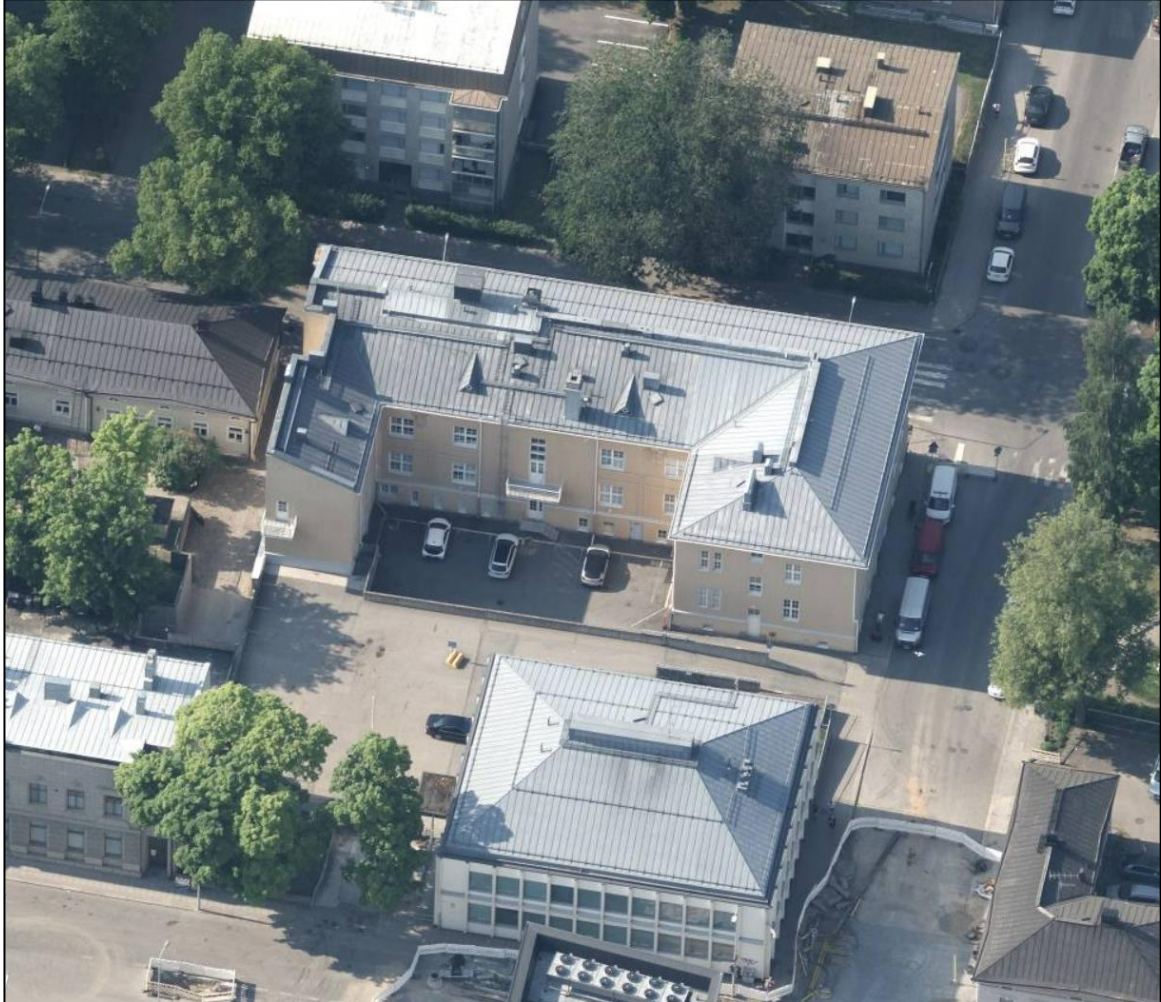




LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



RAASTUVANKATU 9
(AS. OY LAPPEENRANNAN KEISARINKOTI)
ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS
EHDOTUS 10.3.2025

LPR/980/10.02.03.00/2024

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2 KESKUS kortteli 8 tontti 4

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE MAALISKUUN 10. PÄIVÄNÄ 2025 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANRO K2802

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan

muutos: 2 KESKUS kortteli 8 tontti 4

Muodostuu: 2 KESKUS kortteli 8 tontti 4

Kaavanlaatija Kaavavalmisteliija Kaisa Koponen
puh. 040 681 9494

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

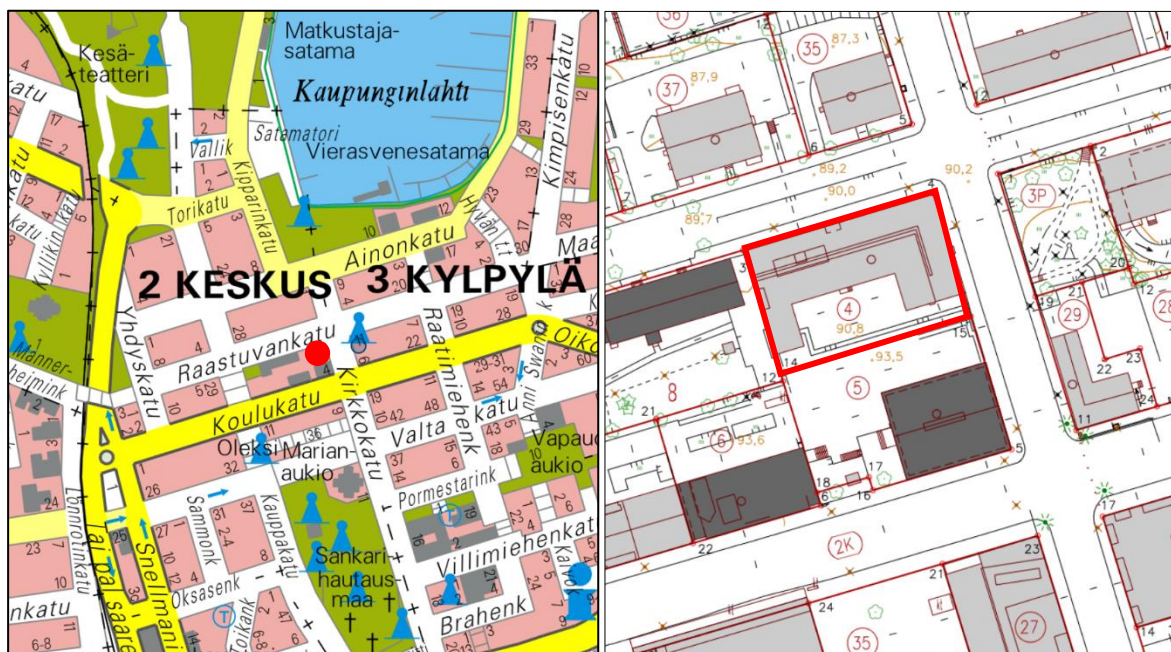
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 10.2. – 3.3.2025.

Hyväksytty Kaupunkikehityslautakunta __. __. 2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue käsittää niin sanotun raatihuoneen korttelin koilliskulman tontin 4. Alue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa, Koulukadun, Kirkkokadun ja Raastuvankadun välisellä alueella. Lounaiskulmastaan suunnittelualue rajautuu historialliseen ns. kivipankin ja seurakuntakeskuksen tonttiin, etelässä ns. virastotaloon sekä lännessä raatihuoneen tonttiin, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1250 m². Suunnittelualueen sijainti ja rajausta on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta, suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Raastuvankatu 9 asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on päivittää tontin kaavamääräyksiä pysäköintinormin osalta. Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt 5.5.2021 Lappeenrannan pysäköintiselvityksen ja pysäköintinormisuosituksen sovellettavaksi ydinkeskustan alueella. Tontin pysäköintipaikkamääräys on tarkoitus muuttaa kyseisen päätöksen mukaiseksi. Samassa yhteydessä päivitetään tarvittavin osin myös muita asemakaavamääräyksiä.

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	Muita kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaalia	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö	22
3.1.5	Liikenneverkko	24
3.1.6	Väestö, työpaikat ja palvelut	30
3.1.7	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	30
3.1.8	Maanomistus	33
3.2	Suunnittelutilanne	34
3.3	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	40
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	41
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset	41
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet	41
4.3	Suunnitteluvaiheet	41
4.4	Asemakaavan tavoitteet	42
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	42
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	42
5.1	Kaavan rakenne	42
5.1.1	Mitoitus	43
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	43
5.3	Aluevaraukset	43
5.3.1	Korttelialueet	43
5.3.2	Tonttijako	45
5.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestösuojelu	45
5.4	Ympäristön häiriötekijät	46
5.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset	46
5.6	Nimistö	48
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	48
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	48
6.2	Ekologiset vaikutukset	49
6.2.1	Vaikutukset maisemaan	49
6.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään	50
6.2.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	50
6.2.4	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	50
6.3	Taloudelliset vaikutukset	51
6.3.1	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	51
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	51

6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.....	51
6.4.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen.....	52
6.4.3	Vaikutukset liikennemeluun.....	53
6.4.4	Vaikutukset pysäköintiin.....	54
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	55
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen.....	55
6.5.2	Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön.....	56
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	56
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	56
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	56
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	56
6.6.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	57
6.6.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön	57
6.6.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen.....	58
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	58
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	60
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	60
7.2	Kaavan hyväksyminen	60

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 muistutukset ja kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/ tai muistutuksia tulee)*
3. Asemakaavan muutoshakemus
4. Asemakaavan tilastolomakkeet
5. Havainnepiirros 10.3.2025
6. Asemakaavakartta luonnos 10.3.2025

1.6 Muita kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaalia

- Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland 2016)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 2021)

- Rakennusinventointi Koulukatu 10-14 ja Raastuvankatu 7-9 (Ramboll Finland Oy 25.2.2017)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2024 yksityisen maanomistajan aloitteesta. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava asemakaavaluonnos.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 8.2.2025 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään AKL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 10.2. – 3.3.2025. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava vietään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on päivittää tontin kaavamääräyksiä pysäköintinormin osalta. Samassa yhteydessä on päivitetty myös muita asemakaavamääräyksiä.

Tontilla sijaitseva entinen rikkihappotehtaan pääkonttorin rakennus on varustettu suojelumerkinnällä, joka on sama, kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Käyttötarkoitukseltaan suunnittelualue säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueena (AK), joka vastaa myös alueen nykyistä käyttöä. Voimassa olevan kaavan mukaisesti rakennuksen kerrosluku on kolme (III) ja rakennusoikeus 2430 kerros-m². AK-korttelialueen rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen seinälinjoja. Suunnittelualueen sisäpihan puolelle voi sijoittaa pysäköinti (p) - ja oleskelualueita (le). Kaavamuutosalueen lounaiskulmassa on maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja (map2). Korttelialueen pysäköintipaikkavelvoite on muutettu 14 autopaikaksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa, niin sanotun Citykorttelin pohjoispuolella. Alue rajautuu etelässä tonttiin, jossa sijaitsee Etelä-Karjalan hyvinvointialueen (Ekhva) toimipiste ja lännessä historiallisiin naapuritontteihin, joilla sijaitsevat mm. raatihuone ja vanha KOP:n pankkirakennus sekä entisen seurakuntakeskuksen paikalle vuonna 2023 rakennettu liike- ja asuinrakennus. Pohjoisessa alue rajautuu Raastuvankatuun ja idässä Kirkkokatuun. Korttelin rakennukset edustavat monipuolisesti eri aikakausien rakennuskantaa. Korttelin vanhimmat säilyneet rakennukset ovat valtakunnallisesti arvokas raatihuone ja siihen liittyvä siipirakennus. Varsinainen raatihuone on valmistunut vuonna 1829 ja siihen liittyvät siipiosat 1826–1930. Raatihuone ympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot* (RKY 2009).



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella. (Trimble Locus Cloud 2024).

Suunnittelualueella sijaitsee arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema klassistinen, 1930-luvun alussa valmistunut entinen rikkihappotehtaan pääkonttori, nykyinen As. Oy Lappeenrannan Keisarinkoti. Rakennus on muutettu asuinkäyttöön vuonna 2014.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee uudempaa rakennuskantaa edustava arkkitehti Olli Kivisen suunnittelema, vuonna 1967 valmistunut entinen rahatoimisto Koulukadun ja Kirkkokadun kulmauksessa. Rakennus sijaitsee entisen Kruununperillisen asunnon paikalla.

Koulukadun varressa, kaavamuutosalueen lounaispuolella, sijaitsee vuonna 1914 valmistunut KOP:n entinen jugend-tyylisuuntaa edustava pankkitalo, jota kutsutaan kivi-pankiksi harmaagraniittisen katujulkisivunsa vuoksi. Rakennus on Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistuksessa. Aiemmin pankkitalon jatkeena Koulukadun ja

Kauppakadun kulmauksessa oli vuonna 1978 valmistunut seurakuntakeskus, joka oli arkkitehti Markku Komosen suunnitelma. Rakennus purettiin ja sen paikalle rakennettiin vuonna 2023 uusi liike – ja asuinrakennus.

Korttelin sisäpiha on vihreä tonteilla kasvavien isojen pihapuiden ansiosta. Korttelin luoteiskulmassa sijaitsee Raatihuoneen edustapuisto, jossa toimi kaupungin tori vuosina 1829-1890. Korttelin läpi etenkin Kirkkokadun ja Kauppakadun välillä avautuu pitkä yhtenäinen ja yleisilmeeltään vihreä näkymä, jota reunustavat historialliset rakennukset. Sisäpihalla vanhojen rakennusten rajaamassa ympäristössä on aistittavissa historiallista kaupunkitunnelmaa. Alueen puusto on iäkästä ja oleellinen osa alueen henkeä yhdessä vanhojen rakennusten luoman tunnelman kanssa. Itse suunnittelualueella ei ole samaa vihreyttä, vaan sisäpiha on pääosin autoille varattua pysäköintialuetta. Sisäpihan kautta on kulku eteläisen puolen tontin pysäköintikannan alle, josta Keisarinkodin taloyhtiö on vuokrannut pysäköintipaikkoja. Autokannen alta on myös kulkuyhteys kävellen Raatihuoneen tontille.

Keskustaajaman osayleiskaavaan liittyvän rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.12.2013) mukaan kortteli edustaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä täydennettynä uudemmalla arkkitehtonisesti kiinnostavalla rakennuskannalla. Kortteli on kaupunkikuvallisesti tärkeässä roolissa keskustan elinvoimaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta, mutta myös historiallisilta arvoiltaan erittäin huomattava.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Aluetta ympäröivät kadut ja kevyen liikenteen kulkureitit, sekä itse piha-alue ja pysäköintialueet ovat asfaltoituja tai kivettyjä. Suunnittelualueen ulkopuolella korttelin sisäpihalla kasvaa vanhoja pihapuita ja piha on erittäin vihreä raatihuoneen sivurakennuksen eteläpuolella sekä raatihuoneen puistossa. Viherympäristö vaikuttaa alueen tunnelmaan koko sisäpihan osalta, koska näkymiä vihreälle osalle avautuu koko korttelin pituudelta useista eri suunnista, etenkin Kirkko- ja Kauppakatuja välillä.

Vanhat puut yhdessä rakennusten kanssa luovat alueelle vahvan tunnelman ja historiallisuuden tunnun. Myös Raatihuoneen eduspuistossa on istutettua kasvillisuutta ja iäkkäitä lehtipuita sekä lehtikuusia. Varsinaisella suunnittelualueella pihan puoli on käytännössä kokonaan asfaltoitu ja pysäköinti- sekä liikennealueina. Koulukadun varressa, suunnittelualueen eteläpuolisella tontilla, kasvaa kaksi iäkästä vaahteraa. Koulukadun varressa pienellä alueella läntisemmän vanhan vaahteran ympärillä on pieni viheralue, jolla ei ole istutuksia ja alue on lähinnä nurmea. Toinen iäkäs puu on ympäröity betonikivin ja -valuin. Kirkkokadun varressa, Ekhvan entisen hyvinvointineuvolan ja Lottamuseon luona on pieni nurmialue. Suunnittelualueen vieressä, Kirkkokadun itäpuolella, sijaitsee Lottapuisto.

Alueella voi esiintyä pienessä mittakaavassa kaupunkiympäristössä viihtyvää eläimistöä. Varsinaisella suunnittelualueella ei ole yleiskaavan luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1)



Kuva 3. Suunnittelualan itäpuolella sijaitseva Lottapuisto.

Maastonmuodot, maa – kallioperä

Suunnitteluala sijaitsee Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman rinteessä. Suunnittelualan maasto laskee kohti pohjoista ja Saimaata. Alueen kallioperä on rapakivigraniittia ja päämaalajina on hiekkamoreeni (lgtkdata.gtk.fi/maankamara/). Kallio on syvällä maakerrosten alla eikä tule miltään osin suunnittelualueella esiin.

Suunnittelualan matalin kohta sijoittuu suunnittelualueella olevan rakennuksen pohjoisimpaan nurkkaan, ollen siellä noin +90,25 metriä. Rakennuksen pihan puolella on ajoramppi, joka johtaa Kirkkokadulta noin korosta +92,21 pihan pysäköintialueelle, joka laskee edelleen kohti pihakannen alla olevaa pysäköintitasoa, joka laskee vielä pihan (+90,99 m) korkoa alemmaksi. Tältä alemmalta pysäköintitasolta on yhteys portin kautta noin tasossa +90,8 m raatihuoneen tontille sekä seurakuntayhtymän alemmalle pysäköintitasolle.

Pohjoisreunaltaan suunnittelualueeseen kuuluva sisäpihan pysäköintikansi on noin korossa +93,5 m ja ajo sinne ajo tapahtuu Kirkkokadun rampin kautta. Kirkkokadun jalkakäytävän korko ajorampin kohdalla on noin +92,5 m, joten nousua ramppia pitkin pysäköintikannelle on noin metri. Pysäköintikannen kautta on ajoyhteys seurakuntayhtymän tontille 1 noin tasossa +93,6 m.

Kirkkokadun ja Raastuvankadun risteysalueen korko keskellä risteystä, suunnittelualan koillispuolella, on +89,56 m. Raastuvankatu kulkee suunnittelualan pohjoispuolella kahdessa eri korossa ja ajokaistat on jaettu kivimuurilla. Alempi taso kulkee noin korossa +89,4 m ja ylempi taso noin metrin korkeammalla.

Raatihuoneen siipirakennuksen ja suunnittelualueen rakennuksen välillä kulkee mukulakivetty kapea pihakatu, jolta on käynti- tai ajoyhteydet raatihuoneen sisäpihalle, suunnittelualueen pysäköintitasolle sekä seurakuntayhtymän tontin alemmalle pysäköintitasolle. Tämä mukulakivetty ajoyhteys alkaa Raastuvankadun jalkakäytävän tasosta +90,15 m ja on eteläpäässään noin tasossa +90,82 metriä.

3.1.2.1 Pohjavedet

Kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan pohjavesialueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta, jossa on muun lainsäädännön nojalla suojeltuja, suoraan pohjavedestä riippuvaisia, luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia, merkittäviä pintavesi- ja maaekosysteemejä. Suunnittelualueen lähistölle ei sijoitu vedenottoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Raatihuoneen korttelin kaavoituksen historiaa

Korttelista on laadittu rakennusinventointi (Ramboll Finland Oy 25.2.2017), johon oheinen korttelin historiaa ja rakentumista koskeva teksti pääosin perustuu.

Lappeenrannan kaupunkirakenne levisi 1700-luvun lopulla linnoituksen ulkopuolelle, Viipurin ja Savonlinnan teiden risteysalueelle, niin sanottuun Suureen esikaupunkiin eli nykyiselle ruutukaava-alueelle. Ensimmäinen kartta, johon on merkitty Linnoitusniemen ohella myös Suuren ja Pienen esikaupungin korttelit, on vuodelta 1799 ja tässä kartassa on nähtävillä nykyisen ydinkeskustan kohdalle rakentunut esikaupunki. 1800-luvun kuluessa esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen.

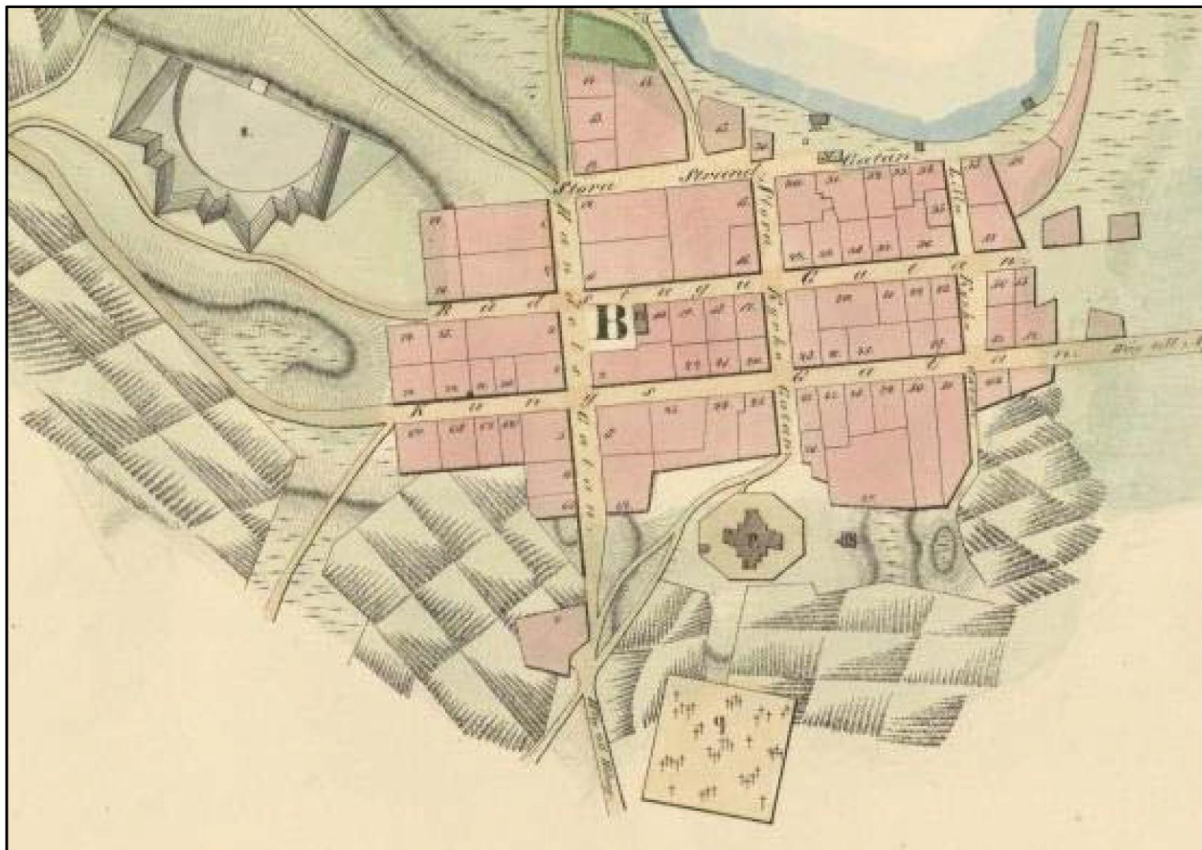


Kuva 4. Ote Lappeenrannan provinssi- ja piirikaupungin asemakartasta vuodelta 1799. Raatihuoneen kortteli on rajattu kartalle punaisella. (Digitaaliarkisto).

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 ensimmäisen painetun kartan laati vuonna 1838 Claes Wilhelm Gylden. Kartassa suunnittelualue on nykyisen korttelin kaltainen. Korttelin pohjoispuolella kulkee Rådstuga Gatan (nykyinen Raastuvankatu), itäpuolella Stora Kyrko Gatan (nykyinen Kirkkokatu), eteläpuolella Kungs Gatan (nykyinen Koulukatu) ja länsipuolella Handels Gatan (nykyinen Kauppakatu).



Kuva 5. Ote C.W. Gyldenin Lappeenrannan kartasta vuodelta 1838. Raatihuone on merkitty ruskealla ja sen edustorin kohdalla oleva kirjain B tarkoittaa Suuren esikaupungin aluetta. (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. Uusi rakennusjärjestys oli ensimmäinen merkittävä säädös, joka vaikutti rakennustapaan ja koko kaupunkikuvaan. Se muun muassa 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, joissa alaosa on kiveä ja yläosa puuta.

Hannikainen vuonna 1891. Kaavamuutosalue on keisarinkaavassa vahvistanut nykyiset rajansa ja muotonsa sekä katuverkko nimensä. Kortteli rajautuu idässä Isoon Kirkkokatuun, etelässä Kuninkaankatuun, lännessä Kauppakatuun ja pohjoisessa Raastuvankatuun. Venäjän keisari vahvisti asemakaavan vuonna 1892.

Lappeenrannan kaavoitukselle oli 1900-luvun alussa tyypillistä monien toteutumattomien asemakaavojen laatiminen. Vuonna 1908 arkkitehti Valter Thomen ja insinööri Hugo Liliuksen laadittavaksi annettiin koko kaupunkialuetta koskeva kaava. Tämä jugendhenkinen kaava jäi vahvistamatta senaatissa.

Esikaupunkien liitoksessa vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt alueet integroitiin vanhaan kaupunkirakenteeseen vuonna 1936 vahvistetulla Otto-livari Meurmanin yleisasemakaavalla. Vanhan keskustan alueella yleisasemakaava ei kuitenkaan aiheuttanut merkittäviä muutoksia.

Sotien jälkeisen ensimmäisen yleiskaavan suunnittelijaksi valittiin 1950-luvun alussa professori Otto-livari Meurman sekä arkkitehti Olli Kivinen. Kivisen ja Meurmanin yleiskaava hahmotti uuden hallintokeskustan paikan, mutta muutti vanhan keskustan kaavaa matalammaksi ja avarammaksi. Korkea rakentaminen sijoitettiin keskustan eteläosaan. Tehokkuus jäi liikekeskustassa 0,8...1,3:een.

Vuoden 1963 keskustakilpailun voittaneessa arkkitehti Erkki Juutilaisen ehdotuksessa ”Villimiehen arkivaatteet” esitetään Raatihuoneen edustan aukio ja osa korttelin sisäpihaa puistona. Korttelin itäosa Kirkkokadun varrella on suunniteltu rakennettavaksi nykyistä tiiviimmin. Silloiset rakennukset raatihuonetta lukuun ottamatta on esitetty purettaviksi.

Vuonna 1971 sisäasiainministeriö vahvisti asemakaavan muutoksen, jolla Seurakuntakeskuksen, Kansallis-Osake-Pankin liikerakennuksen, virastotalon sekä entisen rikkihappotehtaan tontit varattiin yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Raatihuone ja sen jatke merkittiin hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi YH). Raatihuoneen eduspuisto oli kaavassa puistoaluetta (PI). Vuoden 1971 asemakaavassa raatihuone laajennuksineen on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena, jota ei saa purkaa. Muita suojelumerkintöjä ei kaavassa ole. Kaavan on laatinut arkkitehti Erkki Juutilainen.

Vuonna 1975 on vahvistettu asemakaavan muutos, jossa tontit 32 ja 33 merkittiin yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Vuonna 1977 tontin 1 asemakaavamääräyksiä muutettiin, mutta tonttien käyttötarkoitukset pysyivät ennallaan. Kortteli oli kehittynyt kaupungin keskeiseksi hallintokortteliksi.

Nyt työn alla olevalle Keisarinkodin tontille sekä sen etelänpuoleiselle tontille tehtiin vuonna 2017 kaavamuutos. Ennen vuoden 2017 asemakaavamuutosta Keisarinkodin ja sen etelän puoleinen tontti oleva olivat yhtä tonttia. Vuoden 2017 kaavamuutoksessa tontti jaettiin kahdeksi erilliseksi tontiksi. Tavoitteena oli mahdollistaa uuden asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen ns. virastotalon tontille (tontti 5). Kaavamuutoksella mahdollistettiin maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen osalle alueesta. Suunnittelussa huomioitiin alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan keskustassa sekä muut alueen suojeluarvot.

Vuonna 2021 lainvoiman sai Raatihuoneen kaava, joka käsitti entisen seurakuntakeskuksen ja raatihuoneen sekä sen sivurakennuksen tontin. Kaavamuutoksen tavoitteena oli mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009). Kaavamuutoksella mahdollistettiin asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelussa huomioitiin alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Alueelle on rakentunut vuonna 2023 liike- ja asuinrakennus.

- Raatihuoneen korttelin rakentuminen

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

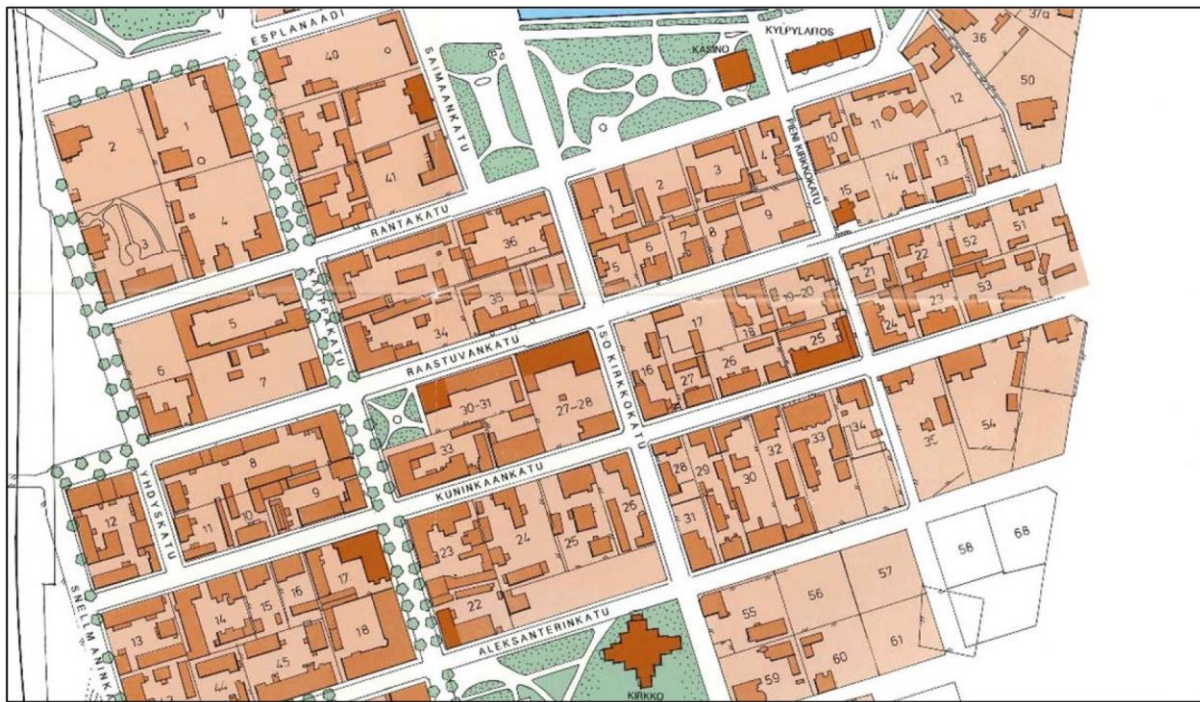
1800-luvulla entisen seurakuntakeskuksen, nykyisen liike- ja asuinrakennuksen, paikalla sijaitsi pohjaltaan lähes U-kirjaimen mallinen puurakennus. Rakennus sijoittui kiinni Koulukatuun ja lähes kiinni Kauppakadun puoleiseen rajaan. Rakennukseen oli useita portain varustettuja sisäänkäyntejä pihan puolelta. Rakennusten itäpuolella sijaitsi puutarha ja sen itäpuolella pienempiä rakennuksia myöhemmän pankin tontilla.

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

1900-luvun alussa raatihuoneen viereinen toriaukio muutettiin puistoksi, kun tori muutti satamaan. Samoihin aikoihin Kauppakadun varteen istutettiin lehmuksia.

Keisari Aleksanteri III vieraili Lappeenrannassa vuosina 1885 ja 1891. Tuona aikana keisari pari majoittui entisen rikkihappotehtaan konttorin paikalla sijainneeseen Fontelin taloon, jota kutsuttiin myös Keisarintaloksi. Myöhemmin talo siirtyi valtion rikkihappotehtaan omistukseen ja se tuhoutui tulipalossa 24.3.1929. Vuonna 1931 paikalle valmistui rikkihappotehtaan pääkonttori.

Koulukatu 10:n entisen seurakuntatalon, nykyisen liike- ja asuinrakennuksen, paikalla on sijainnut ns. ensimmäisen apteekin talo. Vuonna 1925 haettiin lupaa uudisrakennukselle ja muutoksille entisen seurakuntakeskuksen tontilla sijainneelle rakennukselle. Uudisrakennus nykyisen Koulukadun varrella yhdisti toisiinsa tontilla sijainneet kaksi rakennusta. Vuonna 1929 seurakuntakeskuksen tontilla sijainnutta rakennusta laajennettiin A. Makkosen suunnittelema virvoitusjuomamyymälällä. Myymälä sijoitui vuonna 1925 rakennetun osan jatkoksi ja liitti sen yhteen tontin itäreunalla olevan rakennuksen kanssa.



Kuva 7. Kartassa 1930-luvulla näkyvät raatihuone laajennuksineen, rikkihappotehtaan pääkonttori, nykyisen virastotalon paikalla perintöruhtinas Vladimirin talo, KOP:n rakennus sekä nykyisen liike- ja asuinrakennuksen (ent. seurakuntakeskuksen) paikalla ensimmäisen apteekin talo ja virvoitusjuomamyymälä. (Lappeenrannan historia 1917–1966)

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

Ensimmäisen apteekin talo ja Osuusliike Onnin liikerakennus purettiin vuonna 1976 ja paikalle rakennettiin seurakuntakeskus, joka puolestaan purettiin vuonna 2021 ja paikalle valmistui liike- ja asuinrakennus vuonna 2023.

Nykyisen virastotalon paikalla sijaitsi niin sanottu Perintöruhtinas Vladimirin talo. Rakennus purettiin vuonna 1965 ja sen paikalle rakennettiin virastotalo vuonna 1967.

Nykyisellä kaavamuutosalueella on varsin rikas historia, kuten koko korttelillakin. Ennen rikkihappotehtaan pääkonttoria paikalla sijaitsi ravintoloitsija Elise Fontellin talo (myös nimellä piirilääkäri A. V. Dammertin talo), jota kutsuttiin myös Keisarintaloksi eli Heidän Keisarillisten Majesteettien Lappeenrannan asunto. Yleisten rakennusten ylihallituksen arkkitehti Jac. Ahrenberg suunnitteli vuonna 1885 keisarillista seuruetta varten Fontellin talon muutoksen ns. Keisarintaloksi. Aleksanteri III yöpyi talossa Lappeenrannan vierailuillaan vuosina 1885 ja 1891. Tontilla oli yhteensä kolme eri rakennusta, joiden välillä oli puistomainen puutarha. Päärakennus paloi vuonna 1929. Keisarintalon niin sanottu kruununperillisen asunto sijoittui Kuninkaankadun (nykyisen Koulukadun) varteen ns. virastotalon toimipisteen kohdalle. Varsinainen Keisarintalon päärakennus sijoittui siis puutarhan toiselle laidalle, nyt kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille Rikkihappotehtaan pääkonttorin paikalle.



Kuva 8. Ilmakuva vuodelta 1939. Tässä kuvassa näkyvistä korttelin 8 rakennuksista edelleen olemassa ovat raatihuone siipiosineen, entinen rikkihappotehtaan pääkonttori ja entinen KOP:n pankkitalo. Suunnittelualueen eteläpuolella oleva virastotalo on valmistunut vuonna 1967 entisen perintöruhtinas Vladimirin talon kohdalle, joka näkyy kuvassa. Korttelin länsiosassa ollut, vuonna 1978 valmistunut, seurakuntakeskus on purettu ja sen tilalle on valmistunut vuonna 2023 uusi liike- ja asuinrakennus. Kortteli on rajattu kuvaan punaisella.

- Rakennetun ympäristön nykytilanne ja rakennuskanta



Kuva 9. Alue ilmakuvaattuna pohjoisesta vuonna 2023.

Suunnittelualan rakennuskanta

Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa ja käsittää yhden rakennuksen. Raastuvankadun ja Kirkkokadun rajaamalla tontilla sijaitseva, arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema, kolmikerroksinen kivitalo valmistui vuonna 1931 Valtion rikkihappotehtaan pääkonttoriksi, joka toimi talossa vuosina 1931- 1940. Klassisistinen rakennus oli vuosina 1940-1944 suojeluskuntatalona, jossa toimi myös Lottakahvila. Myöhemmin rakennus toimi mm. kirjastona vuoteen 1974. Rakennuksessa on toiminut sittemmin mm. Ekhvan (entinen Eksote) sosiaali- ja terveystalona ja Ekhvan hallinnon tiloja. Rakennuksen omisti sotien jälkeen aina 2010-luvun lopulle asti Lappeenrannan sotaorpojen ja sotaaleskien säätiö.

Rakennus on muutettu kokonaan asuinkäyttöön vuonna 2014 ja on nykyisin As. Oy Lappeenrannan Keisarinkoti. Rakennukseen tehtiin kattavat sisätilamuutokset ja julkisivuremontti, kun se muutettiin asuinkäyttöön. Rakennus sijoittuu rinteeseen ja Raastuvankadun puolella siinä on kolme varsinaista kerrosta, joiden lisäksi on ullakko- ja kellarikerrokset. Rakennuksen kerrosala on 2338 krs-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualan tontin pysäköintipaikkavelvoite on 25 autopaikkaa. Tällä hetkellä suunnittelualan sisäpihalla on pysäköintipaikat 8 autolle. Vuonna 2014 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaan tontti vuokraa lisäksi 17 autopaikkaa etelänpuoleiselta tontilta 5. Vuokratut autopaikat sijaitsevat kaavamuutosalueen etelän puoleisen (ns. virastotalon) tontin autokannen alapuolella sijaitsevalla pysäköintitasolla, jonne kuljetaan suunnittelualueeseen kuuluvan sisäpihan kautta.



Kuva 10. Keisarinkoti Kirkkokadulta päin kuvattuna. Rakennuksen vasemmalla puolella näkyy suunnittelualan sisäpihalle ja pysäköintipaikoille johtava ajoluiska.



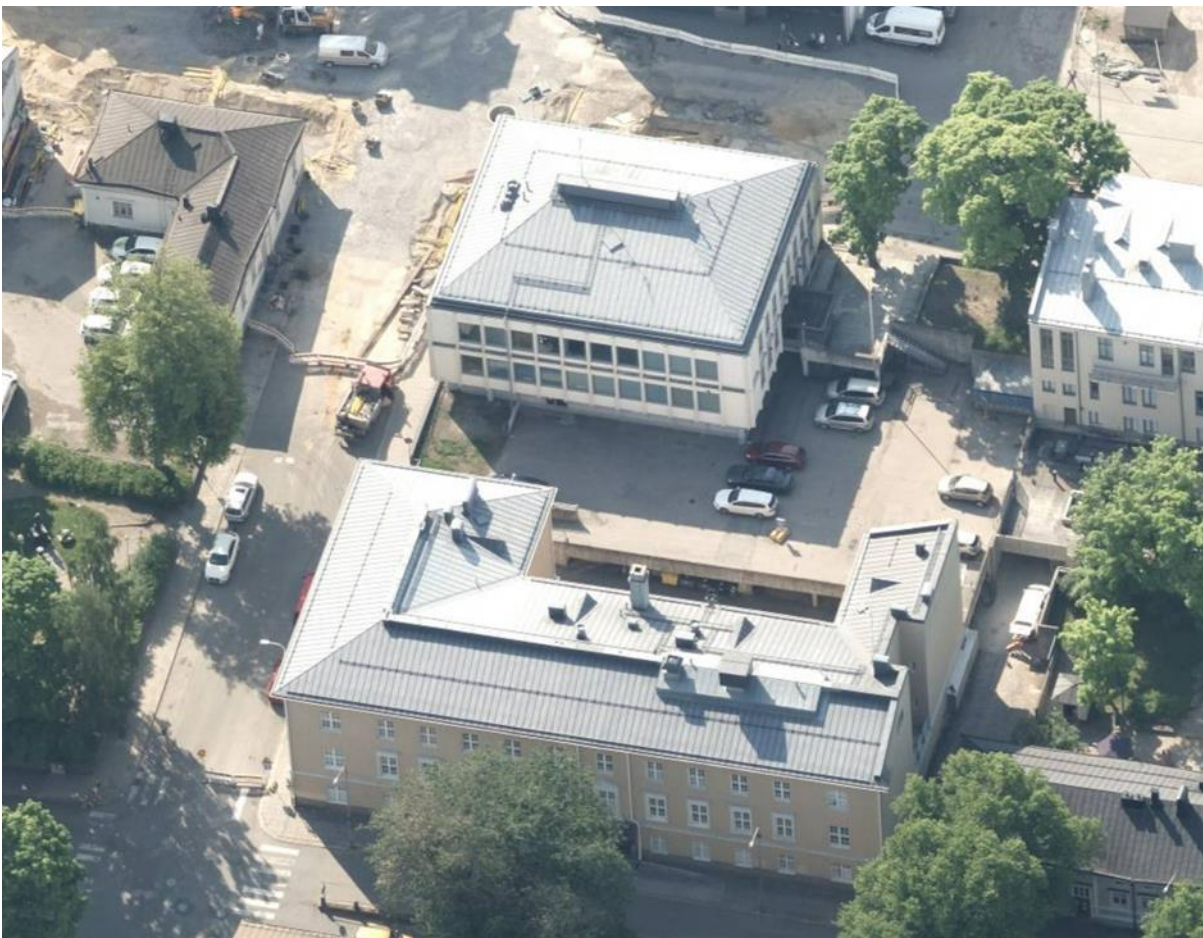
Kuva 11. Keisarinkoti Raastuvankadulta päin kuvattuna.



Kuva 12. Keisarinkodin sisäpihaa. Pihan perällä, jäteastioiden jälkeen, sijaitsee sisäänkäynti ns. virastotalon tontin pysäköintikannen alapuolella oleville pysäköintipaikoille.



Kuva 13. Sisäänkäynti ns. virastotalon pysäköintikannen alapuolisille pysäköintipaikoille, jossa osa kaavamuutosalueen autopaikoista sijaitsee.



Kuva 14. Viistoilmakuva Keisarinkodista pohjoisesta päin kuvattuna. Rakennuksen eteläpuolella näkyy ns. Virastotalon pysäköintikannen alapuolista pysäköintitasoa.

Lyhyt kuvaus korttelin 8 muista rakennuksista:

Raatihuone ja puisto, Raastuvankatu 7. Lappeenrannan raatihuone on maan vanhin puinen raatihuone. Se valmistui vuonna 1829 komissionimaanmittari J. W. Palmrothin laatimien piirustusten mukaan. Julkisivuiltaan empiretyylinen rakennus liittyy ajan venäläisiin mallipiirustuksiin. Nykyisen asunsa se on saanut vuonna 1845, kun sitä korotettiin ja ulkovuoraus uusittiin. Tuolloin myös kellotorni sai nykyisen asunsa. Samalla valmistui Raastuvankadun puoleinen siipirakennus. Se yhdistettiin vuonna 1897 vuosina 1826 ja 1830 rakennettuun puurakennukseen. Siipiosaa jatkettiin vielä 1930-luvulla. Raatihuoneen eduspuiston kohdalla sijaitsi kaupungin tori vuosina 1829–1890. Torin siirryttyä rantatorille muutettiin Raatihuoneen edusta puistoksi osana kylpyläkaupungin kaunistamista. Raastuvankadun lehmuksista osa on istutettu vuonna 1899.



Kuva 15 (vasemmalla). Kuvassa taaempana Raatihuone ja edustalla sen siipirakennus.

Kuva 16 (oikealla). Entinen KOP:n pankkirakennus.

Entinen Kansallis-Osake-Pankin liikerakennus, Koulukatu 12. Kansallis-Osake-Pankki rakennutti kivisen konttorirakennuksen 1914 rakennusmestari Heikki Kaartisen suunnitelman mukaan. Rakennuksen Koulukadun puoleiset jugendtyyliset julkisivut ovat harmaasta graniitista. Kansallis-Osake-Pankki muutti rakennuksesta pois vuonna 1962 ja vuodesta 1964 saakka rakennus on ollut Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistuksessa.

Liike- ja asuinrakennus, entinen seurakuntakeskus, Koulukatu 10. Lappeenrannan kaupunki järjesti yhteistyössä Lappeenrannan seurakuntayhtymän kanssa yleisen ideakilpailun Raatihuoneen korttelissa olleen Seurakuntakeskuksen tilalle tulleen rakennuksen suunnittelusta. Kilpailutehtävänä oli ideoida Raatihuoneen korttelin kehittämis- ja täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kilpailun voitti Harri Humpin ja Tatu Rekolan idea ”Tarina”.

Koulukadun varrelle rakennettiin vuosina 2022-23 arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen massoitteeltaan portaittain nouseva Koulukadulta katsottuna kolmi-kuusikerroksinen uudisrakennus. Uudisrakennuksen räystäskorkeus on vanhan pankkirakennuksen vieressä likimain sama kuin tämän pääräystäsen korko. Rakennusmassan keskivaiheilla on Koulukadulta katsottuna viisikerroksinen osa. Korkeampi kuusikerroksinen rakennusosa sijoittuu Kauppakadun puoleiselle tontin osalle. Rakennuksen harjan suunta on Koulukadun suuntainen.

Julkisivut ovat vaalean sävyistä kivipintaa ja ne on toteutettu ilman näkyviä elementti-saumoja. Rakennuksen Koulukadun ja raatihuoneen suuntaan avautuvat julkisivut on jäsennelty vertikaalisesti kolmeen osaan värisävyjen vaihdoksilla. Katutason elävöittämiseksi julkisivuja on jäsennelty sisäänkäyntien syvennyksillä. Rakennuksen 1. kerrokseen jätettiin kulkukäytävä, jonka kautta on järjestetty korttelin läpi johtava jalankulkuyhteys raatihuoneen puistoon ja raatihuoneen sisäpihalle. Porttikäytävän seinät ovat puuverhoiltuja. Rakennuksen kellarikerroksen maanalaisessa tilassa on pysäköintipaikkoja sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.

Virastotalo, Koulukatu 14. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva rakennus sijoittuu entisen Kruununperillisen asunnon paikalle. Lappeenrannan Sotaorpojen ja Sotaleskien Säätiö rakennutti betonielementtirakenteisen toimistotalon vuosina 1966-67 arkkitehti Olli Kivisen suunnitelman mukaan. Rakennus on betonielementtirakenteinen ja siinä on tiukan säännöllinen rasterijulkisivu. Kaksikerroksinen rakennus oli alkuaan tasakattoinen. Katto on muutettu vuonna 2001 aumakatoksi. Rakennuksen kerrosala on 962 krs-m². Rakennuksessa on toiminut mm. kaupungin rahatoimisto, sairausvakuutuskonttori, Lappeenrannan Teknillisen korkeakoulun tiloja ja Saimaan kansalaisopisto. Viimeiseksi rakennuksessa on toiminut Etelä-Karjalan hyvinvointialueen hyvinvointineuvola (mm. perhesuunnittelu-, äitiys- ja lastenneuvola). Tällä hetkellä rakennuksen yläkerta on tyhjiällä ja kellarikerroksessa Kirkkokadun puolella sijaitsee Lottamuseo.

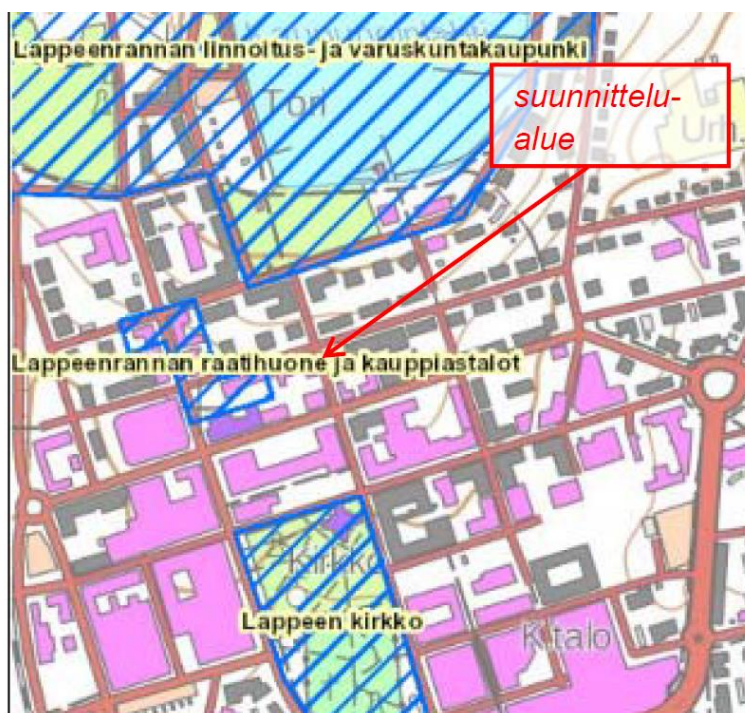


Kuva 17. Kuvan etuosassa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva ns. virastotalo, jonka takana näkyy v.2016 rakennettu Osuuspankin konttori.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole museoviraston muinaisjäännösrekisteriin sisältyviä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäännös on *Lappeenrannan linnoitus ja vanha asemakaava-alue*. (lähde: <https://www.kyppi.fi>).

Suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen sijoittuu useita valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviä kohteita. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämiseksi on koko korttelista tehty edellisen asemakaavamuutoksen yhteydessä rakennusinventointi (Ramboll Finland Oy 25.2.2017).



Kuva 18. RKY 2009, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt suunnittelualueen läheisyydessä. Suunnittelualue sijoittuu samaan kortteliin Lappeenrannan raatihuoneen ja kauppiastalojen RKY-kohteen kanssa. (Museovirasto)

- Valtakunnalliset kohteet

Samassa korttelissa suunnittelualueen kanssa sijaitseva raatihuone sivurakennuksineen on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot*.

Raatihuoneen korttelilla on keskeinen merkitys Lappeenrannan historiassa. Raatihuoneen rakentaminen vuonna 1829 Linnoituksen ulkopuolelle silloiseen esikaupunkiin oli alku Lappeenrannan keskustan muotoutumiselle. Raatihuone on keskeinen rakennus valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja sen rakennushistoriallinen arvo on valtakunnallisesti merkittävä. Raatihuoneeseen liitetyn rakennuksen osalta rakennushistorialliset arvot ovat varsinaista raatihuonerakennusta vähäisemmät. Raatihuoneen historiallinen arvo liittyy sen ikään maan vanhimpana puisena raatihuoneena, sijaintiin kaupungin historiallisessa korttelissa sekä kaupungin ja suuriruhtinaskunnan hallinnon historiaan. Raatihuoneen kaupunkikuvalliset arvot perustuvat sen sijaintiin avoimen puiston hallitsevana rakennuksena ja Raastuvankadun katunäkymään osana vanhinta Lappeenrannan keskustaa. Korttelin historia liittyy myös koko valtakunnan historiaan sekä suuriruhtinaskunnan että itsenäisyyden aikana.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Lappeenrannan satama-alue sekä alueen länsipuolella oleva Rakuunamäen alue ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki. Myös suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Lappeen kirkko kirkkopuistoinen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot, Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki sekä Lappeen kirkko on merkitty maakuntakaavassa *valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä* (ma/kv). Merkinällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt.

- Maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön kohteita.

- Paikalliset kohteet

Seuraavat Raatihuoneen korttelin rakennukset sijoittuvat RKY-rajauksen ja maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävien kohteiden ulkopuolelle:

Entinen Rikkihappotehtaan pääkonttori, Raastuvankatu 9 Suunnittelualueella sijaitseva arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema kolmikerroksinen kivitalo valmistui 1931 Rikkihappotehtaan pääkonttoriksi. Klassisistinen rakennus oli sotavuodet suojeluskuntatalona ja myöhemmin kirjastona vuoteen 1974.

Kortteliin laaditun rakennusinventoinnin mukaan (Ramboll 2017) rakennushistoriallinen arvo perustuu varsin hyvin säilyneen ulkoarkkitehtuurin rakennushistoriallisiin arvoihin. Rakennus on osa tunnetun arkkitehdin tuotantoa, mikä osaltaan lisää sen rakennushistoriallista arvoa. Rakennuksella on myös merkittävää historiallista arvoa sen kertoessa maan teollisuuden kehittämisestä.

Rakennus on arvokas osa kaupunkikuvassa. Huolimatta Raastuvankadun varren rakennusten mittakaavallisesta vaihtelusta, yhdistyvät rakennukset julkisivujäsentelyn periaatteiden, kattomuotojen ja murretun vaalean värimaailman perusteella mielenkiintoiseksi ja hallituksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi. Raastuvankadun ja Kirkkokadun kulmauksessa rakennuksella on kaupunkikuvaa jänteyttävä ja korttelikokonaisuutta vahvistava merkitys. Kaupunkikuvallista merkitystä korostaa rakentamaton Lotta-puisto, joka antaa tilaa ja arvoa rakennukselle. Alkuperäinen kadunkorotus graaniittirakenteineen on arvokas lisä myös kaupunkikuvassa. Sisäpihan puolelta avautuu mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia näkymiä, joissa korostuu eri aikakausien rakennusten muodostama kokonaisuus.

Virastotalo, Koulukatu 14 (suunnittelualueen ulkopuolella). Lappeenrannan Sotaorpojen ja Sotaleskien Säätiö rakennutti 1966-67 betonielementtirakenteisen toimistotalon arkkitehti Olli Kivisen suunnitelman mukaan. Kaksikerroksinen rasterijulkisivuinen rakennus oli alkuaan tasakattoinen, aumakattonsa se sai myöhemmin. Rakennuksen rakennushistoriallinen arvo on tehtyjen muutosten myötä vähentynyt. Rakennuksen edustavuus verrattuna saman aikakauden muuhun rakennuskantaan ei kohoa erityisen merkittäväksi. Rakennuksen historiallinen arvo liittyy sen alkuperäiseen käyttöön

ja sijaintiin kaupungin keskeisessä hallinnollisessa korttelissa. Rakennuksen liittymisen korttelin muuhun rakennuskantaan sekä katukuvassa että sisäpihan miljöössä jää muita korttelin rakennuksia vaatimattomammaksi. Kaupunkikuvan yhtenäisyyden ja intensiteetin näkökulmasta virastotalo ei ole korttelikokonaisuuden avainrakennuksia.

Entinen Kansallis-Osake-Pankin liikerakennus, Koulukatu 12 (kaavamuutosalueen ulkopuolella). Kansallis-Osake-Pankki rakennutti kivisen konttorirakennuksen 1914 rakennusmestari Heikki Kaartisen suunnitelman mukaan. Rakennuksen jugendtyyliset julkisivut ovat harmaasta graniitista.

Rakennus edustaa arvokkaalla tavalla aikakautensa pankkirakentamisen arkkitehtuuria. Rakennuksen arkkitehtoninen laatu yksityiskohtineen on korkeatasoinen ja hyvin verrannollinen aikakauden muuhun arkkitehtisuunnitteluun. Pääjulkisivu yksityiskohtineen on säilynyt alkuperäisenä ja graniitti materiaalina on kestänyt hyvin aikaa. Sisäpihan puoleisen rapatun julkisivun ovi- ja ikkuna-aukokuksia ja yksityiskohtia on jonkin verran muutettu, mutta kokonaisuus on kuitenkin säilyttänyt alkuperäisen luonteensa.

Entinen Kansallis-Osake-Pankin konttori on edustava esimerkki aikakauden pankkirakentamisesta. Entisen pankkirakennuksen merkittävin kaupunkikuvallinen arvo on sen pääjulkisivu Koulukadun katukuvassa. Sisäpihan puolella rakennus on mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan luonteva ja mielenkiintoinen osa korttelikokonaisuutta.

3.1.5 Liikenneverkko

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla ydinkeskustassa. Suunnittelualueen rajaavat katualueet kahdelta sivulta. Suunnittelualueen itäpuolinen Kirkkokatu ja pohjoispuolinen Raastuvankatu ovat tonttikatuja, jotka välittävät myös kauttakulkuliikennettä. Suunnittelualueen pohjoisrajan muodostaa Raastuvankatu, joka suunnittelualueen kohdalla kulkee kahdessa eri tasossa, jossa ajoradan kaistat on jaettu tukimuurin avulla eri korkotasoille. Näin on mahdollistettu luonteva maaston taserojen huomiointi.

Korttelin eteläpuolta rajaa Koulukatu, jota pitkin kulkevat henkilöautoliikenteen lisäksi joukkoliikenteen linja-autot, kaukoreitit sekä lähi- ja paikallisliikenne. Koulukadun linja-autopysäkit sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä.

Molemmiin puolin kaikkia suunnittelualueen ympäröiviä katuja on jalkakäytävät. Suunnittelualueen ja korttelin 8 länsipuolella on Kauppakadun kävelykatuosuus.

Suunnittelualueen eteläpuolella, Valtakadun pohjoisreunalla kulkee polkupyöräkaista, joka on osa polkupyöräilyn pääreitistöä sekä Etelä-Karjalan laaturaitia.



Kuva 19. Kirkkokatu kuvattuna suunnittelualueen kohdalta etelään.



Kuva 20. Kirkkokadun ja Raastuvankadun risteys pohjoiseen päin kuvattuna.



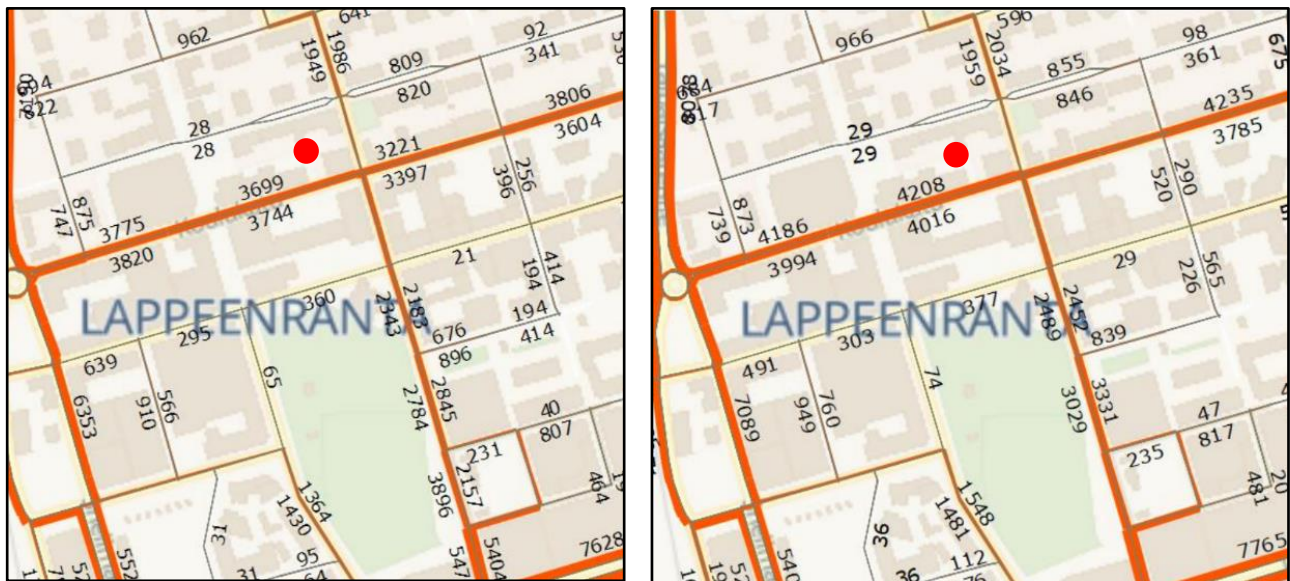
Kuva 22. Kirkkokadun ja Raastuvankadun risteys itään päin kuvattuna. Kuvassa näkyy, kuinka Raastuvankatu kulkee kahdessa eri tasossa ja ajoradan kaistat on jaettu tukimuurin avulla eri korkotasolle.



Kuva 23. Raastuvankatu kuvattuna suunnittelualan kohdalta länteen päin.

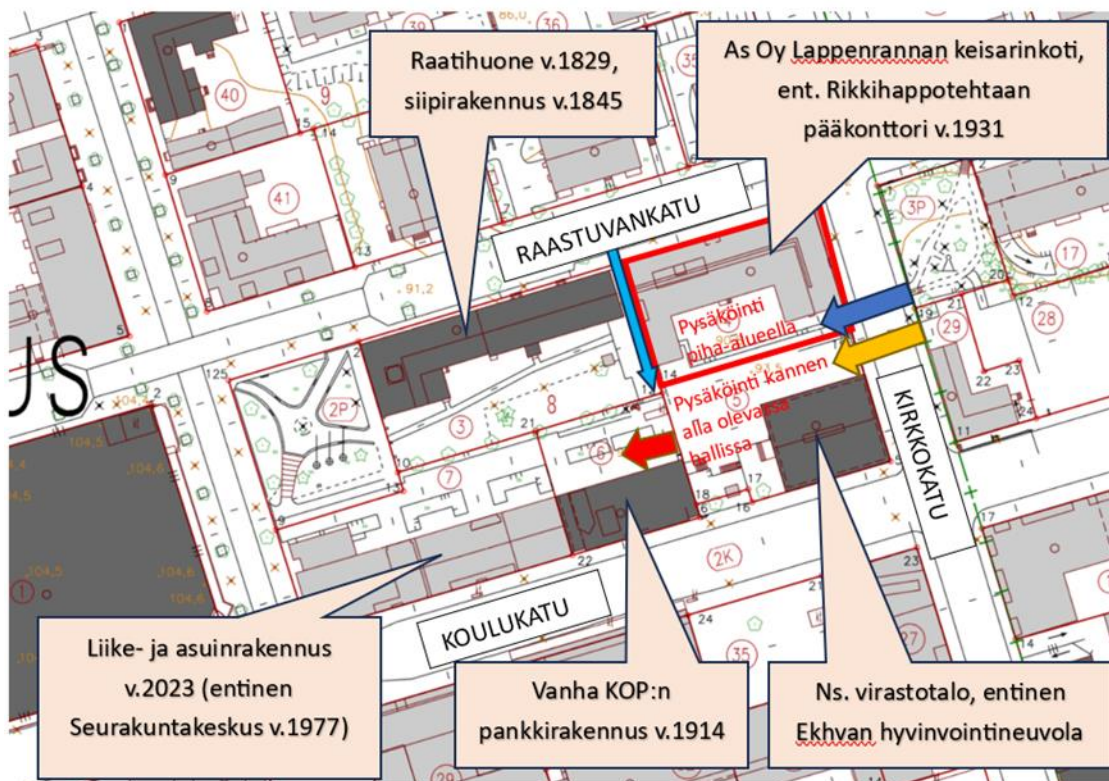
Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on laadittu liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Oy 31.1.2021) sekä nykytilaennuste vuodelle 2020. Vuonna 2020 suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki Raastuvankadulla 1629 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kirkkokadulla 3935 ajoneuvoa vuorokaudessa.

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 Raastuvankadulla 1701 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kirkkokadulla 3993 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 24. Vasemmalla nykytilaennuste vuodelle 2020 ajoneuvoa/ vrk ja oikealla ennuste vuodelle 2040 ajoneuvoa/ vrk (WSP Finland Oy 2021). Suunnittelualue merkitty karttoihin punaisella pisteellä.

Koko korttelin sisäosiin on kolme erillistä ajoyhteyttä ja kaavamuutosalueen eteläpuolella olevan tontin kautta kuljetaan läpi myös korttelin muille tonteille. Yksi ajoyhteys on kaava-alueen länsipuolella Raastuvankadulta As. Oy Keisarinkodin ja raatihuoneen sivuosan välistä mukulakivettyä kapeaa väylää, josta on pääsy suunnittelualueen etelän puoleisen tontin autokannen alaiselle pysäköintitasolle, raatihuoneen sisäpihalle sekä seurakunnan (entisen KOP:n pankkirakennuksen) piha-alueen alla olevalle pysäköintitasolle. Tämä ajoyhteys sijoittuu noin korkotasoon +90,5. Toinen ajoyhteys korttelin sisäosiin kulkee Kirkkokadulta ajoluiskaa ylöspäin, vanhan virastotalon pihan autokannen kautta seurakunnan (entisen KOP:n pankkirakennuksen) tontille noin korkotassossa +93 - +93,5. Tämän Kirkkokadulta lähtevän ajoluiskan pohjoispuolella, As. Oy Lappeenrannan Keisarinkodin sivuitse, on toinen alaspäin johtava ajoluiska asuinrakennuksen piha-alueelle ja sen kautta virastotalon kannen alla olevalle pysäköintitasolle. Molemmat ajoluiskat sijaitsevat Keisarinkodin tontilla, eteläisempi kuitenkin vain puoliksi. Korttelialueella on siis autoille pysäköintitilaa sekä kannen päällä että kannen alla piha-alueen sisäosassa.



Kulkuyhteyksiä ja suunnittelualueen pysäköintipaikat:

-  Ajo Kirkkokadulta laskevaa luiskaa pitkin kaava-alueen sisäpihan pysäköintitasolle ja sitä kautta Virastotalon pysäköintihalliin.
-  Ajo Kirkkokadulta nousevaa luiskaa pitkin Virastotalon pysäköintikannelle
-  Ajo Raastuvankadulta Raatihuoneen tontin kautta Vanhan KOP:n pankkirakennuksen pysäköintihalliin. Samassa sijainnissa myös ovi, jonka kautta pääsee kävelen Virastotalon alla olevaan pysäköintihalliin, jossa sijaitsee osa kaava-alueen pysäköintipaikoista.
-  Aidalla suljettava ajoyhteys Virastotalon ja vanhan KOP:n pankkirakennuksen tonttien välillä.
-  Kaava-alue.

Kuva 25. Raatihuoneen korttelin kulkuyhteydet ja pysäköintipaikat.



Kuva 26. Kuvassa näkyy Keisarinkodin ja Virastotalon välissä sijaitsevat ajoluiskat, joita pitkin kuljetaan rakennusten sisäpihoille ja pysäköintialueille. Molemmat ajoluiskat sijaitsevat Keisarinkodin tontilla, eteläisempi (vasemmanpuoleinen) tosin vain puoliksi.



Kuva 27. Kuvassa Keisarinkodin ja Raatihuoneen siipirakennuksen välinen mukulakivikatu ja sisäänkäynti entisen seurakuntakeskuksen alla olevaan pysäköintihalliin. Vasemmanpuoleisesta ovesta on jalankulku myös suunnittelualueen pysäköintipaikoille.

Suunnittelualue sijaitsee kattavan julkisen paikallisliikenteen piirissä. Kaavamuutosalueen läheisyydessä, noin 200 metrin säteellä suunnittelualueesta, ovat Koulukadun pysäkit, joiden kautta kulkevat kaikki Lappeenrannassa liikennöivät paikallisliikenteen linja-autot sekä useat lähi- ja seutuliikenteen linja-autot. Koulukadun kautta kulkee vuorokaudessa yli 500 linja-autovuoroa. Suunnittelualueesta etelään, noin 1,5 kilometrin päässä, on lisäksi Lappeenrannan rautatieasema ja matkakeskus, josta on junayhteydet sekä pitkän matkan linja-autoyhteyksiä.

- Yhdyskuntatekninen huolto

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat katualueille. Raastuvan-, Kirkko- ja Koulukadulla kulkee pienjännitekaapeleita sekä ulkovaloverkostoa. Koulukadulla kulkee keskijännitekaapeleita.

Raastuvan- ja Koulukadulle sijoittuvat myös vesihuollon verkostoista vesijohdot. Jäte- sekä hulevesiviemärit sijoittuvat Raastuvan-, Kirkko- ja Koulukadulle.

3.1.6 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin ydinkeskustassa. Suunnittelualueella on 38 asuntoa.

Lähiympäristössä toimii runsaasti erilaisia liike- ja palveluyrityksiä. Entisen seurakuntakeskuksen paikalla sijaitsevassa asuin- ja liiketilarakennuksessa toimii mm. ravintola, sisustusliike, kauneushoitola sekä kiinteistönvälitysyritys. Raatihuone on satunnaisessa juhla- ja tapahtumakäytössä. Vanha KOP:n pankkirakennus on seurakunnan käytössä ja sen maantasokerroksessa sijaitsee seurakunnan palvelupiste ja varhaiskasvatuksen toimitilat. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevassa vanhassa virastotalossa toimi aiemmin Etelä-Karjalan hyvinvointialueen toimipiste. Hyvinvointineuvola siirtyi Citykortteliin Marian aukion reunalle uuden rakennuksen valmistuttua alkusyksystä 2017. Virastotalon alakerrassa toimii toistaiseksi Lottamuseo.

Suunnittelualueen läheisyydessä ovat Lappeenrannan ydinkeskustan monipuoliset kauppa- ja ravintolapalvelut sekä kauppakeskus Armada. Lisäksi hieman kauempana sijaitsevat kauppakeskukset Galleria ja IsoKristiina sekä kauppatori. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta on myös pääosa keskustan julkisista palveluista, kuten kaupungintalo, valtion virastotalo, maakuntakirjasto, teatteri ja terveystaloluja.

Väistötiloissa oleva Voisalmen päiväkotitoi sijaitsee noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Lähin koulu on Lönnrotin koulu noin 400 metrin päässä suunnittelualueesta länteen päin. Suunnittelualueesta vajaan 1,5 kilometriä etelään sijaitsee Lappeenrannan rautatieasema sekä matkakeskus, jonka kautta kulkevat kaukoliikenteen linja-autot.

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.

- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan postinumeroalueella 53100 on radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 133 becquereliä kuutiometrissä. Alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 18 %:ssa kohteista ja 300 Bq/m³:n ylityksiä 6 %:ssa kohteista. STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saa olla enintään 200 Bq/m³. (Lähde:www.stuk.fi).

- Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista (Trimble Locus Cloud 4.11.2024).

Lähin pilaantuneen maan kohde on noin 85 metrin päässä suunnittelualueesta koilliseen sijaitseva kemiallinen pesula.

- Melu

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Oy), jossa on käsitelty melun perustilaa selvitysalueella sekä melulle altistuvien kohteiden määriä. Meluselvitys on päivitetty vuonna 2021 Lappeenrannan keskustaajaman osalta. Selvityksessä keskustaajaman katuliikenteen meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

Seuraavan sivun kuvissa on otteet Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen (WSP Finland Oy 2021) kartoista päivä- ja yöajan keskiäänitasoista, nykytilanne vuonna 2021 ja ennustetilanne v. 2040.

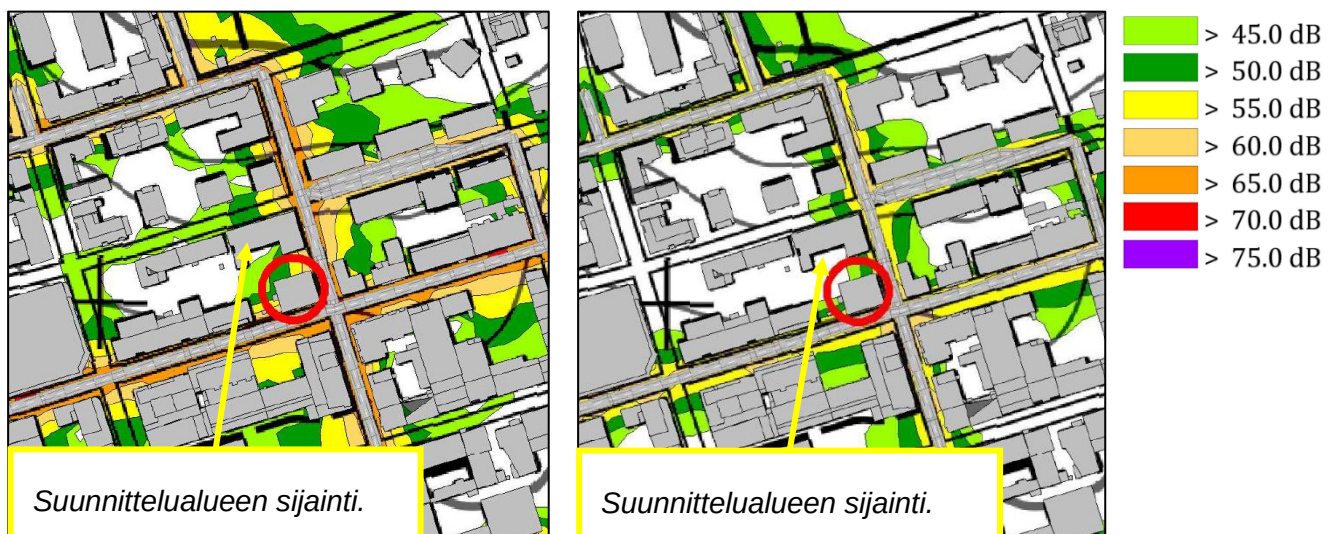
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). VNp 993/92 mukaisesti ulkona, asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melun ohjearvoksi on annettu päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB (uusilla alueilla yömelun ohjearvona käytetään 45 dB).

Kuva 28. Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

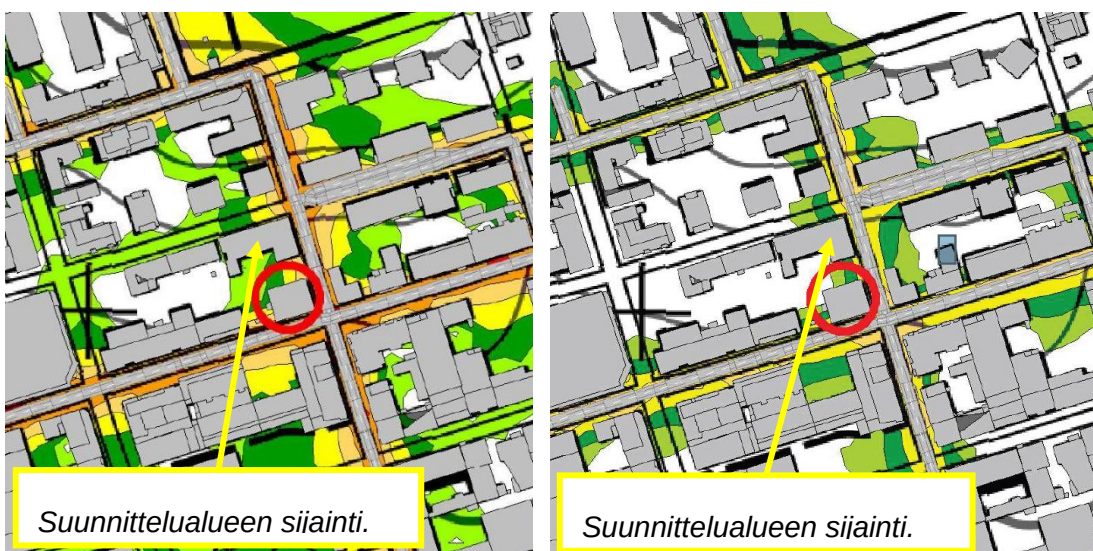
	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L _{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät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

Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa kaavamuutosalueen tontin itäosaan kohdistuu päivällä 60–65 dB:n melutaso. Tontin sisäpihalla melutaso on 45–55 dB. Rakennuksen länsipäädyn sisäpihan puoleisessa nurkkauksessa melutaso jää alle 45 dB:n. Nykytilanteessa yön aikana kaavamuutosalueen tontin itäosaan kohdistuu 50–60 dB:n melutaso. Nykytilanteessa sisäpihalla on kokonaisuudessaan yön aikana alle 45 dB:n melutaso.

Ennustetilanteessa vuonna 2040 kaavamuutosalueen tontin itäosaan kohdistuu päivällä 60–65 dB:n melutaso. Tontin sisäpihalla melutaso on 45–55 dB. Ennustetilanteessa yön aikana kaavamuutosalueen rakennuksen/tontin itäosaan kohdistuu 50–60 dB:n melutaso.



Kuva 29. Vasemmalla nykytilanteen v. 2021 päiväajan keskiäänitasot ja oikealla nykytilanteen yöajan keskiäänitasot. (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2021).



Kuva 30. Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys: Ennustetilanne v.2040. Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot LAeq7-22. Oikealla yöajan keskiäänitasot LAeq22-7.

- Lentoliikenteen melu

Suunnittelualue sijoittuu vajaan 1,7 kilometrin etäisyydelle Lappeenrannan lentoaseman kiitotien itäpäästä. Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella eli melun Lden-taso*) jää alle 55 dB:n. Alue ei ole myöskään maakuntakaavan lentomelualueella.

*) Lden kuvaa meluenergian painotettua keskiarvoa yhden vuorokauden aikana (keskiäänitaso, ekvivalenttitaso). Ilta-ajan (klo 19-22) melua painotetaan +5 dB ja yöajan melua (klo 22-07) melua +10 dB.

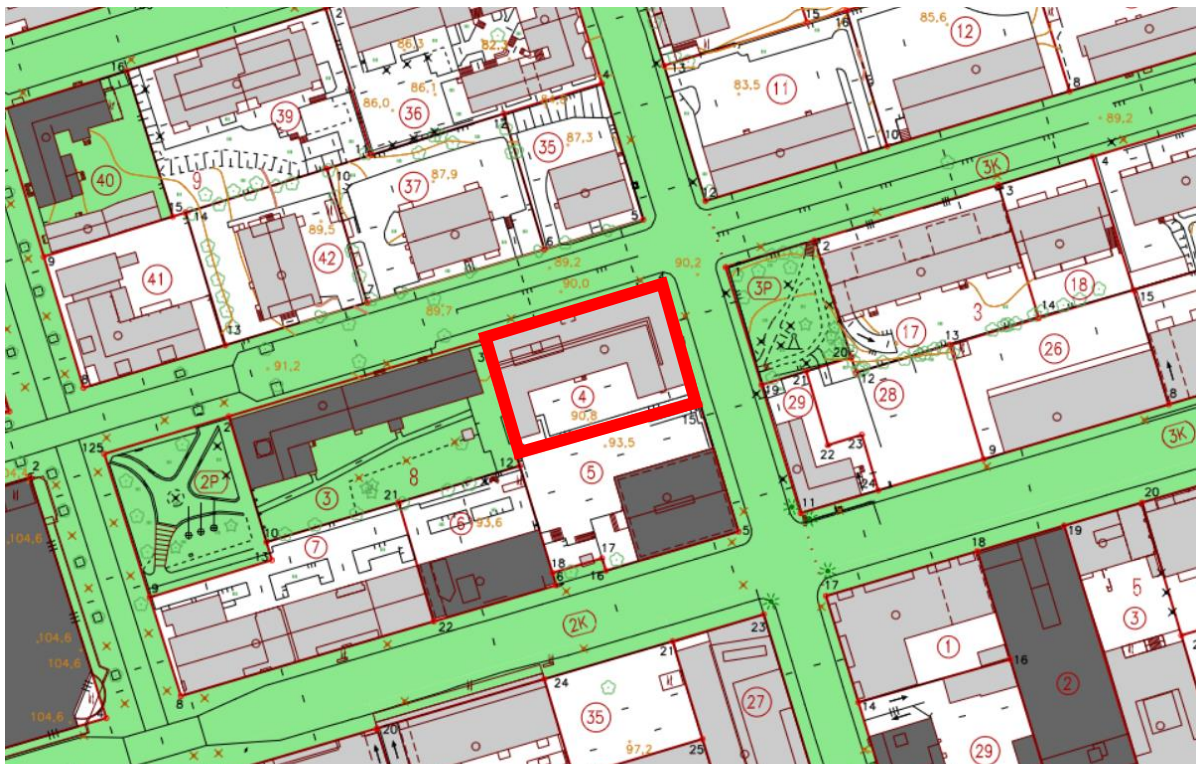
- Seveso

Suunnittelualue sijaitsee Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Tehdasalue kuuluu ns. Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) soveltamisalaan. Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitojen 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.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa. Alueen välittömässä läheisyydessä olevat viheralueet sekä kadut omistaa Lappeenrannan kaupunki. Kaupungin



Kuva 31. Ote maanomistuskartasta, johon kaava-alue rajattu punaisella. Lappeenrannan kaupungin maanomistus on merkitty vihreällä.

ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Lisäksi 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.

Suunnittelualue kuuluu 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. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttomuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohdaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Suunnittelualue kuuluu myös kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeeseen (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvualue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Suunnittelualueesta noin 150 metriä etelään sijaitseva Lappeen kirkko ja keskuspuisto on osoitettu valtakunnallisesti merkittävaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (ma/kv). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamalla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäneen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttomuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Maakuntakaavassa on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien matkaterminaalien sijainti juna- ja linja-autosymboleilla. Lappeenrannan keskustan läpi kulkee salpalinja (neliöviiva). Merkinnällä osoitetaan alue, jolla sijaitsee Salpalinja-linnoituksetjun rakenteita.

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

- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, keskusta-alue**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017, ja joka on saanut lainvoiman 17.8.2018. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen ja se toimii asemakaavoitusta ohjaavana kaavana.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty *keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-2)*. Alueelle saa sijoittaa

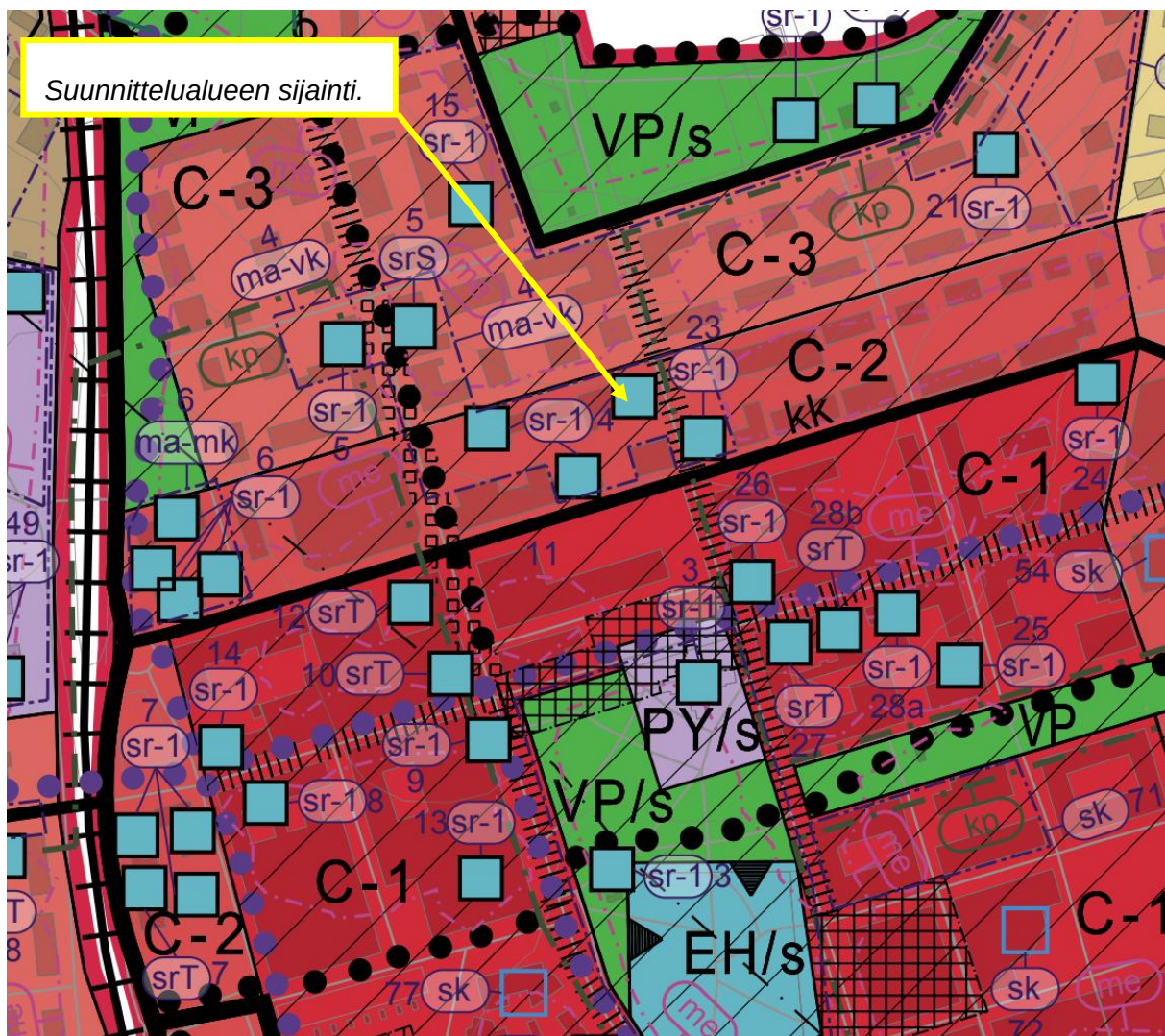
keskustaan soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa.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

Yleiskaavassa As Oy Lappeenrannan Keisarinkoti on merkitty yhteisellä suojelumerkinnällä vanhan pankkirakennuksen ja raatihuoneen kanssa. Kaavamääräyksenä on: suojeltava rakennus tai rakennusryhmä sr-1 (4). Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaasiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

Suunnittelualue, kuten suurin osa korttelista 8, kuuluu aluerajaukseen, joka on Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma-vk). Alue tai kohde sisältyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan valtakunnalliseen inventointiin (RKY 2009). Alueen ja rakennuskannan ominaispiirteet tulee säilyttää, ja alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovellettava arvokkaaseen ympäristöön. Aluerajaus voi sisältää asemakaavalla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon. Osayleiskaavan aluerajaus käsittää suuren osan korttelista liittyen vanhojen kauppiastalojen, Wolkoffin ja Tashinin talojen, kanssa yhteen. Aluerajauksen ulkopuolelle korttelista 8 jäävät vain Ekhvan toimipisteen rakennus (entinen virastotalo) ja korttelin 8 luoteiskulmassa sijaitseva liike- ja asuinrakennus (entinen seurakuntakeskus).

Suunnittelualue sijaitsee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla kävelypainotteisella ydinkeskusta-alueella (vinoviivoitus). Kävelypainotteisen alueen katujen ja aukoiden pintamateriaalien, kalusteiden ja valaistuksen laadun tulee olla korkeatasoisempia kuin normaalissa katuympäristössä ja soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kävelypainotteisella alueella voidaan erikseen osoittaa kävelykatuja ja kävelypainotteisia katuja. Kävelykadut tulee toteuttaa turvallisina, korkealaatuisina ja esteettöminä ensisijaisesti jalankulkua palvelevina ympäristöinä. Moottoriajoneuvoliikenteen nopeutta tulee rajoittaa nopeusrajoituksen lisäksi rakenteellisin keinoin.

Suunnittelualueen eteläpuolella oleva Koulukatu on osoitettu kokoojakatuna (kk). Kirkkokatu on puolestaan osoitettu kävelypainotteisena katuna kehitettävänä alueena. Korttelin 8 länsipuolella oleva Kauppakatu on merkitty kävelykatuna (ruudutus) ja sille on merkitty kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva).



Kuva 33. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta.

- Asemakaava

Asemakaavamuutoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.8.2018 hyväksymä asemakaava.

Suunnittelualue on asemakaavassa *asuinkerrostalojen korttelialuetta* (AK). Tontin rakennusoikeus on 2430 kerros-m². Alueella sijaitsee rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas entinen konttorirakennus, joka on muutettu asuinikäyttöön vuonna 2014. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus vastaa toteutunutta kerrosalaa.

AK -korttelialueen rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen seinälinjoja. Kerrosluku on nykytilanteen mukaisesti kolme (III). Rakennus on suojeltu sr-12-merkinnällä: *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kan-*

nalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Vanhan rakennuksen sisäpihan puolelle on merkitty ohjeellinen istutettava alueen osa. AK- korttelialueen piha-alueelle on merkitty maanpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi +90,2 metriä.

Kaavamerkintä "map-2" mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin, varasto- ja väestön-suojatilojen rakentaminen kahteen kerrokseen AK-korttelialueen lounaiskulmaan. Tila on mahdollista liittää tontin 5 pysäköintitiloihin ja kansirakenteen avulla voidaan järjestää tarvittavat kulkuyhteydet tonttien välillä.

AK-korttelialueella on ajoneuvoliittymäkielto Raastuvankadulla ja pääosalla Kirkkokadun vartta eli olemassa olevan rakennuksen kohdalla. Yleisissä määräyksissä on määrätty tonttien välisistä ajoyhteyksistä. Tontin 4 puolelta on osoitettu ajo tontin 5 maanalaisiin pysäköintikerroksiin. Kirkkokadun puolelle saa sijoittaa yhden kellarin pysäköinti- ja huoltotiloihin johtavan ajoluiskan, joka on merkitty ohjeellisenä luiskamerkinä tontille 4. Kaava mahdollistaa Kirkkokadun puolelle myös yhden pysäköintikannelle johtavan ajoluiskan, mutta tämä sijoittuu pääosin AL-tontin puolelle. Vierekkäisten ajoluiskien välisen etäisyyden Kirkkokadulla tulee olla vähintään 5 metriä. Liittymien määrää on rajoitettu erityisesti Kirkkokadun jyrkkyyden vuoksi.

Lisäksi kaavassa on määräyksiin osoitettu yhteyksiä tonttien välillä. Tontin 5 pihakanen kautta on järjestettävä kulku tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen lounaiskulman porashuoneeseen. Edelleen tontin 4 kautta on järjestettävä jalankulkuyhteys tontin 3 piha-alueelle likimääräisessä maanpinnan tasossa +90-91.

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty:

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo (4 x 5 m) tulee sijoittaa rakennuksen sisälle.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueita vähintään 150 m². Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq}7-22$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä $L_{aeq}22-7$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastusteiden järjestelyt sisäpihalle ja koko korttelin sisäosiin.

Kaava-alue sijaitsee III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue). Maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin.

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

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

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Kirkkokadun puolelle saa sijoittaa yhden kellarin pysäköinti- ja huoltotiloihin johtavan ajoluiskan. Lisäksi Kirkkokadun puolelle voidaan rakentaa yksi pysäköintikannelle johtava ajoluiska. Vierekkäisten ajoluiskien välisen etäisyyden Kirkkokadulla tulee olla vähintään 5 metriä.

Tonttien 4 ja 5 rajalle saa rakentaa autopaikoitustiloihin ja ajoluiskiin liittyviä tukimuuria. Tukimuurit ja autopaikotus tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikeskustaan soveltuvien materiaalein. Ratkaisu tulee sovittaa yhteen alueen arkkitehtuurin ja historiallisen ympäristön kanssa. Tukimuurien ja autopaikotuksen näkyvien seinien ja rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee erityistä huomiota kiinnittää inhimilliseen mittakaavaan ja asuntojen näkymiin.

Autopaikat ja pysäköintiratkaisut

AK-korttelialueella olevalle suojellulle rakennukselle tulee varata 25 autopaikkaa, joista vähintään 17 kpl sijoitetaan viereiselle AL-tontille. AK-korttelialueen autopaikkamäärä on määriteltäessä on huomioitu mm. tontin maasto-olosuhteet, asuinrakennuksen suojelustatus ja pieni piha-alue sekä yleisen pysäköintilaitoksen P-Cityn läheisyys.

AK-korttelialueen eteläosassa on sama määräys kuin eteläpuoleisella AL-korttelialueella, jossa AL-korttelialueelle on merkitty koko tontin käsittävä maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja (map2). Näin ollen maanalainen tila voidaan liittää osaksi suurempaa pysäköintihallikokonaisuutta tontin 5 kanssa. Sama määräys jatkuu myös Koulukadun katualueen alle 3 metrin syvyisenä ja 12 metrin levyisenä alueena.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuutosalueella sijaitsee kolmikerroksinen vuonna 1931 valmistunut entinen Valtion rikkihappotehtaan pääkonttori, joka on muutettu asuinkäyttöön vuosina 2013 - 2014. Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta hyväksyi 5.5.2021 Lappeenrannan pysäköintiselvityksen ja pysäköintinormisuosituksen sovellettavaksi ydinkeskustan alueella. Pysäköintiselvitys oli osa kaupungin käynnistämää keskustan kehittämissuunnitelmaa. Selvitys osoitti, että liikenteen toimintaympäristössä on tapahtumassa muutoksia, jotka vaikuttavat merkittävästi auton omistukseen ja käyttöön ja sitä kautta pysäköintipaikkojen tarpeeseen. Selvityksessä esitettyjen suositusten pohjalta lautakunta päätti huoventaa autopaikkojen lukumäärää koskevia vaatimuksia ydinkeskustan alueella.

Kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 päättämiä pysäköintinormeja on noudatettu kaikissa ydinkeskustan alueelle viime vuosina laadituissa asemakaavamuutoksissa. Asunto Oy Lappeenrannan Keisarinkodin kiinteistönomistaja on jättänyt asemakaavamuutoshakemuksen 6.9.2024 kiinteistön autopaikkamääräysten päivittämiseksi kaupunkikehityslautakunnan tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaisiksi. Kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt kaavamuutoshakemuksen ja päättänyt käynnistää sen pohjalta asemakaavan muuttamisen.

Kaavamuutoshakemus on selostuksen liitteenä 3.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä kaavaluonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelu Windissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi/Kaavoitus > *Nähtävillä olevat kaavat*.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuoden 2024 syksyllä. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava asemakaavaluonnos.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävilläolosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaa

-lehdessä 8.2.2025 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään AKL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 10.2.2025 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 10.2. – 3.3.2025. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin eri toimialoilta. Kuulemisessa saatiin 10 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden sekä lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa mahdollisten lausuntojen sekä muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava vietään kaupunkikehityslautakuntaan lopullisesti hyväksyttäväksi.

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

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on, että Asunto Oy Lappeenrannan Keisarinkodin tonttia koskeva pysäköintinormi muutetaan kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Päätöksellä kevennettiin muun muassa liike- ja toimistotilojen ja asumisen velvoitepysäköintipaikkojen lukumäärävaatimusta. Päätöksen mukaan pysäköintinormeja ei kuitenkaan sovelleta täysmääräisesti suojelukohteisiin, vaan suojeltavien rakennusten pysäköintinormit määritellään asemakaavoissa tapauskohtaisesti. Asemakaavamuutoksen yhteydessä päivitetään tarvittavin osin myös suunnittelualueen muita asemakaavamääräyksiä.

Lisäksi kaavamuutoksella turvataan jatkossakin As Oy Lappeenrannan Keisarinkodin rakennuksen suojelu säilyttämällä voimassa olevan kaavan sr-12-suojelumerkintä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Koska kaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on päivittää tontin pysäköintinormi kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi, ei kaavatyön yhteydessä ole ollut tarpeen suorittaa vaihtoehtotarkastelua.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Suunnittelualueella oleva rakennus on suojeltu. Tontin rakennusoikeus säilyy 2430 kerros-m²:nä. Tontin rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen seinälinjoja. Rakennuksen sisäpihan puoleinen alue on varattu ohjeellisena pysäköinnille sekä leikkiä ja oleskelua varten. Tontin ajoneuvoliittymät on keskitetty Kirkkokadun puolelle.

Asemakaavamuutoksella on päivitetty pysäköintipaikkoja koskevia normeja, jotka on muutettu kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaisiksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 1250 m². Kaavamuutoksessa säilyy voimassa olevan kaavan rakennusoikeus 2430 kerros-m², joka vastaa alueella olemassa olevan rakennuksen kerrosalaa.

Asemakaavassa autopaikkoja on AK-korttelialueella olevalle suojellulle rakennukselle varattava 14 kappaletta. Vaihtoehtoisesti autopaikkavelvoite voidaan täyttää varamalla tonttia varten 11 autopaikkaa ja niiden lisäksi 1 yhteiskäyttöautopaikka.

Asemakaavan tilastolomake on asemakaavaselostuksen liitteenä 4.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisun tavoitteena on päivittää kaavamuutosalueen pysäköintipaikkoja koskevia normeja kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaisiksi. Näin ollen kaavalla ei ole erityisiä ympäristön laatuun liittyviä tavoitteita.

Asukasviihtyvyyden lisäämiseksi kaavassa on mahdollistettu, että suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen sisäpihalle on mahdollista toteuttaa leikki- ja oleskelutilaa noin 43 m²:n verran. Alue voidaan toteuttaa esim. rajaamalla alue asfaltista erilaisilla kiveyksissä ja istuttamalla kasvillisuutta altaisiin ja laatikkorakennelmiin.

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

Kulttuurihistoriallisesti arvokas entinen rikkihappotehtaan konttorirakennus on voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavan mukaisesti suojeltu. Asemakaavassa on annettu lisäksi tarkempia määräyksiä mm. tontin kulkuyhteyksien toteuttamisesta.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan siten pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä alueidenkäyttölain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Suunnittelualue säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Tontin rakennusoikeus on 2430 kerros-m². Alueella sijaitsee rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas entinen konttorirakennus, joka on muutettu asuinkäyttöön vuonna 2014. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus vastaa käytettyä kerrosalaa.

Suunnittelualueen rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen seinälinjoja. Kerrosluku on nykytilanteen mukaisesti kolme (III). Rakennus on suojeltu sr-12-merkinnällä: *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.*

Osa rakennuksen sisäpihasta on osoitettu ohjeelliseksi pysäköimispaikaksi varatuksi alueen osaksi (p) ja osa sisäpihasta on osoitettu ohjeelliseksi leikki- ja oleskelualueeksi varatuksi alueen osaksi (le).

Kaavamerkintä "map-2" mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin, varasto- ja väestön-suojatilojen rakentamisen kahteen kerrokseen AK-korttelialueen lounaiskulmaan. Tila on mahdollista liittää myös tontille 5 rakennettaviin uusiin pysäköintitiloihin ja kansirakenteen avulla voidaan järjestää tarvittavat kulkuyhteydet tonttien välillä.

Kaava-alueella on ajoneuvoliittymäkielto Raastuvankadulla ja pääosalla Kirkkokadun vartta eli olemassa olevan rakennuksen kohdalla. Tontin 4 puolelta on merkitty järjestettäväksi ajo tontin 5 maanalaisiin pysäköintikerroksiin. Ajoyhteyteen sisältyy lisäksi merkintä "maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska" (nuoli).

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty:

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastusteiden järjestelyt sisäpihalle ja koko korttelin sisäosiin.

Tonttien 4 ja 5 rajalle saa rakentaa autopaikoitustiloihin ja ajoluiskiin liittyviä tukimuureja. Tukimuurit ja autopaikotus tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikeskustaan soveltuvien materiaalein. Ratkaisu tulee sovittaa yhteen alueen arkkitehtuurin ja historiallisen ympäristön kanssa. Tukimuurien ja autopaikotuksen näkyvien seinien ja rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee erityistä huomiota kiinnittää inhimilliseen mittakaavaan ja asuntojen näkymiin.

Tontin 4 kautta on järjestettävä jalankulkuyhteys tontin 3 piha-alueelle likimääräisessä maanpinnan tasossa +91. Lisäksi tontin 4 kautta on järjestettävä ajoyhteys tontin 5 pysäköintihalliin likimääräisessä maanpinnan tasossa +91.

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.

Rakentamisluvan 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.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

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

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkoja on AK-korttelialueella olevalle suojellulle rakennukselle varattava 14 kappaletta. Vaihtoehtoisesti autopaikkavelvoite voidaan täyttää varaamalla tonttia varten 11 autopaikkaa ja niiden lisäksi 1 yhteiskäyttöautopaikka.

Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikkaa/asunto.

5.3.2 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella ei muuteta tonttijakoa.

5.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestösuojelu

Kaavamuutos ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Nykyinen rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

Suunnittelualueen hulevedet johdetaan suoraan hulevesiverkostoon, sillä alueella ei ole mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen eikä viivyttämiseen. Kaavamuutosalueella sijaitsee kolmikerroksinen rakennus, joka on muutettu asuinkäyttöön vuosina 2013 - 2014. Kaavamuutoksella ei osoiteta suunnittelualueelle lisärakentamista. Jos nykyinen rakennus jouduttaisiin pakottavassa tilanteessa purkamaan ja uudelleen rakentamaan, tulee rakennusluvan yhteydessä 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.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelupäätös 2021–2025:n mukaan tällä hetkellä riskiluokka I-alueelle. Tämä tarkoittaa, että ensimmäinen yksikkö on onnettomuuspaikalla 6 minuutin kuluessa hälytyksen vastaanottamisesta (lähde: www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyyden varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskeskuksen hälytysliikennöinnin tarpeet.

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 kiinteistöllä rakennusoikeus on 2430 kerrosneliömetriä, joten

sillä on pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuojan rakentamisvelvoite. Kyseessä on kuitenkin olemassa oleva rakennus, joka on asemakaavassa suojeltu. Asunto Oy Lappeenrannan Keisarinkodin kiinteistönomistajan on mahdollista hakea velvoitteesta vapauttamista pelastuslain 75 § (21.4.2023/754) nojalla, jonka mukaan rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomasta kuultuaan yksittäistapauksessa myöntää vapautuksen laissa säädetyistä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, jos väestönsuojan rakentamisesta aiheutuu tavanomaista huomattavasti korkeampia rakentamiskustannuksia suhteessa asianomaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin tai väestönsuojan rakentaminen ilman suuria teknisiä vaikeuksia ei käy päinsä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, värinä, 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.*

Suunnittelualue sijaitsee UPM Oyj:n Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso - konsultointivyöhykkeellä. Uudiskohteissa Seveso-vyöhyke huomioidaan asemakaavassa määräämällä, että rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tuksen ja aluepelastuslaitoksen lausunto. Nyt suunnittelualueen kohteen luonteen vuoksi, suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva suojeltava rakennus, ei asemakaavassa edellytetä edellä mainittua suunnitelmaa.

Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Asuinkerrostalojen korttelialue.



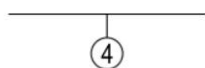
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kaupungin- tai kunnanosan numero.



Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

8

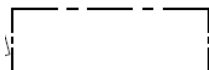
Korttelin numero.

2430

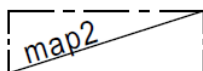
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

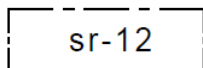
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



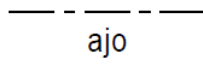
Rakennusala.



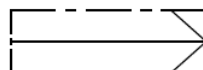
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla.



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



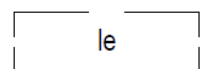
Ajoyhteys.



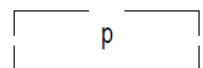
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikaksi varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastusteiden järjestelyt sisäpihalle ja koko korttelin sisäosiin.

Tonttien 4 ja 5 rajalle saa rakentaa autopaikoitustiloihin ja ajoluiskiinkin liittyviä tukimuuria. Tukimuurit ja autopaikoitus tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikeskustaan

soveltuvien materiaalein. Ratkaisu tulee sovittaa yhteen alueen arkkitehtuurin ja historiallisen ympäristön kanssa. Tukimuurien ja autopaikoituksen näkyvien seinien ja rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee erityistä huomiota kiinnittää inhimilliseen mittakaavaan ja asuntojen näkymiin.

Tontin 4 kautta on järjestettävä jalankulkuyhteys tontin 3 piha-alueelle likimääräisessä maanpinnan tasossa +91. Lisäksi tontin 4 kautta on järjestettävä ajoyhteys tontin 5 pysäköintihalliin likimääräisessä maanpinnan tasossa +91.

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.

Rakentamisluvan 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.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

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

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkoja on AK-korttelialueella olevalle suojellulle rakennukselle varattava 14 kappaletta. Vaihtoehtoisesti autopaikkavelvoite voidaan täyttää varaamalla tonttia varten 11 autopaikkaa ja niiden lisäksi 1 yhteiskäyttöautopaikka.

Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikkaa/asunto.

5.6 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä selostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä.

Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Rakennusinventointi Koulukatu 10-14 ja Raastuvankatu 7-9 (Ramboll Finland Oy 25.2.2017)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
2. Taloudelliset vaikutukset (esim. kunnallistekniset kustannustekijät)
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkirakenteelliset vaikutukset)

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävää kehitystä. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna käytettiin AKL 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

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue sijaitsee Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman rinteessä. 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. Lähialueen kaupunkimaisemaa hallitsevat korttelissa sijaitsevan, entisen seurakuntakeskuksen paikalle rakennetun liike- ja asuinrakennuksen lisäksi Koulukadun eteläpuolella oleva koko korttelin levyinen 3-6 kerroksinen Osuuspankin toimitalo sekä suunnittelualueesta kaakkoon vuoden 2024 lopussa valmistunut kuusikerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus.

Asemakaavassa ei ole osoitettu nykyisen rakennuksen yläpuolelle tai sivuille laajennusvarauksia. Asemakaavaratkaisu ei siten muuta kaupunkimaisemaa nykytilanteeseen verrattuna. Koska alueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä, ei kaavalla ole myöskään luonnonmaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavamuutoksella ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Voimassa olevan kaavan määräykset ja merkinnät säilyvät pääosin ennallaan. Kaavamuutoksella muutetaan lähinnä pysäköintiä koskevia määräyksiä ja päivitetään eräitä muita määräyksiä. Kaavan toteuttaminen ei siten aiheuta maankamaraan kohdistuvia vaikutuksia.

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

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

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

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue on tiiviisti rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkupe-
räistä luonnonympäristöä. Suunnittelualueella ei ole säilynyt puustoa eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia puustoon.

Lappeenrannan kaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutoksella siten ole niiden osalta vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain 64 ja 65 § (ennen 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).

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

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunnittelualue sijaitsee Hounijoen vesistöalueella. Kaavamuutos ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä olemassa olevat rakennukset on liitetty viemäriverkkoon. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin.

Kaavamuutosalue sijoittuu 1E luokan pohjavesialueelle 05 405 01 Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuutosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta.

Hulevedet

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 hallintaa koskevat kysymykset ratkaistaan tonttien rakentamislupavaiheessa, minkä vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakentamisluvan 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.

Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäännä nykyisestä. Suunnittelualueen kerrostalokiinteistö on liitetty hulevesiverkostoon eikä alueella ole käytössä hulevesien viivytys- tai imeytysrakenteita.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Asemakaavan muutoksella muutetaan pysäköintinormi kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Päätöksellä kevennettiin muun muassa liike- ja toimistotilojen ja asumisen velvoitepysäköintipaikkojen lukumäärävaatimusta. Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistönomistaja voi luopua osasta velvoitepysäköintipaikkoja. Pysäköintinormin keventämisellä on taloyhtiön ja sen osakkaiden talouden kannalta merkittävä positiivinen vaikutus, kun yhtiö voi luopua kaikkiaan 11 autopaikasta. Kaavamuutoksella ei ole laajempia aluetaloudellisia vaikutuksia.

6.3.1 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueen ympärillä. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta siirtämään tai muuttamaan. Kaavan toteuttaminen ei edellytä myöskään energiaverkkoon liittyviä investointeja. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta välittömiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, eikä se aiheuta tältä osin muutoksia. Kaavalla ei ole myöskään vaikutusta olemassa oleviin jalankulku- ja pyöräilyväyliin eikä Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin ja pysäkkeihin.

Ajoyhteys tontille on Kirkkokadun puolella tontin kaakkoiskulmassa. Tontille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Raastuvankadulta. Osa kaavamuutosalueen nykyisistä pysäköintipaikoista sijaitsee jatkossakin tontin sisäpihalla ja osa etelänpuoleisen tontin 5

(ns. virastotalon) autokannen alapuolella sijaitsevalla pysäköintitasolla, jonne kuljetaan suunnittelualueen sisäpihan kautta.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkuvyöhykkeeseen, joka ulottuu 1–2 km:n säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkuvyöhykkeen sisällä etäisyydet ovat lyhyitä ja suuri osa matkoista tehdään kävellen.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle laaditun liikenne-ennusteen mukaan (WSP Finland Oy 2021) liikenne suunnittelualueella ympäröivillä kaduilla lisääntyy jonkin verran vuoteen 2040 mennessä. Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Raastuvankadulla 1629 ajoneuvoa ja Kirkkokadulla 3935 ajoneuvoa.

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne vuonna 2040 on suunnittelualueen kohdalla Raastuvankadulla 1701 ajoneuvoa (muutos +72 ajoneuvoa) ja Kirkkokadulla 3993 (muutos +58 ajoneuvoa) ajoneuvoa.

Asemakaavamuutoksen myötä suunnittelualueen liikennetuotos ei kasva, koska asemakaavassa säilyy alueen toteutunut tilanne eikä siinä ole osoitettu lisärakennusoikeutta. Ennustettu liikennemäärän lisäys on pieni ja johtuu kokonaisuudessaan suunnittelualueen ulkopuolella tapahtuvista muutoksista.

Suunnittelualue tukeutuu kokonaan olemassa olevaan katuverkkoon. Liikennemäärän ennustettu vähäinen kasvu ei aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla eikä vaikuta liikenneturvallisuuteen. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuihin eikä jalankulku- ja pyörävyöhykseen.



Kuva 35. Vasemmalla nykytilaennuste vuodelle 2020 ajoneuvoa/ vrk ja oikealla ennuste vuodelle 2040 ajoneuvoa/ vrk (WSP Finland Oy 2021)

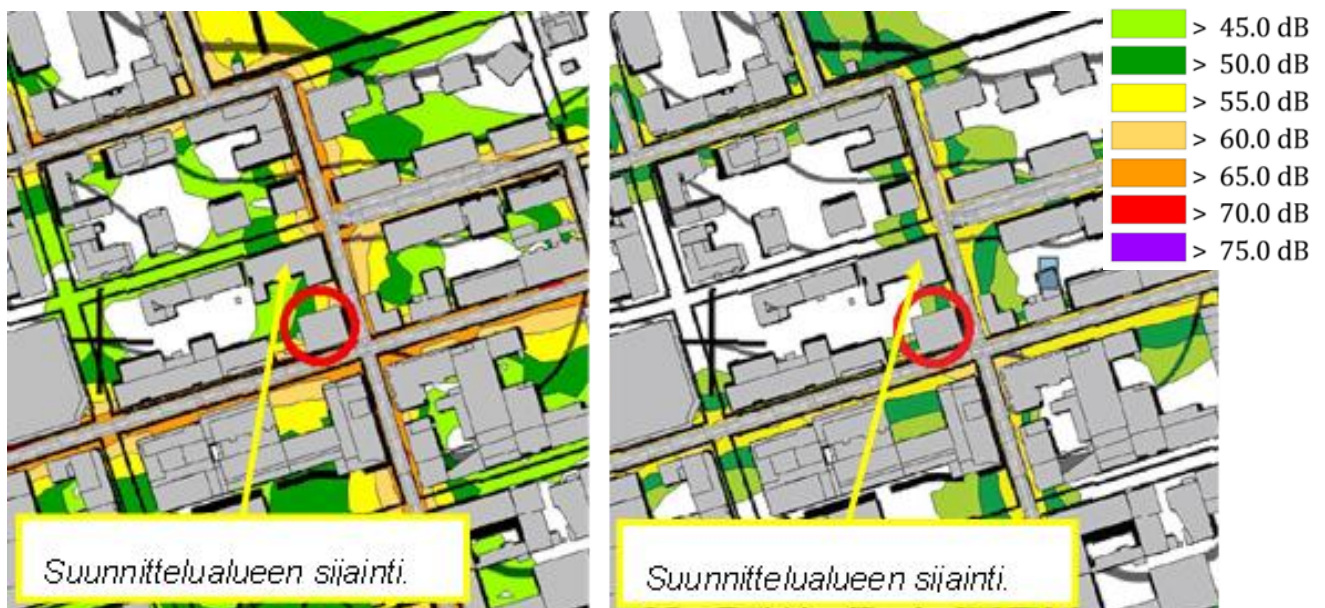
6.4.3 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla 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 45 dB). Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7–22) ja 30 dB yöllä (klo 22–7) ja liike- ja toimistohuoneissa päivällä 45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulko- eli pihamelua koskevia ohjearvoja.

Kaavamuutosalueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) jo rakennettujen asuntoalueiden melutasoja 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö) L_{Aeq} . Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen vuonna 2021. Selvityksen mukaan erityisesti Kirkkokadun liikenteen melu muodostaa selvän häiriötekijän suunnittelualueella. Ennustetilanteessa päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy tontin itäreunalla ja sisäpihalle johtavalla luiskalla. Sen sijaan itse sisäpihalla päivämelutasot jäävät 45 dB:n ja 55 dB:n välille eli tontille muodostuu ohjearvot täyttävä piha-alue. Vastaavasti yöaikaan ohjearvo 50 dB ylittyy tontin itäreunalla, mutta sisäpihalla melutaso jää alle 45 dB:n eli selvästi alle ohjearvon.

Koska kyseessä on suojelurakennus, kaavassa ei ole annettu rakennuksen ulkoseiniä eikä ikkunoita ja ovia koskevia ääneneristävyysvaatimuksia. Meluennusteen perusteella on todennäköistä, että rakennuksen seinärakenne ja ikkunat ovat ääneneristävyydeltään riittäviä sisämelun päivä- ja yöajan ohjearvojen saavuttamiseksi. Ääneneristävyystarve on enimmillään Kirkkokadun puolella 30 dB päivällä ja 25 dB yöllä.



Kuva 36. Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys: Ennustetilanne v.2040. Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq7-22}$. Oikealla yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq22-7}$.

Uudisrakennusten ääneneristävyysvaatimuksia ei voida soveltaa suojeltuihin rakennuksiin. Kaavan sr-12-määräyksessä määrätään, että erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, joten asemakaavaan ei ole voitu osoittaa kadun puoleisille julkisivuille ääneneristävyysvaatimuksia. Alueidenkäytölain 117 §:n mukaan rakennuksen käyttäjien terveydelliset olot eivät saa heikentyä korjaus- ja muutostyössä. Rakennuksen ääniolosuhteet eivät siten saa korjauksen seurauksena huonontua korjausta edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna.

6.4.4 Vaikutukset pysäköintiin

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen tontin pysäköintipaikkavelvoite on 25 autopaikkaa. Tällä hetkellä suunnittelualueen sisäpihalla on pysäköintipaikat 8 autolle. Vuonna 2014 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaan suunnittelualueen tontti vuokraa lisäksi 17 autopaikkaa eteläpuoliselta tontilta nro 5. Vuokratut autopaikat sijaitsevat tontin 5 (ns. Virastotalon) autokannen alapuolisella pysäköintitasolla, jonne kuljetaan suunnittelualueen sisäpihan kautta. Samassa paikassa sijaitsee myös suunnittelualueen pyöräpysäköintipaikka noin 20 pyörälle.

Asemakaavamuutoksessa säilyy voimassa olevan asemakaavan korttelialueen lounaiskulmaan osoitettu varaus kaksikerroksiselle maanalaiselle pysäköinti- ja säilytys-tilalle kaavamerkinnällä ”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.” (map2).

Ajoyhteys suunnittelualueelle kulkee Kirkkokadulta luiskaa pitkin alaspäin tontin asuinrakennuksen sisäpihalle ja sen kautta eteläisemmän tontin kannen alla olevalle pysäköintitasolle, jossa sijaitsee osa suunnittelualueen pysäköintipaikoista. Ajoyhteyden sijainti säilyy siis kaavamuutoksessa ennallaan.

Asemakaavamuutoksella muutetaan asemakaavan pysäköintinormi kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Päätöksellä kevennettiin muun muassa liike- ja toimistotilojen ja asumisen velvoitepysäköintipaikkojen lukumäärävaatimusta.

Pysäköintinormeja ei sovelleta täysmääräisesti suojelukohteisiin, vaan suojeltavien rakennusten pysäköintinormit määritellään asemakaavoissa tapauskohtaisesti. Tällöin otetaan huomioon muun muassa pysäköintiin käytettävissä oleva tila ja tontin muut olosuhteet sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot. Pysäköintinormin mukaisten pysäköintipaikkojen toteuttaminen täysimääräisenä voisi esimerkiksi edellyttää maanalaisen pysäköinnin toteuttamista, mikä olisi erittäin kallista, ellei jopa mahdotonta.

Periaatteena on, että suojelurakennusten kiinteistöiltä edellytetään aina pysäköinnin järjestämistä mahdollisuuksien mukaan. Lappeenrannan keskusta-alueen pysäköintiselvitys ja pysäköintinormisuosituksen mukaan suojeltujen rakennusten autopaikkojen minimitaso on kuitenkin vähintään 3 ap/ 1000 krs-m² eli 1 ap/ 333 krs-m². Pysäköintipaikkavelvoitetta voidaan keventää tästä, jos:

- Tontin piha-alue on osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää miljöötä eikä paikkoja ole mahdollista sijoittaa tontin alueelle ja
- Kiinteistö on pääosin muussa, kuin asuinkäytössä ja
- Suojelurakennuksen yhteyteen ei tule uudisrakentamista, jonka yhteyteen autopaikkoja voidaan sijoittaa.

Normin keventämisen tarkoitus on edistää rakennussuojelun toteutumista ydinkeskustassa.

Kaavamuutoksella määrätään, että autopaikkoja on AK-korttelialueella olevalle suojelulle rakennukselle varattava 14 kappaletta. Vaihtoehtoisesti autopaikkavelvoite voidaan täyttää varaamalla tonttia varten 11 autopaikkaa ja niiden lisäksi 1 yhteiskäyttöautopaikka. Taloyhtiön asukkaille osoitetuilla yhteiskäyttöautoilla voidaan vähentää pysäköintipaikkavelvoitteesta 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohden. Yksi yhteiskäyttöautopaikka vastaa siis viittä normaalia autopaikkaa. Yhteiskäyttöpaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25 % tontin autopaikkojen kokonaismäärästä. Autopaikkavaatimuksen ollessa 14 ap voi yhteiskäyttöautopaikkojen laskennallinen osuus olla siis 3,5 kpl ja normaalien autopaikkojen osuus 10,5 kpl, joka pyöristyy 11:ksi. Tontilla voidaan siis korvata 3 autopaikkaa yhdellä yhteiskäyttöautopaikalla, minkä lisäksi tulee rakentaa 11 normaalia autopaikkaa.

Kaavamuutosalueen sisäpihalla on tällä hetkellä 7-8 autopaikkaa. Vaikka sisäpihalle rakennettaisiin kaavan mahdollistama oleskelu- ja leikkialue asukkaille, jää pihalle tilaa edelleen kuudelle autopaikalle. Loput autopaikoista taloyhtiön on mahdollista vuokrata eteläisen tontin pysäköintialueelta.

Kaavamuutoksessa vaadittu autopaikkojen määrä (14 ap) on taloyhtiön yhdessä kaupungin kanssa arvioima tarve. Määrä ylittää pysäköintipaikkamäärän minimitason kuudella autopaikalla. **Kaavamuutoksen myötä kiinteistö voi kuitenkin luopua 11 autopaikasta.**

Voimassa olevassa asemakaavassa määrätään, että ”Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 polkupyöräpaikka/asunto ja 1 polkupyöräpaikka/ 50 krs- m² liike- ja toimistotilaa. Palveluasumiselle polkupyörä-/rollaattoripaikkoja tulee järjestää 1 paikka/ 2 asuntoa”. Taloyhtiön mukaan suunnittelualueella on tällä hetkellä paikka noin 20 polkupyörälle. Asemakaavamuutoksessa polkupyöräpaikkamääräys päivitetään muotoon ” Polkupyöräpaikoitukseen on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikka/asunto.”

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Asemakaavan muutoksella muutetaan pysäköintinormi kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä palveluihin kohdistuvia vaikutuksia.

Asemakaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen, sillä suunnittelualueella oleva rakennus säilyy asuinrakennuksena.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia eikä sillä ole mahdollistettu toimintoja, joilla voisi olla lähialueen asuntoihin kohdistuvia melu-, värinä-, pöly- tai muita ympäristöhäiriöitä.

Asukasviihtyvyyden lisäämiseksi kaavassa on mahdollistettu, että suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen sisäpihalle on mahdollista toteuttaa leikki- ja oleskelutilaa sisäpihan itäosaan. Alue voidaan toteuttaa esim. rajaamalla alue asfaltista erilaisilla kiveyksissä ja istuttamalla kasvillisuutta altaisiin ja laatikkorakennelmiin.

Kokonaisuutena kaavaratkaisu ei aiheuta lähistöllä olevalle nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää asukkaiden viihtyvyyttä. Kaavaratkaisu ei myöskään vähennä lähialueen asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuuksia.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ulkoilureitistöihin, virkistysalueisiin eikä kevyen liikenteen yhteyksiin.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen sisältö säilyy pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Merkittävin muutos on pysäköintinormia koskevien määräysten muuttaminen kaupunkikehityslautakunnan vuonna 2021 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Asemakaavamuutoksella päivitetään voimassa oleva asemakaava nykyisin käytössä olevia kaavamääräyksiä vastaavaksi sekä päivitetään pysäköintinormia koskevia kaavamääräyksiä. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen kokonaisrakennusoikeus on 2430 kerros-m². Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus säilyy entisellään. Tontin rakennusalarajat ei muutu voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Myös kerrosluku säilyy ennallaan.

Kaava-alueella olemassa olevan entisen rikkihappotehtaan pääkonttorin, nykyisen As Oy Lappeenrannan Keisarinkodin säilyminen on turvattu sr-12-suojelumerkinnällä *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.* Asemakaavassa myös määrätään, että talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta siirtämään tai muuttamaan ja tonttiliittymät infraverkkoon säilyvät ennallaan. Hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon, sillä korttelissa ei ole mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen tai viivytämiseen. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään vaikutusta katuihin.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavaratkaisu ei lisää alueen rakentamisvolyymiä, vaan kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus 2430 krs-m² vastaa alueelle toteutunutta kerrosalaa. Asemakaavassa säilyy kerroslukuna kolme (III) voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Kaavaratkaisun kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut varmistaa voimassa olevan kaavan mukaisesti rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan Keisarinkodin rakennuksen suojelu. Yhdessä Raatihuoneen ja siihen liittyvän siipirakennuksen sekä vanha KOP:n pankkirakennuksen kanssa Keisarinkoti on myös osa kerroksellista kokonaisuutta ja vanhojen talojen keskittymää. Raatihuoneen korttelin rakennukset edustavat eri aikoina ja eri käyttötarkoituksiin rakennettuja rakennuksia.

Keisarinkodin talo on suojeltu sr-12 merkinnällä. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen peruskorjaamisen. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Asemakaavan yleismääräyksissä myös määrätään, että talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Asemakaava mahdollistaa, että tonttien 4 ja 5 rajalle saa rakentaa autopaikoitustiloihin ja ajoluiskiini liittyviä tukimuureja. Tukimuurit ja autopaikoitus tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikeskustaan soveltuvien materiaalein. Ratkaisu tulee sovittaa yhteen alueen arkkitehtuurin ja historiallisen ympäristön kanssa. Tukimuurien ja autopaikoituksen näkyvien seinien ja rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee erityistä huomiota kiinnittää inhimilliseen mittakaavaan ja asuntojen näkymiin.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole käytännössä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kaavalla ei ole vaikutusta katunäkymiin eikä kauempaa suunnittelualueelle suuntautuviin näkymiin. Mahdolliset muutokset rajoittuvat käytännössä olemassa olevaan rakennukseen tehtäviin vähäisiin julkisivumuutoksiin.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuri-perintöön

Raatihuoneen korttelilla on keskeinen merkitys keskustan kaupunkiympäristössä. Raatihuone edustapuistoineen ja siipiosineen on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot* (RKY 2009). Keskustaaajan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.12.2013) mukaan kortteli edustaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä täydennettynä korttelin uudemmalla arkkitehtonisesti kiinnostavalla rakennuskannalla. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Museoviraston RKY-rajaukseen kuuluviin raatihuoneeseen ja kauppiastaloihin.

Kaava-alueelle vuonna 2017 asemakaavamuutosta varten laaditun inventoinnin mukaan entisellä rikkihappotehtaan pääkonttorilla, nykyisellä As Oy Lappeenrannan Keisarinkodilla, on rakennushistoriallisia, historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-12-suojelumerkinnällä, joka kieltää rakennuksen purkamisen ja ohjaa rakennuksessa suoritettavia korjaus- ja muutostöitä sekä käyttötarkoituksen muutoksia. Asemakaava turvaa rakennuksen säilymistä.

Kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävä entinen virastotalo on rakennushistoriaselvityksessä todettu arvoiltaan vähäiseksi eikä siinä todettu erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Kaava mahdollistaa nykyisen rakennuksen ja siihen liittyvien, osittain tälle kaavamuutosalueelle ulottuvien piha- ja kansirakenteiden purkamisen. Näiden purkaminen ei vähennä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja eikä heikennä raatihuoneen korttelin arvoa rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta raatihuoneen korttelin ulkopuolella sijaitseviin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (Lappeen kirkko ja Keskuspuisto, Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki) eikä muihin rakennuskulttuurikohteisiin.

Alueella ei ole tiedossa olevia arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä kohteita. Kortteli on Lappeenrannan keskustan vanhimpia rakennettuja alueita, jolla saattaa olla arkeologisia jäänteitä. Suunnittelualue on kuitenkin rakennettua ja varsinkin virastotalon ja sen lähiympäristön osalta maaperältään voimakkaasti muokattua. Käytettävissä olevien tietojen perusteella kaavalla ei ole vaikutusta kiinteisiin muinaisjäännöksiin.

6.6.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueena (C). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-2). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoitettava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=1,5$ ja $e=2,5$. Asemakaavassa on huomioitu yleiskaavan sr-1-suojelumerkintä vastaavalla asemakaavamerkinnällä.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli 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 valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

Kaava-alue liittyy suoraan ympäröiviin kortteleihin ja jatkaa saumattomasti nykyistä kaupunkirakennetta. Palvelut ja työpaikat ovat alueelta hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä se sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ovat alueella hyvät ja se on kattavan kevyen liikenteen verkoston piirissä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

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

Suunnittelualueen rakentamisvaraukset eivät sijoitu rantaviivan tuntumaan tai tulva-vaara-alueelle eikä alueella ole sään ääri-ilmiöistä aiheutuvaa tulvariskiä.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule toimintoja, jotka aiheuttaisivat keskusta-alueen normaalikäytöstä poikkeavaa melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia. Suunnittelualue sijaitsee UPM Oyj:n Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso - konsultointivöhykkeellä. Uudiskohteissa Seveso-vyöhyke huomioidaan asemakaavassa määrämällä, että rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto. Nyt suunnittelualueen kohteen luonteen vuoksi, suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva suojeltava rakennus, ei asemakaavassa edellytetä edellä mainittua suunnitelmaa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat (VAT:t, kohta 3.4).

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Kaavassa on suojeltu arvokkaaksi todettu entinen rikkihappotehtaan pääkonttori. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia Lappeenrannan raatihuoneen ja kauppialojen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön eikä muihin valtakunnallisiin tai maakunnallisiin rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin.

Kaava-alueelle ei sijoitu erityissuojelua vaativia luontokohteita.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteutuminen ei edellytä katu- ja infraverkkoon kohdistuvia toimenpiteitä.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy AKL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta.

Lappeenrannassa 10.3.2025

Kaisa Koponen, kaavavalmistelijä

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti