LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

MONARIN KORTTELI
VALTAKATU 43

ASEMAKAAVAN MUUTOS

17.8.2022, muutettu 7.12.2022

MONARIN KORTTELI, VALTAKATU 43

ASEMAKAAVAN MUUTOS

3 KYLPYLÄ, KORTTELI 10, TONTTI 58.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE ELOKUUN 17. PÄIVÄNÄ 2022 (MUUTETTU 7.12.2022) PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANUMERO 2762

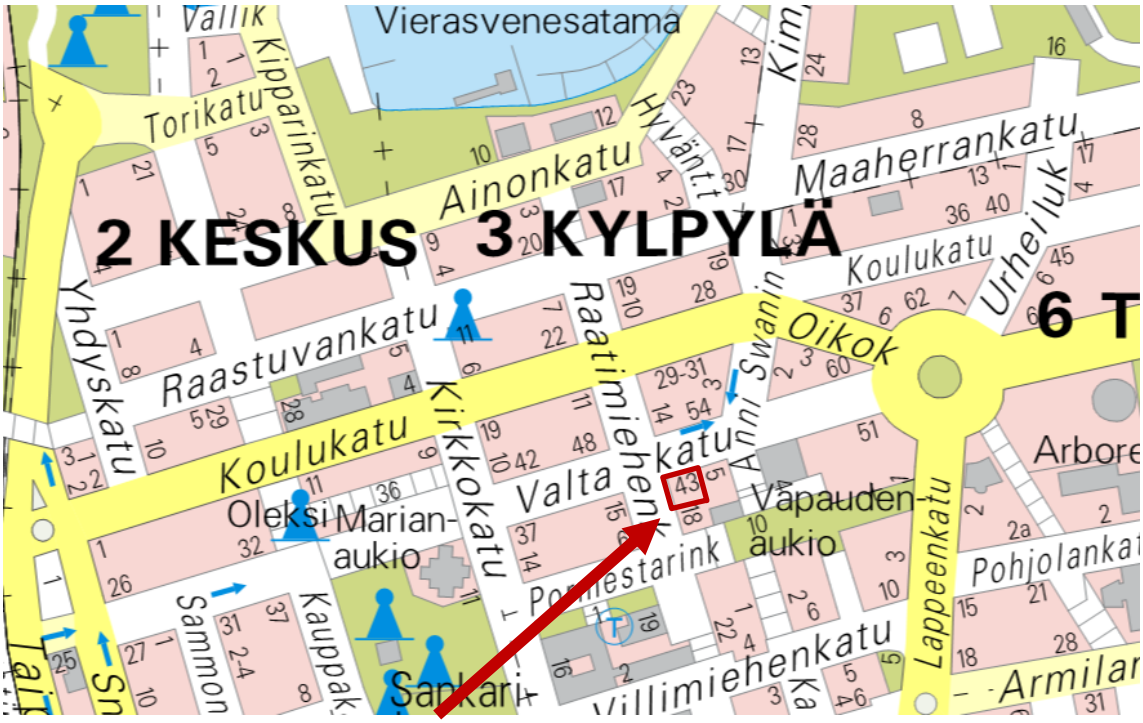
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	3 Kylpylä, kortteli 10, tontti 58.
Muodostuu	3 Kylpylä, kortteli 10, tontti 58.
Kaavanlaatija	Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 16.6. – 15.7.2022. Kaavaehdotus on asetettu nähtäville 1.9.-3.10.2022.
Hyväksytty	KV . .2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Kylpylän kaupunginosassa. Suunnittelualue käsittää Valtakatu 43:ssa sijaitsevan asuin- ja liikerakennuksen kiinteistöosakeyhtiön. Aiemmin kaavamuutosalueeseen kuuluneet Pormestarinkatu 8:ssa sijaitseva kiinteistöosakeyhtiö Pormestarintorin liike- ja toimistorakennus sekä Pormestarinkatu 10:ssä sijaitseva Lappeenrannan nuorisotoimen monitoimitalo on rajattu hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1331 ha. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1: Kaava-alueen rajaus on merkitty punaisella viivalla. (Lappeenrannan kaupunki)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Monarin kortteli, Valtakatu 43 asemakaavan muutos.

Tavoite Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Nyt hyväksyttävällä Valtakatu 43:n asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys ja keskeinen sijainti 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 ... 6

2 TIIVISTELMÄ ... 7

2.1 Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet ... 7

2.2 Asemakaava ... 8

2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 8

3 LÄHTÖKOHDAT ... 9

3.1 Selvitys suunnittelualueen (Monarin korttelin) nykytilanteesta ... 9

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 9
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema ... 12
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 13
3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö ... 30
3.1.5 Kaupunkikuva ... 31
3.1.6 Väestö ja työpaikat ... 32
3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät ... 32
3.1.8 Maanomistus ... 35

3.2 Suunnittelutilanne ... 36

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 42

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve ... 42

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 42

4.3 Suunnitteluvaiheet ... 43

4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 44

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 45

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 50

5.1 Kaavan rakenne ... 50

5.2 Mitoitus ... 51

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 51

5.4 Aluevaraukset ... 52

5.4.1 Korttelialueet ... 52
5.4.2 Katualueet ... 55

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu ... 55

5.6 Ympäristön häiriötekijät ... 57

5.7 Kulttuuriympäristö ... 57

5.8 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset ... 58

5.9 Nimistö ... 61

5.10 Tonttijako ... 61

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET ... 62

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä 62
6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön 62
6.3 Taloudelliset vaikutukset 64
6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset 64
6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin 65
6.4 Liikenteelliset vaikutukset 65
6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen 65
6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin 65
6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen 66
6.4.4 Meluvaikutukset 68
6.5 Sosiaaliset vaikutukset 70
6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen 70
6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 70
6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin 73
6.6 Kulttuuriset vaikutukset 73
6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 73
6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin 74
6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin 74
6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan 75
6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin 77
6.7 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen 78
6.8 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen 78
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 80
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 80
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus 80
7.3 Kaavan hyväksyminen 80

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
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. Kaavaluonnoskartta
   e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine
3. Havainnekuvat
   3a. Kaavakartan havainnekuva
   3b. 3D-kaupunkimallin havainnekuvia
   3c. 3D-kaupunkimallin havainnekuvia
   3d. Katunäkymiä
4. Asemakaavan tilastolomakkeet
5. Kaavamuutoshakemus 17.8.2021 (Kiinteistö Oy Lappeenrannan Valtakatu 43)
6. Asemakaavakartta 7.12.2022

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 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)
- Nuorisotila Monarin ja Pääkirjaston peruskorjausten lähtötiedoksi on laadittu rakennus-historiaselvitys (Sitowise Oy 11.12.2017).
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy/ Matti Keränen 31.1.2021)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt vuonna 2020 Kiinteistö Oy Pormestarintorin omistajien aloitteesta. Asemakaavamuutoksen taustalla ovat osoitteessa Raatimiehenkatu 18 sijaitsevan rakennuksen omistajien muuttuneet tarpeet kyseisen rakennuksen osalta sekä tavoite mahdollistaa uudisrakentaminen tontilla. Vuonna 2021 suunnittelualue laajeni siten, että kaavamuutoksen mahdollisuutta tutkittiin myös Kiinteistö Oy Valtakatu 43:n osalta, jossa rakennuksen perustusten painuminen on johtanut rakennevaurioihin, mikä todennäköisesti edellyttää rakennuksen purkamista.

Lappeenrannan kaupungin nuorisotoimen monitoimitalo Monari vaatii peruskorjausta. Monitoimitalon tontille, osoitteeseen Pormestarinkatu 10, on laadittu alustava luonnos siten, että mahdollinen uudisrakennus huomioi paikan kaupunkikuvalliset erityispiirteet ja sen on mahdollista rakentua osana korttelikokonaisuutta. Uudisrakennukseen on mahdollista sijoittaa asuin- ja liiketilojen lisäksi uudet tilat monitoimitalolle. Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut havainnekuvia alueelle laadittujen suunnitelmien havainnollistamiseksi.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 15.6.2022 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä 16.6. – 15.7.2022 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 16.6.2022 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 on järjestetty luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asukastilaisuus 21.6.2022 videokokoustoimintona.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 24.8.2022 ja kaupunginhallituksessa 29.8.2022. Kaupunginhallitus on päätöksellään asettanut kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 1.9.-3.10.2022. Kuulemisessa saatiin yksi lausunto (Kaakkois-Suomen ELY-keskus 3.10.2022), muistutuksia ei jätetty.

MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen asemakaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi viedään ensin Kiinteistö Oy Valtakatu 43:n tontti (tontti 58). Tontin omistajan ja Lappeenrannan kaupungin välinen MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.12.2022.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelualue on Lappeenrannan kaavoitusohjelman 2022 – 2024 kohde 7: Monarin kortteli. Kaupunkiorganisaatiosta työhön ovat osallistuneet lisäksi mm. kadut ja ympäristö -vastuualue ja maaomaisuuden hallinta.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan *liikerakennusten korttelialue (AL)* muuttuu asemakaavamuutoksella tontin 58 osalta *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL)*.

Uuden AL-korttelialueen rakennusoikeus on 4850 kerros-m^2, joka voidaan käyttää kokonaisuudessaan asuin- ja liiketiloina. Mikäli maantasokerrokseen sijoitetaan pysäköintihalli, on asuin- ja liikekäyttöön tuleva osuus noin 4150 krs-m² ja noin 700 krs-m² jää maanpäälliselle pysäköinnille sekä aputiloille.

AL-korttelialueella tontille 58 on mahdollista rakentaa rakennus, joka on Valtakadun puolelta kuusikerroksinen (ylin kerros sisäänvedettynä) ja ensimmäinen kerros on osittain upotettu rinteeseen. Julkisivun mittakaava on sovitettu Raatimiehenkadun vastakkaisella puolella sijaitsevan Kulmatalon viiden kerroksen korkeuteen määräämällä räystäskorkeudeksi julkisivun pinnassa +116,8 ja 3 metrin etäisyydellä julkisivun pinnasta +120,5 metriä. Raatimiehenkadun puoleisella osalla rakennus on osittain viisikerroksinen ja katualueeseen rajautuvan julkisivun räystäskorkeudeksi on määritelty +116,8 metriä merenpinnasta.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. meluntorjunnasta, pohjaveden suojelusta, hulevesien hallinnasta ja rakentamistavasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään kaupungin ja yksityisen maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus, jolla maanomistajat velvoitetaan osallistumaan alueen infraverkon toteuttamiskustannuksiin. Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen (Monarin korttelin) nykytilanteesta

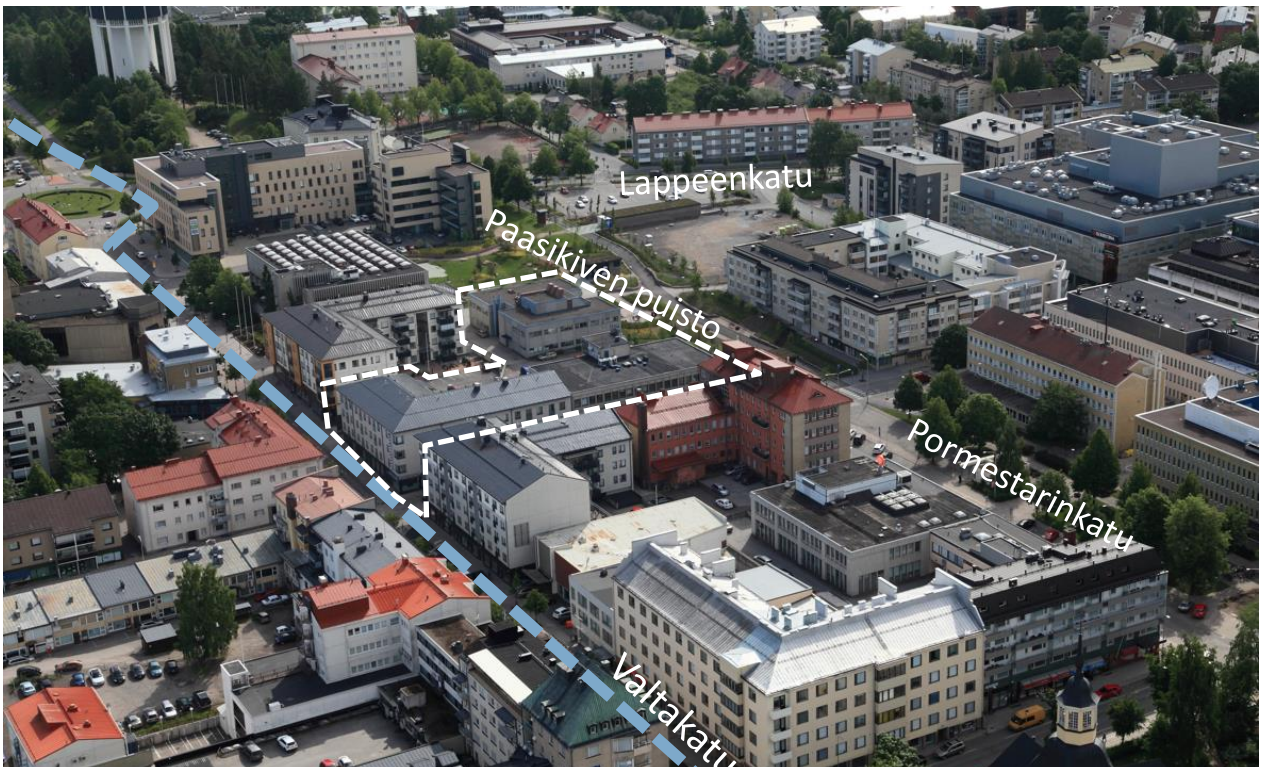
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen perustiedoissa suunnittelualueeseen on sisällytetty Valtakatu 43:n lisäksi myös tontit 5 ja 6, jotka kuuluivat kaavamuutosalueeseen ennen lopullista hyväksymiskäsittelyä.

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan itäosassa Kylpylän kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Valtakatuun, idässä korttelin 10 tonttiin 4 (Valtakatu 45) ja Anni Swanin katuun, etelässä Pormestarinkatuun ja Paasikiven puiston pohjoisreunaan sekä lännessä Raatimiehenkatuun.

Suunnittelualueeseen pohjoisrajana oleva Valtakatu on autoliikenteelle kohti itää johtava 1-kaistainen jalankulku- ja pyöräilypainotteinen katu. Valtakatu on keskeinen osa ydinkeskustan kevyenliikenteen väylästöä ja on luokitukseltaan yksi pyöräilyn pääreiteistä. Raatimiehenkatu on luokitukseltaan 1+1-kaistainen tonttikatu. Pormestarinkatu on ainoastaan tontille 6 johtava lyhyt hidaskatu.

Paasikiven puiston pohjoisreunalla, rajautuen myös Raatimiehenkatuun sijaitsee suunnittelualueeseen kuuluva Kiinteistö Oy Pormestarintori, joka on vuonna 1976 valmistunut kolmikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Rakennuksen katutason liiketiloissa on Raatimiehenkadun linjasta 2,5 metriä sisäänvedetyt lasijulkisivut, antaen lisätilaa kapealle Raatimiehenkadulle. Ylemmät kerrokset ovat pilasteriaihein sekä nauhaikkunaoilla jaoteltuja pesubetonipintaisia elementtijulkisivuja. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Karjalainen ja Salo vuonna 1975.



Kuva 2: Lappeenrannan ydinkeskustan itäosaa katsottuna luoteesta. Monarin kortteliin liittyvä suunnittelualue on osoitettu valkoisella katkoviivalla ja Valtakadun sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla. (Lappeenrannan kuvapalvelu 2020).

Rakennuksen maantasokerros on palvellut Askon sekä Kalustekauppa Suomelan huonekalumyymälän tiloina. Vuodesta 1999 alkaen Paasikiven puiston suuntaan avautuvassa liikehuoneistossa on ollut ravintolatoimintaa. Viime vuosina kulman liikehuoneistossa on toiminut ravintola The Kitchen. Ylemmissä kerroksissa on toimistotiloja.

Korttelin itäreunalla Anni Swanin katuun rajautuen sijaitsee Lappeenrannan nuorisotoimen monitoimitalo ”monari”. Kaksikerroksinen pesubetonielementtirakennus on valmistunut vuonna 1981.

Korttelin pohjoisreunalla sijaitsee Valta- ja Raatimiehenkatuun rajautuva asuin- ja liikerakennus Asunto Oy Valtakatu 43. Maalattu betonielementtirakennus on nelikerroksinen ja sen maantasokerros erottuu kivilaattapintaisena jalustaosana, jossa on yksi liiketila sekä autojen pysäköintitila.

Kuva 2: Näkymä Raatimiehenkadulta kohti pohjoista ja Saimaata, keskellä kuvaa Pormestarintori, oikealla pysäköintilaitos P-Pormestarin porrashuone, takana ”Monari” ja Asunto Oy Rutinkulma. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022)

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta on toiminnoiltaan monimuotoista. Osana suunnittelualueen korttelia sen koilliskulmalla sijaitsee vuonna 2011 valmistunut Kiinteistö Oy Rutinkulma. Nelikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen ensimmäinen kerros Valtakadun suuntaan on liiketilaa varustettuna suurilla näyteikkunoilla. Kolmen ylimmän kerroksen parvekkeet on kytketty rakenteellisesti osaksi erkkerirakenteita ja vahvan oranssin sävyisinä ne antavat kaupunkikuvaan omaleimaisen ja erottuvan ilmeen.

Suunnittelualueesta koilliseen, Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmassa, sijaitsee Keilatalona tunnettu kolmikerroksinen liike- ja asuinrakennus.

Kuva 3: Näkymä Valtakadulta kohti itää, kuvassa oikealla Lappeenrannan Kulmatalo Oy, seuraavana Raatimiehenkatu, Asunto Oy Valtakatu 43 ja taustalla keltaisena erottuva Asunto Oy Rutinkulma, kuvassa vasemmalla Lappenrannan Valtakulma ja seuraavana Asunto Oy Valtakatu 50. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022)

Keilataloa seuraavana Valtakadun varrella länteen päin on Asunto Oy Neliniisin yksikerroksinen liikerakennus. Tiililaattapintainen rakennus on pihan puolelta kaksikerroksinen ja on rakennettu vuonna 1981. Raatimiehen- ja Valtakadun kulmassa sijaitsee kolmikerroksinen vuonna 1950 rakennettu Asunto Oy Valtakatu 50. Rakennus on harjakattoinen ja sen julkisivut ovat rapattuja.

Siirryttäessä Raatimiehenkadun länsipuolelle, sijaitsee Valtakadun varrella Lappeenrannan Valtakulman liikerakennus. Valtakadun puolelta kolmikerroksisen ja Raatimiehenkadun puolelta yksikerroksisen ja kadun korkojen mukaan porrastuvan rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Per Björkvall vuonna 1956.

Suunnittelualueen länsipuolella, Valta- ja Raatimiehenkadun risteyksessä sijaitsee vuonna 2009 rakennettu Lappeenrannan Kulmatalo Oy:n asuin- ja liikerakennus. Maalattu betonielementtirakennus on Valtakadun puolelta viisikerroksinen ja kapean Raatimiehenkadun puolelta nelikerroksinen. Rakennus on osa pormestarin korttelia, joka on Lappeenrannan ainoa kulmistaan viisikerroksinen kortteli ja edustaa siten tasapainoista kaupunkirakennetta. Kohti etelää siirryttäessä Pormestarin korttelin seuraava rakennus on vuonna 1949 rakentunut Viljelytalo O.Y. Tiilijulkisivuinen ja aumakattoinen liikerakennus on Pormestarinkadun puolelta viisikerroksinen ja Raatimiehenkadun puolelta kolmikerroksinen.

Siirryttäessä Raatimiehenkatua kohti etelää ylitetään Paasikiven puisto, jonka eteläreunalla on vuonna 2018 rakennettu Lappeenrannan oikeustalo. Kolmikerroksisen rakennuksen on suunnitellut Jeskanen-Repo-Teränne arkkitehdit Oy. Modernin rakennuksen maantasokerros on marmorilaattaa ja lasia, ylemmät kerrokset ovat vaaleaa rappausta.

Seuraavana Paasikiven puiston eteläreunalla kohti itää siirryttäessä on Asunto Oy Karankulma, joka on vuonna 1984 rakentunut nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Lähes yhden kerroksen verran rinteeseen upotetun rakennuksen julkisivut ovat kellertävää klinkkeriä.

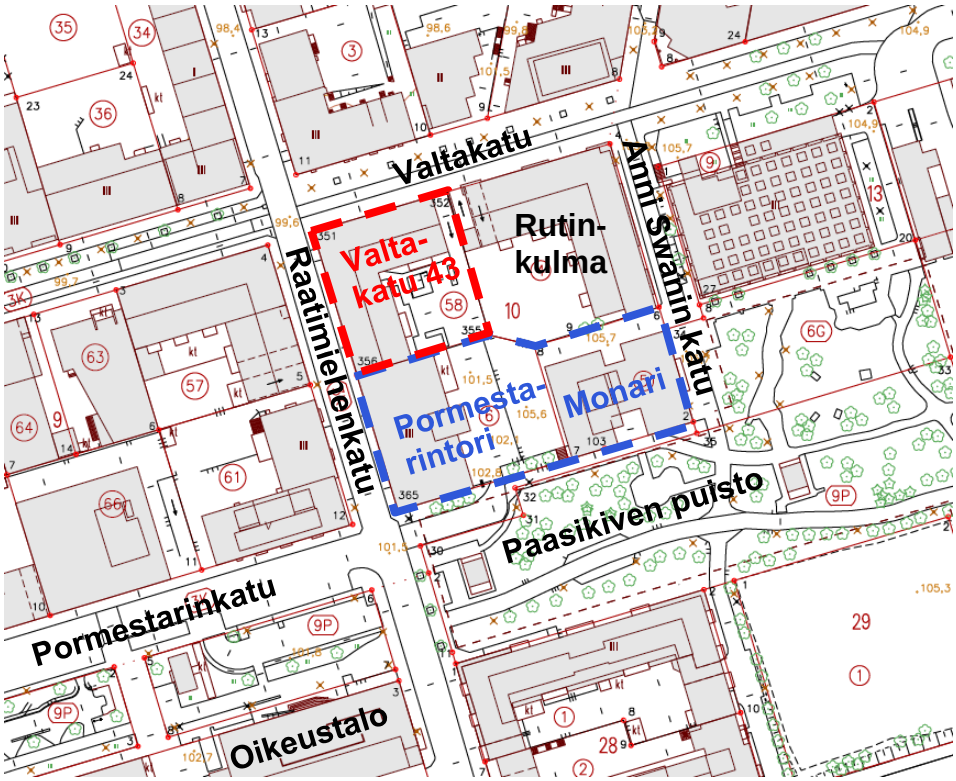
Paasikiven puiston eteläreunalla kirjastoa vastapäätä on aiemmin sijainnut taimimyymälän alue. Tontti on edelleen rakentamaton ja on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat nykyisin kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kadut ovat asfaltoituja ja osa jalankulkijoiden alueista on betonilaatoitettuja. Suunnittelualueen koillispuolella Anni Swanin puistossa ja Koulukadun risteysalueella kasvaa kookasta puustoa ja alueilla on kaupunkikuvaan liittyviä arvoja.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman alueelle, lähelle Saimaata kohti viettävän reunarinteen yläreunaa. Maaperä on alueella soraa ja hiekkaa sekä paikoin täyttömaata (GTK 2021). Maasto on suunnittelun kohteena olevan korttelin länsireunalla noin 99,7 metriä ja itäreunalla noin tasolla 105,7 metriä merenpinnan yläpuolella. Saimaan vedenpinnan tasoon eroa on noin 24-30 metriä. Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on korttelin pohjoispuolella noin 110 metrin etäisyydellä.



Kuva 4: Kuvaan on merkitty asemakaavan muutosalue punaisella ja alkuperäinen suunnittelualue sinisellä katkoviivalla sekä nimetty ympäristöä. (Trimble Locus Cloud)

Katualueiden matalin kohta +99,6 metriä merenpinnasta on tontin luoteiskulmalla, Valtakadulla. Katualueen korkein kohta +105,7 metriä sijaitsee puolestaan Anni Swanin kadun eteläosassa suunnittelualueen kaakkoiskulmalla. Korkeuseroa sijaintien välillä on 6 metriä. Ajoneuvoliittymä Valtakatu 43:n tontille on Raatimiehenkadulta likimääräiseltä korkotasolta +100,2 metriä ja Valtakadun puolella korkotasolta +101,2. Liittymä Pormestarintorin tontille on Raatimiehenkadulta likimääräiseltä korkotasolta +100,8 metriä ja Pormestarinkadun puolella nykyisellä sijainnillaan korkotasolta +102,5. Ajoneuvoliittymä Monarin tontille on Anni Swanin kadulta likimääräiseltä korkotasolta +105,7 metriä.

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

- Pohjavesi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on luokitellut pohjavesialueita uudelleen ja tarkistanut niiden rajauksia. Entinen Lpr keskusta–Lauritsala -pohjavesialue on liitetty Huhtiniemen pohjavesialueeseen 0540501. Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuivat 30.11.2021, kun SYKE:n pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulivat julkisiin aineistoihin käytettäväksi.

Pohjavesialueen uusi luokka 1E on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jossa on muun lainsäädännön nojalla suojeltuja, suoraan pohjavedestä riippuvaisia, luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia, merkittäviä pintavesi- ja maaekosysteemejä. Suunnittelualue kuuluu kokonaan 1E-pohjavesialueeseen.

- Kasvillisuus

Kaavamuutosalueella ei ole lainkaan puustoa tai kasvillisuutta. Suunnittelualue ja mm. Monarin korttelia rajaava puistoalue sijoittuu eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueelle Etelä- Savon eliömaakuntaan (SYKE 2021).

- Eläimistö

Tiiviisti rakennetulla alueella ei ole puustoa maapohjaista kasvillisuutta tai puustoa eläinten elinpiirin muodostumiseksi. Suunnittelualueelle ei muodostu puustoyhteyttä, joka voisi olla tärkeä esimerkiksi liito-oravien liikkumisyhteytenä.

- Johtopäätökset

Monarin kortteli sijoittuu tiiviisti rakennetulle kaupunkialueelle. Tonttien pihoilla ei havaittu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista, eikä niitä havaittu maastokäynneillä.

Yleiskaavan luontoselvityksen perusteella tontin maankäytölle ei ole rajoituksia. Tarvittaessa tulee ottaa huomioon, että sijaintipaikka on pohjavesialueella.

3.1.3 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 kaksi pitkittäiskatua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista poikittaiskatua. Keskustaa laajennettiin pitkään tontti kerrallaan ilman erityisiä kaavallisia tavoitteita. 1800-luvun kuluessa esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen. Suunnittelualue jäi tässä vaiheessa kaupungin rajojen ulkopuolelle.

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 Taikinanlahtea sekä Lappeen kirkon eteläpuolelle. Kaupunkialue muodostui renessanssin ihanteen mukaisesti suorista toisiaan kohtisuoraan olevista kaduista ja leveistä, pääosin suorakaiteen muotoisista kortteleista.

Kortteleiden uusi leveä jäsentely vaikutti siihen, että päärakennus rakennettiin tontille kadun suuntaisesti. Yksikerroksisten rakennusten myötä katutilasta muotoutui matala ja kapea.

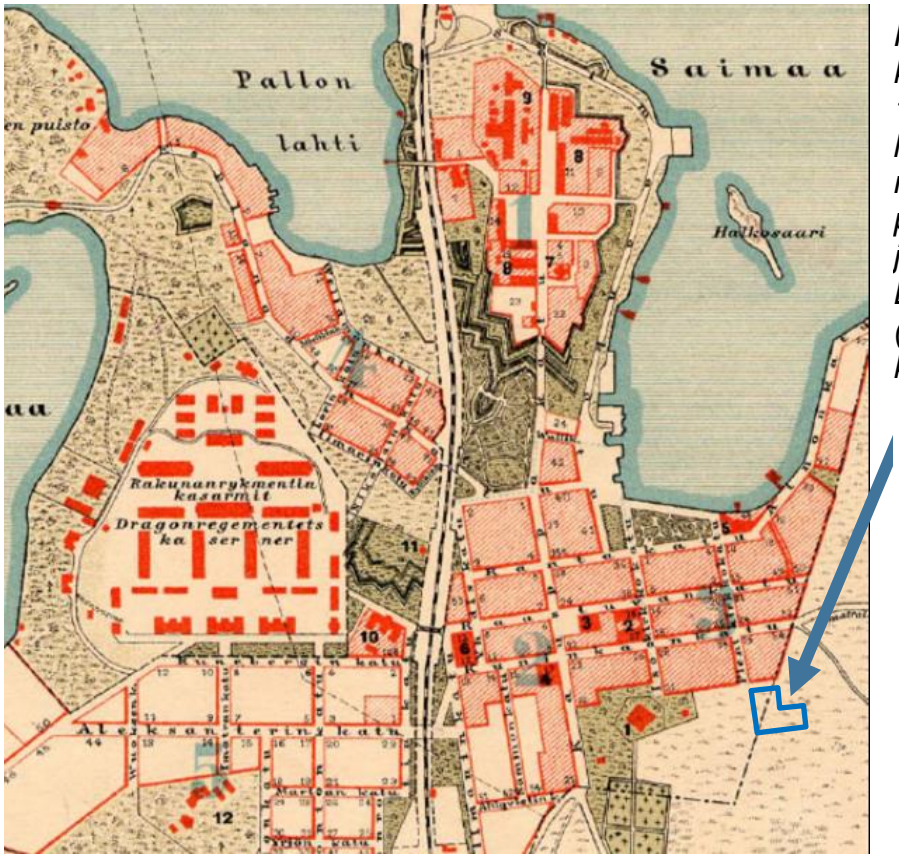
Kaupungin ensimmäinen painettu kartta laadittiin vuonna 1838 Claes Wilhelm Gyldénin toimesta. Suunnittelualue sijaitsee kaupungin kortteleiden kaakkoispuolella, viljelyalueella.

Kuva 5: Ote C.W. Gyldenin laatimasta kartasta vuodelta 1838. Karttaan merkitty B tarkoittaa Suuren esikaupungin aluetta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty kartalle sinisellä nuolella ja sijainti on kaupunkirakenteen ulkopuolella. (Etelä-Karjalan museo)

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 kielsi kaksikerroksisten puurakennusten rakentamisen, sääti yksikerroksisten rakennusten maksimimitat ja määräsi tonteille jätettävistä avoimista alueista. 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, minkä seurauksena kaupunkibulevardit sekä aukiot jäivät pitkälti rakentumatta. Ensimmäisen koko kaupunkia koskevan asemakaavan eli niin kutsutun keisarin kaavan laati maanmittari Albin Hannikainen vuonna 1891. Kaavalla keskeisten korttelien rajat ja muodot ovat täsmentyneet sekä kadut saaneet nimensä.

Hannikaisen laatimassa keisarin kaavassa ja vuonna 1894 piirretyssä kartassa Lappeenrannan keskusta-alue on laajentunut merkittävästi, kun Rakuunamäen varuskunta-alue oli rakentunut Suuren esikaupungin länsipuolelle ja kaupunkialueiden rajalla kulki pohjois-etelä-suuntainen rautatie. Monarin korttelia ei ole vielä merkitty asemakaavaan, mutta noin puolet suunnittelualueesta sijaitsee Lappeenrannan kaupungin rajan sisäpuolella.



Kuva 6: Kuvassa keisarin kaavasta laadittu vuoden 1894 kartta, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä nuolella sijaiten osittain Lappeenrannan kaupungin rajan ulkopuolella ja osittain Lappeen pitäjän puolella. (Museoviraston digitaaliarkisto)

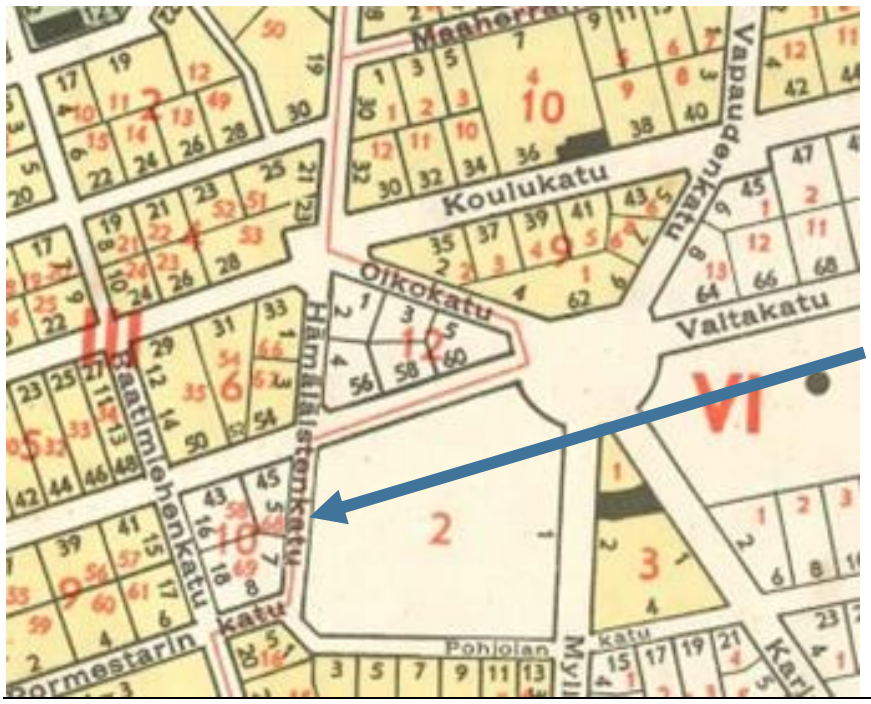
Vuonna 1890 oli kaupungininsinööri Oskar von Schultzin laatiman asemakaavaehdotuksen pohjalta avattu Aleksanterinkatu (nykyinen Valtakatu) rautatien länsipuolelle itä-länsisuuntaiseksi yhdystieksi. Vuonna 1898 katua päätettiin jatkaa radan itäpuolelle Lappeen kirkon ohi keskustaa halkaisevana pääkatuna. Vuonna 1908 Walter Thomén laatimassa ja vuonna 1921 Jalmari Janhusen täydentämässä koko kaupungin asemakaavassa on Aleksanterinkatu (Valtakatu) ensimmäistä kertaa merkitty jatkumaan rautatiestä itään. Myös Rautatienkatu alkaen vanhalta keisarinasemalta poikki Lappeen kirkon puistoalueen kohti itää oli merkitty Thomén kaavakarttaan. Kaupunkirakenteellisesti kulkuyhteys oli johdatteleva kulkien näkyvyydeltään merkittävän kellotapulin läheisyydessä.

Kuva 7: Kuvassa Valter Thomén laatima asemakaava vuodelta 1908. Monarin korttelin sijainti on merkitty punaisella nuolella ja tuolloin kaupungin rajaa linjannut Hämäläistenkatu rajasi osan nykyisestä Monarin korttelista Lappeen pitäjän puolelle. (Museoviraston digitaaliarkisto)

Valtakadusta muodostui Lappeenrannan tärkein itä-länsisuuntainen kulkuväylä tarkoituksenmukaisen sijaintinsa ansiosta. Vilkkaan liikenteen ja tuottoisan asiakasvirran ansiosta Valtakadun varrelle rakentui vuosien saatossa runsaasti liiketiloja ja liiketoiminta vahvisti ydinkeskustan kaupallista elinvoimaa.

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

Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Viipurin asemakaava-arkkitehdin Otto-Iivari Meurmanin laatima yleisasemakaava, joka käsitti vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt laajat esikaupunkialueet. Kolmanteen kaupunginosaan jätettiin voimaan 1912 hyväksytty, mutta vaille Senaatin vahvistusta jäänyt asemakaava. Vuoden 1936 asemakaavassa Rautatienkadun nimeksi on vaihdettu Pormestarinkatu, Aleksanterinkadun nimeksi on tullut Valtakatu ja Iso Kirkkokatu on pelkistetty Kirkkokaduksi, minkä lisäksi kaikki ruotsinkieliset kadunnimet oli kirjattu kaavaan vain suomenkielisillä nimillään. Anni Swanin katu oli nimeltään tuolloin Hämäläistenkatu ja Urheilukatu oli nimeltään Vapaudenkatu.

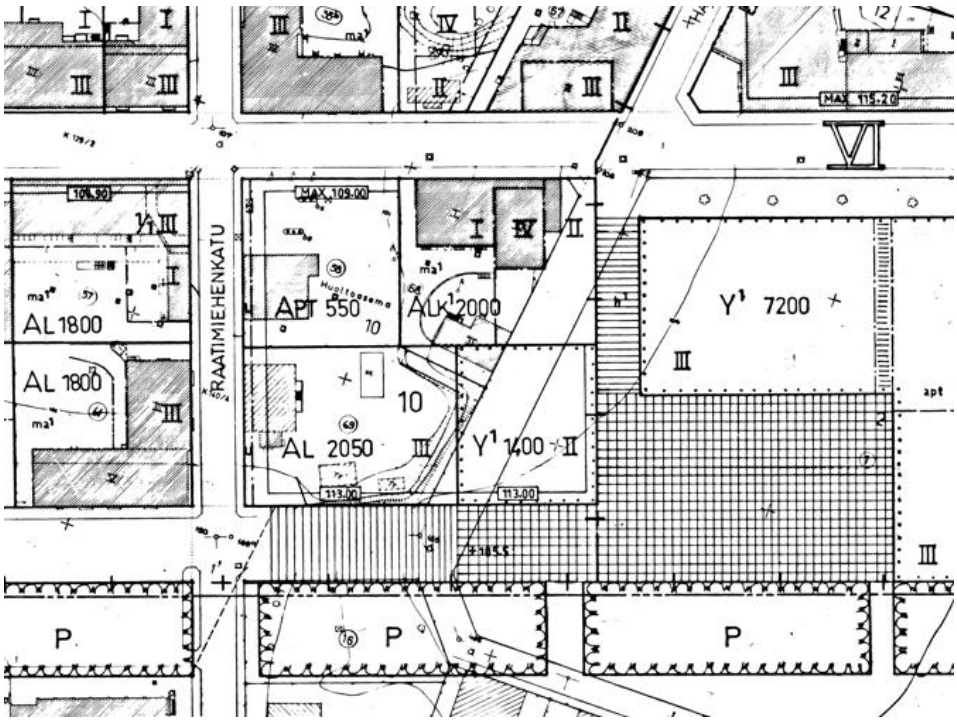


Kuva 8: Vuonna 1936 valmistui Otto-Iivari Meurmanin laatima yleisasemakaava, jossa on merkitty korttelit ja tonttijako. Suunnittelualueen korttelia rajaavat Valta-, Raatimiehen- ja Pormestarinkadut, Hämäläistenkatu rajaa edelleen Monarin tontin ja pienen osan Pormestarintorin tontista nykyisen korttelialueen ulkopuolelle. (Museoviraston digitaaliarkisto).

Lappeenrannan kaupungin alueelle tilattiin uusi yleiskaava vuonna 1951 Otto-Iivari Meurmanilta ja tämän 1954 valmistuneen kaavan laati kaavoitustyössä avustajana toiminut arkkitehti Olli Kivinen. Yleiskaava noudatti funktionalismin periaatetta ja eri toiminnot jäsenneltiin erillisiksi kokonaisuuksiksi. Vanhalla kaupunkialueella yleiskaava tähtäsi rakennusjärjestyksessä määritellyn rakennusoikeuden huomattavaan pienentämiseen ajan hengen mukaista horisontaalisen rakennusmassoittelun puutarhakaupunkia mukaillen.

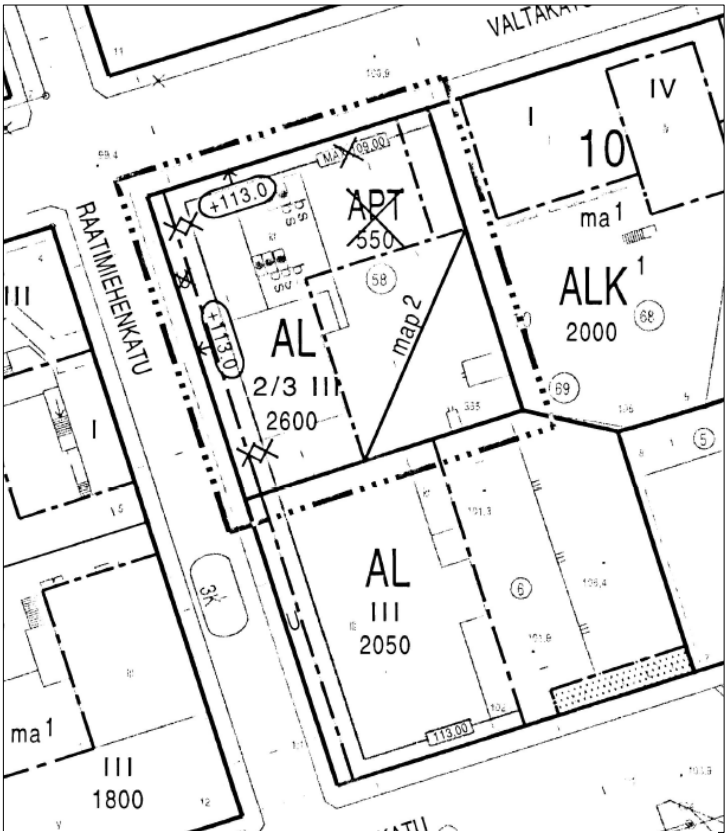
Ydinkeskustan asemakaavaa muutettiin 1970-luvun alussa laajalla alueella. Arkkitehti Erkki Juutilaisen laatima asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.1971 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 20.9.1972. Asemakaavan kunnianhimoinen piirre oli osoittaa uudisrakennusten lisäksi yhtenäinen kerrosten lukumäärä myös jo rakennettujen rakennusten kohdalle. Yhtenäinen kerrosluku III olisi tarkoittanut useiden jo rakennettujen rakennusten ja nykyisen arvomaailman mukaisesti arvioituna kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten korvaamista matalilla uudisrakennuksilla.

Monarin kortteli on saanut Juutilaisen kaavassa suorakulmaisen muodon. Kerrosluku on Monarin tontilla kaksi ja Pormestarintorin tontilla kolme kerrosta. Lisäksi tonteille on annettu räystäskorkeuden ylärajaksi +113,0, joten nykyiset rakennukset ovat toteutuneet määräysten mukaisesti. Pormestarintorin tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja Monarin tontti oli merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi kaupungin käyttöön (Y). Valtakatu 43:n tontilla sijainneen huoltoaseman paikalle oli mahdollista rakentaa pysäköintitalo ja räystäskorkeudeksi oli määritelty +109,0. Raatimiehenkadun kapeus on tunnistettu ja rakennusten ensimmäisestä kerroksesta on jätettävä rakentamatta 2,5 metrin levyinen osa laajentaen katualuetta.



Kuva 9: Ote 20.9.1972 vahvistetusta Erkki Juutilaisen laatimasta asemakaavasta. Monarin kortteli on suorakulmainen ja Hämälistenkatu on Valtakadun eteläpuolella jalankulkualuetta. (Lappeenrannan kaupunki)

Vuonna 1975 asemakaavaa muutettiin Monarin korttelissa tonttien välisten rajojen osalta, jolloin osat Pormestarintorin ja Monarin tonteista liitettiin Valtakadun varrella sijaitsevan



Kuva 10: Valtakatu 43:n asemakaava on kaupunkirakennetta eheyttävä räystäskorkojen osalta, mutta katutason sisäänvedon poistaminen kavensi Raatimiehenkadun katutilaa. (Lappeenrannan kaupunki)

Asunto Oy Rutinkulman tonttiin. Tontin 6 rakennusoikeus ja kerrosluku pysyivät ennallaan.

Monarin tontilla (tontilla 5) asemakaavaa muutettiin vuonna 1980, jolloin tarkistettiin mm. rakennusoikeuden merkitsemistapaa.

Suunnittelualueella nykyisin voimassa oleva asemakaava on Valtakatu 43:n tontin osalta hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.1999. Muutoksessa tontti on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, kerrosluvuksi määrätty 2/3 III ja rakennusoikeudeksi 2600 kerrosalaneliömetriä. Räystäskorkeus +113,0 on sama, kuin viereisellä Pormestarintorin tontilla 6, eheyttäen kaupunkikuvaa. Katutason sisäänvedon poistaminen kavensi kuitenkin jo entuudestaan kapeaa Raatimiehenkatua.

Tontilla 6 on edelleen voimassa vuonna 1975 hyväksytty asemakaava.

- Monarin korttelin rakentuminen ja nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan vanhan ydinkeskustan itäreunalla, Kylpylän kaupunginosassa. Huomattavaa alueen kehityksessä on ollut se, että alueen itäosa kuului 1900-luvun alkuvuosikymmenelle asti Lappeen pitäjään ja Lappeen pappilan laajoihin maa-alueisiin. Lappeenrannan kaupunkialueen itäpuolelle ei kehittynyt varsinaista esikaupunkiasutusta, toisin kuin esimerkiksi Reijolan alueella, sillä pappila hallitsi aluetta eikä tiiviimpää mökkiasutusta päässyt syntymään. Monarin tontti ja suuri maa-ala sen itä- ja koillispuolella, liitettiin Lappeenrannan kaupunkiin vuonna 1910, jonka jälkeen, alueen kaavoituksen viivästyttyä, Kimpisen ja Taikinamäen alueet alkoivat rakentua 1930-luvulta lähtien. Kerrostalovaltaista rakennuskantaa on alueelle rakentunut 1950-luvulta lähtien.

Monarin kortteliin ensimmäisenä rakentuivat Hämäläistenkadun varteen tontille numero 68 Bruno Immosen rakennuttama kaksikerroksinen ja kivirakenteinen asuinrakennus. Samana ajankohtana ovat todennäköisesti rakentuneet myös Pormestarintorin tontilla 69 ollut puolitoistakerroksinen toimitilarakennus ja Valtakatu 43:n tontilla 58 sijainnut huoltoasema, sillä vuoden 1939 ilmavalokuvassa ei näitä rakennuksia vielä ole.

Kuva 11: 1930-luvulla laaditussa Lappeenrannan kartassa on nähtävissä Monarin korttelin rakentamattomuus kaupungin itäreunalla. (Lappeenrannan historia 1917–1966).

Selkeälinjaisen tontille 68 sijoittuneen L-mallisen asuinrakennuksen suunnitteli Risto Rankki vuonna 1945. Erillisen porrashuoneen ansiosta rakennuksen neljä asuntoa oli mahdollista jakaa alivuokralaisten käyttöön. Rakennus edustaa tyyliltään 1940-luvun selkeää jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria. Valtakadun ja Raatimiehenkadun risteyksessä sijainnut Esso-huoltoasema edusti funktionalismin tyylisuuntaa ja on ollut edustava esimerkki autoistuvan yhteiskunnan modernista rakennustyylistä. Raatimiehen- ja Pormestarinkadun risteyksessä sijainnut harjakattoinen toimitilarakennus edusti vielä tuolloin Lappeenrannassa ydinkeskustassakin vallinnutta perinteistä rakennustyyliä. Rakennukseen oli sijoittunut autojen myynti- ja huoltotoimintaa.

Kuva 12: Ilmavalokuva vuodelta 1952, jossa etualalla viisikerroksinen Viljelytalo, oikealla Monarin korttelin kaksi rakennusta ja huoltoasema, oikeassa reunassa viistosti kaupunkikoordinaatistoon sijoittunut Hämäläistenkatu. (Sarle – O. Heikkinen 1952 /Lpr museot)

Tontille 68 arkkitehti Pauli Vuorinen suunnitteli vuonna 1960 nelikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen. Tämä Bruno Immosen rakennuttama liiketalo Valtakatu 45 sijoittui Valta- ja Hämäläistenkadun risteykseen ja vahvisti kaupunkimaista ilmettä Lappeenrannan keskustan itäreunalla.

Kuva 13: Valtakadun varrella sijainnut Esso-huoltoasema edusti funktionalismin tyylisuuntaa, oikealla Raatimiehenkadun varrella sijainnut autoliike ja vasemalla jakelukatoksen takana Bruno Immosen rakennuttama asuinrakennus. (Kuvapaja 1956 Lpr museot)

Paasikiven puiston pohjoisreunalla, rajautuen myös Raatimiehenkatuun sijaitsee suunnittelualueeseen kuuluva Kiinteistö Oy Pormestarintori, joka on vuonna 1976 valmistunut kolmikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Rakennuksen katutason liiketiloissa on Raatimiehenkadun linjasta 2,5 metriä sisäänvedetty lasijulkisivu noudattaen asemakaavan määräystä ja antaen lisätilaa kapealle Raatimiehenkadulle. Ylemmät kerrokset ovat pilasteriaihein sekä nauhaikkunaoilla jaoteltuja pesubetonipintaisia elementtijulkisivuja. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Karjalainen ja Salo vuonna 1975. Rakennuksen maantasokerros palveli Askon sekä Kalustekauppa Suomelan huonekalumyymälän tiloina. Vuodesta 1999 alkaen Paasikiven puiston suuntaan avautuvassa liikehuoneistossa on ollut ravintolatoimintaa. Viime vuosina kulmaliikehuoneistossa on toiminut ravintola The Kitchen. Ylemmissä kerroksissa on toimistotiloja. Rakennuksen kerrosala on 2605 krs-m².

Suunnittelualueen kaakkoiskulmalla sijaitsee Lappeenrannan nuorisotoimen monitoimitalo, joka on kantaa kutsumanimeä Monari. Monitoimitalo- tai toimintakeskus-nimikkeen alla toimii kuitenkin Suomessa hyvinkin erilaisia toimintaryppäitä. Usein monitoimitaloksi on nimetty rakennus, johon on koottu useita erillisiä toimintoja, joille ei ole katsottu aiheelliseksi toteuttaa omaa rakennusta tai on haettu keskittämissynergiaa.

Monarin rakennuksen suunnittelun on aloittanut vuonna 1979 lappeenrantalainen arkkitehti Pauli Vuorinen. Kaksikerroksisen betonielementtipintaisen rakennuksen suunnittelivat Vuorisen toimistossa työskennelleet Pauli Vuorisen poika arkkitehti Sami Vuorinen sekä hänen avustajana arkkitehtiylioppilas Martti Muinonen.

Nuorisolle tarkoitetun rakennuksen tehtävänä oli toimia kokoontumistilana kaikille ikäryhmille ja suunnitteluun kohdistui ristikkäisiä paineita. Talon odotettiin olevan nuorekas, rento, viihtyisä ja joustava, mutta vanhempi polvi korosti, että se pitää rakentaa niin vankaksi ja lujaksi sisustusta myöten, että kestää varmuudella “nuorten rajuakin käsittelyä”.

Kuva 14: Oikeassa reunassa oleva nuorten monitoimitalo Monari noudattaa yhdessä seuraavana vasemmalla olevan Pormestarintorin kanssa Juutilaisen vuonna 1971 laatiman asemakaavan periaatteita. Kuvan vasemmassa reunassa on viisikerroksinen Viljelytalo. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022)

Rakennus edustaa modernia arkkitehtuuria, jossa julkisivumateriaali on viereisen pääkirjaston ja Pormestarintorin liikerakennuksen mukaisesti pesubetoni. Rakennukset muodostavat yhdessä muodostaen yhtenäistä kaupunkikuvaa. Pauli Vuorinen halusi kokeilla, onko mahdollista saada pesubetonitekniikalla aikaan terastirappauksen vaikutelmaa. Näin kiviaineeksi valittiin pienikokoinen tasaharmaa kiviaines, joka pesun jälkeen antoi julkisivuille sen nykyisen luonteen.

Monarin julkisivuun ovat nuoret arkkitehdit hakeneet vaikutteita ajan hengen mukaisesti ja korostetut ilmavaihtoputket katolla ja sininen tehosteväri ovat vastaavan tyylisiä aiheita, kuten oli käytetty hieman aiemmin valmistuneessa ja koko maailman arkkitehtikuntaa ällistyttäneessä Pariisin Centre Pompidoussa. Lappeenrantalaisten nuorten toimintamahdollisuuksia suuresti laajentanut Monari valmistui vuonna 1981. Rakennuksen kerrosala on 1750 krs-m².

Tilajärjestelyiltään rakennus on selkeä: maantasokerroksessa sijaitsevat nuorisokahvila, pelihuone, monitoimisali aulatiloineen ja keittiö. Toiseen kerrokseen sijoittuvat nuorisotoimen työntekijöiden toimistotilat, neuvottelutilat ja paja. Kellarikerroksessa on puutyöpaja, musiikin harjoitustilat, askartelutila ja autotalli. Tilaohjelma oli siis runsas ja monipuolinen ja otti haltuun koko rakennuksen ja rakennus otti haltuun lähes koko tontin.

Kuva 16: Keskellä Kiinteistö Oy Pormestarintorin kolmekerroksinen liikerakennus ja seuraavana vasemmalla Asunto Oy Lappeenrannan Valtakatu 43:n nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus, joiden yhtenäinen räystäskorko luo harmonista kaupunkikuvaa. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022)

Autotalliin sijoitetuille autopaikoille oli ajoyhteys järjestettävä Pormestarintorin tontin kautta katualueen sijaan. Vastaavasti Pormestarintorin tontin autokansi rakennettiin monitoimitalon kylkeen niin, että ajoyhteys on monitoimitalon tontin kautta.

Kuva 15: Pormestarintorin sisäpiha ja pihakansi autojen pysäköintiin, kannelle ajo on oikealla olevan Monarin tontin kautta, takana oikealla Asunto Oy Rutinkulma ja vasemmalla Asunto Oy Valtakatu 43. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022)

Huoltoasema Esson tontille 58 laadittiin vuonna 1999 asemakaavan muutos, joka mahdollisti asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen. Tontille rakennettiin vuonna 2001 Asunto Oy Valtakatu 43, jonka suunnitelmat on laatinut arkkitehtitoimisto Ark'idea, ja jonka toteutti rakennusliike Oka Oy. Maalattu betonielementtirakennus on nelikerroksinen ja maantasokerros erottuu kivilaattapintaisena jalustaosana, jossa on yksi liiketila sekä autojen pysäköintitila. Rakennuksessa on 30 asuntoa. Kokonaisuus on liitetty räystäskorkeuden

osalta onnistuneesti viereiseen Pormestarintorin rakennukseen, mikä luo tasapainoista kaupunkikuvaa Lappeenrannan mittakaavassa. Asemakaavan rakennusala on rajattu siten, että rakennuksen itäpääty on neljän metrin etäisyydellä viereisen tontin rajasta. Sama mitoitus on naapurin Asunto Oy Rutinkulman tontilla, mikä mahdollistaa asuinhuoneiden ikkunoiden sijoittamisen rajan puoleiselle julkisivulle. Ikkunat ovat toteutuneet molempien rakennusten osalta. Rakennuksen kerrosala on 2644 krs-m².

Rakennuksen perustusolosuhteiden tutkimus on ollut puutteellinen. Maanvaraisen perustusrakenteen seurauksena rakennuksen vajoaminen havaittiin pian valmistumisensa jälkeen vuonna 2004. Vajoamisen syyksi on todettu maaperän pehmeys, joka selittyy osaksi täyttömaalla. Pintamaakerroksen alapuolella on vanha kaatopaikka, joka muodostui paikalla olleeseen suppaan vuosien saatossa, varsinkin kun alue oli kaupungin reunaosaa vuosikymmenien ajan.

Kuva 17: Näkymä 12 metriä leveältä Raatimiehenkadulta kohti etelää, vasemmalla Asunto Oy Valtakatu 50, seuraavana Valtakatu, Asunto Oy Valtakatu 43, Kiinteistö Oy Pormestarintori, Asunto Oy Raatikara ja päätteenä kauppakeskus Iso Kristiinan sisäänkäynti. Oikealla Asunto Oy Kulmatalo, Viljelytalo ja Lappeenrannan oikeustalo. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022)

Vuonna 2008 rakennuksen perustuksille tehtiin lujitustyö, jossa maaperään pumpattiin sementtiliimaa ja vesilasia. Maaperän vahvistaminen perustusten ympärillä on hidastanut vajoamista, mutta turvallinen ratkaisu edellyttäisi perustusten paaluttamista ja siten käytännössä uuden rakennuksen rakentamista.

Osana suunnittelualueen korttelia sen koilliskulmalla sijaitsee vuonna 2011 valmistunut Kiinteistö Oy Rutinkulma, jonka suunnittelijana on arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy. Nelikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen ensimmäinen kerros Valtakadun suuntaan on liiketilaa varustettuna suurilla näyteikkunoilla. Kolmen ylimmän kerroksen parvekkeet on kytketty rakenteellisesti osaksi erkkerirakenteita ja vahvan oranssin sävyisinä ne antavat kaupunkikuvaan omaleimaisen ja erottuvan ilmeen.

- Monarin korttelia ympäröivä rakennuskanta

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitseva Saimaankeila Oy:n liikerakennus tontilla 67 on valmistunut vuonna 1963 ja sen suunnitelmat on laatinut arkkitehti Per Björkvall. Katujulkisivultaan kolmi- ja yksikerroksinen liikerakennus edustaa modernia arkkitehtuuria, jossa horisontaalisuus yhdistää kolmea rakennusosaa. Rakennuksen tilavuus on näkyviä ulkomittoja suurempi, sillä kellaritilat ulottuvat kahden kerroksen syvyyteen, joista alemmassa, pihakannen alapuolella olevassa tilassa on toiminut keilahalli antaen rakennukselle nimen ”keilatalo”. 2000-luvulla keilahalli on muutettu ravintolatilaksi. Rakennuksen ulkoasu on säilynyt lähes alkuperäisenä, ainoastaan Valtakadun julkisivun 2. kerroksen suuret ikkunat on muutettu vastaamaan 3. kerroksen nauhaikkunarivistöä, mikä on eheyttänyt julkisivua. Rakennuksen katutasossa oleva kioskiosa on rakennettu ainutlaatuisen onnistuneesti kahden ylempiä kerroksia kannattelevien pilarin välille noudattaen pilareiden pyöreää muotoa ja muodostaen urbaania katutilaa eri rakennusosien rajaamana tilana.

Kuva 18: Keilatalo katsottuna Valta- ja Anni Swanin kadun risteyksestä, oikealla yksikerroksinen osa ja taustalla Anni Swanin puiston puustoa (Ramboll Oy).

Seuraavana Valtakadun varrella kohti länttä siirryttäessä on Asunto Oy Neliniisin yksikerroksinen liikerakennus. Tiililaattapintainen rakennus on pihan puolelta kaksikerroksinen ja on rakennettu vuonna 1981 osaksi kolmen rakennuksen kokonaisuutta, jossa tontin keskiosalle on rakentunut osittain seitsemänkerroksinen asuinrakennus ja Raatimiehenkadun varrelle kolmikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Kellertävät tiililaattapintaiset rakennukset on suunnitellut arkkitehtitoimisto Karjalainen ja Salo Oy.

Raatimiehen- ja Valtakadun kulmassa sijaitsee kolmikerroksinen ja vuonna 1950 rakennettu Asunto Oy Valtakatu 50. Rakennus on harjakattoinen ja sen julkisivut ovat rapattuja. Arkkitehtuuriltaan selkeää jälleenrakennuskauden tyyliä edustavan rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Toivo Löyskä.

Siirryttäessä Raatimiehenkadun länsipuolelle, sijaitsee Valtakadun varrella Lappeenrannan Valtakulman liikerakennus. Valtakadun puolelta kolmikerroksisen ja Raatimiehenkadun puolelta yksikerroksisen ja kadun korkojen mukaan porrastuvan rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Per Björkvall vuonna 1956.

Suunnittelualueen länsipuolella, Valta- ja Raatimiehenkadun risteyksessä sijaitsee vuonna 2009 rakennettu Lappeenrannan Kulmatalo Oy:n asuin- ja liikerakennus. Maalattu betonielementtirakennus on Valtakadun puolelta viisikerroksinen ja Raatimiehenkadun puolelta nelikerroksinen. Rakennuksen maantasokerroksen julkisivut ovat tummaa kivilaattajäljitelmää. Rakennuksen suunnittelija on arkkitehtitoimisto Ark’idea Oy. Rakennus

on osa pormestarin korttelia, joka on Lappeenrannan ainoa kulmistaan viisikerroksinen kortteli ja edustaa siten tasapainoista kaupunkirakennetta.

Kohti etelää siirryttäessä pormestarin korttelin seuraava rakennus on vuonna 1949 rakentunut Viljelytalo O. Y. Tiilijulkisivuinen ja aumakattoinen liikerakennus on Pormestarinkadun puolelta viisikerroksinen ja Raatimiehenkadun puolelta kolmikerroksinen. Pääosin toimistoja sisältävän rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Paavo Salminen ja suunnitelmissa rakennukselle on annettu nimeksi ”Maahovi”. Rakennuksen julkisivut ovat punertavaa ja kellertävää tiilimuurausta. Pian valmistumisensa jälkeen alkuperäinen ja halkeillut julkisivurappaus on jouduttu korvaamaan etelä- ja länsijulkisivujen korkeilta osiltaan kaupunginarkkitehti Reino Ahjopalon laatiman suunnitelman mukaisesti keltaisella tiilimuurauksella. Nauhaikkunoiden väliset rappaukset ovat säilyneet alkuperäisinä. Alueelle laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä 2013 (Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom, Eriksson Arkkitehdit Oy) Viljelytalo on määritelty paikallisesti merkittäväksi jälleenrakennuskauden liiketaloksi. Rakennus on suojeltu vuonna 2020 hyväksytyssä asemakaavassa.

Siirryttäessä Raatimiehenkatua kohti etelää ylitetään Paasikiven puisto, jonka eteläreunalla on vuonna 2018 rakennettu Lappeenrannan oikeustalo. Kolmikerroksisen rakennuksen on suunnitellut Jeskanen-Repo-Teränne arkkitehdit Oy. Modernin rakennuksen maantasokerros on marmorilaattaa ja lasia, ylemmät kerrokset ovat vaaleaa rappausta. Rakennuksen ikkunasmyygien epäsymmetrisyys ja rakenteiden yksityiskohdat lisäävät vaikutelmaa arkkitehtuurin tehokeinojen hallinnasta.

Seuraavana Paasikiven puiston eteläreunalla kohti itää siirryttäessä on Asunto Oy Karankulma, joka on vuonna 1984 rakentunut nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Pauli Vuorinen. Lähes kerroksen verran rinteeseen upotetun rakennuksen julkisivut ovat kellertävää klinkkeriä ja kellariosa käsittelemätöntä betonia. Paasikiven puiston eteläreunalla on aiemmin sijainnut taimimyymälän alue. Tontti on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja on edelleen rakentamaton.

Kuva 19: Näkymä Paasikiven puistosta länteen, vasemmalla Asunto Oy Raatikara, siitä oikealle Oikeustalo, Valtion virastotalo ja Lappeen Marian kirkon uusgoottilainen kellotapuli. Oikealla Lappeenrannan pääkirjasto, Asunto Oy Rutinkulma, Monari, kiinteistö Oy Pormestarintori ja keskellä punakattoinen Viljelytalo (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022)

- Muutokset Monarin korttelin ympäristössä

Lappeenrannan kaupungin teatterikortteli. Alueelle on vuonna 2017 hyväksytyn asemakaavan pohjalta rakennettu kaksi rakennusta, joiden katujen puoleiset kerrosluvut vaihtelevat kuudesta seitsemään kerrokseen. Korttelin näkyvimmälle kohdalle, kohti lounasta olevalle terävälle kulmaosalle laadittiin asemakaavan muutos, joka mahdollistaa osin kahdeksankeroksisen rakennuksen toteuttamisen. Asemakaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.5.2021. Alueelle on rakennettu Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön talo, joka on valmistunut vuoden 2022 lopussa.

Kuva 20: Näkymä Anni Swanin ja Valtakadun risteyksestä katsottuna kohti vanhan teatterin korttelia, jonka länsi-kulmalle on sijoitettu asemakaavan muutoksen mahdollistama osin kahdeksankerroksinen opiskelijatalo (25.2.2021 Arkkitehdit Soini & Horto Oy).

Pääkirjasto. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevalle pääkirjaston ja Paasikiven puiston itäosan alueelle on hyväksytty joulukuussa 2022 asemakaavan muutos. Kirjastorakennuksen peruskorjaus on tullut ajankohtaiseksi rakennuksen iän ja korjaustarpeiden vuoksi. Korjausta varten on laadittu hankesuunnitelma, jonka mukainen tilaratkaisu edellyttää asemakaavan muutosta mm. kellaritilojen aikaisempaa laajemman hyödyntämisen sekä suojelutavoitteiden vuoksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa pääkirjaston peruskorjaus sekä turvata sen kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen.

Kuva 21: Pääkirjasto pohjoisen suunnasta

- Liikenneverkko

<u>Katuverkko.</u> Suunnittelualueen itäreunalla kulkee Anni Swanin katu, joka on luokitukseltaan tonttikatu, ja jonka katualueen leveys on 10 metriä. Katu on asfaltoitu ja sen länsilaidassa on jalkakäytävä. Anni Swanin katu on suunnittelualueella huoltoajon salliva kulkuväylä jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Valtakatu, joka on toiminnalliselta luokaltaan tonttikatu. Valtakatu on osa keskustan läpi kulkevaa kevytliikenneväylää. Valtakadun katualueen leveys Asunto Oy Valtakatu 43:n kohdalla on 15 metriä. Ajoradan pohjoispuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyreitti ja eteläpuolella jalkakäytävä. Kadun pyöräilyreitti luokitellaan pyöräilyn pääreitiksi suunnittelualueen kohdalla. Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt keväällä 2022 Valtakadun muuttamisesta noin 750 metrin matkalta ja myös suunnittelualueen kohdalla pihakaduksi. Tällöin pyöräilijöiden velvollisuudeksi tulee alueella vapaasti liikkuvien jalankulkijoiden väistäminen.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Raatimiehenkatuun, joka luokitellaan niinikään tonttikaduksi. Katualueen leveys on 12 metriä. Kadun molemmilla reunoilla on jalkakäytävät.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Pormestarinkatuun, joka on luokiteltu tonttikaduksi ja merkitty asemakaavassa hidaskaduksi Pormestarintorin kohdalla sekä jalankulkijoille varattuna katuna Monarin kohdalla.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2021). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Valtakadulla 381 ajoneuvoa itään. Suunnittelualueesta itään Valtakadun kaksisuuntaisella osalla ajoneuvoja kulki 834 itään ja 454 länteen, Pormestarinkadulla kulki 194 ajoneuvoa länteen ja 414 itään sekä Raatimiehenkadulla kulki 194 ajoneuvoa etelään ja 414 pohjoiseen.

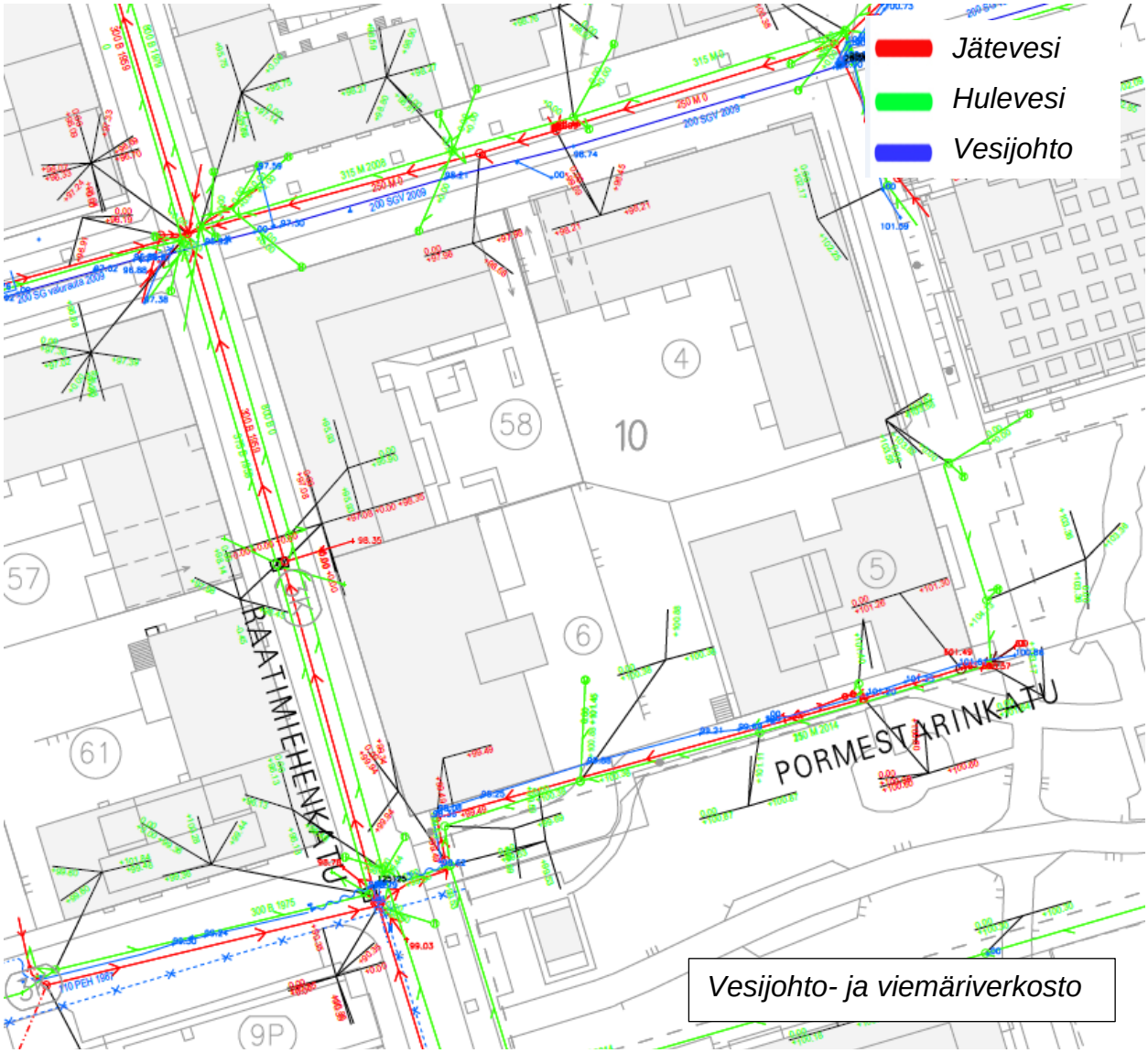
Kuva 22: *Vasemmassa kuvassa vuorokauden liikennemäärät vuonna 2020 ajoneuvoa/vrk ja oikeassa kuvassa liikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2040 (Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan kaupunki ja WSP Oy 2020).*

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71 293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen

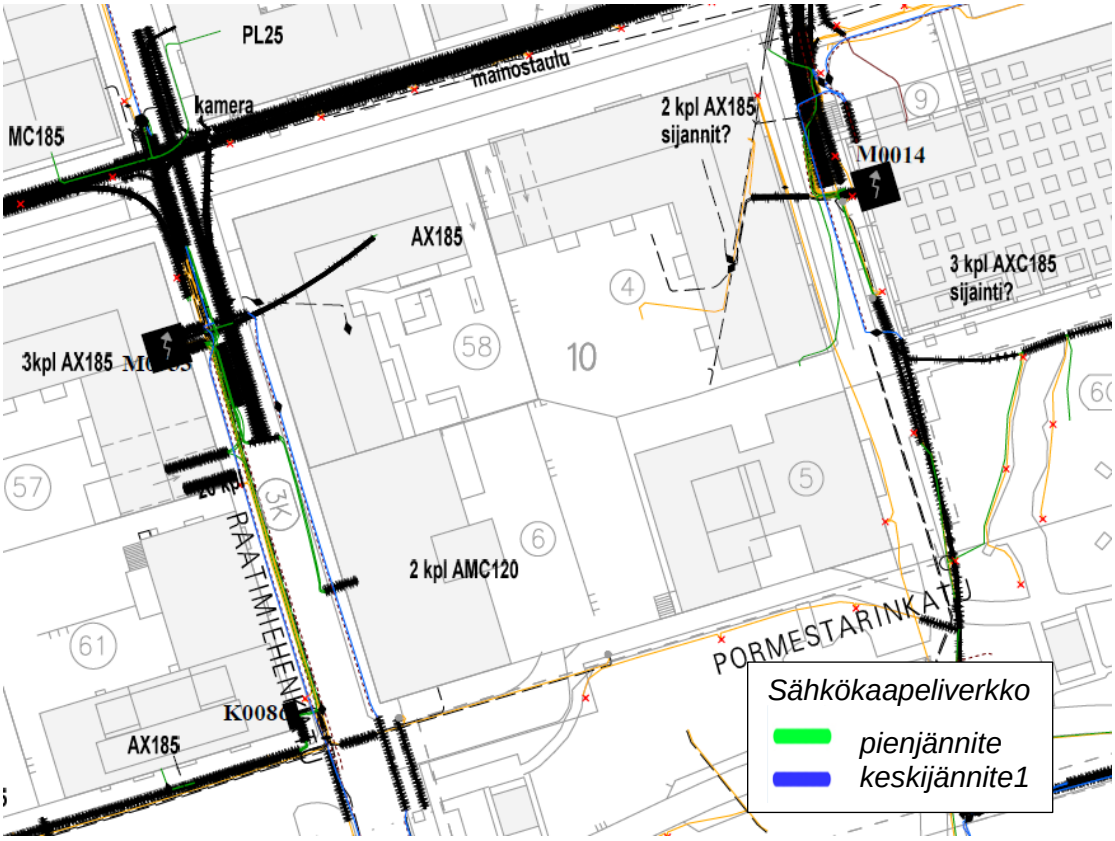
mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2040 Valtakadulla 599 ajoneuvoa itään. Suunnittelualueesta itään Valtakadun kaksisuuntaisella osalla ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne on 1068 ajoneuvoa itään ja 469 länteen, Pormestarinkadulla 839 länteen sekä Raatimiehenkadulla 226 etelään ja 565 pohjoiseen.

- Yhdyskuntatekniikka

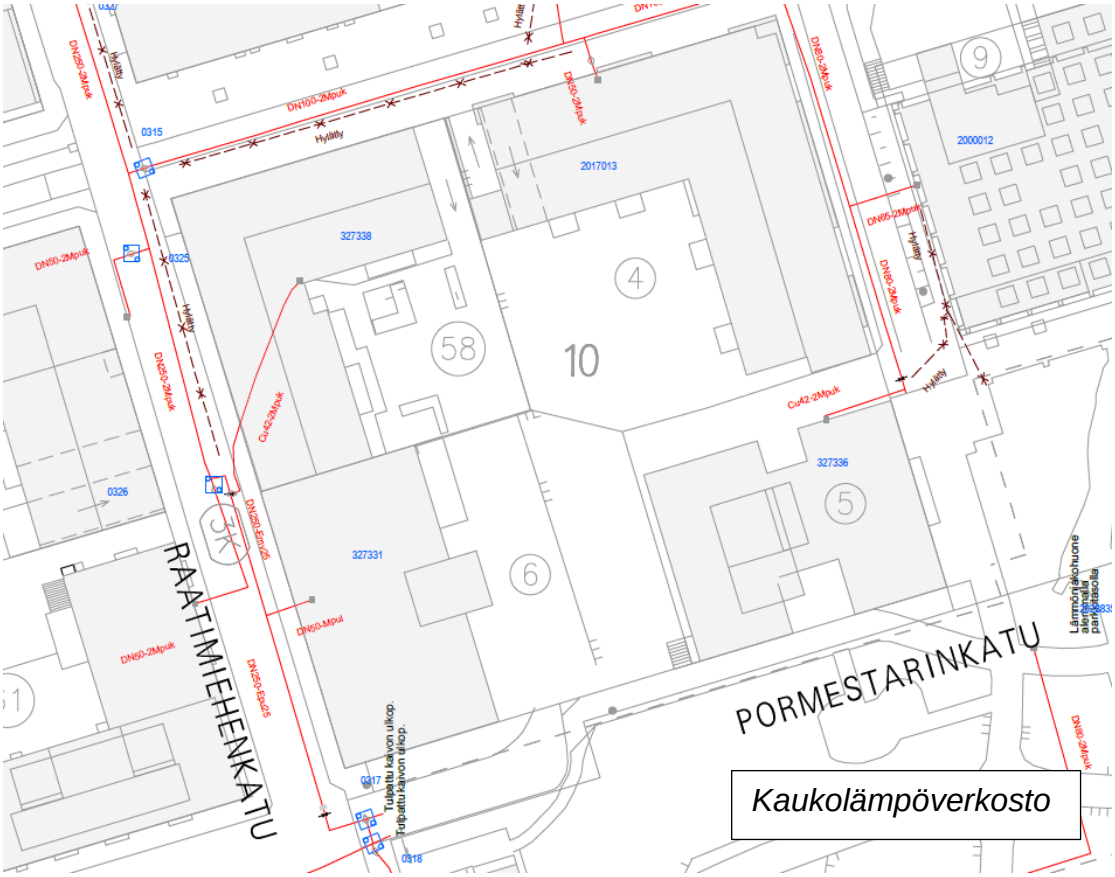
Seuraavilla sivuilla olevissa kartoissa on esitetty alueen olemassa olevat sähkökaapelit, vesijohdot, hulevesi- ja jätevesiviemärit, sekä kaukolämpöverkosto. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat tonttiliittymiä lukuun ottamatta kortteleita ympäröiville katualueille.



Kuva 23: Suunnittelualueen verkostokartta, jossa on merkittynä punaisella jätevesiviemäri, vihreällä hulevesiviemäri ja sinisellä vesijohdot (Lappeenrannan kaupunki).



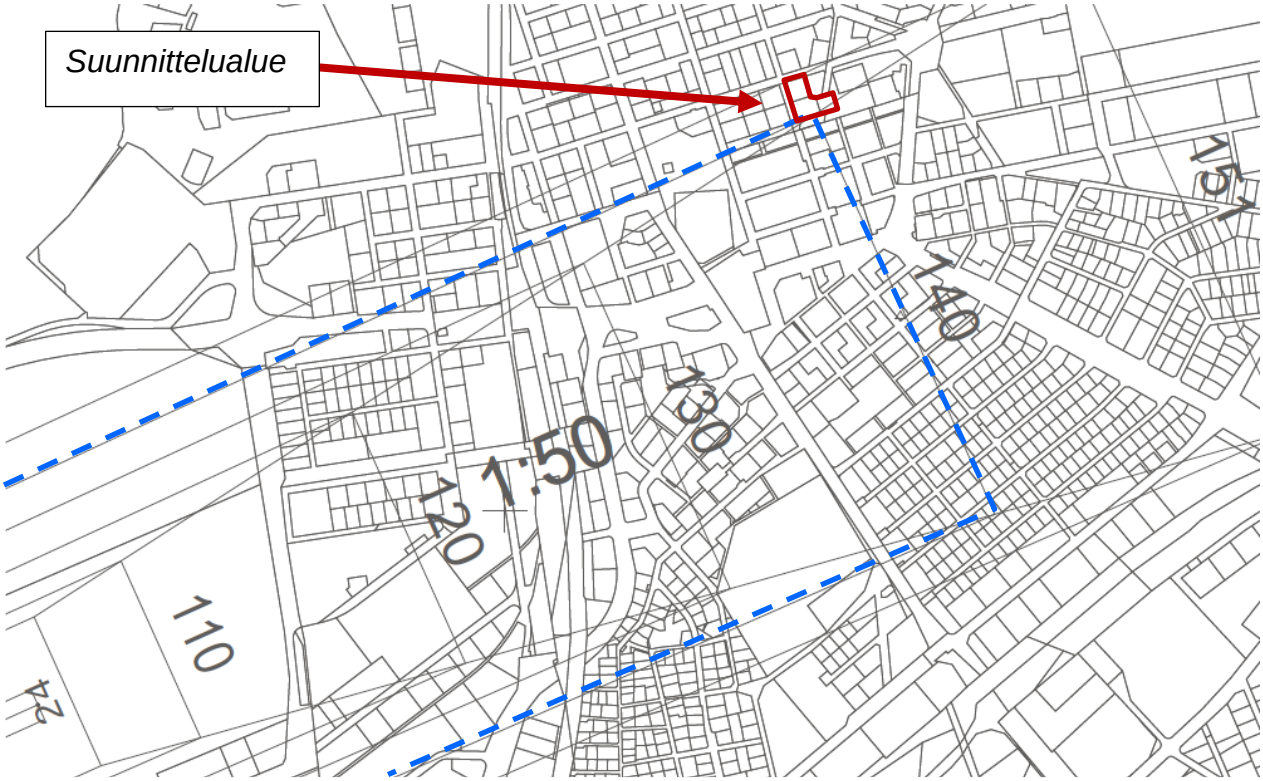
Kuva 25: Suunnittelualueen sähköjohtojen verkostokartta (Lappeenrannan kaupunki)



Kuva 24: Suunnittelualueen kaukolämmön verkostokartta (Lappeenrannan kaupunki)

- Lentoestepinnat

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnon esteitä on korttelin eteläkulmassa +140 metriä merenpinnasta mitattuna ollen noin 35-38 metriä maanpinnan yläpuolella.



Kuva 26: Lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Suunnittelualue on merkitty punaisella. Lähde: Lappeenrannan lentoasema Oy, Ilmailulaitos, EFLP AGA M3-6 mukaiset lentoesterajoituspinnat 9.9.2016.

3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

- Valtakunnalliset ja maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Suunnittelualueen länsipuolella 150 metrin etäisyydellä sijaitseva Lappeen Marian kirkko, Keskuspuisto ja Sankarihautausmaa ovat valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) *Lappeen kirkko*.

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueen läheisyydessä ovat maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt/ kohteet (ma/km) nro 16 Kimpinen ja nro 23 Taikinamäki. Kohteet ovat aluekokonaisuuksia, jotka sijoittuvat suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden

suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön. Osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on myös todettu kortteli 6/7 Valtakadun ja Koulukadun välillä maininnalla *maakunnallisesti merkittävä jälleenrakennuskauden kerrostalokortteli*.

- Paikalliset kohteet

Suunnittelualueella ei ole paikallisesti merkittäväksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähimmät kohteet ovat Viljelytalo ja pääkirjasto. Viljelytalo on luokiteltu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n (Keskusta-alue) rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (*Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013*) paikallisesti merkittäväksi jälleenrakennuskauden liiketaloksi. Osayleiskaavassa rakennuksella on merkintä *suojeltava rakennus tai rakennusryhmä* (sr-1) ja asemakaavassa sr-18-suojelumerkintä. Myös Monarin viereinen pääkirjasto on paikallisesti merkittäväksi luokiteltu, arkkitehtonisesti arvokas julkinen rakennus 1970-luvulta. Osayleiskaavassa rakennuksella on merkintä suojelutarpeen ratkaisemisesta asemakaavoituksen yhteydessä (sk). Joulukuussa 2022 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa rakennukselle on annettu suojelumerkintä.

Nuorisotoimen monitoimitalo Monarista ja pääkirjastosta on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi rakennushistoriaselvitys (Sitowise 11.12.2017), joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Rakennuksen arvoja on tarkasteltu kaavatyön yhteydessä kaupunkikuvallisesta, historiallisesta ja rakennushistoriallisesta näkökulmasta. Kaupunkikuvallisia arvoja arvioitaessa on huomioitu rakennuksen merkitys kaupunkirakenteessa ja katunäkymissä.

Monari on julkinen rakennus, jonka ulkomuoto ilmentää edelleen alkuperäistä käyttöä ja rakennustapaa. Sen arkkitehtuuri edustaa erityisesti 1970-luvun lopun rakentamiselle ominaista julkisivujen jäsentelyä ja aikaudelle ominaista materiaalia, pesubetonia.

3.1.5 Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu maastollisesti kohtaan, jossa Salpausselän tasainen lakialue muuttuu loivasti pohjoiseen viettäväksi rinteeksi, ja jossa Valtakadun kanssa risteävä Raatimiehenkatu alkaa viettää suunnittelualueen läheisyydessä loivasti kohti Kaupunginlahden rantaa. Katukuva on huomattavan monimuotoinen ja -kerroksinen Valtakadun molemmin puolin. Viime vuosina uusia ja korkeita, 5-7-kerroksisia rakennuksia on sijoittunut vanhan, pääosin kolmi-viisikerroksisen rakennuskannan leimaamaan kaupunkirakenteeseen. Valtakadun katutila tuntuu paikoin kapealta korkeiden rakennusten heittovarjojen vuoksi. Kokonaisuutena Valtakadun katutila rajautuu selkeästi katulinjaan rakennettujen rakennusten ansiosta. Mittakaava muuttuu vaihtelevammaksi kohti itää ja Taikinamäen liikenneympyrää. Kohteiden kulttuurihistoriallinen status lähikortteleissa on luettavissa rakennuskannan iästä ja arkkitehtuurityylistä.

Valtakatu on nykyisessä katuhierarkiassa tonttikatu, mutta on suunnittelualueenkin kohdalla hieman lähikatuja leveämpi. Valtakatu oli lähes vuosisadan ajan Lappeenrannan pääkatu, jonka varrella sijaitsi kaupungin kaupallinen keskus. Valtakadun muuttuminen kävelypainotteiseksi kaduksi on vaikuttanut henkilöautojen liikennemääriin vähentävästi ja kadun liikenteellinen merkitys on vähentynyt. Samalla sen kaupunkikuva on kuitenkin

muuttunut uudisrakentamisen myötä urbaanimmaksi. Erityisesti Anni Swanin kadun ja liikenneympyrän väliset uudisrakennukset kuvastavat ydinkeskustan rakennusten mittakaavan kasvua. Rakennusten onnistuneella massoittelulla ja muotokielellä on kuitenkin vältetty massiivisen vaikutelman syntyminen.

Raatimiehenkadun 12 metrin kapeudessa Viljely- ja Kulmatalojen sivusiipien madallukset yhdellä kerroksella ja Pormestarintorin kohdalla 2,5 metrin levitys katualueeseen lisäävät katualueen viihtyisyyttä merkittävästi. Suunnittelualueen eteläpuolella olevan Paasikiven puiston ansiosta kaupunkikuva on tällä kohtaa ilmavampi ja kaksikerroksinen Monari luo ihmisen mittakaavaan sopivaa pienimittakaavaista kaupunkirakennetta.

3.1.6 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on tällä hetkellä vakinaisia asukkaita noin 60 henkilöä. Työpaikkoja on noin 50 painottuen palveluihin ja toimistotyöhön.

Suunnittelualueen lähiympäristössä ovat Lappeenrannan keskustan kauppakeskukset Galleria ja Iso Kristiina sekä monipuoliset ravintolapalvelut. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta on myös pääosa keskustan julkisista palveluista, kuten kaupungintalo, valtion virastotalo, maakuntakirjasto, teatteri ja terveyspalveluja. 1,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsee Prisman kauppakeskus.

3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

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

Ympäristökarttapalvelu Karpalon maaperän tila ja pilaantuneet maa-alueet-karttatiedoissa ei ollut merkintää tiedosta maaperän tilan osalta. Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole ympäristömyrkkyjä tai pilaantuneita maa-aineksia. Kuitenkin tontilla 58 on toiminut huoltoasema 1940-luvulta vuoteen 1999 ja toiminta on mahdollisesti aiheuttamat polttoainepäästöja maaperään.

- Liikennemelu

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa suhteellisen vähäisesti liikennöityjen kävelypainotteisen Valtakadun sekä Raatimiehenkadun ja Anni Swanin kadun välisellä alueella. Suunnittelualueen kohdalla Valtakadun pohjoisreunalla on jalankulku- ja pyörätie ja eteläreunalla jalkakäytävä. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa jonkin verran pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä nostaa melutasoa.

Lappeenrannan keskustaajaman aluelle on laadittu liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Oy 31.1.2021). Liikenne-ennustetta on referoitu tarkemmin selostuksen kohdassa 3.1.3.

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.

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

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

Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. *LAeq=melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).*
1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.
Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.

Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

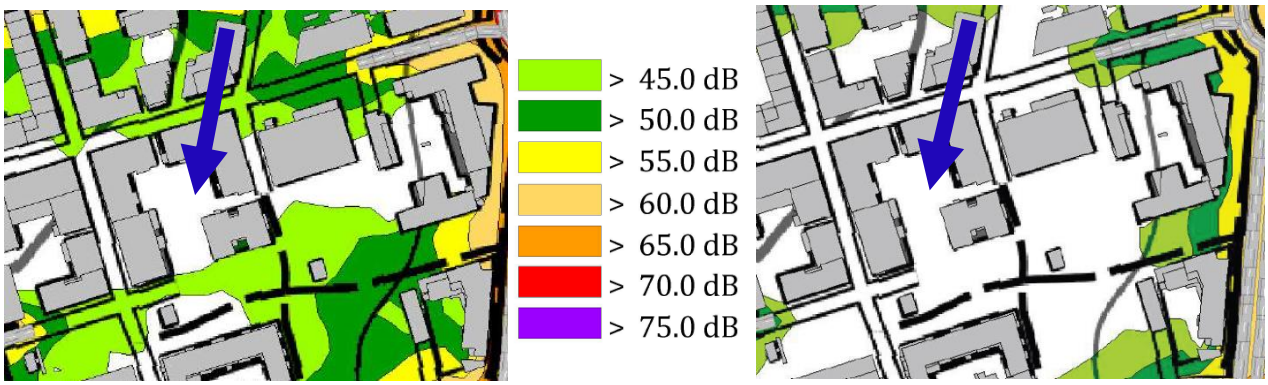
Suunnittelualue on suhteellisen tiiviisti rakennettua siten, että rakennukset suojaavat pihaalueita Valta- ja Raatimiehenkadun suunnalta tulevalta melulta. Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on korttelin Valtakadun katualueen ja Paasikiven puiston puoleisilla rajoilla alle 50 dB(A) ja Raatimiehenkadun katualueen rajalla alle 45 dB(A).

Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan Valtakadun ja Raatimiehenkadun katualueen sekä Paasikiven puiston rajalla alle 45 dB(A).

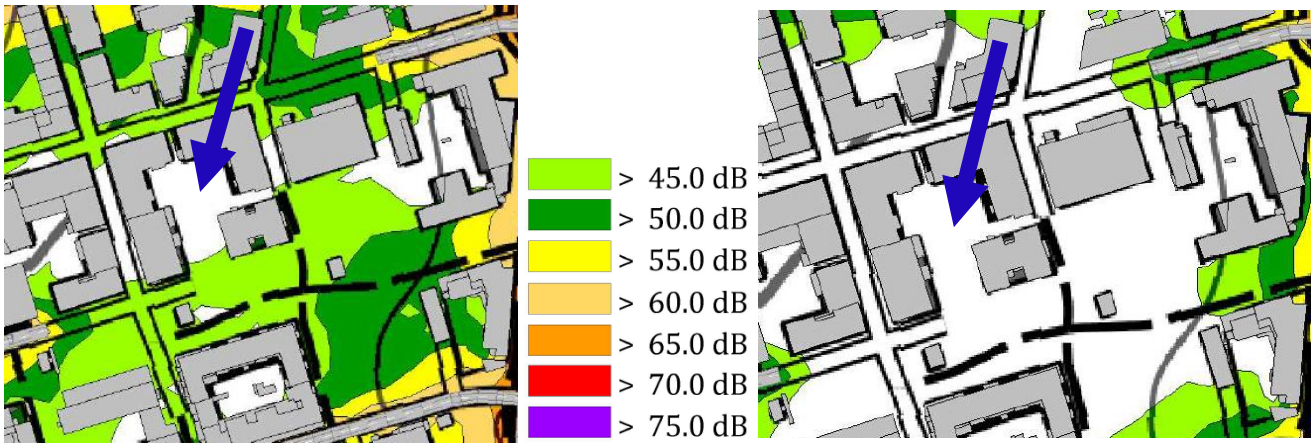
Nykytilanteessa melun ohjearvot täyttyvät (alittuvat) kaikkien tonttien sisäpihojen osalla.

Meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2040 suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on korttelin Valtakadun katualueen ja Paasikiven puiston puoleisilla rajoilla alle 50 dB(A) ja Raatimiehenkadun katualueen rajalla alle 45 dB(A). Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan Valtakadun ja Raatimiehenkadun katualueen sekä Paasikiven puiston rajalla alle 45 dB(A).

Kaavamuutosalueelle ei ole laadittu asemakaavoituksen yhteydessä erillistä meluselvitystä. Jo tehdyt selvitykset osoittavat, että korttelia ympäröivien katujen alhaiset nopeusrajoitukset sekä liikennemäärät eivät mitä todennäköisimmin aiheuta melun ohjearvot ylittäviä keskiäänitasoja nyky- eikä ennustetilanteessa.



Kuva 28: Vasemmassa kuvassa on esitetty nykytilanteen tieliikennemelun keskiäänitasot päiväaikaan kello 7-22 ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)



Kuva 27: Vasemmassa kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7-22 keskiäänitasot ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)

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

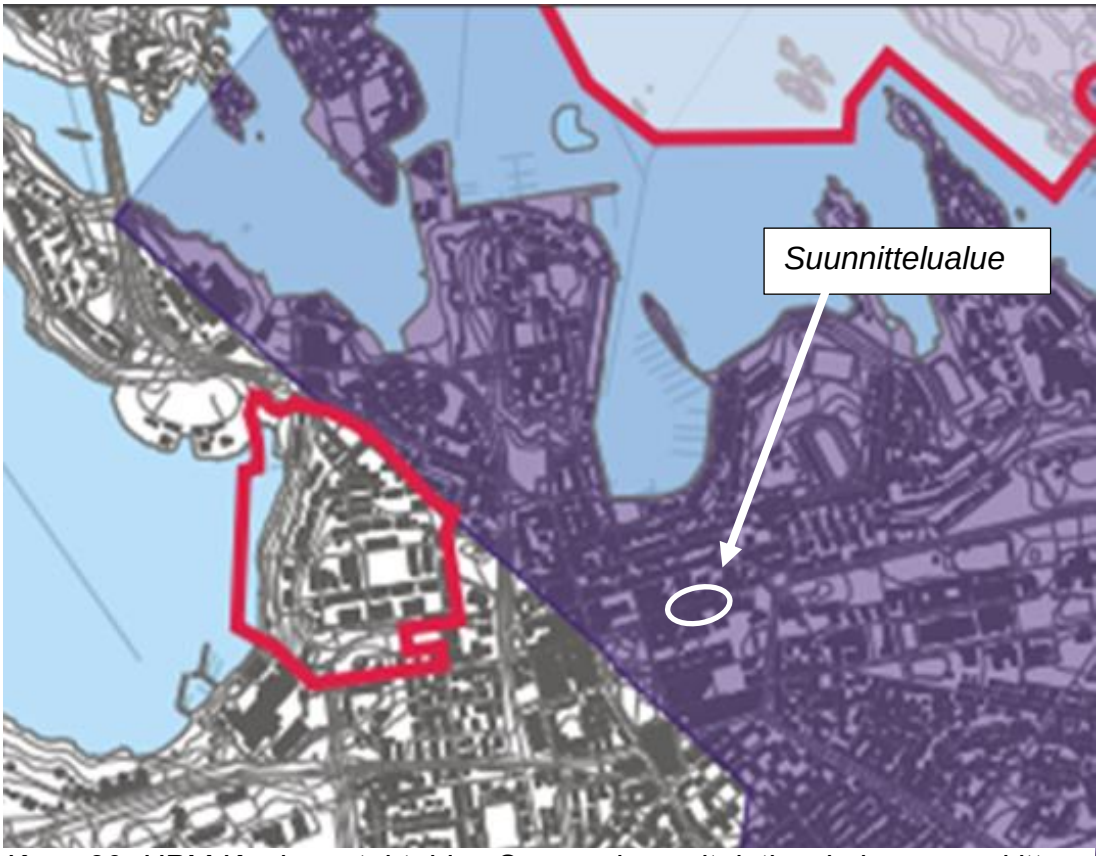
Lentoliikenteen melu

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

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.

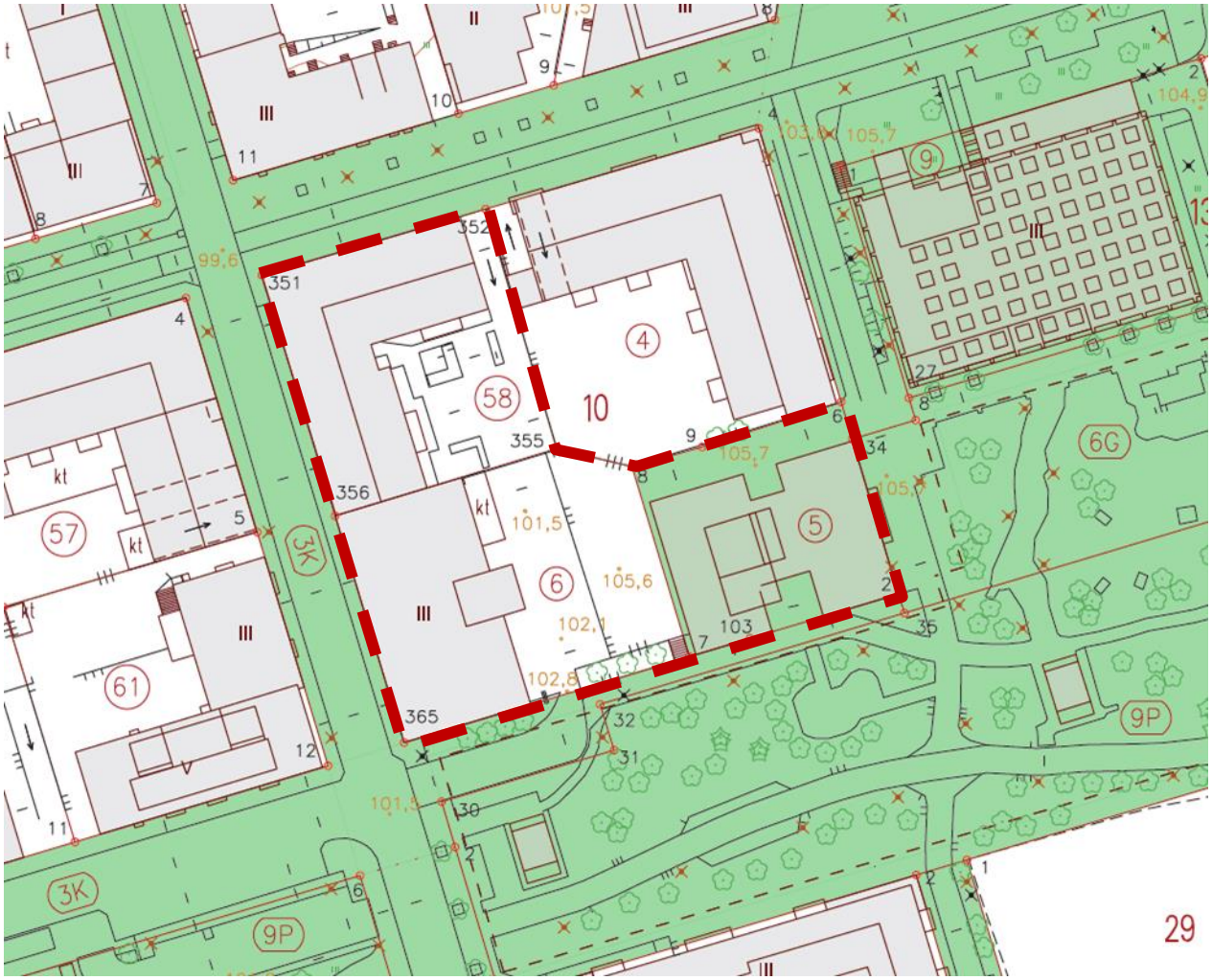
Konsultointivyöhyke muodostetaan laitoksen riskeistä yleisesti tiedossa olevien arvioiden perusteella. Vyöhyke ei suoraan sovellu suojavyöhykkeeksi, mutta sen alueella kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan.



Kuva 29: UPM Kaukaan tehtaiden Seveso-konsultointivyöhyke on merkitty karttaan violetilla värisävyllä Lappeenrannan alueella. (Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäisen osa-alueen perusselvitykset).

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupungin maanomistuksessa olevat alueet näkyvät seuraavan sivun kartassa vihreällä.



Kuva 30: Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt tontit omistavat yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla. (Webmap kuvapalvelu)

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

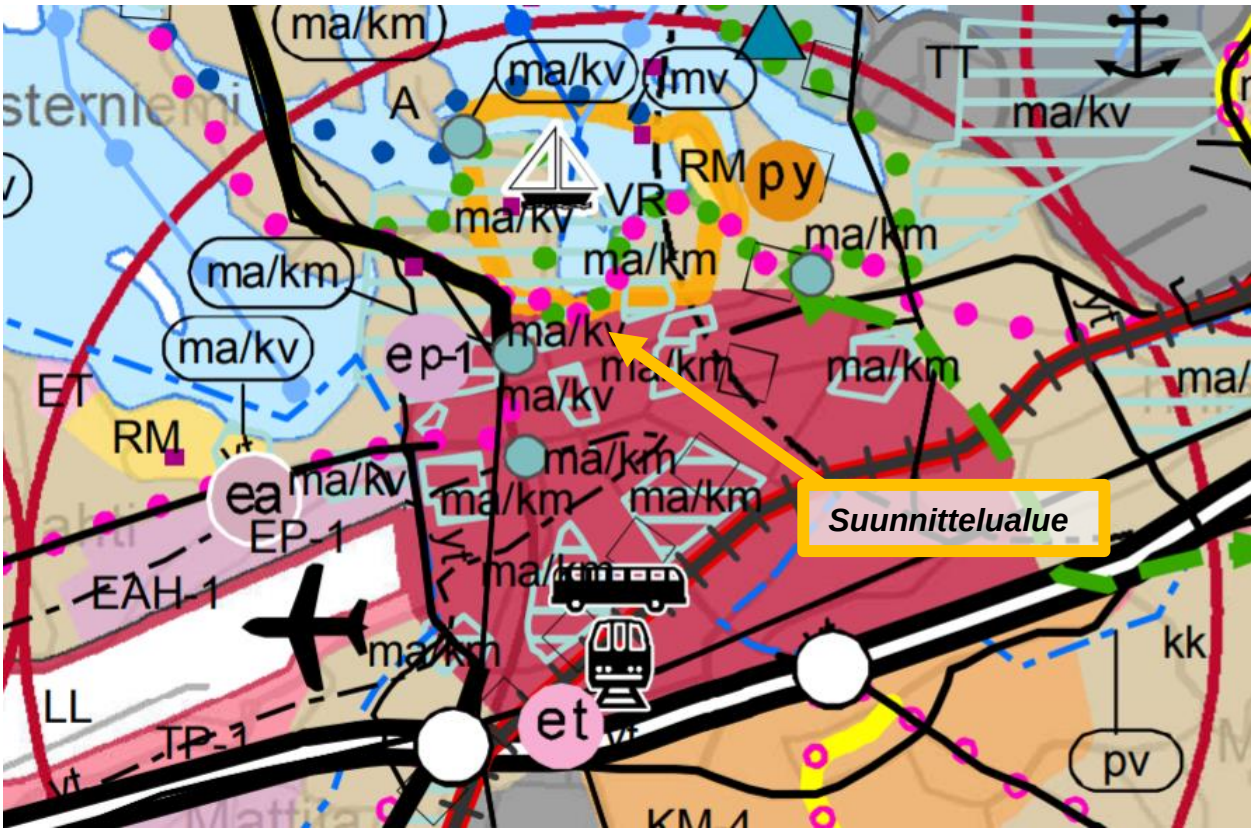
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.

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

Suunnittelualue kuuluu *kasvukeskusalueen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan pai-

nopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä.

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



Kuva 31: Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. (Etelä-Karjalan liitto)

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

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Suunnittelumääräyksenä on että,

alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunki kuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

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

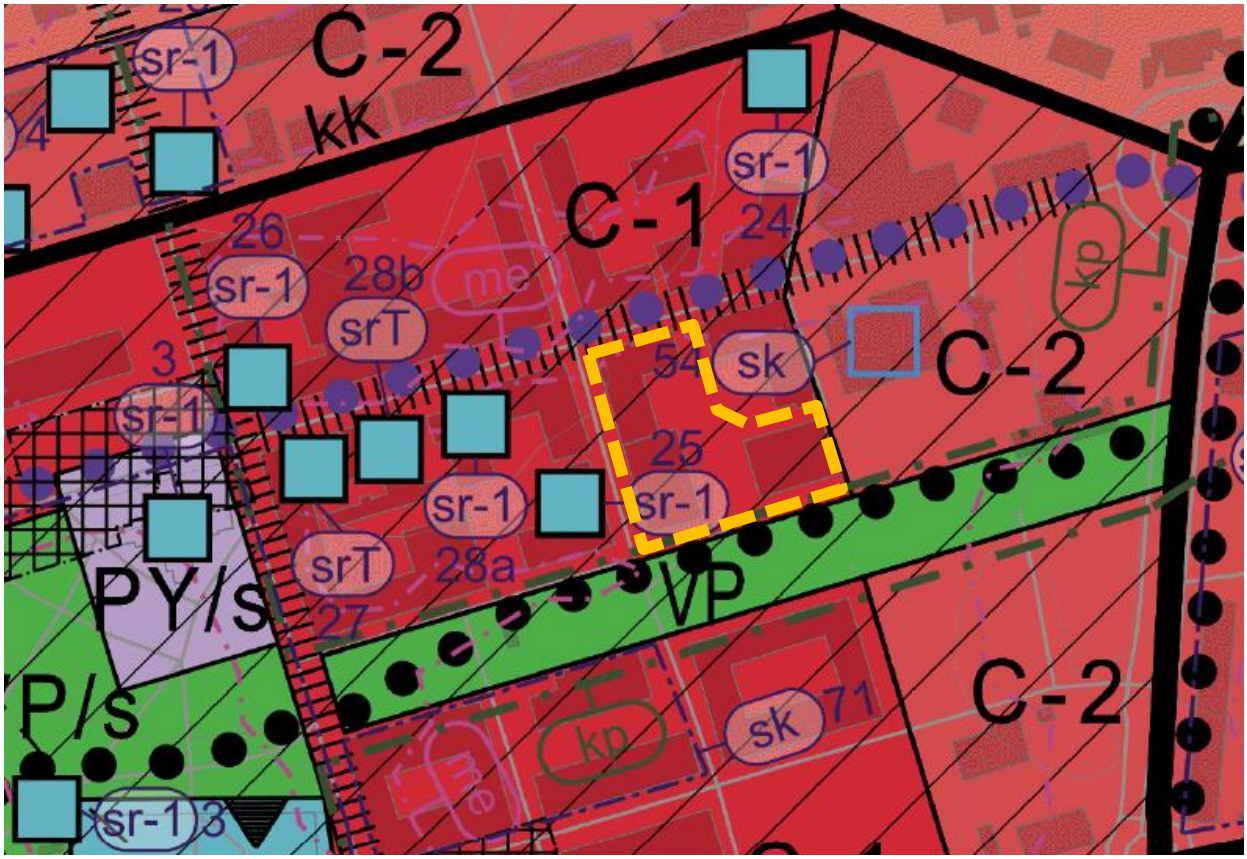
Keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivitystyön. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

- Yleiskaava

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

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 32: Ote keskustaajaman osayleiskaavasta 2030 (Keskusta-alue). Suunnittelualue on merkitty keltaisella katkoviivalla. (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualue on aivan pohjoisreunaltaan meluntorjuntatarve -aluetta (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55 dB.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva Valtakatu on osoitettu *kävelypainotteisena katuna kehitettävänä alueena* sekä *pyöräilyn laatukäytävänä*.

- Asemakaava

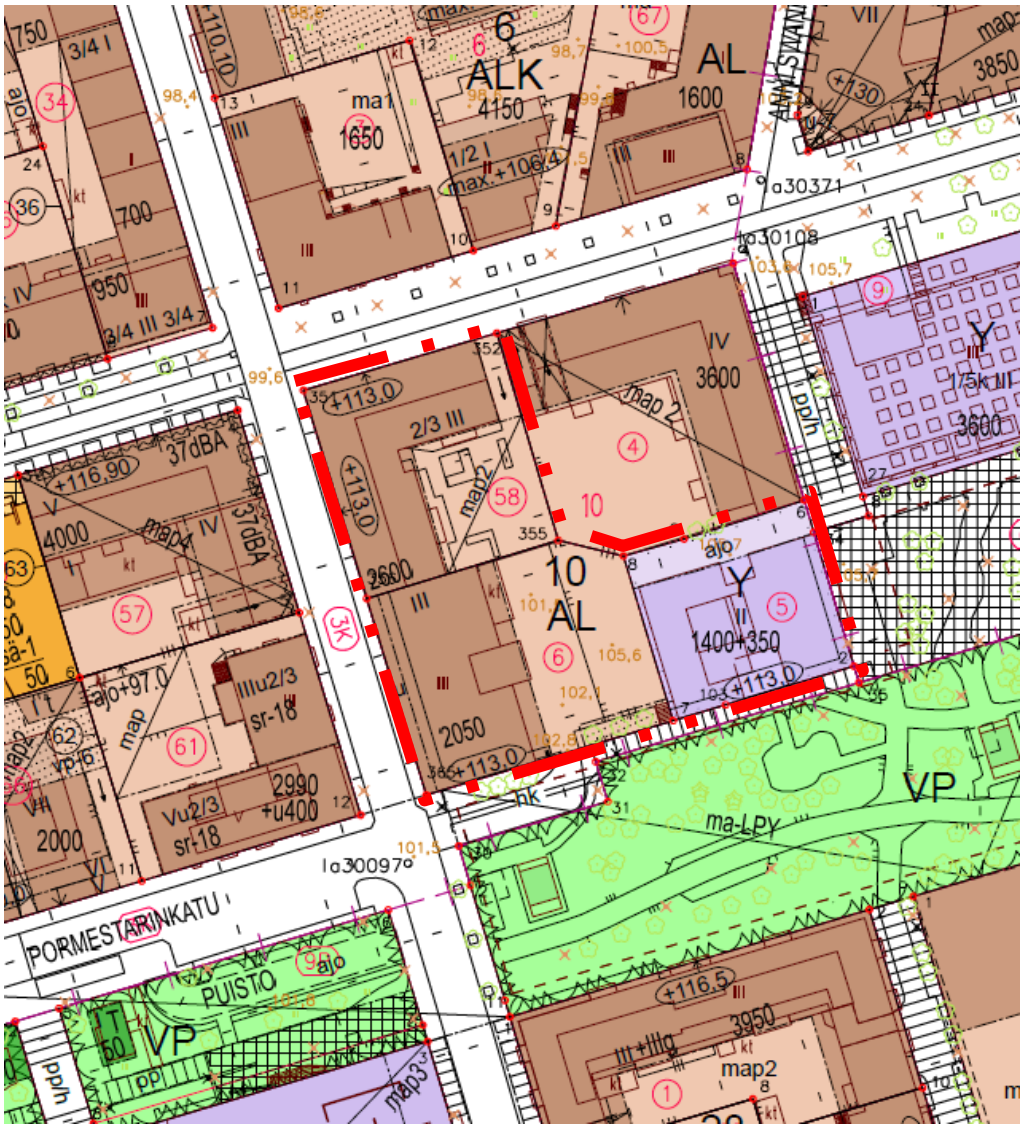
Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Pormestarintorin tontilla on voimassa 18.9.1975 sisäasiainministeriön vahvistama asemakaava. Monarin tontin asemakaava on hyväksytty 3.7.1980. Valtakatu 43:n asemakaava on puolestaan hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.1999.

Pormestarintorin tonttia eli Kylpylän kaupunginosan korttelin 10 tonttia 6 koskeva asemakaavamerkintä on liikerakennusten korttelialue (AL). Rakennuksen kerrosluku on kolme (III) ja rakennusoikeus on 2050 krs-m² tonttitehokkuuden ollessa e=1,29 (2050/1587 m²). Raatimiehenkadun puoleisella rakennusalalla tulee u:lla merkitty osa jättää rakentamatta.

Monarin tonttia eli Kylpylän kaupunginosan korttelin 10 tonttia 5 koskeva asemakaavamerkintä on yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja rakennuksen kerrosluku on kaksi (II). Rakennusoikeus on 1450+350 kerros-m². Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun

kerrosalan neliömäärän ja toinen luku kellarikerroksessa sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Tonttitehokkuus on e=1,46 (1450/991 m²).

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevaa Kylpylän kaupunginosan kortteli 10 tonttia 6 koskeva Asunto Oy Valtakatu 43:n asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.1999. Asemakaavamerkintä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Rakennuksen kerrosluku on 2/3 III, jossa murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeus on 2600 kerros-m² tonttitehokkuuden ollessa e=1,95 (2600/1587 m²). Tontin maaperä on puhdistettava ympäristöviraston hyväksymällä tavalla ennen rakennusluvan myöntämistä.



Kuva 33: Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta. (Webmap 10.5.2022)

Kaavamuutosalueen koillispuolella, Kylpylän kaupunginosan korttelin 10 tontti 4 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennuksen kerrosluku on IV ja rakennusoikeus on 3600 kerros-m² tonttitehokkuuden ollessa e=1,95 (3600/1847). Korttelin itäpuolella oleva Anni Swanin katu on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katu/tie-alueena, jolla huoltoajo on sallittu.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Kylpylän kaupunginosan korttelin 6 tontti 1 on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Rakennuksen kerrosluku on Valtakadun puoleisella osalla 1/2 I, Raatimiehenkadun puoleisella osalla ½ III ja Koulukadun puoleisella osalla 2/3 V 3/4. Rakennusoikeus on 4150 kerros-m² ja tonttitehokkuus e=1,18 (4150/3525).

Kaavamuutosalueen luoteispuolella Kylpylän kaupunginosan korttelin 5 tontti 34 on asuin-, liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (AL). Rakennuksen kerrosluku on Valtakadun puoleisella osalla 3/4 III ¾ ja Raatimiehenkadun puoleisella osalla ½ I. Rakennusoikeus on kolmella rakennusalalla yhteensä 2400 krs-m² ja tonttitehokkuus e=1,77 (2400/1353).

Kaavamuutosalueen länsipuolella Kylpylän kaupunginosan korttelin 9 tontti 57 on asuin-, liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (AL). Rakennuksen kerrosluku on Valtakadun puoleisella osalla V ja Raatimiehenkadun puoleisella osalla IV. Rakennusoikeus on 4000 kerros-m² ja tonttitehokkuus e=2,7 (4000/1480). Saman korttelin tontti 61 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennuksen kerroslukumäärä on Pormestarinkadun puoleisella osalla V u2/3 ja Raatimiehenkadun puoleisella osalla III u2/3. Rakennusoikeus on 2990+u400 kerros-m² ja tonttitehokkuus e=2,29 (3390/1479).

Paasikiven puistoa koskeva asemakaavamerkintä on *Puisto* (VP). Puistoalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta maanalaisen pysäköintihallin porrashuoneille on merkintä ohjeellisista sijainneista rakennuksille ja niiden alapuolelle varaus julkiselle pysäköintilaitokselle (ma-LPY).

Pormestarinkadun itäosa on merkitty asemakaavassa *hidaskatuna*.

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020 alkaen.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

- Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

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

Lappeenrannan keskustaajaman 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 keskustaajaman 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 taustalla on Lappeenrannan kaupungin osalta vuonna 2017 monitoimitalo Monarin kuntoselvityksessä esille tullut tarve rakennuksen peruskorjaukselle. Peruskorjauksen suunnittelu aloitettiin samanaikaisesti pääkirjaston peruskorjauksen hankesuunnittelun kanssa ja kohteet nimettiin samaan asemakaavan muutokseen. Peruskorjauksen tutkimisen lisäksi aloitettiin selvitystyö myös mahdollisuudesta sijoittaa nykyisen Monarin tontille uudisrakennus. Pääkirjaston asemakaavamuutos eriytettiin myöhemmin omaksi kaavahankkeeksi, joka on hyväksytty joulukuussa 2022

Vuonna 2020 Kiinteistö Oy Pormestarintorin omistajien tekemän kaavamuutosaloitteen pohjalta suunnittelualuetta laajennettiin ja asemakaavan muutosta laadittiin näiden kahden tontin osalta. Pormestarintorin asemakaavamuutoksen taustalla ovat rakennuksen omistajan muuttuneet tarpeet rakennuksen tilojen osalta sekä tavoite mahdollistaa lisärakentaminen.

Vuonna 2021 Kiinteistö Oy Lappeenrannan Valtakatu 43:n omistaja Keva jätti aloitteen asemakaavan muuttamisesta tontillaan. Aloitteen johdosta suunnittelualuetta laajennettiin ja asemakaavan muutosta ryhdyttiin tutkimaan samanaikaisesti kolmelle Monarin korttelin tonteista. Valtakatu 43:n asuin- ja liikerakennuksen perustusolosuhteiden tutkimus on ollut puutteellinen ja maanvaraisen perustusrakenteen seurauksena rakennuksen perustukset ovat pettäneet. Rakennuksen vajoaminen havaittiin pian valmistumisensa jälkeen vuonna 2004. Vuonna 2008 rakennuksen maaperän vahvistaminen perustusten ympärillä on hidastanut vajoamista, mutta turvallinen ratkaisu edellyttäisi perustusten paaluttamista. Kaavamuutosaloitteen mukaan nykyisen rakennuksen korjaaminen ei ole järkevää.

Kaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuin-, liike- ja toimistotilojen rakentaminen Monarin korttelin kolmelle tontille kaupunkikuvallisesti hallittuna kokonaisuutena. Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt kaavamuutosaloitteet ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen hakemusten mukaiselle alueelle.

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 koronavirustilanteen vuoksi poikkeuksellisesti nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1.kerros) ja kaupunkisuunnittelun internet-sivulla *www.lappeenranta.fi>Rakentaminen ja maankäyttö>Kaavoitus>Nähtävillä olevat kaavat.*

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2019 Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelun aluksi on tutkittu alustavia maankäyttöluonnosvaihtoehtoja sekä laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Ennen asemakaavan muutosta monitoimitalo Monarille on laadittu vuonna 2017 rakennushistoriallinen selvitys.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 15.6.2022. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 16.6.2022 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 16.6. – 15.7.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi/kaavoitus>nähtävillä olevat kaavat.

Asemakaavaluonnoksesta on järjestetty asukastilaisuus 21.6.2022 etätilaisuutena verkossa Teams-kokouksena. Kaikille avoimeen asukastilaisuuteen pystyy liittymään asemakaavan verkkosivujen kautta lataamatta ohjelmaa erikseen. Asemakaavan esittelyosuudesta tehty tallenne on julkaistu Lappeenrannan kaupungin YouTube-kanavalla City of Lappeenranta.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 24.8.2022 ja kaupunginhallituksessa 29.8.2022. Kaupunginhallitus on päätöksellään asettanut kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 1.9.-3.10.2022. Kuulemisessa saatiin yksi lausunto (Kaakkois-Suomen ELY-keskus 3.10.2022), muistutuksia ei jätetty.

MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen asemakaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi viedään ensin Kiinteistö Oy Valtakatu 43:n tontti (tontti 58). Tontin omistajan ja Lappeenrannan kaupungin välinen MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.12.2022.

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 Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan muiden vastuualueiden kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun yleisenä tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kokonaisvaltainen kehittäminen osana Lappeenrannan strategian mukaista kaupunkirakenteen tiivistämistä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen kaikille tonteille, minkä lisäksi tonteille 5 ja 6 on mahdollista sijoittaa yleinen rakennus. Rakennusoikeutta korotetaan vastaamaan yleiskaavan mukaista tavoiteltavaa tonttitehokkuutta e=2,0 - 4,0.

Lappeenrannan kaupungin kannalta asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa monitoimitalo Monarin tilojen sijoittaminen uudisrakennukseen sekä osoittaa sen yhteyteen täydentävää asuin- ja liikerakentamista.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös yleisemmin kaupunkirakenteen tiivistäminen uudisrakentamisella. Kaupungin tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta kiinteänä osana ydinkeskustan itäosaa. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaisuutta, tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tarjota mahdollisuuksia keskusta-asumiseen hyvien kevyenliikenteen yhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on lisätä korttelin merkitystä lisäämällä kerrosmäärä vastaamaan ympäristöön rakentuneiden uudisrakennusten kerrosmääriä. Tavoitteena on kehittää alueesta lähiympäristöineen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus.

Lappeenrannan LPR2037-strategian tavoitteena on kaupungin elinvoiman vahvistaminen ja kaupungin keskusta on elävä, viihtyisä ja helposti saavutettava.

Kuva 34: Kuvan oikeassa alakulmassa pääkirjasto, seuraavana vasemmalla Anni Swanin katu, seuraavana Paasikiven puistoon rajautuvat nuorisotila Monari ja Kiinteistö Oy Pormestarintori, jonka oikealla puolella Asunto Oy Valtakatu 43 sekä suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä Asunto Oy Rutinkulma. (Lappeenrannan kuvapalvelu)

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteena on keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen, uusien kauppakeskusten ja vapaa-ajan keskusten sijoittaminen keskusta-alueelle joukkoliikenteellä

saavutettavaksi. Lisäksi tavoitteena on kevyenliikenteen väylien parantaminen ja keskustan kehittäminen kävelypainotteiseen liikkumiseen painottuen.

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

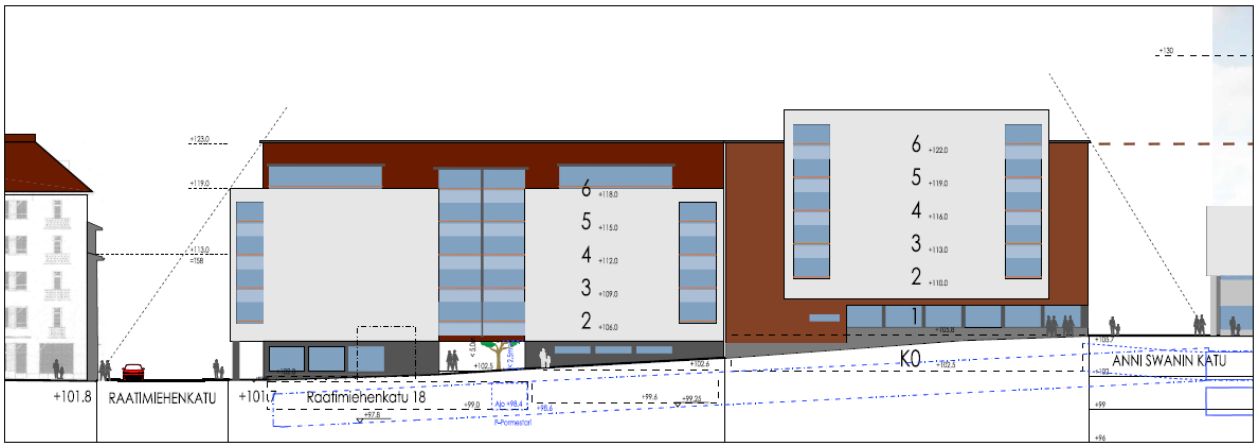
Seudulliset tavoitteet. Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen 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 vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosaloitteen perusteella Lappeenrannan kaupunki laati tonteille 5 ja 6 kaupunkikuvaa koskevia alustavia luonnoksia Pormestarinkadun varteen sijoittuvista uudisrakennuksista sekä tutkielmia tonttien yhteisistä kulkuyhteyksistä, jatkuen kaupungin hallinnoimaan maanalaiseen pysäköintilaitoksen P-Pormestarin tasoille.

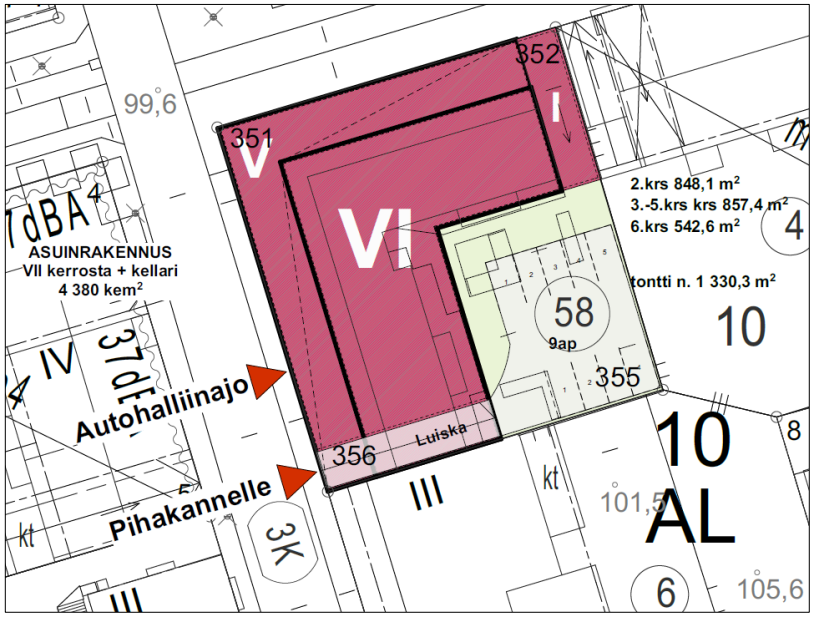
Suunnittelun lähtökohtana oli kaupunkirakenteen tiivistäminen sijoittamalla katujulkisivultaan viisikerroksisen kerrostalo Pormestarintorin tontille. Kuudes kerros olisi sisäänvedettynä, mikä liittäisi rakennuksen mittakaavallisesti Raatimiehenkadun vastakkaisella puolella olevaan viisikerroksiseen Viljelytaloon ja samalla koko Pormestarin korttelin pääosin viisikerroksiseen mittakaavaan. Monarin uudisrakennukselle haettiin kaupunkikuvallista korostetta sallimalla kuusikerroksinen osa Paasikiven puiston suuntaan siten, että pääkirjaston suuntaan avautuvalla itäjulkisivulla olisi sisäänvedetty osa.



Kuva 35: Monarin korttelin rakennusmassoittelun luonnos Paasikiven puiston suuntaan, jossa maanpinta nousee noin neljä metriä. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Vaihtoehdon etuna pidettiin mahdollisuutta hyödyntää tonttia suhteellisen tehokkaasti uudisrakentamiseen sekä uudisrakennuksen mittakaavallista liittymistä viereisten tonttien kerrostaloihin. Suunnitelmassa ongelmallisiksi todettiin räystäslinjan kaupunkikuvallisesti hallittu liittäminen Asunto Oy Valtakatu 43:n nelikerroksiseen rakennukseen sekä maanpinnan nouseminen kohti Monaria, jolloin riittävän korkean ajoyhteyden (porttikäytävän) järjestäminen Pormestarinkadun hidaskadulta Pormestarintorin pysäköintitiloihin muodostui haasteelliseksi.

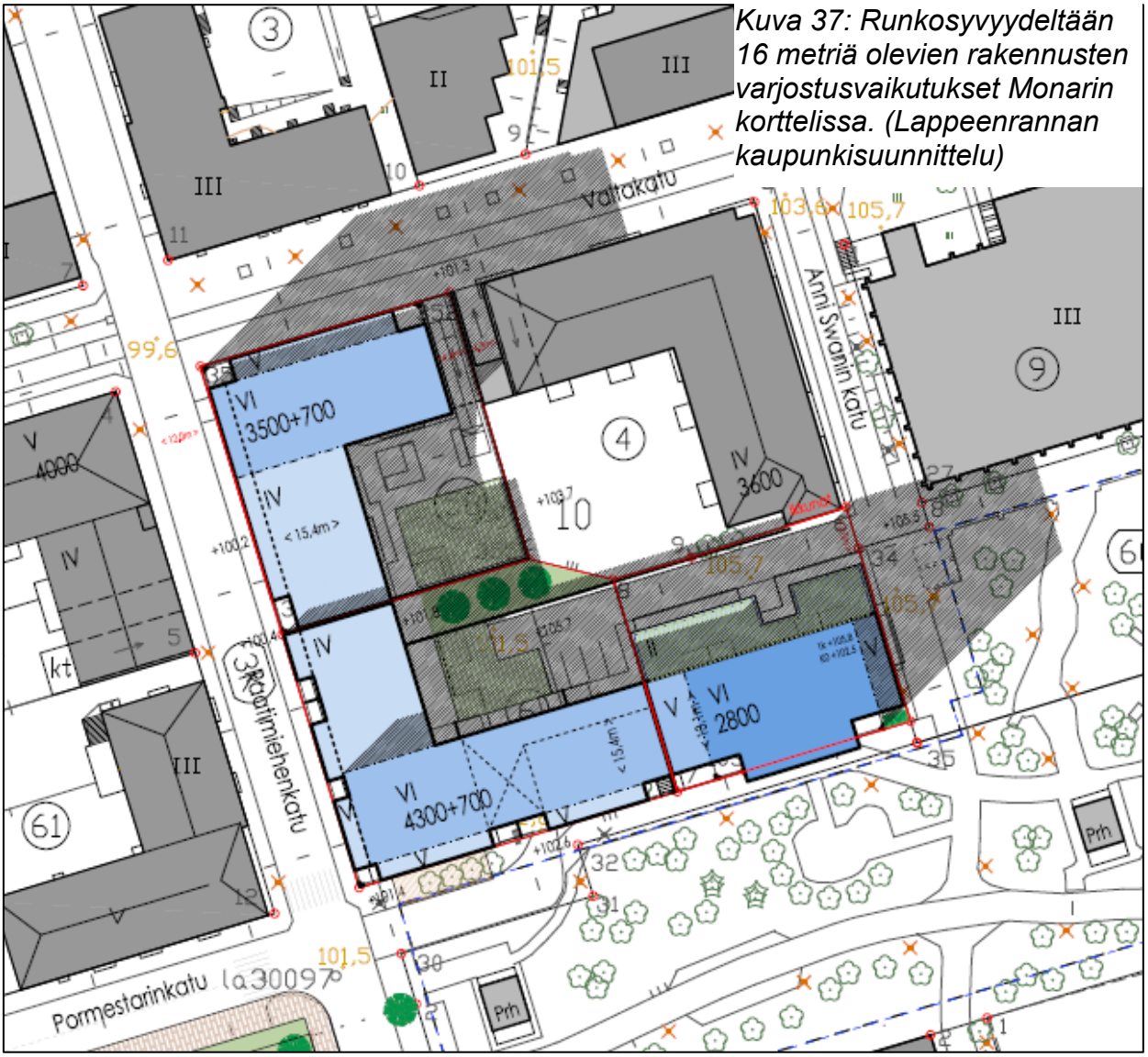
Monarin korttelin pohjoispuolinen kiinteistö, KOy Lappeenrannan Valtakatu 43 jätti keväällä 2021 kaavamuutosaloitteen, jossa se tavoitteli rakennusoikeuden lisäystä tavoitteena vajoavan talon purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen. Aloitteen liitteenä oli tontinkäyttösuunnitelma katujulkisivuiltaan viisikerroksisesta asuin- ja liikerakennuksesta, jossa on sisään vedetty kuudes kerros.



Kuva 36: Kiinteistö Oy Lappeenrannan Valtakatu 43:n asemakaavamuutoshakemuksen liitteenä ollut tontinkäyttösuunnitelma. (Arkkitehtipalvelu Oy)

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Valtakatu 43:n aloitteen liitteenä olleen viitesuunnitelman lisäksi laadittiin alustavia luonnoksia uudisrakentamisesta siten, että Raatimiehenkadun puoleisilla osilla kerrosluku olisi neljä kerrosta. Tämän ratkaisun etuna pidettiin kadun ja

sisäpihojen valoisuutta ja viihtyisyyttä. Lisäksi rakennuksen runkosyvyys oli rajattu 16 metriin, mikä parantaisi osaltaan mahdollisuuksia asuntojen luonnonvalon saantiin ja helpottaisi rakennuksen sisänurkkaan sijoittuvien asuntojen pohjaratkaisun suunnittelua. Paasikiven puiston puoleiset rakennusmassat oli osoitettu pääosin kuusikerroksisina maaston mukaan porrastuen.



Kuva 37: Runkosyvyydeltään 16 metriä olevien rakennusten varjostusvaikutukset Monarin korttelissa. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

<u>Varsinainen asemakaavaluonnos</u> laadittiin Kiinteistö Oy Lappeenrannan Valtakatu 43:n esitystä ja muita alustavia luonnoksia yhdistellen. Valtakatu 43:n massoittelussa säilytettiin Valtakadun puoleinen rakennusmassa 5-6-kerroksisena. Raatimiehenkadun puolelle sijoitettiin 5-kerroksinen rakennusrunko, jonka päällä on kolmelta sivulta sisään vedetty kuudes kerros. Ratkaisu mahdollistaa oleskelupihan toteuttamisen myös viidennen kerroksen päälle kattoterassina.

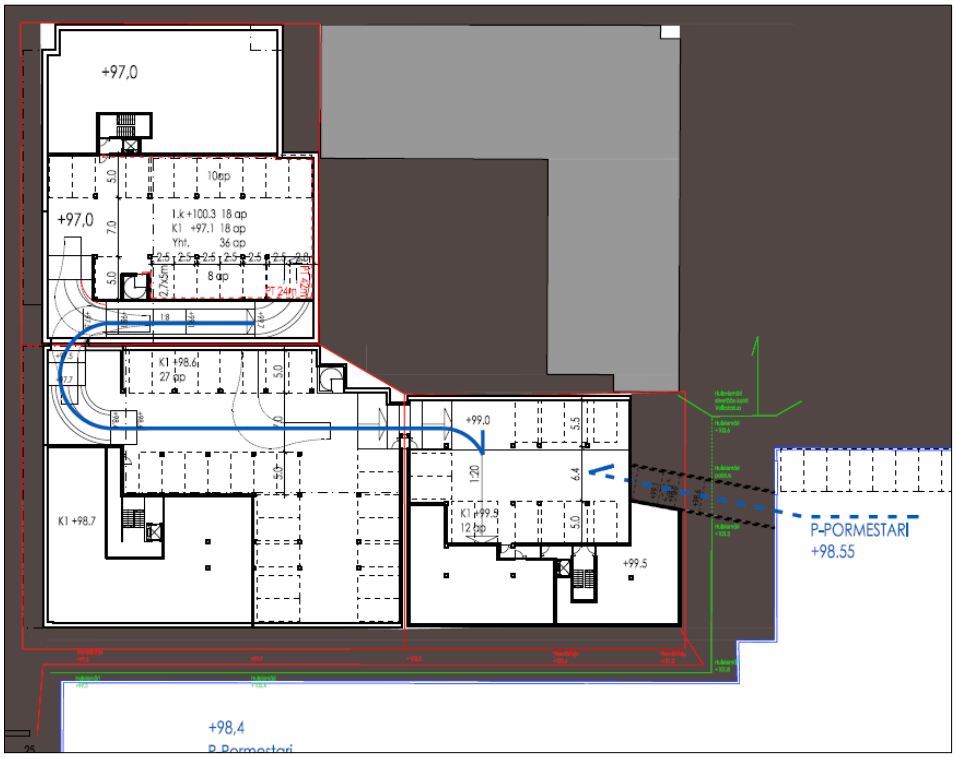
Tonttien 5 ja 6 osalta asemakaavaluonnos laadittiin Pormestarintorin kiinteistönomistajan teettämien viitesuunnitelmaluonnosten pohjalta. Paasikiven puiston puoleiset rakennusmassat käsittivät pääosin kuusi kerrosta sisältäen osittain rinteeseen upotetun ensimmäisen kerroksen, viisi täyttä kerrosta ja ullakkokerroksen. Rakennusmassat oli porrastettu länsi-itäsuunnassa maaston muotojen mukaisesti. Raatimiehenkadun puoleinen siipi oli

osoitettu edelleen 4-kerroksisena. Rakennusten runkosyvyyksiä oli kaikkien rakennusmassojen osalta hieman kasvatettu.

Ratkaisun etuna nähtiin suuremman rakennusoikeuden mahdollistama toteutettamiskelpoinen ja toimiva kokonaisuus. Samalla pystyttiin kuitenkin huomioimaan mahdollisuus ulko-oleskelutilojen sijoittamiseen kattoterasseille tonteilla 6 ja 58 sekä osin matalammat rakennusmassat (räystäskorkeudeltaan 4 ja 5 kerrosta) Raatimiehenkadun varressa.

Kuva 38: Asemakaavaluonnoksen lähtökohdaksi valittu viitesuunnitelma, jossa uudisrakennusten tehokkuudet lisääntyvät ollen Valtakatu 43:ssa e=3,7, Pormestarintorilla e=3,59 ja Monarin tontilla e=3,23. Pysäköintijärjestelyt ja pihan toiminnot on mahdollista toteuttaa siten, että kiinteistöt käyttävät naapuritonteilla sijaitsevia kulkuyhteyksiä rasitesopimuksin. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Rakennusten välisiä kulkuyhteyksiä tutkittiin siten, että Kiinteistö Oy Pormestarintorin kautta on mahdollista järjestää ajoyhteys Raatimiehenkadulta Monarin korttelin kellaritasolle yksi ja täältä edelleen P-Pormestarin maanalaiseen pysäköintilaitokseen, mikä kuitenkin edellyttäisi hulevesiviemärin siirtoa. P-Pormestarin alemmalta pysäköintitasolta olisi mahdollista avata ajoyhteys Monarin alemmalle kellaritasolle.



Kuva 39: Viitesuunnitelma ajoyhteyksien mahdollisuuksista P-Pormestarin ja Kiinteistö Oy Valtakatu 43:n välillä, jossa Anni Swanin kadun suuntainen hulevesiviemäri tulisi siirtää purkamaan kohti Valtakatua. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu

Monarin tontilta ajoyhteys jatkuisi edelleen Pormestarintorin kellaritasolle. Lisäksi Kiinteistö Oy Valtakatu 43:n kellariin johtavalta ajoluiskalta on mahdollista avata ajoyhteys Kiinteistö Oy Pormestarintorin kellaritasolle. Suora ajoyhteys P-Pormestarin ja Pormestarintorin välillä ei ole mahdollinen välissä sijaitsevasta viemärilinjasta johtuen.

<u>Luonnosvaiheen kuulemisen (MRA 30 §) jälkeen</u> saadun palautteen perusteella muutettiin tontin 58 varjostavaksi epäiltyä massoittelua kaavaehdotukseen siten, että kuusikerroksinen osa Raatimiehenkadun puoleiselta osalta poistettiin ja kadunpuoleisille julkisivuille annettiin yhtenäinen räystään enimmäiskorko +116.8. Näin rakennuksen varjostusvaikutusta vähennettiin ja rakennuksen mittakaava liittyy paremmin ympäröiviin rakennuksiin.

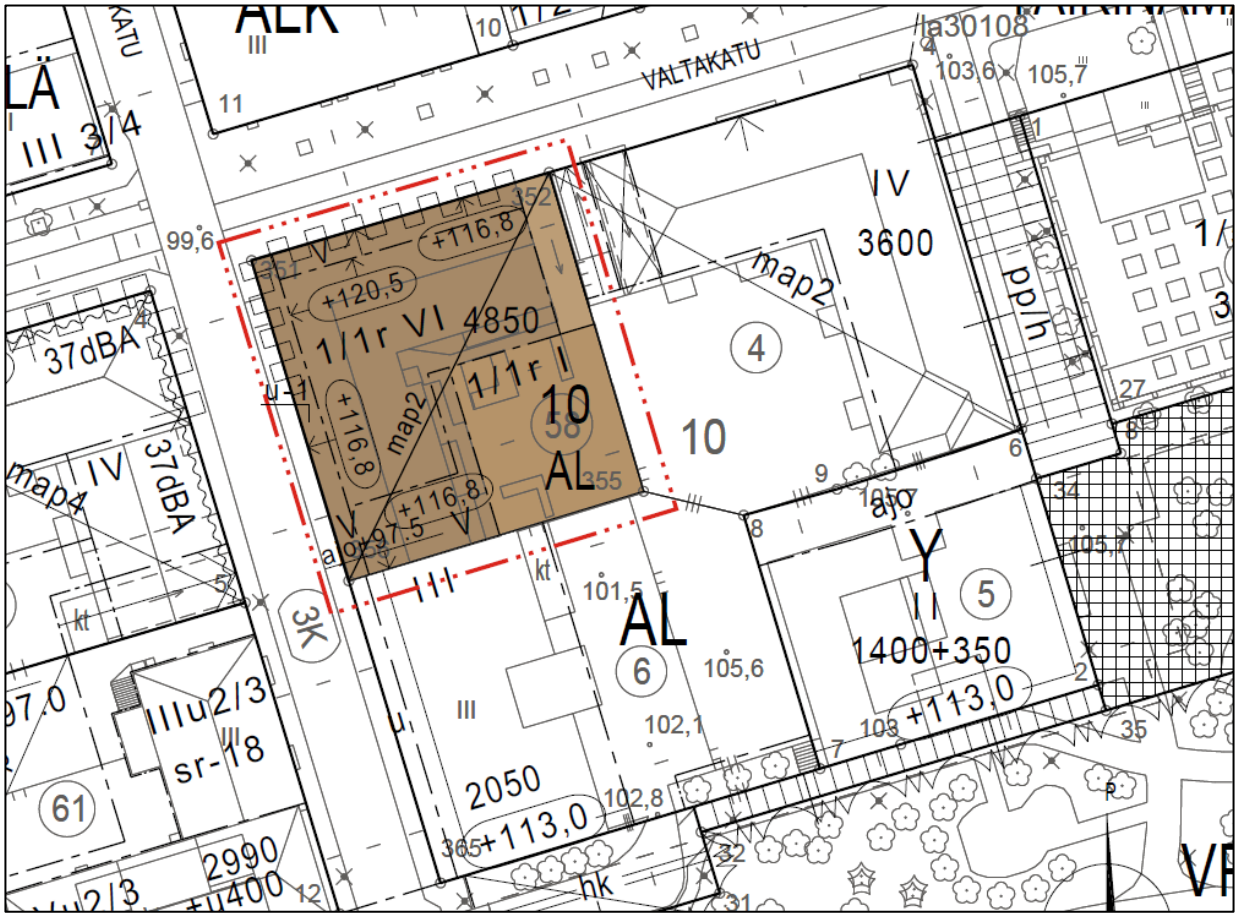
Tontin 5 osalta rakennusalueen rajaa siirrettiin 2-6. kerroksen korkeudella 6 metriä kohti etelää, jolloin itään avautuva julkisivu lyhenee ja rakennuksen massoittelu kevenee kohti pääkirjastoa vähentäen sille aiheutuvaa varjostusvaikutusta.

Ehdotusvaiheen kuulemisen (MRA 27 §) jälkeen suunnittelualuetta muutettiin siten, että asemakaavan muutos käsittää vain tontin 58.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa Monarin korttelin kokonaisvaltaisen kehittämisen ja täydennysrakentamisen. Asemakaavan mukaan toteutettuna tontin 58 rakennusmassa muodostaa umpikorttelin luoteisnurkan, jossa rakennus on L:n muotoinen muodostaen korttelille selväpiirteisen nurkan. Uudisrakennuksen kerrosluku vaihtelee viidestä kuuteen kerrokseen. Kaavaratkaisu tukeutuu kokonaan olemassa olevaan katu- ja infraverkkoon.



Kuva 40: Ote asemakaavakartasta. (Kaupunkisuunnittelu).

Suunnittelualueen korttelialue (tontti 58) säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Tontille 58 on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle, jonka rakennusoikeus on 4850 kerros-m^2. Rakennusoikeus nousee voimassa olevaan asemakaavaan nähden 2250 kerros-m^2:llä.

Tontin 58 kerrosluku on merkitty siten, että rakennusosien korkeus on viisi (V) kerrosta Valtakadun ja Raatimiehenkadun puoleisilla rakennusalueiden reunaosilla ja keskiosalla kuusi (VI) kerrosta. Raatimiehenkadun puoleisella osalla rakennuksen ensimmäinen kerros tulee jättää rakentamatta vähintään 2,4 metrin levyiseltä osalta. Korttelialueelle on merkitty myös maanalaista tilaa pysäköintiä varten (map2) kahteen kerrokseen. Koska rakennus leikkautuu rinteeseen alle puolet leikkaantuvan kerroksen tilavuudesta, tulee ensimmäisen eli rinteeseen sijoittuvan kerroksen tilat laskea mukaan kerrosalaan.

5.2 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 1331 m² ja rakennusoikeus 4850 krs-m². Seuraavassa taulukossa on esitetty rakennusoikeuden ja pinta-alan jakautuminen.

	Asemakaava	**m²**	**m²**
Kiinteistö Oy	Nykyinen rakennusoikeus	2600	
Valtakatu 43	Lisäys rakennusoikeuden kerrosalaan	2250	
(AL) Tontti 58	Lisäys kiinteistörekisterin **2644 m²** kerrosalaan		2206
	Tontin 58 pinta-ala ja tehokkuus	1331	e=1,95
	Uusi rakennusoikeus	**4850**	**e=3,64**
	Arvioitu asuintilojen kerrosala	3750	
	Huoneistoala (Rom²x0,8) ja asuntojen lukumäärä	3000	70 kpl
Uusia asuntoja	Kerrosala	3750	
yhteensä	Huoneistoala ja asuntojen lukumäärä (45 m²/as)	3000	67 kpl
Asukasluvun lisäys	Tilastollisesti asuinpinta-ala on 40,3 huoneisto-m²/ as.	3000/40,3	
	Laskennallinen asukasluku	74	

Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on 2600 kerros- m². Rakennusoikeus lisääntyy 2250 kerros- m² ja on yhteensä 3850 kerros- m². Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Monarin korttelin tontille 58 on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta tiivistävä ratkaisu. Kaavaratkaisu tähtää kaupunkikuvallisesti eheään umpikorttelirakenteeseen. Kaavaratkaisun lähtökohtana on toiminnallisesti monipuolinen kaupunkimiljöö, joka mahdollistaa mm. asuin-, liike-, toimisto-, majoitus- ja palvelutilojen sijoittamisen uudisrakennukseen.

Kaavassa on vaadittu ensimmäisen kerroksen kadun puoleisiin tiloihin pääosin liiketiloja. Ylempiin kerroksiin voidaan rakentaa asuntoja tai muita kaavan mahdollistamia tiloja.

Kaavamuutosalueen viereisessä korttelissa on erityisiä kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaava 1940-luvun jälleenrakennuskautta edustava Viljelytalo, joka on asemakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-18). Pääosin viisikerroksisten katujulkisivujen rakentuminen myös Monarin kortteliin on kaavamuutoksen tavoitteena, mikä jatkaa yhtenäisen kaupunkimittakaavan rakentumista.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja eikä ympäristöhäiriöihin liittyviä tekijöitä. Asemakaavassa on kuitenkin huomioitu kaavamuutosalueen sijoittuminen ensimmäisen luokan pohjavesialueelle.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaehdotusta voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

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

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu kokonaisuudessaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). Korttelialue käsittää tontin numero 58. Tontin rakennusoikeus on 4850 kerros-m^2, jossa on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan nähden 2250 kerros-m^2.

Tontin nro 58 purettavan asuin- ja liikerakennuksen tilalle on mahdollista rakentaa massoittelultaan porrastettu pääosin kuusikerroksinen uudisrakennus. Kerrosluvuksi on merkitty rakennusalan pohjois- ja länsireunalle 3 metrin syvyydelle viisi (V) kerrosta sekä tontin eteläosaan myös viisi kerrosta. Muilta osin kerrosluku on kuusi (1/1r VI). Murtoluku 1/1 osoittaa, kuinka suuren osan rakennusalueelle merkityn rakennusosan alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontin kaakkoiskulmalle on merkitty yksikerroksinen rakennusalan osa (1/1r I), joka tulee sijoittaa rinteeseen ja käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tämä matala rakennusosa voidaan toteuttaa asuin- ja liiketilojen ohella esimerkiksi pysäköintihallina. Sen katolle voi sijoittaa esimerksi viherpihan rakennettuna oleskelualueena.

Uudisrakennuksen kadunpuoleisten julkisivujen ja räystään liittymäkohdan korkeus on määrätty korkoon +116,8. Sisään vedetyn kuudennen kerroksen enimmäisräystäskorkeus on +120,5 metriä.

Tontille on mahdollista järjestää ajoyhteys Raatimiehenkadulta. Tontille voidaan osoittaa ajoneuvoliittymä myös Valtakadulta naapuritontin (nro 4) rajan läheisyydestä. Liittymä palvelee luontevasti pihakannelle johtavaa ajoyhteyttä korkeammalla olevan katukorkeuden ansiosta.

Tontille on merkitty maanalainen tila (map2), johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla. Mikäli maanalainen autojen pysäköintitaso rakennetaan, tulee tontin 58 kellarin likimääräiseltä tasolta +97,5 rakenteellisesti mahdollistaa ajoyhteys tontille 6.

<u>AL-korttelialuetta koskevia yleismääräyksiä</u>

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

Korttelin katutasokerroksessa kadunpuoleisiin tiloihin tulee sijoittaa pääosin liiketiloja.

AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualuetta vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualue voi sijoittua kellarin kansirakenteelle tai vesikatolle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq7\text{-}22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22\text{-}7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. 6. kerroksen terassien lasituksen tulee olla sisäänvedetty lasituksen alapuolella sijaitsevien julkisivurakenteiden linjasta vähintään 0,5 metriä. Vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan määrätty korkeusasema vastaa kaiderakenteen yläreunaa. Terassin kattorakenteen tulee olla päävesikatosta poikkeava ja erillinen rakenne. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan. Valta- ja Raatimiehenkadun puoleisilla julkisivuilla parvekelasituksen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 7 dBA.

Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin kivimateriaalein. Pääjulkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja.

Ensimmäisen kerroksen kadunpuoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkuna- tai lasipintaa ja ensimmäisen kerroksen osalla kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Raatimiehenkadun puoleisen julkisivun tulee olla sisään vedetty noin 2,4 metriä 1. kerroksen osalta.

Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoventtiilien sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA Valta- ja Raatimiehenkadun puoleisilla julkisivuilla.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Asuinhuoneiden ikkunoiden tulee sijoittua siten, että asuinhuoneiden pääikkunan edessä on rakentamatonta tilaa vähintään 8 metriä, kuitenkin asunnon oma parveke saa sijaita alueella.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

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

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

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

Alueella saattaa esiintyä pilaantuneita maa-aineksia. Tonttien 5, 6 ja 58 osalta tulee laatia selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän puoleisille julkisivuille, tulee asunto varustaa koneellisella viilennyksellä.

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

Autopaikoituksen järjestäminen ja paikoitusta koskevat määräykset

AL-korttelialueille 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.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m^2 ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

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

Mikäli rakennukset toteutetaan asuin- ja liikerakennuksina, rakennusoikeuden edellyttämät velvoiteautopaikat mahtuvat pääosin rakennusten maantasokerroksiin ja kellareihin sijoittuviin autojen pysäköintitiloihin.

Tontin 58 asuntojen ja liiketilojen likimääräinen kerrosala 4150 kerros-m² (pysäköintihallin kooksi on oletettu noin 700 kerros-m²) edellyttää noin 40 autopaikan rakentamista ja näistä 36 paikkaa on mahdollista sijoittaa kaupungin laatiman viitesuunnitelman mukaisesti omalle tontille. Mikäli kaavan mahdollistamat kaksi yhteiskäyttöpaikkaa (0,25 x 40 ap = 10 ap/5 = 2 yap) rakennetaan, mahtuvat rakennusoikeuden edellyttämät 32 autopaikkaa (40-10 = 30 ap + 2yap) tontille rakentamalla yksi maanalainen pysäköintikerros. Mikäli yhteiskäyttöpaikkoja ei rakenneta, täytyy tontin ulkopuolelta hankkia 4 autopaikkaa.

Pyöräpysäköinnin osalta on määrätty, että AL-kortteleissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m²/ 25 asuntojen 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.

- Liikennemelun huomioiminen

Kaavassa on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq\ 7\text{-}22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22\text{-}7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan

oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Lisäksi parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että lasituksen äänen eristävyys on vähintään 7 dB.

Sisä- ja ulkomelun ohjearvot perustuvat valtioneuvoston päätökseen 993/92. Kaavamuutoksen mukaisen umpikortteliratkaisun myötä kaikille kolmelle tontille muodostuu rakennusmassojen liikennemelulta suojaama alue. Paikallista melusuojaamistarvetta saattavat kuitenkin sisäpihalla aiheuttaa puhaltimet ja muut tekniset laitteet.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

Suunnittelualue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Yleismääräysten mukaan alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (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. Kaava-alueen luoteispuolella noin 280 metrin etäisyydellä sijaitsevassa pisteessä GTK44-18, pohjavesi on ollut vuonna 2018 noin 10 metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla +79,67 (N2000).

Käytettävissä olevien tietojen mukaan tonteilla 58 on harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tontin 58 osalta tulee laatia selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

5.4.2 Katualueet

Suunnittelualueelle ei ole merkitty katualueita.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Kaavassa esitetty uudisrakentaminen ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Uudisrakennukset voidaan liittää suoraan nykyiseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

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

Hulevedet katualueilta on tarkoitus johtaa pääosin hulevesiverkostoon, sillä katualueilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen. Rakennusluvan 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.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Asemakaavan kaikilla kiinteistöillä rakennusoikeus on yli 1200 kerrosneliömetriä, joten

niillä on väestönsuojan rakentamisvelvoite. 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 on uudisrakennuksissa järjestettävissä erityistoimenpiteillä rakennusten takapihan kansille, josta edelleen järjestetään kulkureitti katutasolle. Kadunpuoleisilta rakennusten osilta on pelastautuminen mahdollista nostolava-auton avustamana.

Omatoiminen pelastautuminen voi tapahtua kerrostalojen kaikista kerroksista esimerkiksi seuraavasti:

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

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

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

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

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

Kaavan yleisten määräysten mukaan paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Lisäksi on määrätty, että suunnittelussa tulee erityisesti huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista maantasolle.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, tärinä, pölyvaikutus). Lappeenrannan keskustaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu tätä koskeva yleismääräys: *Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen, työ- ja oleskelutilojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.*

Kaavamuutosalueen sijainti Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä on huomioitu seuraavalla määräyksellä: K*aava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.*

Suunnittelualueeseen kohdistuu liikennemelua lähinnä Valtakadulta. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

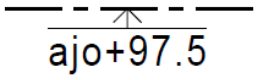
5.7 Kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosalueelle ei sijoitu inventoinneissa tai selvityksissä todettuja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

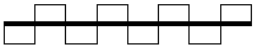
Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistoaineistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

5.8 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset

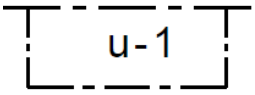
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
3	Kaupunginosan numero.
KYLPY	Kaupunginosan nimi.
10	Korttelin numero.
4850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/1r IV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennusalueelle merkityn rakennusosan alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
+116,8	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-asema.
+116,8	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
map2	Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla.



Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Korttelin katutasokerroksessa kadunpuoleisiin tiloihin tulee sijoittaa pääosin liiketiloja.

AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualuetta vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko- oleskelualue voi sijoittua kansirakenteelle tai vesikatolle.
Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Rakennuksen kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. 6.kerroksen terassien lasituksen tulee olla sisäänvedetty lasituksen alapuolella sijaitsevien julkisivurakenteiden linjasta vähintään 0,5 metriä. Vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan määrätty korkeusasema vastaa kaiderakenteen yläreunaa. Terassin kattorakenteen tulee olla päävesikatosta poikkeava ja erillinen rakenne. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan. Valta- ja Raatimiehenkadun puoleisilla julkisivuilla parvekelasituksen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 7 dBA.

Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin kivimateriaalein. Pääjulkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja.

Ensimmäisen kerroksen kadunpuoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkuna- tai lasipintaa ja ensimmäisen kerroksen kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Raatimiehenkadun puoleisen julkisivun tulee olla sisään vedetty noin 2,4 metriä 1. kerroksen osalta.

Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoventtiilien sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA Valta- ja Raatimiehenkadun puoleisilla julkisivuilla.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Asuinhuoneiden ikkunoiden tulee sijoittua siten, että asuinhuoneiden pääikkunan edessä on rakentamatonta tilaa vähintään 8 metriä, kuitenkin asunnon oma parveke saa sijaita alueella.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Mikäli maanalainen autojen pysäköintitaso rakennetaan, tulee tontin 58 kellarin likimääräiseltä tasolta +97.5 rakenteellisesti mahdollistaa ajoyhteys tontille 6, Ajoyhteyden vapaa korkeus tulee olla vähintään 2,3 metriä.

Rakennusluvan 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.

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

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

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.

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

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

Alueella saattaa esiintyä pilaantuneita maa-aineksia. Tontin 58 osalta tulee laatia selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän puoleisille julkisivuille, tulee asunto varustaa koneellisella viilennyksellä.

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä. 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 asuntojen 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.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

1.	1 ap/ 90 kerros-m²	Liike-, toimisto- ja ravintolatilat
2.	1 ap/250 kerros-m²	Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
3.	1 ap/100 kerros-m²	Asunnot
4.	1 ap/180 kerros-m²	Palveluasuminen
6.	1 ap/180 kerros-m²	Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m^2 ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon autopaikkojen laskennassa. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

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

5.9 Nimistö

Asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella ei tehdä muutoksia voimassa olevaan tonttijakoon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

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

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

- Lappeenrannan liikenne-ennuste 2040. (WSP Finland Oy 31.1.2021)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.21)
- Lappeenrannan pääkirjasto ja monitoimitalo rakennushistoriaselvitys (SitoWise Oy 11.12.2017)

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 entisen kaupunginteatterin tontille rakentuneet asuintalot ja Vapaudenaukion monimuotoiset toimistotalot.

Asemakaavassa AL-tontille osoitettu uudisrakennus muodostaa suhteellisen tasakorkuisen umpikorttelin kulman. Rakennuksen pääjulkisivujen viisi kerrosta vastaavat mittakaavaltaan likimain viereisen Pormestarin korttelin kulmissa olevien rakennusten mittakaavaa.

Keskustan kaukomaisemassa suunnittelyalueen rakennus tulee erottumaan jossain määrin Kaupunginlahden suunnasta tarkasteltuna. Uudisrakennuksen näkyvyys kaupunkimaisemassa pohjoisen suunnasta pienenee kuitenkin sitä mukaa, kun lähikorttelit täydentyvät ja vallitseva räystäslinja asettuu laajemminkin 5-6 kerroksen tasolle. Kokonaisuutena uudisrakennuksen vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan on sopusoinnussa kaupunkirakenteen mittakaavaan verrattuna.

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

Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen vaatii maaperän kaivamista tontille osoitetun uudisrakennuksen vuoksi. Rakennukseen on mahdollista rakentaa myös kellarikerroksia, joihin voi sijoittua autojen pysäköinti- ja varastotiloja. Rakennusalat sijoittuvat loivaan rinteeseen Valta- ja Raatimiehenkadun varrelle. Ratkaisulla pääosa korttelin luoteiskulmasta rakentuu uudelleen ja maaperä muokkaantuu. Tontti on osa ydinkeskustan aiemmin rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo vuosien ajan.

Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tontilla 58 on sijainnut huoltoasema 1940-luvun alusta vuoteen 2000 ja tontilla 6 on sijainnut autojen korjaamotoimintaa 1940-luvun alusta 1970-luvulle. Asemakaavan määräyksissä edellytetään maaperän puhtauden tutkimista ennen rakennusluvan hakemista.

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 tiiviisti rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Suunnittelualueella ei ole puustoa eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia puustoon.

Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutoksella siten ole niiden osalta vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä (Kontula & Raunio 2018).

Suunnittelualueella ei oletettavasti esiinny luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista, eikä niitä ole havaittu maastokäynneillä.

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

- Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle Suur-Saimaan valuma-alueelle. Pien-Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on noin 200 metrin etäisyydellä, alueen pohjoispuolella. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pintavesiin.

Ilmastonmuutoksen 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 rakennusluvan 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 rakentamisen aikana ja tulvatilanteessa.

Kaakkois-Suomen elinkeino -, liikenne - ja ympäristökeskus aloitti vuonna 2016 pohjavesialueiden rajausten ja luokittelun tarkistamistyön. Luokitus perustuu vuonna 2015 uudistettuun lakiin vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004). Kaikki pohjavesialueet on tarkasteltu niiden suojelutarpeen ja vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden kannalta uudelleen. Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuivat 30.11.2021, kun SYKE:n syksyn pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulivat julkisiin aineistoihin käytettäväksi.

Uuden luokituksen mukaan kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan alueelle 05 405 01Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäänny merkittävästi nykyisestä.

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 keskustaan sijoittuvien asuntojen lukumäärää. Rakennusoikeuden kasvun myötä kaupunki saa tuloja myös maapoliittisen ohjelman mukaisina maksuina sekä kiinteistöveroina.

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Monarin korttelin tontin 58 rakennusoikeuden korottaminen lisää hieman Lappeenrannan keskustan asuin-, liike- ja toimistotonttien varantoa. Uudisrakennukseen voi asuntojen lisäksi sijoittua myös yritystoimintaa. Liiketiloihin voi sijoittua sekä perinteisiä kaupan yrityksiä että palveluyrityksiä. AL-kaavamerkintä ei rajaa tiukasti yrityksen tai yritysten toimialaa, vaan mahdollistaa mm. majoitus- ja ravitsemuspalvelujen sekä palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Yritysten kokoa, työpaikkamäärää tai liikevaihtoa ei kaavan sisällön perusteella ole mahdollista arvioida tarkasti. Esimerkinomaisesti voidaan arvioida, että mikäli alueen maanpinnan tasolla sijaitsevasta rakennusoikeudesta 200 krs-m^2 toteutuisi liike-, palvelu- ja ravintolatiloina, voisi näihin sijoittua noin 10 työpaikkaa.

Monipuolisen tonttivarannon ylläpitämisellä voidaan osaltaan tukea myönteistä yritysilmastoa ja yritysverkostojen muodostumista. Kaavan toteuttaminen tukee kaupungin strategian mukaista kehittymistä, jossa rohkeasti yhdessä eteenpäin katsoen luodaan kestäviä menestystarinoita hyvinvoivista asukkaista ja elinvoimaisesta kaupungista.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Suunnittelualueella ei sijaitse kaupungin infraverkostoja eikä asemakaavamuutoksesta aiheudu välttämättömiä katujen muutostarpeita.

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa. Maaperän kantavuus rakennusten maanvaraiselle perustamiselle tulee selvittää tavanomaista syvemmälle ulottuvalla maaperätutkimuksella. Tontin 58 maanvarainen perustus on nykyisen vuonna 2001 rakennetun rakennuksen osalta pettänyt ja rakenteissa on painumia. Asemakaavassa on seuraava määräys: *Alueella saattaa esiintyä pilaantuneita maa-aineksia. Tontin 58 osalta tulee laatia selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.* Tonttien rajojen läheisyydessä ei ole perustusten tukemiseen liittyviä erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavamuutos ei suoraan vaikuta liikenneverkkoon.

Kevyen liikenteen verkosto säilyy kaavamuutoksen myötä ennallaan.

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

Viranomaistoiminnan liikennejärjestelyjen erityisvaatimukset tulee huomioida rakentamisen toteutusvaiheen valmistelussa. Neuvottelut tulee järjestää viimeistään, kun rakennushankkeesta tiedotetaan rakennuslupamenettelyn alkaessa. Senaattikiinteistöjen liikenneyhteys on mahdollista järjestää Pormestarinkadulta Kirkkokadulle, jolloin kaavamuutokseen kuuluvan, Raatimiehenkadun varrella sijaitsevan tontin rakennustyömaa ei vaikuta liikenteen toimivuuteen Senaattikiinteistöjen osalta.

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

- AL-korttelialueen pysäköintijärjestelyt

Suunnittelualueen tontin autopaikkavelvoite määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti. Rakennuksen toteutuessa asuntoina on autopaikkavaatimus 1 ap/ 100 krs-m² ja liike- sekä toimistotilojen osalta 1 ap/ 90 krs-m². Erityisasumisen osalta normi on vastaavasti lievempi ollen 1 ap/ 180 krs-m². Asuinrakennuksena toteutuessaan autopaikkavelvoite on noin 41 ap ((4850-800):100). Autopaikkalaskelmassa huomioidaan käyttötarkoituksen mukainen kerrosala, huomioituna kaavamääräyksien mahdollistamin huojennuksin, joten lopullinen autopaikkamäärä jäänee vielä jonkin verran edellä mainittua pienemmäksi.

Mikäli autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä sijaitsevaan yleiseen kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30 %.

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25 % kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä. Toteutuessaan yhteiskäyttöautopaikkojen vaikutus rakennettaviin autopaikkamääriin on seuraava: tontti 58 noin 33 ap (41-10+2).

Asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen tarkempi sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

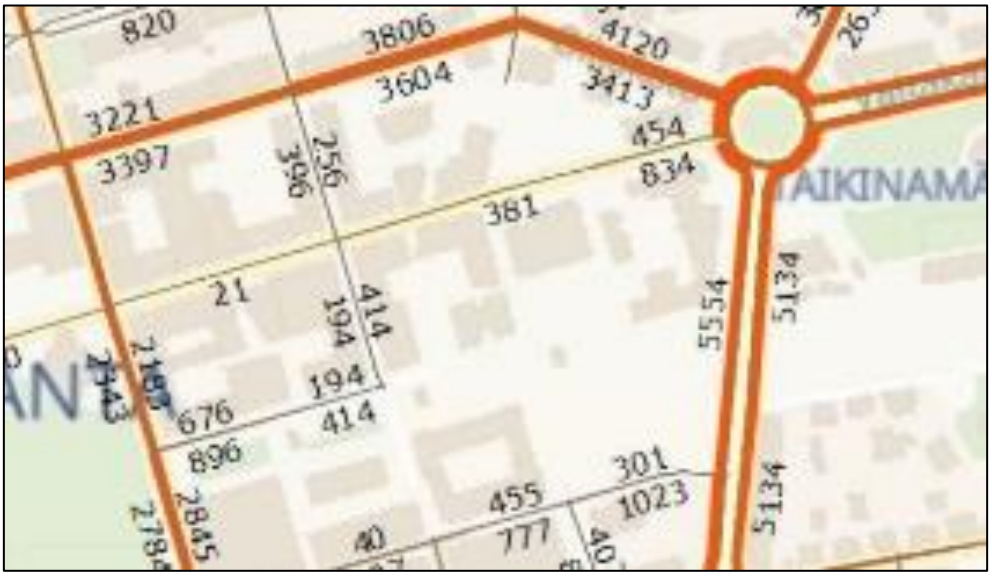
6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

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

Asumisen matkatuotosluku per asukas on Lappeenrannan keskustassa 1,92 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää), joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,88 matkaa. Mikäli AL-korttelialue toteutuu asuntoina, voidaan korttelin nykyisen asukasmäärän 44 asukkaan lisääntyvän arviolta 44 asukkaalla ja tulevaksi asukasmääräksi arvioida 88 asukasta. Liikennetuotoksen lisäykseksi voidaan siten arvioida 0,88x44= 39 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008).

AL-korttelialueelle voi sijoittua myös liike- ja toimistotiloja. Niiden kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan eikä tarkkaa arviota ole tästä syystä mahdollista esittää.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle laaditun liikenne-ennusteen mukaan (WSP Finland Oy 2020) liikenne suunnittelualuetta ympäröivillä kaduilla lisääntyy jonkin verran vuoteen 2040 mennessä. Vuonna 2020 ajoneuvoja kulki suunnittelualueen kohdalla vuorokaudessa Valtakadulla 381 ajoneuvoa itään. Suunnittelualueesta itään Valtakadun kaksisuuntaisella osalla ajoneuvoja kulki 834 itään ja 454 länteen, Pormestarinkadulla kulki 194 ajoneuvoa länteen ja 414 itään sekä Raatimiehenkadulla 194 etelään ja 414 pohjoiseen.



Kuva41: Vuorokauden liikennemäärä, ajoneuvoa/vrk vuonna 2020 (nykytilaennuste) (WSP Finland Oy 2020).

Kuva 42: Vuorokauden arvioitu liikennemäärä, ajoneuvoa/vrk vuonna 2040 (WSP Finland Oy 2020).

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2040 Valtakadulla 599 ajoneuvoa itään (muutos +218 ajon.). Suunnittelualueesta itään Valtakadun kaksisuuntaisella osalla ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne on 1068 ajoneuvoa itään (muutos +234 ajon.) ja 469 länteen (muutos +15 ajon.), Pormestarinkadun länsiosalla 839 länteen (muutos +163 ajon.) ja 0 itään (muutos -896 ajon.) sekä Raatimiehenkadulla 226 etelään (muutos +32 ajon.) ja 565 pohjoiseen (muutos +151 ajon.).

Asemakaavamuutoksessa esitetty maankäyttö ei lisää merkittävästi Raatimiehenkadun ja Valtakadun liikennemääriä ja lisäksi vähentää todennäköisesti Pormestarinkadun hidaskatuosuuden liikennettä. Muutos ei aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Ennustettu liikenteen kasvu suunnittelualueen kaduilla on osittain seurausta

suunnittelualueen uudistuvasta maankäytöstä, mutta osittain myös suunnittelualueen ulkopuolisten alueiden maankäytön muutoksista.

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla +140 metriä. Uudisrakennuksen korkein räystäskorkeus suunnittelualueella on +126 metriä ja korkein vesikaton harjakorkeus sijoittuu muutamia metrejä tätä ylemmälle tasolle.

6.4.4 Meluvaikutukset

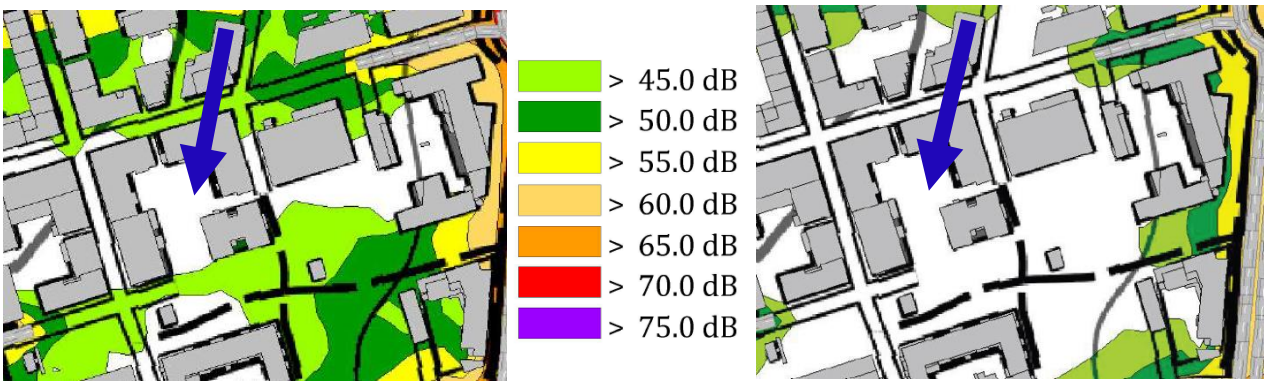
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona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

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole laadittu erillistä meluselvitystä johtuen korttelia ympäröivien katujen suhteellisen vähäisistä liikennemääristä ja alhaisista nopeusrajoituksista. Liikennemelutasot jäävät alueella alhaisiksi. Arviointitarve perustui WSP Finland Oy:n liikenne-ennusteen pohjalta laatimaan Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitykseen vuodelta 2021. Siinä meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesteet. Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot alittuvat suurella todennäköisyydellä sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Lisäksi ulko-oleskelualueet sijoittuvat rakennusten suojaamalle sisäpihalle ollen liikennemelun tavoittamattomalla vyöhykkeellä.

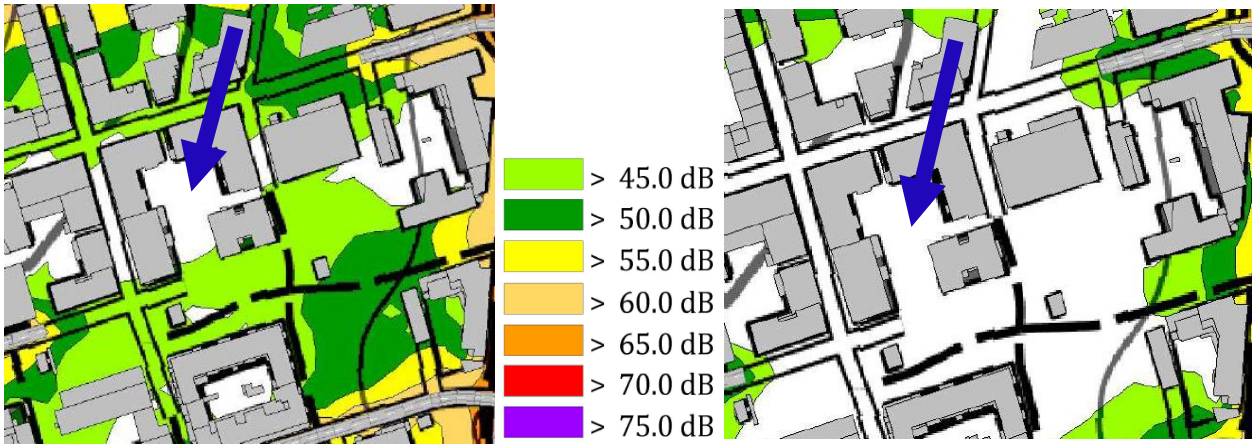
Vuoden 2021 meluselvityksen perusteella päiväajan keskiäänitasot jäävät ennustetilanteessa vuonna 2040 korttelin sisäpihalla kokonaisuudessaan selvästi alle ohjearvon 55 dB. Vastaavasti yöajan keskiäänitasot jäävät koko korttelin osalta ennustetilanteessa vuonna 2040 selvästi alle ohjearvon 45 dB.

Päivä- ja yöajan ohjearvot täyttyvät selvästi siitäkin huolimatta, että mallinnuksen lähtökohtana ovat korttelin nykyiset rakennusmassat eikä siinä ole huomioitu eteläreunaan kaavatyön aikana kaavailtua, mutta tässä vaiheessa hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle rajattua uutta rakennusrivistöä.

Kaavassa on myös määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.



Kuva 44: Vasemmassa kuvassa on esitetty nykytilanteen tieliikennemelun keskiäänitasot päiväaikaan kello 7-22 ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)



Kuva 436: Vasemmassa kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7-22 keskiäänitasot ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)

- Sisämelu

Meluselvityksen mukaan korttelin julkisivuihin kohdistuu päivällä alle 50 dB:n keskimelutaso, jolloin ääneneristävyystarve on suurimmillaan 15 dB (50 dB ulkomelu – 35 dB sisämelun ohjearvo = 15 dB). Vastaavasti yöaikaan julkisivuihin kohdistuu alle 45 dB:n keskimelutaso.

Sisämelua koskevat päivä- ja yömelun ohjearvot täyttyvät erittäin hyvin, sillä asemakaavassa on edellytetty Valta- ja Raatimiehenkadun puoleisilta seinärakenteilta vähintään 35 dB:n ääneneristävyyttä. Muille julkisivuille ei ole annettu erikseen ääneneristävyysvaatimuksia, sillä ohjearvot täyttyvät niiden osalta erittäin hyvin normaaleilla seinä- ja ikkunarakenteilla.

- Parvekkeet

Asemakaavassa on määrätty, että uudisrakennuksen parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Parvekelasituksella tulee saavuttaa parveketilaan vähintään 7 dB:n ääneneristys. Kun julkisivuihin kohdistuva melutaso on ennusteen mukaan enimmillään välillä 45 – 50 dB, täyttyy ulko-oleskelualueiden päivämelun ohjearvo 55 dB kaikkien julkisivujen parveketilojen osalta.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavahanke on osa Lappeenrannan ydinkeskustan tiivistämistä ja kehittämistä. Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien asuin, liike- ja toimistotilojen rakentamisen, mikä tukee ydinkeskustan kaupallista kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista.

Suunnittelualueelle mahdollisesti tulevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin jalkaisin, polkupyörällä, autolla kuin julkisella liikenteelläkin. Asemakaavan mukainen rakentaminen voi parantaa myös lähialueen asukkaiden palveluiden saatavuutta ja lisätä palvelutarjontaa.

Kaupallisten vaikutusten kannalta on kuitenkin keskeistä, että kaavamuutos edellyttää katutasoille rakentuvan pääosin liiketiloja, mikä säilyttää alueen osana ydinkeskustan liiketilojen keskittymää.

Kaupan kehittämistä tukevat suhteellisen lähellä sijaitsevien joukkoliikenteen pysäkkien sijainnit Koulukadulla ja Lappeenkadulla tarjoten jalankulkijoiden liikennevirran pääkirjaston läheisyydessä. Asemakaavamääräyksillä ei ole rajattu tarkemmin kaupan laatua tai kokoa.

Muutamien autopaikkojen sijainti katualueella mahdollistaa liiketoiminnan edellyttämän katutason lyhytaikaisen asiakaspysäköinnin ja turvaa osaltaan ydinkeskustan elinvoimaisuutta.

Kokonaisuutena asemakaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen, sillä liiketilojen pinta-ala säilyy ennallaan ollen noin 200 neliömetriä.

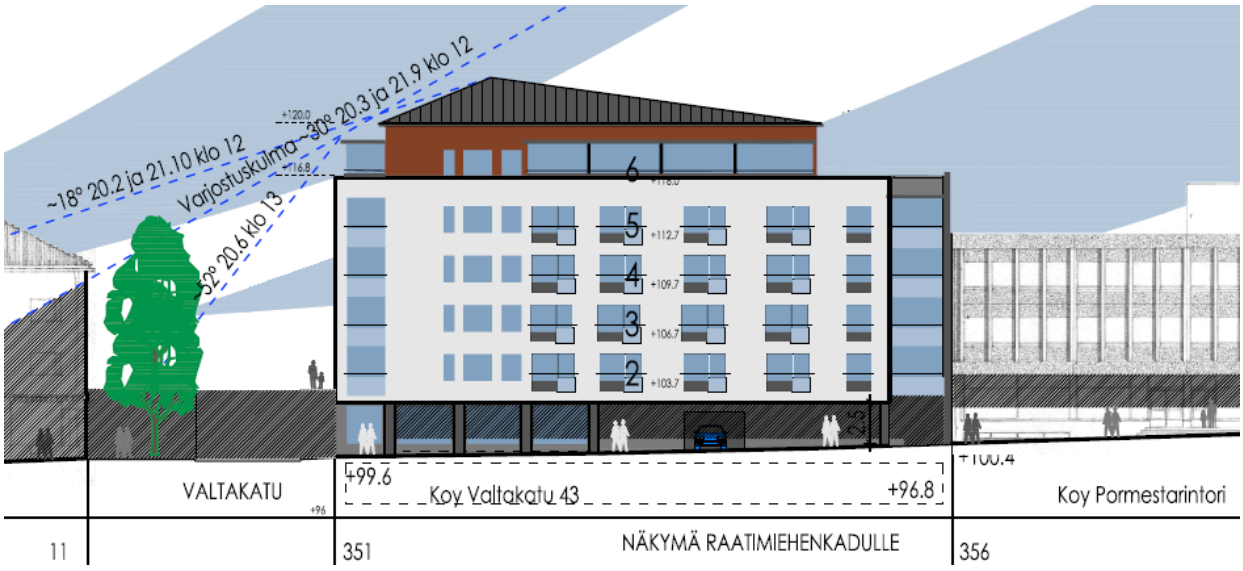
6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan myötä AL- korttelialueelle muodostuu oleskelupiha ja parvekkeet, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity.

Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Oleskelupihan melutaso ei tehtyjen selvitysten perusteella ylitä VNp 993/92 melutason ohjearvoja kaavan mukaisella rakennusten massoittelulla. Lisäksi on annettu määräys rakennuksen ulkorakenteiden ääneneristävyydestä varmistamaan sisätilojen viihtyisyys voimassa olevan ohjearvon mukaisesti.

Kuva 45: Pääosin kuusikerroksisen rakennuksen varjovaikutus kesäkuukausina noin kello 10. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Korttelin uudisrakentaminen kaavaluonnoksen mukaisesti luo edellytykset tiiviisti rakentuneelle kaupunkiympäristölle. Oleskelualueiden varaaminen tonttien sisäpihoille ja autopaikkojen sijoittaminen pihakannen alle tarjoavat hyvät lähtökohdat viihtyisän kaupunkimaisen asuinympäristön muodostumiselle. Korttelin sisäpihalle on kaavan pohjalta mahdollisuus muodostaa asunto-osakeyhtiöiden yhteisöllisyyttä tukeva asukkaiden yhteinen ulkotila. Kuusikerroksisen uudisrakennuksen pohjoisen puolella varjostusvaikutus ulottuu talvikuukausien aikana Valtakadun pohjoisen puoleisten rakennusten julkisivuille.



Kuva 46: Asunto Oy Valtakatu 43:n varjostusvaikutus Valta- ja Raatimiehenkadulla naapurikiinteistön julkisivuille kevät- ja syyspäivän tasauksen ajankohtana, lisäksi ylempi katkoviiva kertoo vaikutuksen 20.2 ja 21.10 sekä alempi katkoviiva auringon ollessa korkeimmillaan 20.6. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Vanhan rakennuksen purkutöillä ja uudisrakennusten rakennustöillä on rakentamisaikaisia vaikutuksia kuten melua, pölyä ja liikenteen lisääntymistä sekä ahtautumista. Rakentaminen voi vähentää myös laajemman alueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja kohdistuvat suhteellisen rajatulle alueelle saman korttelin asukkaisiin. Korttelin eteläpuolinen Paasikiven puisto vähentää häiriövaikutusta naapureihin.

Asemakaavan mukainen uudisrakentaminen luo yleisiä edellytyksiä liikkumisen esteettömyydelle ja turvallisuudelle. Pääosa esteettömyyden tavoitteista toteutuu kuitenkin rakennussuunnittelun kautta, kuten portaaton sisäänkäynti sekä portaaton kulkuyhteys asuntoihin ja yhteisiin tiloihin. Myös kattoterasseille kulkeminen esteettömästi on mahdollista lisäämällä ylimmän kerroksen asuntojen kerroskorkeutta ja mahdollistamalla asennuslattian rakentaminen. Korkeampi mitoitus on otettu huomioon asemakaavassa julkisivun ja kattopinnan leikkauskohdan korkomäärityksissä.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen sisältämä rakennuksen kerrosluvun nousu 2 kerroksella ei aiheuta nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää asukkaiden viihtyvyyttä. Kaavaratkaisu ei myöskään vähennä lähialueen asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuuksia.

Kuva 47: Näkymä Raatimiehenkadulta kohti pohjoista ja Saimaata, vasemmalla Oikeustalo, Viljelytalo, Kulmatalo. Kuvan oikeassa reunassa on Kiinteistö Oy Pormestarintorin rakennus ja takana K Oy Valtakatu 43:n viisi- ja kuusikerroksiset uudisrakennusosat. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Suunnittelualue sijaitsee UPM Oyj:n Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Kaukaan tehtailla on käytössä erilaisia vaarallisia kemikaaleja, joista klooridioksidin voidaan katsoa aiheuttavan vakavimmat vaarat laitoksen ulkopuolelle. Klooridioksidia käytetään sellun valkaisussa ja talousveden valmistuksessa. Päästessään vapaaseen ilmatilaan klooridioksidi kaasuuntuu sitä nopeammin mitä lämpimämpää ilma on. Se on ilmaa raskaampaa ja liikkuu lähellä maan pintaa. Suurina pitoisuuksina

kaasu on hengenvaarallista. UPM on kartoittanut erilaisin riskianalyysein suuronnettomuusvaarat. Onnettomuuden vaaravaikutukset voivat rajoittua varsinaisen vuotokodan läheisyyteen tai ulottua onnettomuuspaikkaa kauemmaksi. Vuototilanteissa välitön vaara-alue on aina vallitsevan tuulen alapuolella, ja se voi ulottua jopa 1,6 kilometrin päähän. Terveysvaaraa aiheuttava alue voi ulottua 2,5 kilometrin etäisyydelle vuotokohteesta. Kaukaan osalta vyöhykkeen laajuus on 2 kilometriä ja kaava-alue sijaitsee sen sisällä.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei muodostu sellaista toimintaa, joka kasvattaisi merkittävästi alueen asukastiheyttä tai asiointivirtaa verrattaessa voimassa olevan kaavan tilanteeseen. Tämä johtuu suurimmaksi osaksi alueella jo nykyisin olevista asukkaiden ja työpaikkojen määrästä, jotka lisääntyvät noin kahdella sadalla henkilöllä.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ulkoilureitistöihin eikä laajempiin viheryhteyksiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalueella ei ole puistoalueita, ja kaavamuutoksen myötä eteläpuolella oleva Paasikiven puisto säilyy ennallaan. Mahdollisesti myöhemmin poistuvan hidaskatuosuuden tilalle on mahdollista hieman laajentaa puistoaluetta, kyseinen alue ei kuulu kuitenkaan tähän kaavamuutosalueeseen.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavaratkaisu muuttaa kaupunkikuvaa ja -rakennetta lisäämällä rakennusten kerroslukua noin 2 kerroksella. Asemakaavan mahdollistama kaupunkirakenteen tiivistäminen näkyy myös rakentamistehokkuuden lisäyksenä.

Kiinteistö Oy Valtakatu 43:n tontin 58 nykyinen rakennusoikeus on 2600 krs-m² ja uusi rakennusoikeus 4850 kerros-m². Rakennusoikeus lisääntyy 2250 kerros-m², jolloin tonttitehokkuus e=1,95 (2600/1331) nousee e=3,64:aan (4850/1331) tehokkuuden lisääntyessä 87 %.

Suunnittelualueen tonttikohtainen tehokkuus noudattaa voimassa olevan yleiskaavan C-1-alueille merkittyä tavoiteltavaa tehokkuuslukua, joka vaihtelee välillä e=2,0…4,0. Yleiskaavassa esitetty tonttitehokkuusluku on tavoitteellinen, ei tiukasti asemakaavoitusta ohjaava.

Alueen keskeinen sijainti mahdollistaa tontille suurehkon tehokkuuden, joka on perusteltu keskustan toiminnallisen kehittämisen ja tiivistämisen näkökulmasta. Koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset ovat myönteisiä: asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen mahdollistavat tontit sijaitsevat keskustassa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Suhteellisen suuren tonttitehokkuuden on osaltaan mahdollistanut tontin rajoittuminen kahdelta sivulta katualueeseen, jolloin rakennusmassa on voitu ratkaista L-mallisina. Samalla kaavaratkaisu kuitenkin noudattaa ydinkeskustan kaavamuutoksissa viime vuosina noudatettua pääosin 5- ja 6-kerroksista massoittelua.

Rakennusoikeuden ja tonttitehokkuuden nostamisen seurauksena muodostuu suhteellisen suuren runkosyvyyden omaavia rakennuksia. Kerrosluvun ollessa noin kuusi kerrosta yli 3,5:n tehokkuusluku johtaa melko suuriin runkosyvyyksiin, rakennuksen jakavaan keskikäytävään ja muodoltaan pitkänomaisiin asuntoihin. Tällöin ikkunapintaa jää lyhyelle ulkoseinän osalle suhteellisen vähän verrattuna asunnon pinta-alaan, muodostaen rakennuksen keskiosalle ainoastaan aputiloiksi luokiteltavia tiloja. Rakennussuunnittelussa tulee tästä syystä kiinnittää erityistä huomiota pohjaratkaisujen toimivuuteen ja asuntojen viihtyvyyteen erityisesti pienimpien asuntojen osalta. Mikäli kaikki uuden kaavan mahdollistama rakennusoikeus rakennetaan, Asunto Oy Valtakatu 43:n nykyiseen rakennukseen verrattuna uudessa rakennuksessa yhden kerroksen tasolla asuinhuoneiden määrä vähentyy 2-3 kpl, kun ikkunoiden sijoittumisen edellyttämän julkisivun pituus vähenee noin 8 metriä, joka vastaa noin kolmen asuinhuoneen edellyttämän julkisivun mittaa. Kerrostasolla rakennusoikeus ja aputiloiksi luokiteltavien ikkunattomien tilojen määrä lisääntyy, mutta asuinhuoneen määrityksen täyttävien huoneiden määrä vähenee, nykyiseen verrattuna.

Kaavahankkeella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tehostetaan valmiin infraverkon hyödyntämistä. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, vaan vastaa tämän tavoitteita. Kaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset poikkeavat jonkin verran vuonna 2010 suunnittelualueen korttelin koilliskulmaan rakentuneesta Asunto Oy Rutinkulmasta ja ovat hieman vallitsevaa kaupunkirakennetta korkeampia. Kaavaratkaisussa on kuitenkin sovitettu uudisrakentaminen ympäristön viisikerroksisiin rakennuksiin määräämällä katulinjaan rajoittuva (parveke-) julkisivupinta viiden kerroksen korkuiseksi ja sisentämällä kuudennen kerroksen julkisivut katulinjasta noin kolme metriä.

Kokonaisuutena kaavahanke ei hajauta miltään osin yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja samalla hyödyntää olemassa olevaa infraverkkoa tehokkaammin. Alueelle on mahdollista sijoittua noin 88 asukasta. Lopulliseen asukasmäärään vaikuttaa toteutuvien asuntojen keskikoko.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Asemakaavamuutos mahdollista korttelin 10 tontin 58 rakennuksen purkamisen.

Tontilta on mahdollista purkaa vuonna 2001 valmistunut Asunto Oy Valtakatu 43:n asuin- ja liikerakennus, joka on nelikerroksinen betonielementtirakennus. Purettava kiinteistörekisterin mukainen kerrosala on 2644 kerros-m^2 ja poistuvan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2600 kerros-m^2. Tontille 58 on mahdollista rakentaa osittain kuusikerroksinen rakennus, jossa rakennusoikeus on 4850 kerros-m^2.

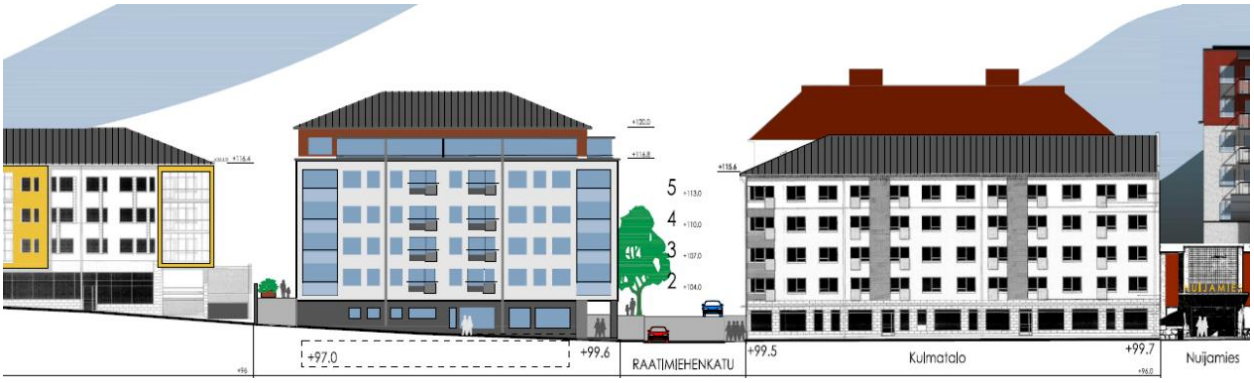
6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Asemakaavamuutoksen 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 välttämättä jouduta siirtämään tai muuttamaan. Tonttiliittymät infraverkkoon

säilyvät ennallaan. Hulevedet johdetaan pääosin hulevesiverkostoon, sillä korttelin uudisrakentamisalueilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen tai viivyttämiseen.

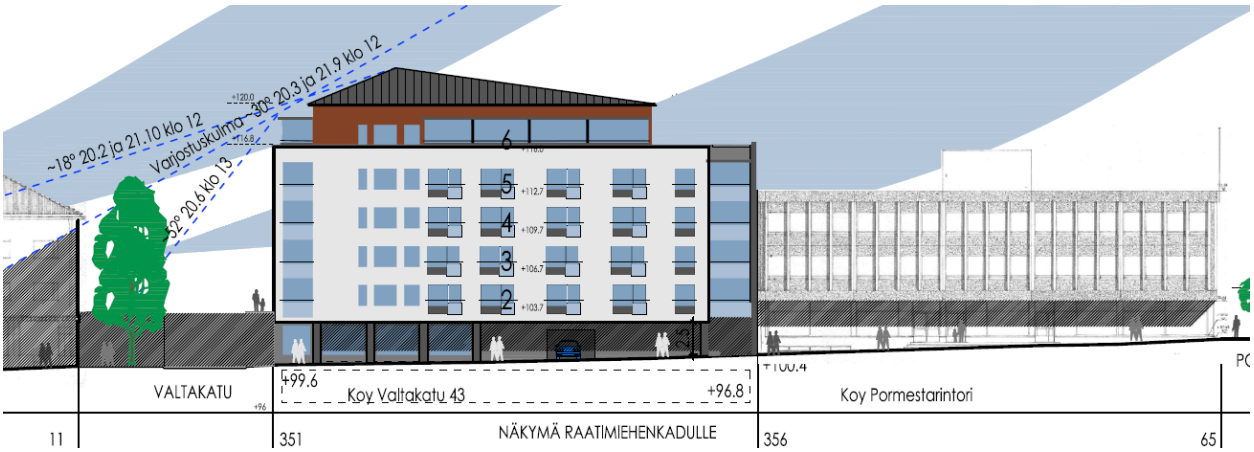
6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaupunkikuvalliset vaikutukset suunnittelualueella painottuvat Raatimiehen- ja Valtakadun katutilaan ja -julkisivuihin. Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut uudisrakennusten pääjulkisivujen sovittaminen Valta- ja Raatimiehenkadun varrella jo olevien viisikerroksisten rakennusten muodostamaan kaupunkikuvaan.



Kuva 48: Julkisivunäkymä Valtakadulle, jossa vasemmalla nelikerroksinen Asunto Oy Rutinkulma, seuraavana oikealla kaavaluonnoksen mukainen Valtakatu 43:n viisi-kuusikerroksinen uudisrakennus, Raatimiehenkatu, seuraavana Asunto Oy Kulmatalon viisikerroksinen asuin- ja liikerakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Kiinteistö Oy Valtakatu 43:n katujulkisivujen ja vesikaton leikkauspisteiden korkein mahdollinen korko on +116,8 joka on likimain sama kuin samassa korttelissa sijaitsevan Asunto Oy Rutinkulman räystäskorko. Rakennuksen kuudes kerros on sisään vedetty julkisivun linjasta vähintään 3 metriä saaden aikaan vaikutelman viisikerroksisesta rakennuksesta Valta- ja Raatimiehenkatujen katutilassa. Kuusikerroksiselle osalle annettu räystäskorko on +120,5 metriä. Raatimiehenkadun puoleisella rakennusosalla on kattorakenteiden ylin mahdollinen korko on +116,8 mahdollistaen viisikerroksinen rakennusosan,



Kuva 51: Julkisivunäkymä Raatimiehenkadulle, vasemmalla Asunto Oy Valtakatu 50, Valtakatu, kuvan keskellä Kiinteistö Oy Valtakatu 43, oikealla Kiinteistö Oy Pormestarintori ja rakennusten välillä on nähtävissä räystäslinjojen epäjatkuvuuskohta (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

joka on yhden kerroksen korkeampi kuin Raatimiehenkadun vastakkaisella puolella olevan Asunto Oy Kulmatalon nelikerroksinen siipiosa sekä tämän vastaparina oleva Viljelytalon kolmikerroksinen rakennusosa.

Ratimiehenkadun julkisivu on kaksi kerrosta korkeampi kuin viereinen Kiinteistö Oy Pormestarintorin vanha kolmikerroksinen rakennus, joka nykytilanteessa muodostaa suhteellisen tasapainoista kaupunkikuvaa yhdessä purettavan rakennuksen kanssa. Kuitenkin uudisrakennuksen aiheuttaman selkeän epäjatkuvuuskohdan merkitys räystäslinjoissa todennäköisesti ajan saatossa vähentyy mikäli viereiselle tontille rakentuu kaavamuutoksen ehdotuksen mukainen uudisrakennus, jossa on neljä kerrosta Raatimiehenkadun puoleisessa rakennusosassa ollen kerroksen korkeampi nykyiseen kolmikerroksiseen rakennukseen verrattunna.

Kuva 52: Havainnekuvassa keskellä kaavamuutoksen mahdollistama Kiinteistö Oy Valtakatu 43:n viisi- ja kuusikerroksinen uudisrakennus, tämän oikealla puolella on kaavaehdotuksessa suunnittelualueeseen kuuluneet Kiinteistö Oy Pormestarintori ja takana Lappeenrannan nuorisotoimen rakennus Monari. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Rakennuksen julkisivujen suunnittelua on asemakaavamääräyksillä ohjattu siten, että julkisivupinnoista muodostuu suhteellisen sileitä ja muodoltaan hillittyjä. Rakennuksen kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja julkisivunomaisen kokonaisuuden muodostavia tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Muiden kuin ranskalaisten parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Kuudennen kerroksen terassien lasitusten tulee puolestaan olla vähintään 0,5 metriä sisäänvedettyjä alapuolisesta julkisivulinjasta. Tällä taataan viidennen kerroksen räystäslinjan hahmottuminen selkeänä ja yhtenäisenä katutilassa.

Lisäksi on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja värityksestä. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa.

Katutason elävöittämiseksi julkisivuja on jäsenneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä. Julkisivujen käsittely jatkaa suomalaisen kaupunkirakentamisen selkeän aukotuksen perinnettä. Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna kaavan mukaisella uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus lähiympäristön kaupunkikuvaan.

Kuva 53. Havainnekuvan näkymä Paasikiven puistoon, oikeassa reunassa Opiskelija-asuntosäätiön kahdeksankerroksinen asuntola, seuraavana vasemmalla kuvan alareunassa Lappeenrannan pääkirjasto, seuraavana vasemmalla Asunto Oy Rutinkulma, kuvan keskellä Kiinteistö Oy Valtakatu 43:n osittain kuusikerroksinen uudisrakennus, seuraavana vasemmalla Kiinteistö Oy Pormestarintorin liike- ja toimistorakennus ja tämän alapuolella nuorisotila Monari. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Asemakaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueen olemassa olevan rakennuskannan purkamisen. Suunnittelualueen rakennukseen ei sisälly sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella tämä olisi suojeltava asemakaavalla.

Kaavamuutosalueen rakennusta ei ole luokiteltu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n (Keskusta-alue) rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittävien rakennusten luetteloon. Osayleiskaavassa ehdotusvaiheen mukaisen suunnittelualueen rakennuksilla ei ole suojelumerkintää, mutta korttelin vieressä sijaitsevan Lappeenrannan pääkirjaston suojeluarvot tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä.

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.

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

6.7 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutoksen AL-korttelialue sijoittuu yleiskaavan C-1-alueelle (*Keskustatoimintojen alue, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja*…).

6.8 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

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

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

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

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

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan ydinkeskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Monarin korttelin tontin 58 monipuolisen käytön asumiseen ja yritystoimintaan. 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.

> *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 uudisrakentaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä suunnittelualueella on valmiina katu-, vesihuolto- ja energiaverkko. Kaavaratkaisu mahdollistaa toisaalta myös katu- ja liikennejärjestelyjen sekä puistoalueen kehittämisen ja turvallisuuden parantamisen kadun jalankulkualueen leventyessä tontin puolelle. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentamistehokkuuden merkittävä lisäys laskee asuntojen viihtyisyyttä, mutta 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 asunnot, toiminnot ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä alue sijaitsee keskellä Lappeenrannan ydinkeskustaa ja on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset liikkumismuotona säilyvät ennallaan tai paranevat.

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

Kaavaratkaisu turvaa valtioneuvoston ohjearvot alittavien päivä- ja yöajan melutasojen toteutumisen oleskelupihoilla. Melutasot toteutuvat myös vaiheittain rakennettaessa, koska ensimmäisenä rakentuva Valtakatu 43 muodostaa L-mallisena rakennuksena melusuojan Valtakadulta tulevaa liikennemelua vastaan. Ohjearvot toteutuvat myös sisätiloissa.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole haitallisia terveysvaikutuksia aiheuttavia toimintoja. Alueelta ei ole varmaa tietoa pilaantuneen maan esiintymisestä, kuitenkin mahdollinen puhdistustarve tulee selvittää ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

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

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Suunnittelualueen rakennuksiin ei tehtyjen selvitysten perusteella sisälly sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella ne olisi suojeltava asemakaavalla. Tonteille sijoittuvien uudisrakennusten massoittelussa ja mittakaavassa on huomioitu alueen erityispiirteet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen lopputulokseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostuksen liitteenä on tontille laadittu kaksiulotteinen havainnekuva ja 3D-malliinnuskuvia uudisrakennusten sijoittumisesta olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään kaupungin ja yksityisen maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus, jolla maanomistaja velvoitetaan osallistumaan alueen infraverkon toteuttamiskustannuksiin. Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 17.8.2022, muutettu 7.12.2022

Kimmo Hautamaa, kaavoitusarkkitehti

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Asemakaavakarttaan on MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen tehty seuraavat tarkistukset:

- Kaavamuutosalue on rajattu koskemaan vain korttelin 10 tonttia 58, tonttien 5 ja 6 jäädessä alueen ulkopuolelle.
- Tontin 58 osalta kaavan sisältöön ei ole tullut muutoksia MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen.
- Asemakaavaselostusta ja muita asiakirjoja on päivitetty edellä mainittuja muutoksia vastaaviksi.