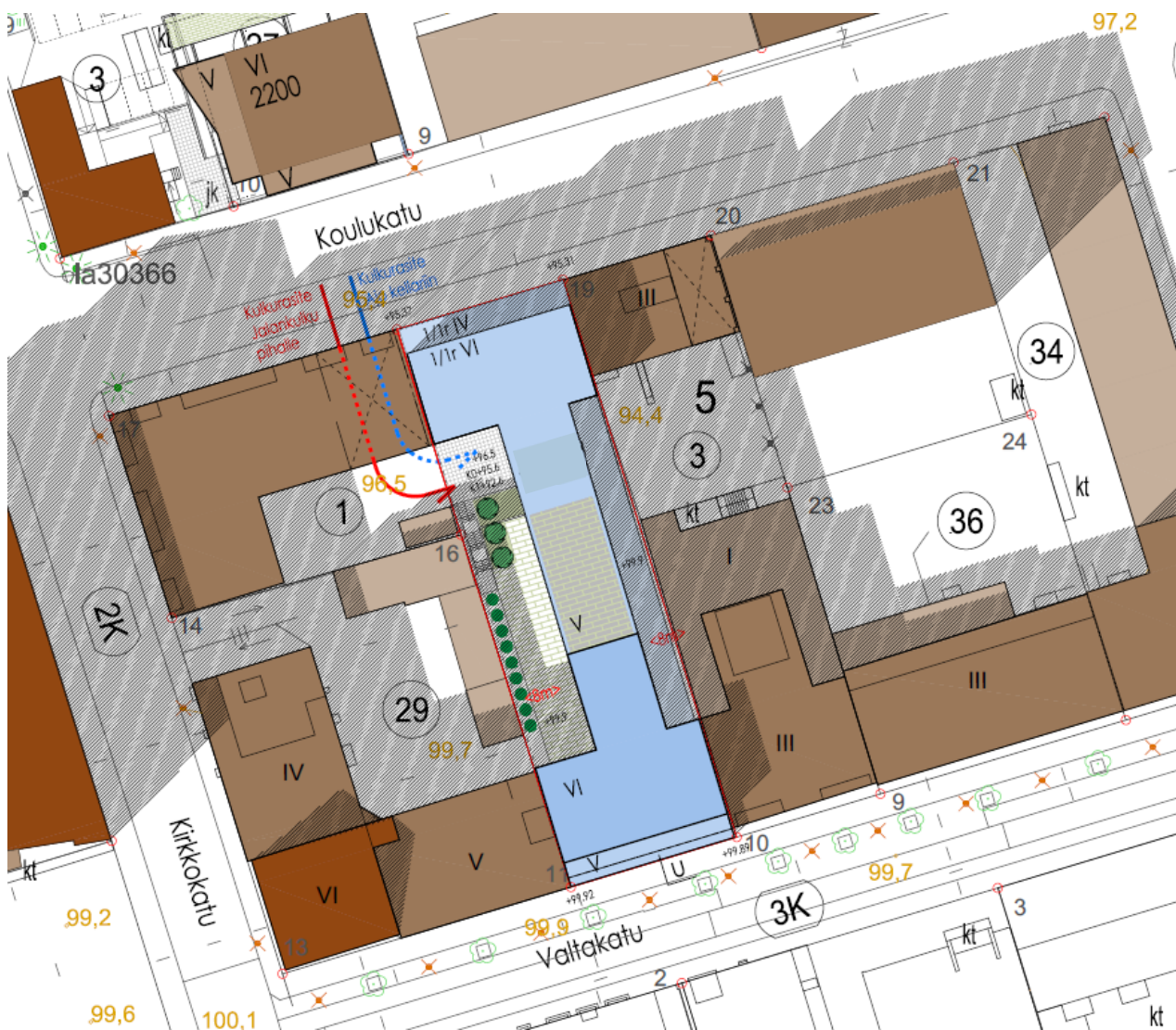
Asemakaava mahdollistaa alueella olevan rakennuksen korvaamisen aiempaa suuremmalla uudisrakennuksella ja tuo alueelle uutta väestöpohjaa. Asemakaavamuutos mahdollistaa asumisen lisäksi liike- ja toimistotilojen rakentamisen, mikä tukee ydinkeskustan kaupallista kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista.

Kunnalliset lähipalvelut sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä alle kilometrin etäisyydellä. Armilankadun varrella sijaitsevat Kimpisen koulukeskus, urheilutalo ja uimahalli.

Muiden palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan. Asemakaavalla ei ole tältä osin vaikutusta. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueellisten palvelujen tarjonnan lisääntyminen, sillä alueelle saa rakentaa myös kaupallisia palveluja ja toimistotiloja. Liike- ja palvelutilojen toteutuminen on osin epävarmaa, koska perinteiset kivijalkakaupat ovat viime vuosina vähentyneet koko keskustan alueella. Asemakaavassa on kuitenkin määrätty, että korttelin maantasokerroksen kadunpuoleisiin tiloihin tulee sijoittaa pääosin liike- tai palvelutiloja, mikä turvaa osaltaan kadun varren säilymistä elävänä. Kokonaisuutena asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun mahdollistama asuinrakentaminen täydentää toiminnoiltaan monipuolista ja sekoittunutta keskusta-aluetta kehäkadun sisäpuoleisella osalla. Asemakaavamuutoksella laajennetaan keskusta-asumista nykyisin asumattomalle liike- ja toimistokäytössä olevalle korttelialueelle.



Kuva 52: Ilmakuvassa on esitetty kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakennus sinisen sävyisenä rakennuksena ja varjovaikutus auringonvalon osalta kesä-heinäkuussa klo 16. (Kaupunkisuunnittelu)

Kaavamuutoksen mahdollistama opiskelijatalon rakentaminen liittyy luonteeltaan asuntovaltaisiin naapuritontteihin. Kaava-alueen ympäristössä oleville asuinkerrostalokiinteistöille aiheutuu muutoksia näkymiin sisäpihan puoleisista ikkunoista tarkasteltuna. Uudisrakennus estää suoran auringonvalon saamisen osaan olemassa olevista asunnoista, kun kuusikerroksinen pohjois-eteläsuuntainen rakennus jakaa korttelin kahteen osaan. Muutokset olemassa olevien asuntojen valoisuudessa ja näkymissä todennäköisesti vähentävät niiden viihtyisyyttä. Myös kuuden kerroksen ulottaminen Koulukadun puoleiselle rakennusosalle vahvistaa tunnetta uudisrakennuksen massiivisuudesta.



Kuva 53: Näkymä korttelin sisäpihalta, seurakuntayhtymän toimistorakennuksen neljännestä kerroksesta, jossa vasemmalla Asunto Oy Koulukatu 19 nelikerroksinen asuinrakennus ja oikealla kaavamuutoksen mahdollistama kuusikerroksinen, 130 asunnon opiskelijatalo. (Arkkitehtuuri-toimisto Riitta ja Kari Ojala Oy/ Lappeenrannan kaupunki)

Kaupunkirakenteen tiivistämisellä on osin kielteisiä vaikutuksia, kuten muutoksia auringon valon määrässä ja asuntojen ikkunoiden näkymissä. Kaavaratkaisu poikkeaa perinteisestä kaupungin korttelirakenteesta, jossa korkeammat rakennukset kiertävät korttelin reunaosilla ja sisäpihalla on matalia rakennuksia. Siten muurimainen rakennus korttelin keskiosalla ei ole tavanomaista kaupunkirakennetta, sillä se muuttaa naapuritonteilla sijaitsevien asuntojen sisäpihan puoleisia näkymiä. Näkymien muutos on seurausta Lappeenrannan kaupungin strategian mukaisesta tavoitteesta tiivistää ydinkeskusta kaupunkirakennetta.

Sosiaalinen ympäristö muuttuu jonkin verran uudisrakentamisen ja asukasmäärän kasvun myötä. Aasukkaat mahdollisesti häiriintyvät jossain määrin uusista, lähelle tulevista korkeista rakennuksista, koska ovat tottuneet vapaisiin näkymiin kohti korttelin sisäpuolella. Koulukadun varrella olevien asuntojen yksityisyys saattaa vähentyä, kun kuusikerroksinen asuinrakennus korvaa julkisivultaan kaksikerroksisen liikerakennuksen kadun vastakkaisella puolella. Toisaalta uudisrakennus ei korkeussuhteiltaan poikkea merkittävästi Koulukadun varren uusimmista rakennuksista, kuten vastapäisistä kuusikerroksisista Koulukatu 18:n asuinrakennuksista. Kuitenkin Koulukatu 18 on massoitteeltaan noppamainen eikä sulje katutilaa pitemmältä matkalta.

Valtakadun katualueen leveys säilyy muuttumattomana, kun asemakaavan muutoksessa on vaatimus ulokkeesta, jonka alapuolella 1. kerros on jätettävä rakentamatta. Maantasokerroksen sisäänveto varmistaa riittävän väljyyden kävelypainotteisella katualueella. Kaupunkikuvallisesti ratkaisu muodostaa luontevan arkkitehtonisen keinon yhdistää naapuritonteilla sijaitsevien rakennusten reilun metrin verran eri linjassa olevat seinäpinnat kaavamuutosalueen kohdalla. Samalla saadaan seurakuntayhtymän rakennuksessa oleva maantasokerroksen sisäänveto jatkumaan luontevasti. Valtakatu säilyy kaupunkikuvallisesti hallittuna ja saadaan riittävä väljyys katutilaan.

Pitkään vajaakäytöllä olleen tontin muuttuminen aktiiviseksi, rakennetuksi ympäristöksi muuttaa ympäristöä myös viimeistellymmäksi ja siistimmäksi, mikä vaikuttaa positiivisesti alueen yleisilmeeseen ja viihtyvyyteen.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Uuden rakennuksen rakentaminen voi vähentää lähialueen viihtyisyyttä hetkellisesti. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin lyhytaikaisia ja lopuvat rakennusten valmistuttua.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuihin ulkoilureitistöihin eikä virkistysalueisiin.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue liittyy kaikilta sivuiltaan suoraan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen jatkaa Valtatien ja Koulukadun varrella olevan rakennuskannan mittakaavaa ja täydentää kaupunkirakennetta täyttämällä kaupunkikuvassa erottuvat matalien rakennusten aiheuttamat aukot.



Kuva 54: Näkymä Koulukadulta lännen suuntaan, jossa vasemmalla äskettäin valmistunut Asunto Oy Arkadi, seuraavana oikealla Kiinteistö Oy Valtakatu 44:n kolmikerroksinen rakennus, seuraavana kaavamuutosalueen yksikerroksinen liikerakennus ja tämän takana neljäkerroksinen Asunto Oy Koulukatu 19, taustalla Kirkkokadun takana Osuuspankin seitsenkerroksinen liike- ja toimistorakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2024)

Asemakaavamuutos tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä, tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen. Kokonaisuutena kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäisiksi.

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta lisäämällä rakentamistehokkuutta tontin alueella. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 0,1489 ha. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus 2650 kerros-m² nousee 2500 kerros-m² ollen 5150 kerros-m². Nykyinen tonttitehokkuus $e=1,78$ ($2650/1489$) nousee rakennusoikeuden lisäyksen myötä tehokkuuteen $e=3,46$ ($5150/1489$).

Suunnittelualueen tonttitehokkuus $e=3,46$ on suurempi, kuin alueen länsipuolelle aiemmin kerrostalona rakentuneen Asunto Oy Koulukatu 19:n tehokkuus, joka on $e=2,3$ ($2175/945$). Asemakaavan tehokkuus noudattaa kuitenkin Lappeenrannan 2030 osayleiskaavassa C-1 korttelialueelle osoitettua tavoiteltavaa tehokkuuslukua $e=2,0-4,0$. Yleiskaavan mukainen tehokkuusluku on joustava ja mahdollistaa erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja kaupunkirakenteen osalta.

Alueen keskeinen sijainti mahdollistaa tontille tehokkuuden lisäyksen, 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. Uudet rakennusmassat nivoutuvat ympäröivään kaupunkirakenteeseen täydentäen ja rikastuttaen kaupunkikuvaa. Kaavahankkeella ei miltään osin hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueelle on mahdollista sijoittua noin 130 asukasta. Asukasmäärään vaikuttaa toteutuvien asuntojen keskikoko.

Alueen toteuttamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Kaavaratkaisun lähtökohtana on tontin olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen rakennusoikeuden puitteissa. Kaavaratkaisu lisää rakennusoikeuden määrää ollen yhteensä 5150 kerros-m² ja mahdollistaa vajaalle käytölle jääneen korttelin osan tehokkaan rakentamisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Asemakaavan mukaisten 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. Tontille osoitetaan tarvittavat tonttiliittymät infraverkkoon. Hulevesiä viivytetään tontilla ennen johtamista hulevesiverkostoon.

6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavamuutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset ulottuvat ydinkeskustan pohjoisen puoleiselle alueelle, painottuen Valta- ja Koulukaduille. Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut Valtakadun puoleisen uudisrakennuksen katujulkisivun sovittaminen mittakaavaltaan kadun varrella olevaan viisikerroksiseen liike- ja

toimistorakennukseen. Kaavaratkaisu noudattaa pääpiirteissään kyseisen rakennuksen räystäskorkoa, ollen enintään +113,6 metriä merenpinnasta. Uudisrakennuksen räystäslinja nousee noin yhden metrin korkeammalle olemassa olevaan räystäskorkoon nähden.



Kuva 55: Kuvassa näkymä Koulukadulta länteen, vasemmalla yksikerroksinen Valtakulman yksikerroksinen liikerakennus, seuraavana oikealla Asunto Oy Arkadi, seuraavana Valtakatu 44:n kolmekerroksinen liikerakennus ja seuraavana Valtakatu 42:n nelikerroksinen katujulkisivu sekä 3 metriä julkisivupinnasta sisäänvedetty kuusikerroksinen osa, taustalla Osuuspankin toimistorakennus. Valtakatu 42:n pääjulkisivun sävy on ehdotusvaiheessa vaihdettu kaavamääräyksissä vaalean sävyiseksi, sopeuttaen uudisrakennuksen paremmin kaupunkikuvaan. (Arkkitehtitoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy/ Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Myös Koulukadulla tavoitteena on ollut uudisrakennuksen katujulkisivun sovittaminen mitataaavaltaan kadun varrella oleviin nelikerroksisiin rakennuksiin. Kaavaratkaisu noudattaa pääpiirteissään läntisen rakennuksen räystäskorkoa, ollen enintään +109,6 metriä merenpinnasta. Julkisivupinnasta 3 metriä sisään vedetty kuusikerroksinen rakennusmassa nousee korttelin keskiosalla kaupunkikuvallisesti erottuvaksi elementiksi, muodostaen parin Osuuspankin seitsenkerroksiselle toimitilarakennukselle. Linnoituksen vallien suunnalta tarkasteltuna Valtakatu 42:n kuusikerroksinen uudisrakennus jää lähes kokonaan valmistumassa olevan Koulukatu 18:n kuusikerroksisen asuinkerrostalon taakse, eikä siten erotu merkittävästi kaupunkisilhuettissa.



Kuva 57: Näkymä Valtakadulta lännen suuntaan, oikealla Kiinteistö Oy Valtakatu 46, seuraavana vasemmalla Valtakatu 44, Valtakatu 42:n viisi- ja kuusikerroksinen uudisrakennus, Seurakuntayhtymän rakennus ja taustalla Cityn kuusi- ja kahdeksankerroksiset asuin- ja liikerakennukset. Valtakatu 42:n pääjulkisivun sävy on ehdotusvaiheessa vaihdettu kaavamääräyksissä vaalean sävyiseksi, sopeuttaen uudisrakennuksen paremmin kaupunkikuvaan. (Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy/ Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

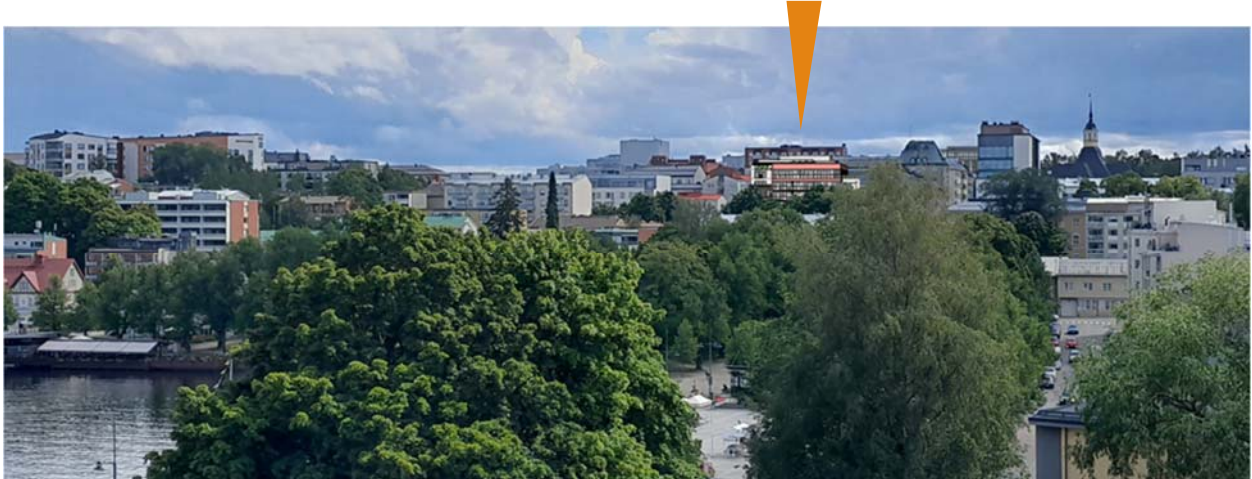
Suunnittelualueen korkein, kuusikerroksinen rakennusosa sijaitsee korttelin keskiosassa, jolloin se perspektiivivaikutuksen ansiosta näyttää vähemmän hallitsevalta Valtakadun suunnilta tarkasteltuna. Korttelin sisäpuoleiset näkymät muuttuvat katusivuja enemmän. Korttelin poikki ulottuva, Koulukadun puolelta kuusikerroksinen rakennusosa on poikkeama perinteisessä, korttelin keskiosan avoimeksi jättävässä korttelirakenteessa. Poikittainen rakennusmassa näkyy nykyisin korttelin itäosan yli Raatimiehenkadulle asti, jossa katu rajaa matala yksikerroksinen rakennus. Kirkkokadun puolelta uusi rakennusmassa sen sijaan näkyy vain seurakuntatalon ja Koulukatu 19:n välisen ajoluiskan kohdalta. Kokonaisuutena korttelin sisäosat kahteen osaan jakava rakennusmassa mahdollistaa kuitenkin väljien sisäpihojen muodostumisen korttelin sisään jatkossakin.



Kuva 56: Lappeenrannan kaupunkimalliin on sijoitettu asemakaavan mahdollistama neljä-, viisi- ja kuusikerroksiset rakennusmassat, katsottuna lounaan suuntaan. Valtakatu 42:n pääjulkisivun sävy on ehdotusvaiheessa vaihdettu kaavamääräyksissä vaalean sävyiseksi, sopeuttaen uudisrakennuksen paremmin kaupunkikuvaan. (Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy/ Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Koulukadun puolella suunnittelualueen kohdalla vallitseva kaupunkikuvan avoimuus muuttuu merkittävästi, kun kaavan mukaisten neljä-, viisi- ja kuusikerroksisten rakennusosien muodostama kokonaisuus valmistuu rajaamaan katu- ja korttelitiloja. Laajemmat kaupunkinäköymät muuttuvat kuitenkin suhteellisen vähän, kun Valtakadun varrelle tuleva korkeampi rakennusosa jatkaa likimain alueella vallitsevaa rakennusten korkeutta. Uusi rakentaminen nivoutuu olemassa olevaan korttelirakenteeseen sitä täydentäen ja räystäskorkeuksia yhtenäistään.

Pohjoisesta Linnoituksen suunnasta tarkasteltuna uudisrakennus sulautuu varsin hyvin ympäröivään korttelirakenteeseen. Koulukatu 18:n kuusikerroksinen asuinkerrostalo peittää valmistuttuaan lähes kokonaan Linnoituksen eteläkärjestä suunnittelualueelle suuntautuvat näköymät.



Kuva 58: Näköymä Linnoituksen vallilta kohti Lappeenrannan keskustaa, oranssilla nuolella on osoitettu kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakennus, jonka etupuoolella on kuvassa oranssin sävyisenä erottuva Koulukatu 18:n kuusikerroksisen asuinkerrostalon mallinnus ja taustalla Pormestarinkatu 4:n seitsemänkerroksinen palvelu- ja hoiva-asunto. (Arkkitehtitoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy/ Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Lähemmässä kaupunkikuvallisessa tarkastelussa nykyisten ja kaavan mahdollistamien uudisrakennusten kerrosluvut ja räystäslinjat vaihtelevat jonkin verran toisiinsa nähden, eikä selkeitä kaupunkikuvallisia linjoja kaikilla puolilla ole. Kuitenkin suunnittelualueen länsipuolella olevien rakennusten räystäslinjat ovat likimain samoilla tasoilla kuin kaavan määräyksissä on katujulkisivujen osalle korkeudeksi määrätty, muodostaen mittakaavaltaan toisiinsa liittyvää kerroksellista kaupunkirakennetta.

Rakennusten julkisivujen suunnittelua on asemakaavamääräyksillä ohjattu siten, että julkisivupinnoista muodostuu suhteellisen sileitä ja muodoltaan hillittyjä, mukautuen aiemmin rakennettuun rakennuskantaan.

Lisäksi on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja väriyksestä. Alueen rakennuksen ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Katutasokerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista muodostaen rakennuksen jalustaosan ja luoden maantasolle pienimittakaavaisemman luonteen. Mahdolliset elementtisaumat tulee sovittaa pintamateriaalin saumoihin. Rakennusten yhteisiä piirteitä ovat kattomuoto ja kaupunkimainen toteutus. Rakennusten tulee olla muodoltaan suoralinjaisia.

Keskustarakentamisen luonteen mukaisesti kaavassa ei sallita elementtijulkisivuja. Pääasiallisena julkisivumateriaalina kadunpuoleisilla julkisivuilla tulee olla yhtenäinen kiviainespinta, jossa näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on liksäksi määrätty, että pääjulkisivupintojen tulee olla väriykseltään vaalean sävyisiä ja muodostaa tasapainoista kaupunkikuvaa myös sisäpihan puolella.

Valtakadun puoleinen maantasokerros tulee kaavan mukaan toteuttaa sisennettynä ylempiin kerroksiin nähden, sillä kaavassa on määrätty uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Näin jalankulkijan katutasolle muodostuu sisäänveto, joka keventää kokonaisvaikutelmaa ja yhdistää kaksi vierekkäistä rakennusta samantapaisella rakennusmassoittelulla toisiinsa.



Kuva 59: Näkymä Koulukadulta, jossa oikealla Osuuspankki, seuraavana vasemmalla Asunto Oy Koulukatu 19, seuraavana Valtakatu 42:n uudisrakennus kahdella sisäänvedetyllä kerroksella ja IV-konehuone sijoitettuna erilliseen rakennusmassaan vesikatolle. Valtakatu 42:n pääjulkisivun sävy on ehdotusvaiheessa vaihdettu kaavamääräyksissä vaalean sävyiseksi, sopeuttaen uudisrakennuksen paremmin kaupunkikuvaan. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu/Arkkitehtuuri- ja Kari Ojala Oy)

Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna kaavan mukaisella uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan. Uudisrakennus nousee hieman korkeammalle tasolle ympäröivään rakennuskantaan verrattuna. Tällöin merkittävä vaikutus on vesikatoille sijoituvilla ilmanvaihtokonehuoneilla, jotka nousevat kaavan mahdollistamien kerrosten yläpuolelle.

6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa osittain tyhjiällä olevien tilojen purkamisen ja uudisrakentamisen tontilla. Suunnittelun kohteena olevaan rakennuskantaan ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, joiden perusteella asemakaavassa olisi annettava rakennusperinnön säilyttämistä koskevia määräyksiä. Sen sijaan uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan rakennuskokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkirakenne ja kaupunkikuva 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.

Kaavamuutosalueella ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

6.6.6 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen ja yleiskaavaan

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

Ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka mukainen asemakaava on. Suunnittelualue on yleiskaavassa *keskustatoimintojen aluetta, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja*. Myös asemakaavassa osoitettu rakentamistehokkuus vastaa yleiskaavan mukaista tavoiteltavaa rakentamisen tehokkuutta (välillä $e=2$ ja $e=4$).

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 alueidenkäyttötavoitteista 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 hyvin 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 asumiseen sekä oheistoiminnoille. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustassa, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa osaltaan myös asuntotuotannon lisäämisen ja monipuolistamisen ja tukee tavoitetta ydinkeskustan väestöpohjan lisäämiseksi. Kortteliin on mahdollista rakentaa myös liike- ja toimistotiloja lisäten työpaikkatarjontaa keskustan alueella.

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. Tontin 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 toiminnot ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä alue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa ja on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä, sillä alueen sivuitse Koulukadulla kulkevat lähes kaikki keskustan joukkoliikennelinjat. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset on kaavamuuoksessa säilytetty tai niihin ei ole puututtu.

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

Kaavaratkaisu turvaa valtioneuvoston ohjeavot alittavien päivä- ja yöajan melutasojen toteutumisen oleskelupihalla. Ohjeavot toteutuvat myös sisätiloissa. Ohjeavojen mahdolliset ylitykset osalla Koulukadun puoleisista asunnoista on estetty kaavassa annetuilla rakenteellisilla meluntorjuntamääräyksillä.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetävä riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan 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 luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Suunnittelualue ei sisälly Museoviraston laatiman RKY-inventoinnin mukaisiin kohteisiin. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Uudistuvassa korttelissa edistetään elinympäristön laadun parantamista mahdollistamalla kaupunkikuvan huomioiva uudisrakentaminen. Uudisrakentamisen massoittelussa ja korkeussuhteissa on huomioitu ympäröivän alueen

erityispiirteet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ja yhtenäiseen lopputulokseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 4.6.2024, muutettu 23.10.2024

Kimmo Hautamaa, kaavoitusarkkitehti

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Muutokset 23.10.2024: Asemakaavaehdotuksesta annetun muistutuksen perusteella kaavamääräykseen on lisätty 23.10.2024 seuraava lause: "Ajoneuvoliittymäkielto ei koske polkupyöräliikennettä ja esteetön kulkuyhteys polkupyörien säilytystilaan tulee järjestää myös Valtakadun tasolta."