



KIINTEISTÖ OY LAPPEENRANNAN CENTRE ASEMAKAAVAN MUUTOS

6.11.2023

**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI****ASEMAKAAVAN MUUTOS 9 PELTOLA, Kortteli 27, tontti 3 ja katualueet****ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 6.11.2023 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA****KAAVANRO K2526****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavamuutos Kaupunginosa 9 Peltola, kortteli 27, tontti 3 ja katualueet

Muodostuu: Kaupunginosa 9 Peltola, kortteli 27, tontti 3 ja katualueet

Kaavanlaatija

Kaavavalmistelijä Jouni Lahikainen

puh. 040 809 8841

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori

puh. 040 660 5662

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä

puh. 040 653 0745

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo

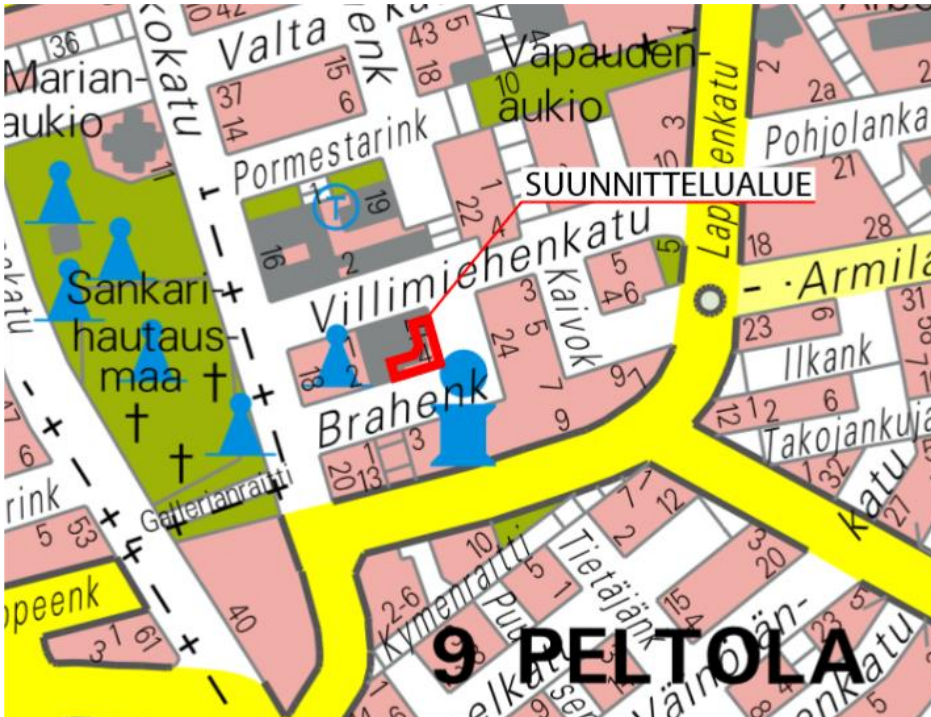
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 12.10.2023 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Hyväksytty

KV __.__.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Peltolan kaupunginosan korttelin 27 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa kaupungintalon korttelin kaakkoiskulmassa. Suunnittelualue rajautuu idässä Raatimiehenkatuun ja etelässä Brahenkatuun, muilta sivuilta alue rajautuu Lappeenrannan kaupungintalon tonttiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,10 hehtaaria.



Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti ja rajausta esitetty punaisella viivalla opaskartassa. (Trimble Locus Cloud)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre; asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi sekä päivittää kaavamääräyksiä mm. pysäköintinormin osalta. Liike- ja toimistorakennus on rakennettu teknisen lautakunnan 8.1.2014 myöntämällä poikkeamisluvalla, jolla poikettiin asemakaavan kerrosluvusta, rakennusalasta ja käyttötarkoituksesta sekä tontin rekisteröinnistä. Poikkeamisluvan yhteydessä kaupunki haki samalla asemakaavamuutosta, joka vastaa sisällöltään poikkeamislupaa. Liikekeskus Centre valmistui 2015 kaupungintalon kaakkoispuolelle, alun perin kaupungintalon laajentumiseen varatulle tontin osalle.

Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Selvitys suunnittelun alueen nykytilanteesta	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö.....	24
3.1.5	Kaupunkikuva	25
3.1.6	Väestö ja työpaikat	26
3.1.7	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät.....	26
3.1.8	Maanomistus.....	28
3.2	Suunnittelutilanne	29
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	34
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	34
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	34
4.3	Suunnitteluvaiheet	35
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	35
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	36
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	36
5.1	Kaavan rakenne	36
5.2	Mitoitus.....	36
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
5.4	Aluevaraukset	37
5.4.1	Korttelialueet.....	37
5.4.2	Katualueet	38
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu.....	39
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	39
5.7	Kulttuuriympäristö	39
5.8	Asemakaavamerkinnot ja –määräykset.....	40
5.9	Nimistö	41
5.10	Tonttijako	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	42
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	42
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön.....	42
6.3	Taloudelliset vaikutukset.....	44
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	44
6.3.2	Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset	44
6.3.3	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	44
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	44

6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen	44
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin	44
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	45
6.4.4	Meluvaikutukset	46
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	47
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	47
6.5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	47
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	48
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	48
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen sekä rakennuksiin ja rakenteisiin	48
6.6.2	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin	48
6.6.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan	49
6.6.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön	49
6.7	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen	49
6.8	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	50
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	51
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	51
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	51
7.3	Kaavan hyväksyminen	51

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnekuva
3. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
 - d. Kaavaluonnoskartta 11.10.2023
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, mikäli lausuntoja tai muistutuksia tulee)
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Poikkeamislupapäätös 8.1.2014
6. Asemakaavakartta, ehdotus 6.11.2023

1.5 Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lappeenrannan virastotalokortteli, rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy 31.10.2012)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 31.1.2021)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta
- Liikekeskus Centre kotisivut: <http://centrelappeenranta.fi>

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaavaluonnos on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

Asemakaavan muuttamisen taustalla on 8.1.2014 hyväksytty poikkeamislupa liike- ja toimistorakennus Centren rakentamiseksi. Luvan yhteydessä kaupunki laittoi vireille asemakaavan päivittämisen poikkeusluvan mahdollistaman tilanteen mukaiseksi. Lisäksi huomioon on otettu Lappeenrannan kaupungin Teknisen lautakunnan 5.5.2021 hyväksymä ydinkeskustan alueen pysäköintipaikkainormi.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 11.10.2023 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali pidettiin nähtävillä 12.10 - 27.10.2023 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 12.10.2023 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 12 lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden sekä lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 14 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella päivitetään voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi sekä päivitetään kaavamääräyksiä mm. pysäköintinormin osalta. Voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksimerkintä *hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH)* muuttuu *liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K)*.

Tontille 3 on mahdollista rakentaa rakennus, jossa on enintään 4800 kerros-m² pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, ja jossa on toritason (likimääräinen korko +105,91) yläpuolella on enintään viisi kerrosta ja saman tason alapuolella enintään kolme kerrosta.

Asemakaavan u2-merkintä määrää rakentamaan rakennuksen kadunpuoleisille sivuille ulokkeen, joka on likimääräistä tasoa +108,71 ylempänä. Erkkeriaihe on peräisin kaupungintalosta, ja asemakaava määrää jatkamaan samantapaista ulokelinjaa rakentamisessa avartaen hieman kapeaa katutilaa.

Asemakaavamuutoksella on lisäksi päivitetty pysäköintipaikkoja koskevia määräyksiä, jotka on muutettu kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaisiksi. Lisäksi on annettu muun muassa polkupyörien ja ulkoiluvälineiden säilytystilaa koskevia määräyksiä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Korttelin 27 kaakkoiskulma (tontti 3) on jo rakentunut aiemmin myönnetyn poikkeusluvan ja nyt laaditun asemakaavan mukaisesti.

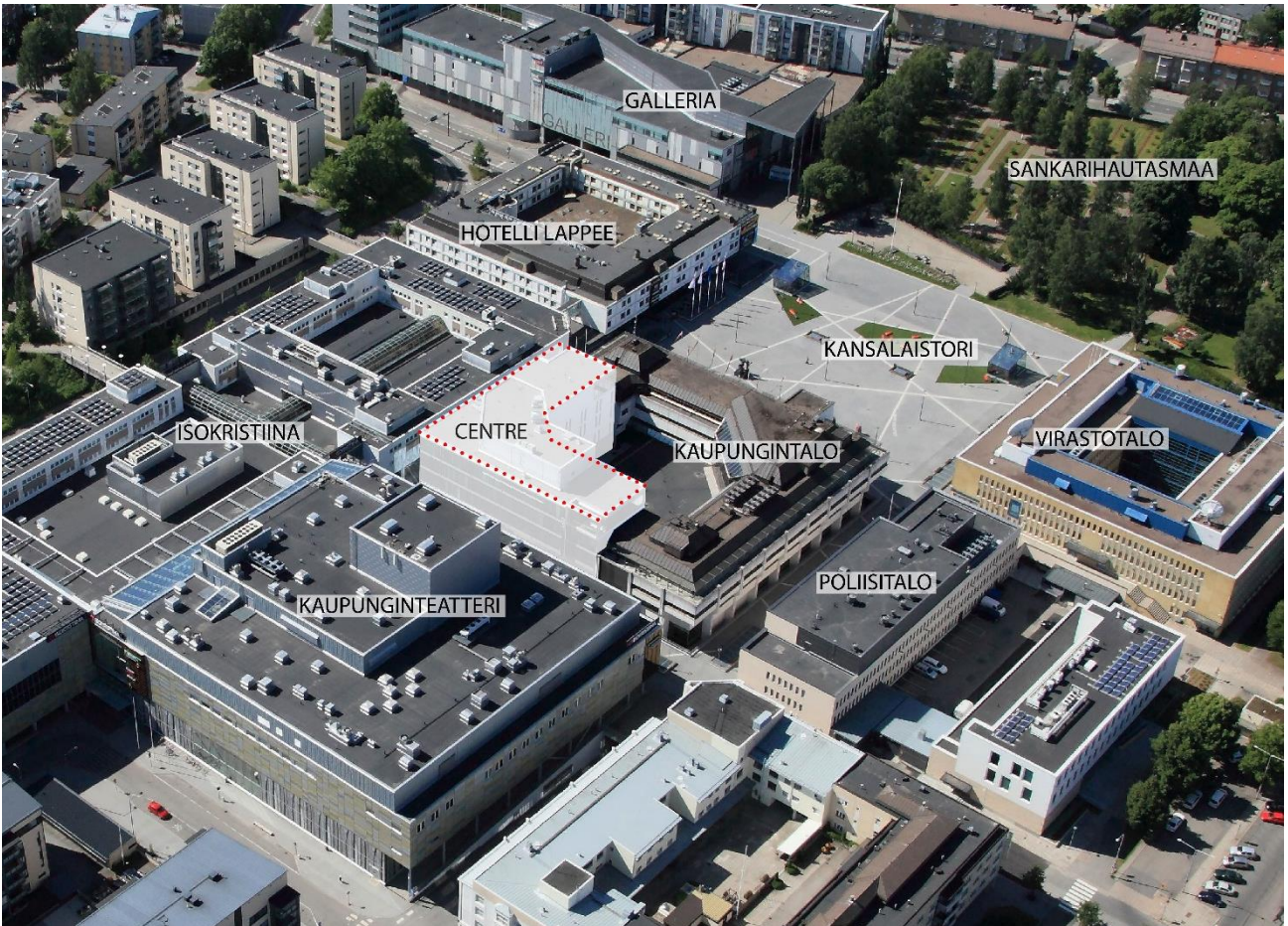
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa kaupungintalon korttelin kaakkoiskulmassa. Suunnittelualue rajautuu idässä Raatimiehenkatuun ja etelässä Brahenkatuun, muilta sivuilta alue rajautuu Lappeenrannan kaupungintalon tonttiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,1 hehtaaria.

Suunnittelualue on osa Lappeenrannan niin sanottua hallintokeskustaa, jossa moottoriajoneuvoliikenne sijoittuu alemmalle katutasolle ja kevyt liikenne noin kuusi metriä ylempänä olevalle kansitasolle.



Kuva 2. Viistoilmakuva 2020. Liikekeskus Centre korostettu vaalealla värillä, kaavamuutosalue merkitty punaisella pisteiviivalla. (Maaomaisuuden hallinta/Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualueen etelärajana oleva Brahenkatu on tonttikatu, joka on kahdessa tasossa. Toritasossa katu on kävelykatu ja maantasossa ajoneuvoliikenteen katu. Itärajana oleva Raatimiehenkatu on niin ikään kaksitasoinen katu, jonka alatasossa kulkee ajoneuvoliikenne ja jonka ylätaso on kävelyliikenteelle tarkoitettu. Torikansi yhdistää kaupungintalon edusta-aukion ja suunnittelualueetta ympäröivän kävelykannen yhtenäiseksi jalankulun ja pyöräilyn alueeksi.



Kuva 3. Liikekeskus Centre kuvattuna IsoKristiinan sisäänkäynnin suunnalta (Lappeenrannan kaupunki)

Kaupungintalon tontin kaakkoiskulmalla oli aiemmin käyttämätön varaus laajennusosalle. Tilankäytön tehostumisen ansiosta kaupungintalon laajennustarve oli poistunut. Rakentamaton korttelin osa voitiin näin ollen varata muuhun käyttöön. Paikalle valmistui monien vaiheiden jälkeen viisikerroksinen liike- ja toimistorakennus Centre vuonna 2015. Rakennuksen toteutuminen oli sidoksissa viereen rakentuvan IsoKristiinan laajennuksen sekä kaupunginteatterin rakentamiseen. Naapurirakennusten valmistumisen jälkeen Centren rakentaminen olisi ollut käytännössä mahdotonta tilanahtauden vuoksi.

Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee vuonna 1983 valmistunut Lappeenrannan kaupungintalo. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Castrèn, Jauhiainen & Nuutila. Sen arkkitehtuuri edustaa monimuotoista elementtirakentamista, jossa nelikerroksisen rakennuksen mittakaavaa on pyritty madaltamaan koko rakennuksen kiertävällä erkkerirakenteella ja ylimmän kerroksen sisäänvedolla julkisivun linjasta. Rakennus on ikään kuin hallinnollinen saari ympäröivien torikansirakenteiden ollessa noin kahden metrin etäisyydellä rakennuksen seinistä.

Kaupungintalon sokkelomaista edustatoria ehostettiin vuonna 2017 poistamalla kannelle rakennetut kasvi- ja vesialtaat sekä laajentamalla kansirakennetta kattamaan Kirkkokatu koko torin leveydeltä. Näin avattiin torille mahdollisuus diagonaaliseen liikkumiseen kulmasta kulmaan, mikä lisäsi kevyen liikenteen sujuvuutta vanhan keskustan suunnasta saapuville kohti kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä ja kaupungintaloa. Torikannen alla sijaitseviin pysäköintitiloihin johtavat porrashuoneet uusittiin näyttäväiksi lasikuutioiksi, joiden suunnittelijana oli Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy.

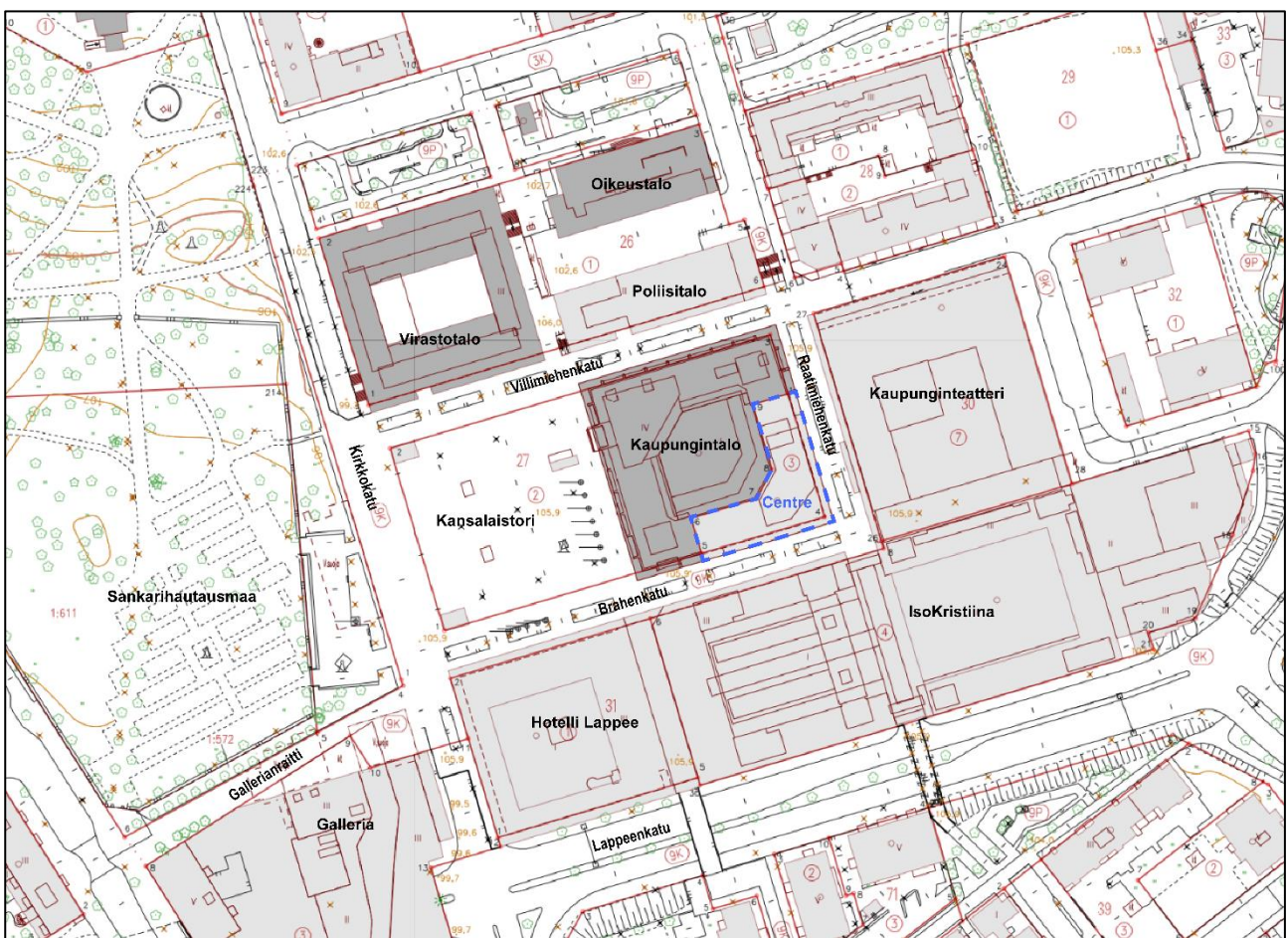
Brahenkatua ja Raatimiehenkatua reunustaa suunnittelualueen vastakkaisella puolella kauppakeskus IsoKristiina. Kauppakeskus valmistui vuonna 1987 ja on laajentunut kahdesti

valmistumisen jälkeen. Viimeisin laajennusosa on vuosina 2014–2016 rakennettu Raatimiehenkadun suuntainen laajennusosa, jonka yläpuoliseen osaan sijoittui Lappeenrannan kaupunginteatteri. Laajennuksen ja vanhan rakennuksen välinen katutila on lasikatteista Brähenkatua ja toimii tärkeänä jalankulun reittinä keskustan itäpuolella sijaitsevien koulujen ja liikuntapalvelujen keskittymän sekä kaupungin vanhan liikekeskustan välillä, tasoittaen maanpinnan ja toritason välisen korkeuseron liukuportaiden ja hissien avulla.

Hallintokeskustassa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat lisäksi mm. valtion virastotalo, poliisitalo, oikeustalo, Hotelli Lappee, Kauppakeskus Galleria ja Sankarihautausmaa muistomerkkeineen.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä



Kuva 4. Kantakartta, jossa näkyy suunnittelualue (sinisellä katkoviivalla) ja sen lähiympäristöä. (Trimble Locus Cloud)

Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman alueelle, lähelle Saimaata kohti viettävän reunarinteän yläreunaa. Maaperä on alueella soraa ja hiekkaa (GTK 2023). Maanpinta suunnittelun kohteena olevan tontin reunoilla on noin 99,2 metriä merenpinnan yläpuolella. Saimaan vedenpinnan tasoon eroa on noin 23 metriä. Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on suunnittelualueesta noin 500 metrin päässä. Alueen luonnonmukainen maanpinta on ollut tasolla +105...106 metriä eli suunnilleen nykyisten kansirakenteiden ja sankarihautausmaan itäreunan korkeudella.

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

- Pohjavesi

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

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

- Kasvillisuus

Kaavamuutosalueella ei ole lainkaan puustoa tai kasvillisuutta. Lappeenrannan keskusta puisto- ja viheralueineen sijoittuu eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueelle Etelä- Savon eliömaakuntaan (SYKE 2023).

- Eläimistö

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

- Johtopäätökset

Suunnittelualue sijoittuu tiiviisti rakennetulle kaupunkialueelle. Alueelle ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Tontin alueella ei havaittu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja muistakaan uhanalaisista lajeista, eikä niitä havaittu maastokäynneillä.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Suunnittelualueen asemakaavoituksen historiaa

Kaupungin hallinnollinen alue pysyi 1930-luvulle asti suppeana ja ulottui etelässä vain nykyisen kaupungintalon kohdalle. Samaan aikaan hallinnollisten rajojen ulkopuolelle kasvoi laaja suunnittelematon esikaupunkiasutus. Esikaupunkien liitoksessa vuonna 1932 esikaupunkiasutus muuttui kaupungin rajojen sisäpuolella olevaksi kaupunkirakenteeksi ja alueet oli kartoitettava osaksi Lappeenrantaa.

Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Viipurin asemakaava-arkkitehdin Otto-livari Meurmanin laatima yleisasebakaava, joka käsitti vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt laajat esikaupunkialueet. Kolmanteen kaupunginosaan jätettiin voimaan 1912 hyväksytty, mutta vaille senaatin vahvistusta jäänyt asemakaava. Suunnittelualue sijaitsee entisten Armilankadun ja Kaivokadun katuosuuksien välisellä alueella.

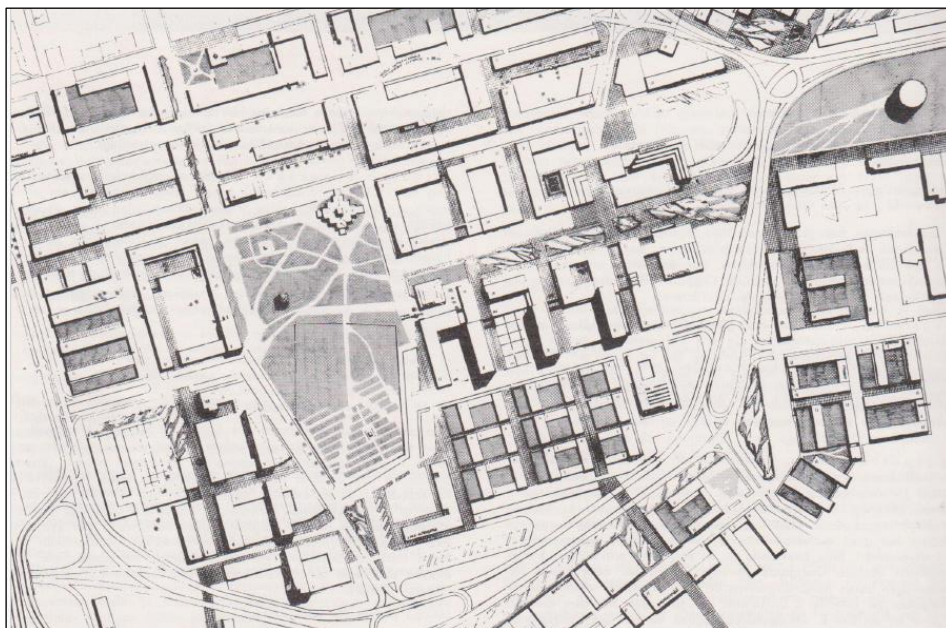


Kuva 5. Vuonna 1936 valmistunut Otto-Iivari Meurmanin laatima yleisasemakaava, johon on merkitty korttelit ja tonttijako. Suunnittelualue on osoitettu likimääräisesti punaisella nuolella (Museoviraston digitaaliarkisto)

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

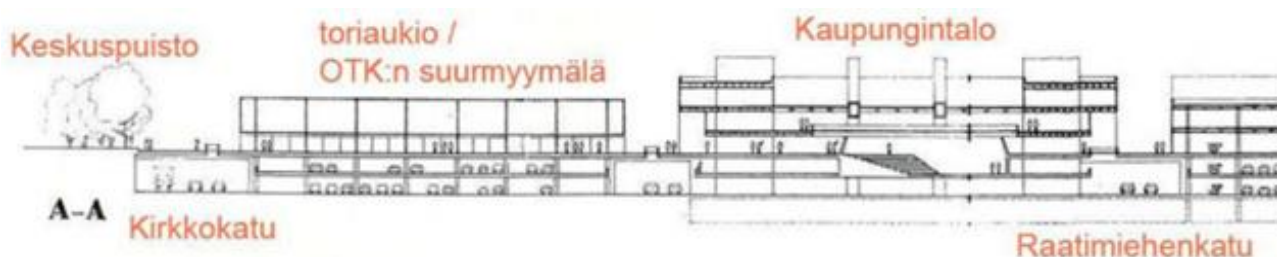
Uusi yleiskaava noudatti funktionalismin periaatetta ja eri toiminnot jäsenneltiin erillisiksi kokonaisuuksiksi. Yleiskaava vahvistettiin vasta vuonna 1958. Suunnittelualueen kannalta kaupunkirakenteellisesti merkittävää on uuden ydinkeskustaa kiertävän kehäkadun linjaus, joka vastaa monelta kohdista nykyisen Lappeenkadun ja Helsingintien linjausta.

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



Kuva 6. Lappeenrannan keskustan asemakaavakilpailun voittanut arkkitehti Erkki Juutilaisen laatima ehdotus "villimiehen arkivaatteet" vuodelta 1963 (Lappeenrannan kaupunki)

Voittaneen suunnitelman todettiin olevan yleiskaavaan nojautuva, hyvin tutkittu ja varman tuntuinen ehdotus, jossa keskustaa ympäröivä rengaskatu on osoitettu selvästi huolto- ja pysäköintiliikenteen kokoajaksi ja Kirkkokatu on keskustan osalta vapautettu kokonaisuudessaan ajoneuvoliikenteeltä. Kaupungin hallinto- ja kulttuurikeskus oli ehdotuksessa liitetty vakuuttavasti Peltolan puutaloalueen kortteleiden tilalle tuleviin uusiin autoilun mittakaavan mukaisiin kortteihin sekä niiden pohjoispuoleiseen itä-länsisuuntaiseen puistovyöhykkeeseen. Autojen pysäköinti oli ratkaistu ryhmittämällä pysäköintipaikat kehäkadun tuntumaan, korttelikeskustojen pysäköintialueille sekä pihojen ja rakennusten alapuolelle rakennettaviin pysäköintitaloihin. Jalankulkuliikenteelle oli esitetty kehäkadun ylitykseen sekä taso- että eritasojärjestelyjä. Ehdotus ei vielä tässä vaiheessa ollut puhtaasti kaksitasoinen, laajoihin kansirakenteisiin perustuva.



Kuva 7. Erkki Juutilaisen laatima leikkaus uudesta keskustasta ja kaupungintalosta vuodelta 1966, jossa maantasolla liikkuvan autoliikenteen yläpuolella on sijoitettu kevyen liikenteen kansirakenteet, liittyen Keskuspuiston tasoon. (Arkkitehti-lehti 3-4/1967)

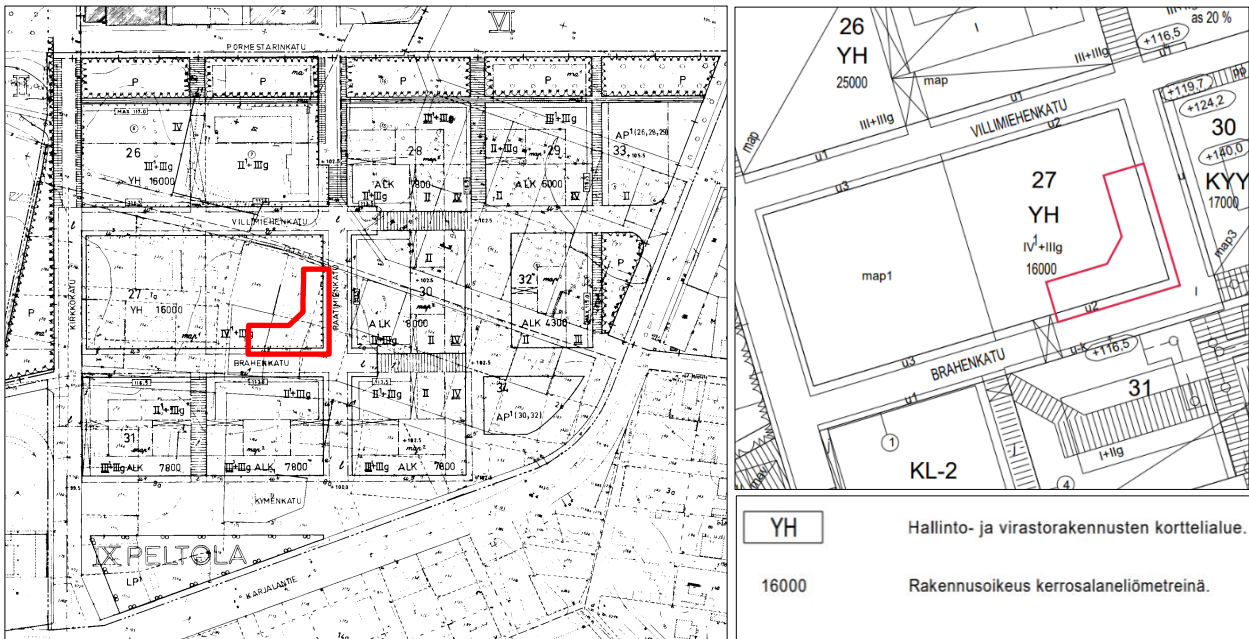


Kuva 8. Erkki Juutilaisen laatima havainnekuva Keskuspuiston ja kaupallishallinnollisen keskustan alueesta vuodelta 1966, jossa jalankulkijoiden toriaukio on puiston korkeustasolla ja ajoneuvoliikenteen katuverkosto noin 6 metriä alempana.

Vuoden 1954 yleiskaavassa vapaudenaukion ympäristöön sijoittunut kaupungin hallintokortteli oli keskustan asemakaavakilpailussa jäänyt hieman epäselväksi ja sijaintivaihtoehtoja pohdittiin laajalti. Jo ennen keskustan kaavakilpailua, kaupungin johto oli tilannut vuonna 1958 arkkitehti Viljo Revelliltä hahmotelman hallintokorttelin sijainnista, jossa sankarihautausmaahan itäpuolelle oli sijoitettu yhdeksän korttelin hallintokeskus ”kruunu”, jonka keskelle sijoittuu yhden kerroksen ympäröiviä rakennuksia korkeampi kaupungintalo eli ”helmi”. Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 25.11.1963 päätöksen mukaisesti vuoden 1963 keskustakilpailun voittanut Erkki Juutilainen sai tehtäväkseen uuden asemakaavan laadinnan ja kaavassa tulisi huomioida Revellin hahmotelma hallintokorttelin sijainnista.

Kaavoitustyössä tutkittiin liikenteen sujuvuutta ja ratkaisuksi ongelmaan löydettiin eri liikennemuotojen monitasoratkaisu, varsinkin kun Kansalaistorin reunoille kaavailtiin laajoja liiketiloja, jotka edellyttäisivät suuren määrän autopaikkoja sijoittuen kansirakenteen alapuolelle. Kaavoitustyön jatkuessa perusratkaisu liikennejärjestelyistä säilyi ennallaan ja maaliskuussa 1965 Lappeenrannan kaupunginvaltuusto hyväksyi keskusta-alueen yleissuunnitelman, johon sisältyi kaupungintalon kortteli. Kaavoituksen lähtökohtana ollut kaupungintalon ja jalankululiikenteen kannalta olennaisen toriaukion suunnittelu kuitenkin viivästyi ja tämän seurauksena kansalaistorin etelä- ja pohjoispuolille suunnitellut SOK:n ja OTK:n suurmyymälät rakentuivat toisaalle vanhan ydinkeskustan alueella.

Vuoden 1967 alussa tapahtunut Lappeenrannan kaupungin, Lauritsalan kauppalan ja Lappeen kunnan liitos Suur-Lappeenrannaksi asetti suunnittelutyön uusien ongelmien eteen, kun kaupunkikeskustan tuli toimia suppea-alaisen kaupungin sijaan laajan ja väkiluvultaan runsaasti kasvaneen alueen keskuksena. Juutilaisen kilpailuehdotus jalostui asemakaavaksi varsin hitaasti ja uuden keskustan asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vasta vuonna 1975.



Kuva 9. Erkki Juutilaisen laatima ja vuonna 1975 vahvistettu hallintokeskustan asemakaava. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. (Lappeenrannan kaupunki)

Uusi asemakaava perustui Postitaloa lukuun ottamatta kaiken olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen ja näiden tilalle rakentuvaan uuteen rakennuskantaan. Kaavan kunnianhimoinen piirre oli mahdollistaa moderni kaupunkirakenne, jossa auto- ja huoltoliikenne ovat kansirakenteiden alapuolella kellarikerrosten tasolla ja keinotekoiselle maantasokerrokselle oli määritetty korkeustaso, jonka yläpuoleiset kerrokset on merkitty käyttötarkoituksen mukaisiksi kerroksiksi. Kerrosmäärä vaihtelee kahden ja neljän kerroksen välillä ja lisäksi huomioidaan kaksi maanpäällistä kellarikerrosta, olisi kerrosmäärä korkeimmillaan yhteensä kuusi kerrosta. Lisäksi asemakaavassa edellytettiin ulokerakenteita 2–3 kerroksen osalle, millä pyrittiin korostamaan horisontaalisuutta ja luomaan uudenlaista kaupunkirakennetta.

Suunnittelualueella on edelleen voimassa edellä mainittu arkkitehti Erkki Juutilaisen laatima asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.6.1975 ja vahvistettu sisäministeriössä 19.12.1975. Siinä nykyinen Centren tontti on osa kaupungintalon tonttia. Kaupungintalon oli siis asemakaavan mukaan määrä käsittää koko kortteli, mutta rakennuksen kaakkoiskulma jäi toteutumatta ja kyseinen tontin osa jäi vuosikymmeniksi tyhjilleen.

Centren toimistorakennuksen rakentamista varten haettiin lupaa poiketa korttelin käyttötarkoituksesta, kerrosluvusta sekä rakennusalan rajasta. Poikkeamislupa hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 8.1.2014, ja kaupungintalon korttelin kaakkoiskulman täydentävä rakennus valmistui seuraavana vuonna.

– Keskustan hallintokorttelien rakentuminen ja nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan vanhan ydinkeskustan itäreunalla, Peltolan kaupunginosassa, joka pääosin kuului 1900-luvun alkuvuosikymmenelle asti Lappeen pitäjään. 1800-luvun lopulta lähtien Viipurintien (nykyisen Kauppakadun) läheisyyteen rakentui Lappeenrannan kaupunkialueen esikaupunkiasutusta, joka laajeni vuosien kuluessa Tykin alueelle, muodostaen tiivistä esikaupunkialuetta. Pääosin yksikerroksiset hirsirakenteiset

asuinrakennukset olivat kadun varressa ja talousrakennukset korttelialueen keskiosalla. Ajan kuluessa osa Peltolan alueella sijaitsevista hirsirakennuksista korotettiin tai korvattiin kaksikerroksisilla uudisrakennuksilla.

Merkittävä muutos kaupunkirakenteessa tapahtui vuonna 1967, kun uuden linja-autoaseman rakentaminen alkoi Kauppa-, Kirkko- ja Kaivokadun rajaamalle alueelle. Samalla Karjalantie levennettiin nelikaistaiseksi ja se yhdistettiin Helsingintiehen. Uuden kulkuväylän ansiosta kaupungin itä-länsisuuntainen läpikulkuliikenne siirtyi uudelle keskusta-alueen kiertävälle kehäkadulle. Yhteys jatkui vesitornin liikenneympyrän kautta idän suuntaan kohti Lauritsalaa.



Kuva 10. Etualalla Kauppakatu ja vuonna 1968 valmistunut uusi linja-autoasema, vasemmalla sankarihautausmaa, taustalla 1900-luvun alkupuolella rakentunutta Peltolan pohjoisosaa, oikealla keskustan uusi kehäkatu. (Tuntematon kuvaaja 1968 Lpr museot)

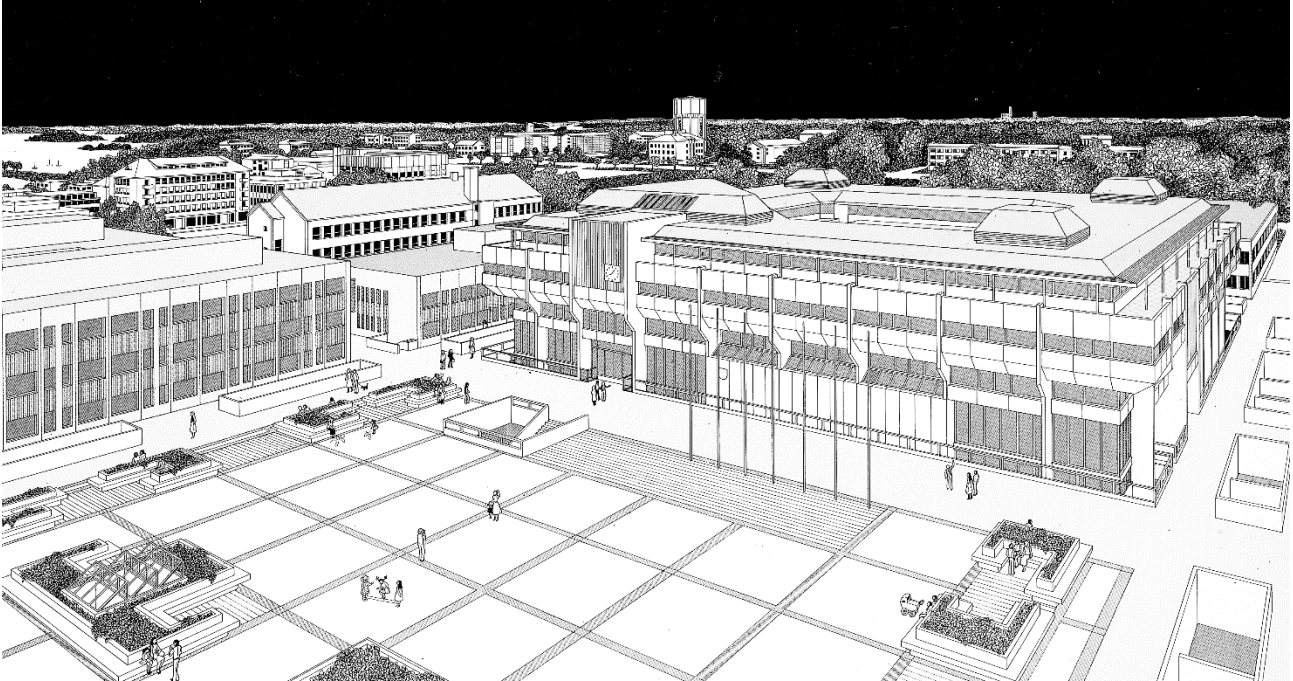
Vuonna 1968 valmistunut linja-autoasema aloitti merkittävän muutoksen Lappeenrannan keskustan rakentamisessa. Linja-autoasema oli kaksikerroksinen betonielementtirakennus, jossa ajoneuvoliikenne oli johdettu ajoluiskilla sankarihautausmaan vieritse alemmalle tasolle. Linja-autoaseman myötä osin sattumanvaraisestikin rakentuneen Peltolan pohjoisosan pientaloalueen tilalle alkoi rakentua asemakaavalla ohjattu moderni kaupunkirakenne. Sen lähtökohtana olivat vuonna 1953 laadittu yleiskaava ja vuoden 1963 keskustan asemakaavan arkkitehtuurikilpailu.

Keskustan hallintokortteleiden asemakaavan laadinta kuitenkin viivästyi ja uusi kaava hyväksyttiin vasta vuonna 1975. Kuitenkin jo vuonna 1973 valtionvarainministeriö oli vahvistanut valtion virastotalon perustamissuunnitelman. Suunnitelma vahvistettiin vuonna 1976, mutta rakennussuunnittelu alkoi vasta vuonna 1978. Virastotalon ja poliisitalon rakentami-

nen alkoi vuonna 1978. Kansalaistorin suuntaan kolmikerroksinen, julkisivuiltaan tiililaattapintainen ja elementtirakenteinen virastotalo sekä kaksikerroksinen poliisitalo valmistuivat pääosin vuonna 1980 ja muutostöiden osalta vuonna 1982.

Hallintokorttelien keskellä oleva Kansalaistori sai muotonsa, kun sen eteläreunalle valmistui SOK:n rakennusosaston suunnittelema Hotelli Lappee vuonna 1983 ja itäreunalle Arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuutilan suunnittelema kaupungintalo samana vuonna.

- Kaupungintalon kortteli: Kaupungintalo ja liike- ja toimistorakennus Centre



Kuva 11. Lintuperspektiivipiirros Arkkitehtitoimisto Castrén–Jauhiainen–Nuutilan suunnitelman mukaan. Toteutunut vain osittain. (Lappeenrannan kaupunki)

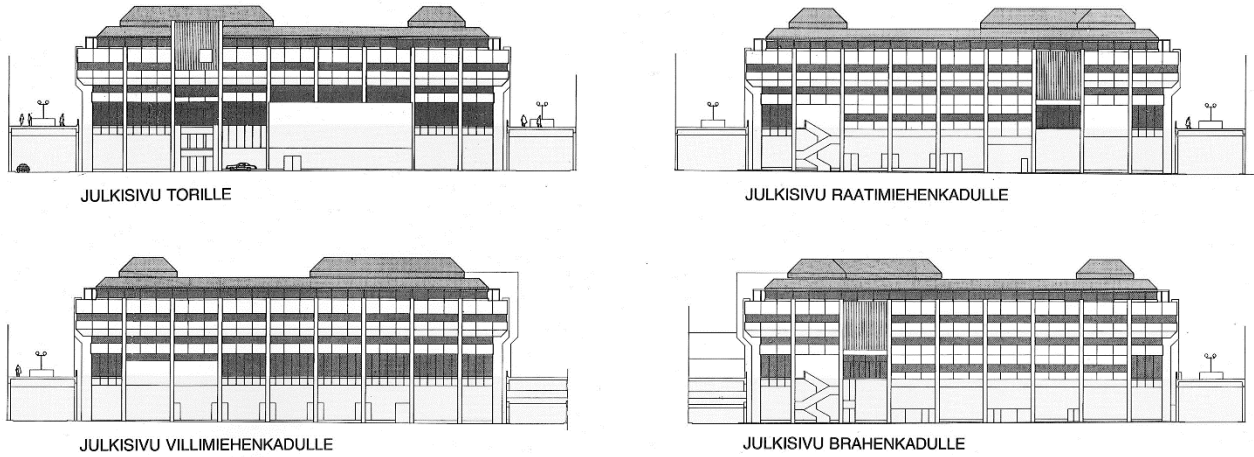
Kaupungintalon rakentamispäätöstä on edeltänyt monivaiheinen tapahtumaketju. Suunnitelmia uudeksi kaupungintaloksi oli laadittu jo 1900-luvun alussa. Kaupungintalon suunnittelu jatkui vasta vuonna 1964, kun arkkitehti Viljo Revell sai tehtäväksi laatia arkkitehtisuunnitelmat. Kaupungin johto oli tilannut jo vuonna 1958 arkkitehti Viljo Revelliltä hahmotelman hallintokorttelin sijainnista Lappeenrannan uuteen yleiskaavaan perustuen. Revell laati suunnitelman, jossa sankarihautausmaan itäpuolelle oli sijoitettu yhdeksän korttelin hallintokeskus ”kruunu” ja sen keskelle sijoittuu yhden kerroksen ympäröiviä rakennuksia korkeampi kaupungintalo eli ”helmi”. Toteutuneen kaupungintalon mittasuhteet ovat Revellin hahmotelman mukaiset ja torikannen yläpuolelle nousevat ”helmen” neljä kerrosta.

Kaupungintalon suunnittelu ei kuitenkaan edennyt 1960-luvun lopussa ja -70-luvun alussa. Vasta vuoden 1975 rakentamisen mahdollistavan asemakaavan hyväksymisen jälkeen suunnittelua jatkettiin Revellin toimistoa jatkaneen Arkkitehtitoimisto Castrén–Jauhiainen–Nuutila Oy:n toimesta. Kaupungintalon pääsuunnittelijaksi valikoitui arkkitehti Yrjö Sahlstedt. Samainen toimisto suunnitteli myös kansalaistorin pohjoisreunalle sijoittuvaa valtion virastotaloa ja kaupungintalon pohjoispuolelle sijoittuvaa poliisitaloa.

Lappeenrannan kaupungintalon rakennustyöt alkoivat vuonna 1980 kansalaistorin rakentamisen osalta ja rakennus otettiin käyttöön vuoden 1983 keväällä. Kansalaistorin tasolta katsoen nelikerroksinen rakennus edusti monimuotoista arkkitehtuuria, jossa vaaleasta kalkkikivirouheesta valmistettujen betonielementtijulkisivujen kolmas kerros on kaksi metriä ulokkeena alempien kerrosten julkisivulinjasta, mikä yhdessä nauhaikkunarivin kanssa antaa rakennukselle horisontaalisen korostuksen. Kokonaisuutta kannatteleva pilarit on sijoitettu julkisivun ulkopuolelle mahdollistaen vapaamman huonejaottelun. Pääjulkisivussa kansalaistorin suuntaan on neljännessä kerroksessa kaupunginhallituksen kokoushuone, joka pystypilareiden välisenä ulokkeena korostuu vertikaalialueena merkiten näin toritasolla olevan pääsisäänkäynnin.



Kuva 12. Kaupungintalo Virastotalon suunnalta kuvattuna 11.8.2023. (Jimi Liikkanen/Lappeenrannan kaupunki)

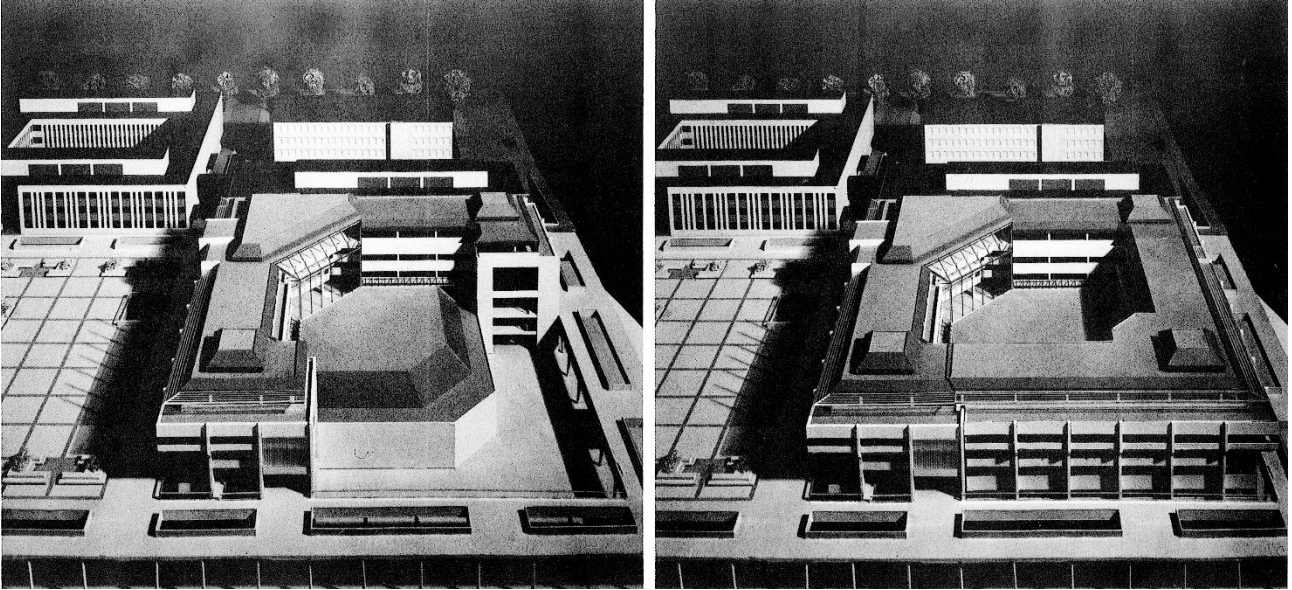


Kuva 13. Kaupungintalon julkisivut alkuperäisten Arkkitehtitoimisto CJN:n suunnitelman mukaan. Toteutunut vain osittain. (Lappeenrannan kaupunki)

Rakennuksen sisällä orientoituminen on luontevaa, kun viisi kerrosta korkean aulan yläosassa oleva lasiseinä antaa valoa ja avaruutta rakennussiipien taitekohtaan. Rakennuksen keskellä on Lappeenranta-sali, joka on 621-paikkainen esiintymistila konserteille ja tapahtumille. Käynti kaupunkilaisten yhteiseen olohuoneeseen on torikannen alapuolella olevalta alimmalta aulatasolta ja saman lämpiön kautta kuljetaan myös kaupunginvaltuuston istuntosaliin. Rakennuksen toinen kellarikerros sijaitsee katutasolla, josta on toinen julkinen sisäänkäynti rakennuksen aulatiloihin. Kaupungintalon kerrosala on 10 307 krs-m² ja kokonaisala 21 361 m².

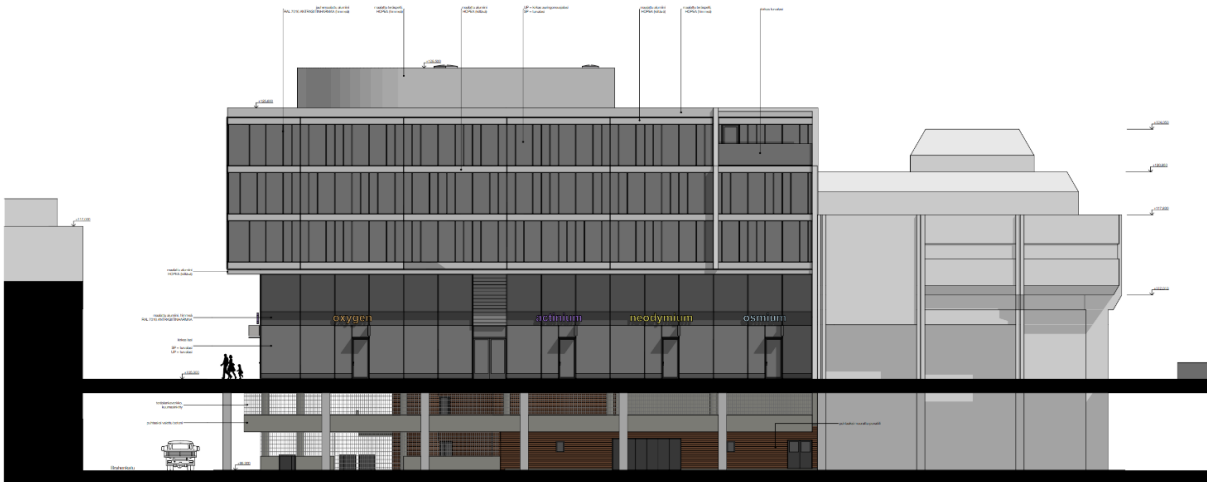
Kaupungintalon oli määrä laajentua myöhemmin kattamaan koko kortteli. Ensimmäinen rakennusvaihe käsitti rakennuksen pääosan, johon kuuluivat edellä mainittu kongressisali sekä torin ja Villimiehenkadun suuntaiset rakennussiivet. Toisen rakennusvaiheen oli tarkoitus käsittää lähinnä toimistotiloja, ja muodostaa korttelista umpinainen. Toteutuessaan alkuperäisten suunnitelmien mukaan kaupungintalon kokonaiskerrosala olisi ollut 16 000 krs-m². Laajennussuunnitelman toteutuminen viivästyi ja lopullisesti siitä luovuttiin vuonna 2014 tilojen käytön tehostumisen seurauksena ja Centren rakennushankkeen käynnistyessä.

Ennen nykyistä toimistorakennusta rakentamattomalle tontinosalle suunniteltiin oikeustaloa. Hanke kariutui vuonna 2013 rakennuskustannuksiin, minkä jälkeen kaupunki järjesti tontille uuden tarjouskilpailun.



Kuva 14. Kuvasarja pienoismallista, jossa näkyy suunnitelma rakentamisen vaiheista. Vasemmalla toteutunut 1. vaihe ja oikealla toteutumaton 2. vaihe. Arkkitehtitoimisto CJN:n suunnitelma. (Lappeenrannan kaupunki)

Liike- ja toimistorakennus Centre. Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle eli korttelin rakentamattomalle osalle valmistui vuonna 2015 liike- ja toimistorakennus Centre. Laajenusosan rakentumiselle oli meneillään viimeinen mahdollisuus, koska myös viereinen kortteli oli lähdössä rakentumaan ja myöhemmin laajennuksen rakentaminen olisi edellyttänyt jalankulkukansien purkamista rakennusalueen kohdalta rakentamisen ajaksi vaikeuttaen rakentamisen toteutumista. Viisi kerrosta toritason yläpuolelle nousevassa liike- ja toimistorakennuksessa oli yhden kerroksen ylitys asemakaavan sallimaan kerrosmäärään, lisäksi suuri ilmastointikonehuone nousi kattorakenteiden yläpuolelle. Maalatuista betonielementeistä rakennetun rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtistudio Vuorinen Oy. Pääsuunnittelijana toimi arkkitehti Sami Vuorinen. Torikannen alapuolella sijaitsevat korttelirakenteen mukaiset kaksi maanpäällistä kellarikerrosta mahdollistaen kuorma-autojen huoltoajon katusalla. Centren kerrosala on 4797 krs-m² ja kokonaisala 6455 m².



Kuva 15. Julkisivuprojektiossa kohti itää leikkautuu Raatimiehenkatu, oikealla kaupungintalo, keskellä Centren liike- ja toimistorakennus, vasemmalla Brahenkatu ja kauppakeskus IsoKristiina. (Arkkitehtistudio Vuorinen Oy)



Kuva 16. Julkisivuprojektiossa kohti etelää leikkautuu Brahenkatu, vasemmalla kaupungintalo, keskellä Centren liike- ja toimistorakennus, oikealla Raatimiehenkatu, oikeassa reunassa olevan rakennuksen korkeus ei vastaa toteutuneen Kaupunginteatterin korkeutta.

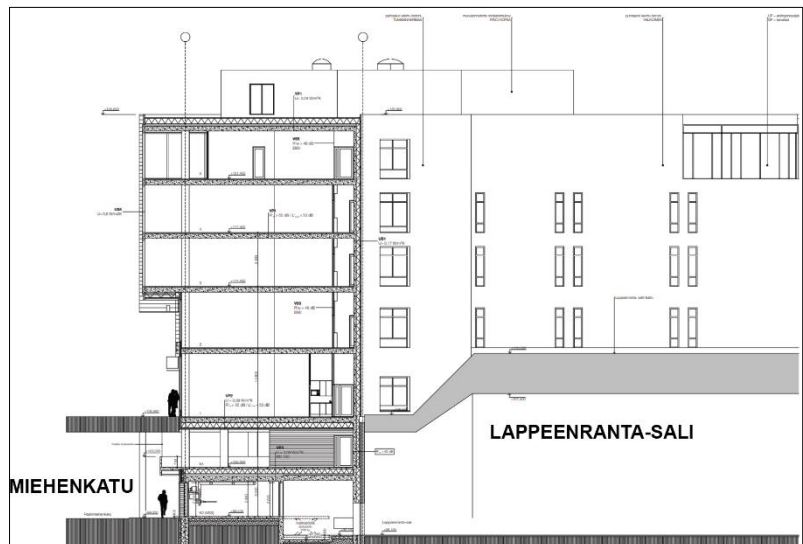
Korttelin alkuperäissuunnitelmasta poiketen uudisrakennukselle suunniteltiin yksi kerros enemmän, kuin rakentuneessa kaupungintalossa eikä uudisosassa ole myöskään ylimmän kerroksen sisäänvetoja. Lisäksi toimistorakennuksen suurikokoinen IV-konehuone nousee erillisenä kerroksena vesikaton yläpuolelle. Jalankulkutasoa on laajennettu 1–2 kerroksen korkeudelta noin 2,5 metrin sisäänvedolla, mikä avartaa kapeaa jalankulkualuetta.

Jalankulkutason alapuolisiin kerroksiin on toteutettu yhteensä 31 autopaikkaa ja noin 30 polkupyöräpaikkaa.

– Liikenneverkko

Lappeenkatu on kaupungin ydinkeskustan ohittava kehäkatu ja tärkein itä-länsisuuntaisen ajoneuvoliikenteen reitti keskusta-alueella, yhdistäen nauhamaisen kaupungin itä- ja länsiosat toisiinsa. Lappeenkadun suunnittelualueesta erottaa IsoKristiinan kortteli.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Brahenkatuun, joka luokitellaan tonttikaduksi. Katualueen leveys on 15 metriä. Kannen alapuolella maanpinnan tasossa (noin tasolla +99,3) on ajoneuvoliikenteelle tarkoitettua katualueita. Kadun yläpuolella oleva betonikansi korkeustasolla +105,9 on kevyelle liikenteelle ja huoltoajolle varattua aluetta. Kansialueen liikennettä jakavat savunpoistoaukot, joiden graniittitasoilla päällystetyt reunustat toimivat myös istuskelualueena. Suunnittelualue rajautuu idässä Raatimiehenkadun kansiosuudelle, joka on ominaisuuksiltaan samanlainen tonttikatu kuin Brahenkatu. Päällysteenä kansitasoilla on



Kuva 17. Leikkauspiirustus, jossa näkyy Centre suhteessa kaupungintaloon. (Arkkitehtistudio Vuorinen Oy)

betonikiveys ja maanpinnalla asfaltti. Kaava-alueen yhteytenä pääkatuverkolle toimii Villimiehenkatu.



Kuva 18. Valokuvat maanpinnan tasosta sekä kevyen liikenteen kannelta. (Jimi Liikkanen/Lappeenrannan kaupunki)

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2021). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Raatimiehenkadulla yhteensä 483, joista 464 etelän suuntaan.

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71 293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2040 Raatimiehenkadulla 501 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista 481 etelän suuntaan. Huomioitava, että ennuste kuvaa vain kan- nen alapuolista ajoneuvoliikennettä eikä kevyttä liikennettä vilkkaalla kannella.



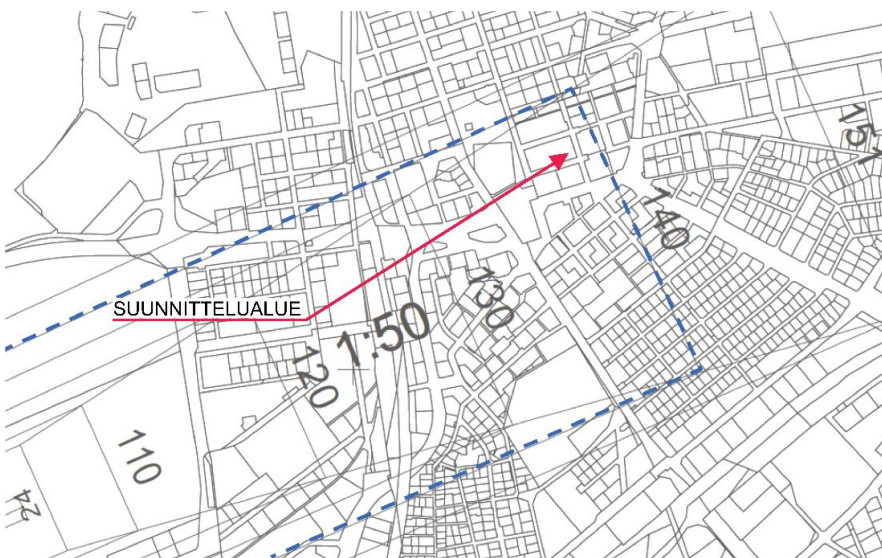
Kuva 19. Vasemmassa kuvassa vuorokauden liikennemäärät vuonna 2020 ajoneuvoa/vrk ja oikeassa kuvassa liikenne-ennuste vuorokausiliikenteestä vuonna 2040 (Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan kaupunki ja WSP Oy 2020).

– Yhdyskuntatekniikka

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot (vesihuoltoverkosto, kaukolämpö ja kaapelit) sijaitsevat tonttiliittymiä lukuun ottamatta katualueilla. Kaasuverkostoa ei alueella ole.

Sekä Brahenkadulla että Raatimiehenkadulla on jäteveden viettoviemärit, hulevesiviemärit ja vesijohdot. Lisäksi molemmilla kaduilla on sekä pien- että keskijännitekaapeleita. Suunnittelualan liike- ja toimistorakennus Centre on liitetty kaukolämpöön Brahenkadun puolella olevalla tonttiliittymällä.

– Lentoliikenne



Kuva 20. Lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Suunnittelualan sijainti on osoitettu punaisella nuolella. (Lappeenrannan lentoasema Oy, Ilmailulaitos, EFLP AGA M3-6 mukaiset lentoesterajoituspinnat 9.9.2016)

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnon esteitä on tontin itäosassa +138...139 metriä merenpinnasta ja länsiosassa +137...138 metriä merenpinnasta. Toteutunut rakennus ulottuu korkeimmillaan noin +128,5 metrin korkeuteen eli se on lähes 10 metriä lentoestepintaa matalampi.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <https://kartta.museoverkko.fi>.)

– Valtakunnalliset kohteet

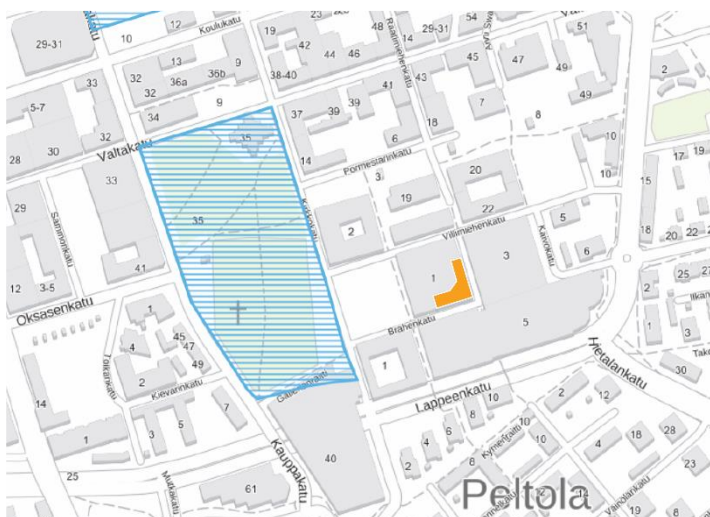
Suunnittelualueen lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) on *Lappeen kirkko*. Kohde käsittää Lappeen Marian kirkon, kirkkopuiston ja sankarihautausmaan, jotka sijaitsevat noin 100 metriä länteen suunnittelualueesta. Lappeen kirkko on Suomen ainoa 1700-luvulta säilynyt kaksoisristikirkko eli kahtamoinen.

– Maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueesta itään ja koilliseen on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (ma/mk) nro 23 Taikinämäki. Kohde on aluekokonaisuus, joka sijaitsee Lappeenkadun itäpuolella. Lähimpänä suunnittelualueita on Armilankadun ja Pohjolankadun välinen 1938-40 valmistuneiden pientalojen sekä Lappeenkadun varren 1950-luvun kerrostalojen muodostama korttelikonaisuus.

– Paikalliset kohteet

Itse suunnittelualueella ei ole paikallisesti merkittäväksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, mutta se rajoittuu Lappeenrannan kaupungintalon tontin rajaan.



Kuva 21. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevat Lappeen Marian kirkko, kirkkopuisto ja sankarihautausmaa ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (<https://kartta.museoverkko.fi>). Suunnittelualue merkitty karttaan oranssilla väri

Kaupungintalo (kohde 72) on todettu yleiskaavaa varten laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (*Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013*) paikallisesti merkittäväksi 1980-luvun kaupungintaloksi. Toinen läheinen paikallisesti merkittäväksi luokiteltu kohde on valtion virastotalo (kohde 71), joka on merkitty samaiseen kulttuuriympäristön selvitykseen paikallisesti merkittäväksi 1960-luvun alusta lähtien rakentuneeksi virastotalokokonaisuudeksi.

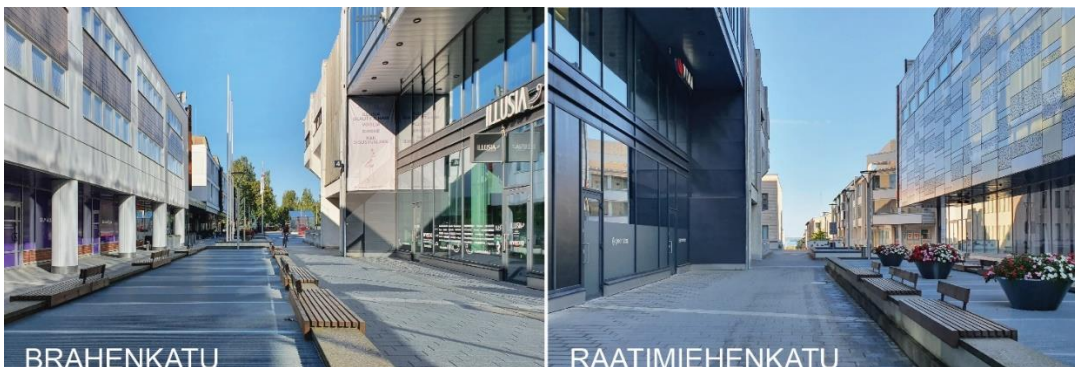
Suunnittelualueella ei ole osayleiskaavassa suojelumerkintää. Luokiteltujen kohteiden kaupungintalon ja valtion virastotalojen kohdalla on merkintä *Kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde* (sk). Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä mu-seoviranomaisen lausunto.

3.1.5 Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu maastollisesti Salpausselän tasaiselle lakialueelle. Kuljettaessa Raatimiehenkatua suunnittelualueelta pohjoiseen alkaa maasto kahden korttelin etäisyydellä viettää kohti Kaupunginlahden rantaa. Keskustan pohjoisosalle on luonteenomaista sen porrastuminen amfiteatterimaisena kohti Saimaata Salpausselän rinteiden mukaisesti. Etelään päin kuljettaessa maaston korkeusasema pysyy pitkään lähes samana (pois lukien kaivettu Lappeenkatu), kunnes Väinöläkadun jälkeen alkaa Salpausselän eteläkaakkoon laskeva rinne.

Katukuva Lappeenrannan ydinkeskustassa on urbaani, kerroksellinen ja vaihteleva. Kansirakenteina ylös nostetut kevyen liikenteen tasot edustavat inhimillisempää mittakaavaa, kuin niiden alapuolella olevat katutasot, jotka ovat yleisilmeeltään kolkkoja ja pimeitä. Kansiosuuden ja hautausmaan välillä kulkee raja ihmisen muokkaaman rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön välillä. Nämä kaksi kuitenkin yhdistyvät luontevasti toisiinsa, ja hautausmaa tasapainottaa urbaania keskustaa vehreydellään.

Suunnittelualueen eli Centren edusta on kapeaa katutilaa, jossa rajaavat rakennukset ovat kannelta katsoen 3–5 kerroksen korkuisia. Raatimiehenkadulla ja Brahenkadulla rakennuksille ovat ominaisia niissä esiintyvät ulokeratkaisut, jotka tuovat säänsuojaa, mutta myös antavat leveyttä katualueelle. Urbaanin katutilan vastapainoksi kaduilta on pitkiä näkymiä kohti vihreää hautausmaata ja sinistä Saimaata. Kannen alapuolinen maanpinnan tasossa kulkeva ajorata on lähinnä toiminnallinen liikenneväylä, jonne valoa tulee kannen aukotuksesta ja sitä tukevasta keinovalaistuksesta. Maanpinnan katutilaa rajaavat ilmeettömästi umpiseinät ja pysäköintihallit sekä noin kuuden metrin korkeudessa oleva betonikansi.



Kuva 22. Valokuvia Brahenkadulta sankarihautausmaan suuntaan ja Raatimiehenkadulta Saimaan suuntaan. (Jimi Liikkanen/Lappeenrannan kaupunki)

3.1.6 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole vakinaisia asukkaita. Alueella sijaitsee liikekeskus Centre, jonka tiloissa toimii 11 yritystä. Toimitiloja on yhteensä 4 017 m², josta 681,5m² on liiketiloja ja loput 3 335,5 m² toimistotiloja. Tiloissa toimivat yritykset ovat Kattava Centre, Visma, Vaisala, Sähköinsinööri-toimisto SHS, Sisustusliike K&K, Illusia Beauty and Hair, Generaxion, Martela, Eirene, Väylä, Finnvera (15.8.2023, Centren kotisivut: <http://centrelappeenranta.fi>).

Suunnittelualueen läheisyydessä ovat Lappeenrannan ydinkeskustan monipuoliset kauppa- ja ravintolapalvelut painottuen kauppakeskus IsoKristiinaan ja Galleriaan. Lähietäisyydellä suunnittelualueesta on myös pääosa keskustan julkisista palveluista, kuten kaupungintalo, valtion virastotalo, maakuntakirjasto, kaupunginteatteri ja terveystalot.

3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

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

Ympäristökarttapalvelu Karpalon maaperän tila ja pilaantuneet maa-alueet-karttatiedoissa ei ollut merkintää tiedosta maaperän tilan osalta. Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole ympäristömyrkyjä tai pilaantuneita maa-aineksia.

– Liikennemelu

Suunnittelualue rajoittuu molemmilla sivuilla tonttikatuun, jolla ajonopeudet ovat alhaisia. Kansirakenteen ansiosta katuliikenteen melu ei sanottavasti kantaudu kansitasolle eikä sen yläpuolella oleviin työ- ym. tiloihin. Kansirakenteen alapuolella on ainoastaan rakennusten huolto- ja varastotiloja sekä autohalleja.

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

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

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

Kuva 23. Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

Suunnittelualueelle ei sijoitu melulle herkkiä toimintoja, joihin sovellettaisiin taulukossa mainittuja ulkoalueiden melutason ohjearvoja. Liike- ja toimistohuoneita koskee ainoastaan sisämelun 45 dB:n ohjearvo.

Lappeenrannan keskustaaajaman alueelle on laadittu liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Oy 31.1.2021). Ennusteen pohjalta WSP Finland Oy on laatinut Lappeenrannan keskustaaajaman alueen meluselvityksen vuonna 2021. Meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesteet. Keskiäänitasot on mallinnettu ajoneuvoliikenteelle osoitettujen katujen korkeudelta, kun taas suunnittelualueeseen liittyvät ulko-oleskelualueet sijoittuvat noin 6 metriä korkeammalle tasolle, jonne liikennemelun kantautuminen on vähäistä ja tapahtuu lähinnä betonikannessa olevien savunpoistoaukkojen kautta.

Meluselvitys osoittaa, että katualan päivi- ja yöajan melutasot jäävät nykytilanteessa alle 45 dB:n aivan pohjoisinta kulmaa lukuun ottamatta, jossa päivämelu ylittää pieneltä osin 45 dB. Näin ollen sisätiloihin kantautuva katuliikennemelu ei miltään osin nouse lähellekään ohjearvoa, etenkin kun huomioidaan kansirakenteen vaimentava vaikutus.

Ennustetilanteen katumelutilannetta on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.



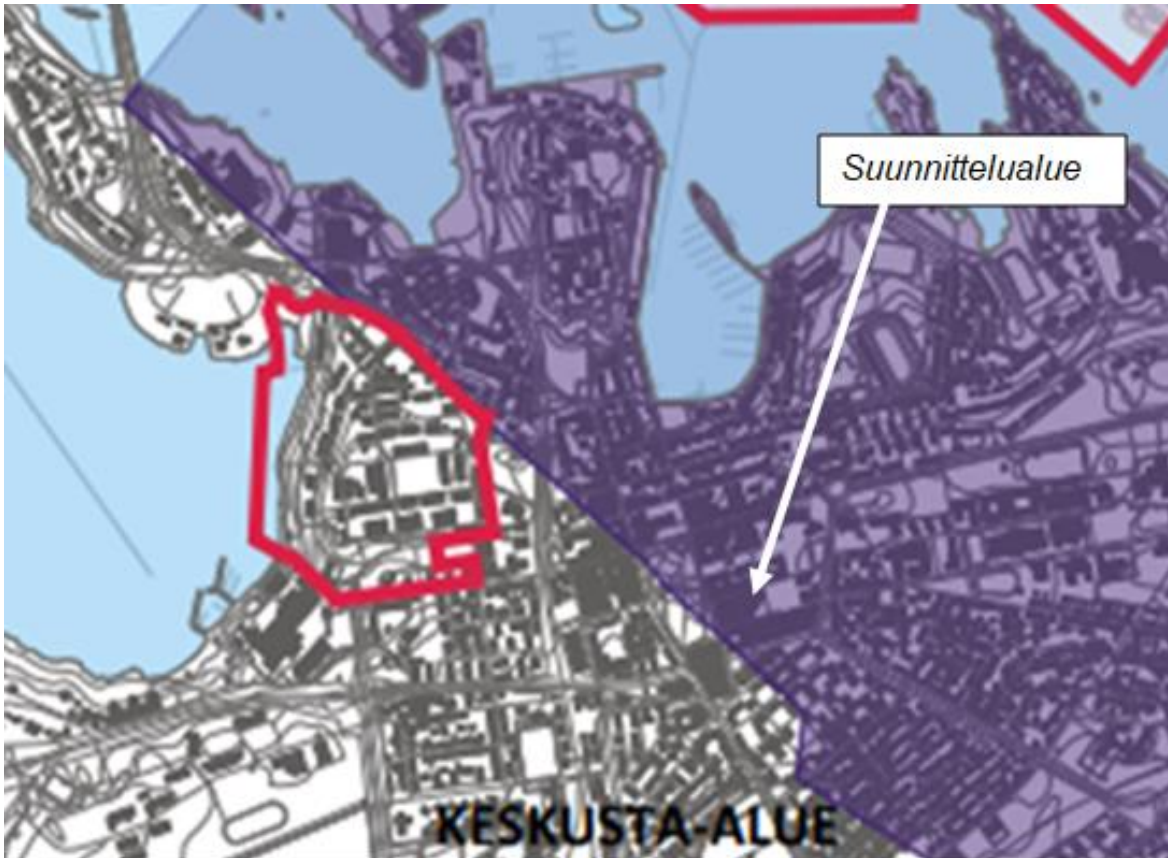
Kuva 24. Vasemmalla nykytilanteen tieliikennemelun keskiäänitasot päiväaikaan klo 7-22. Oikealla vastaavat yöajan keskiäänitasot klo 22-7.

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

Lentoliikenteen melu

Suunnittelualue sijoittuu noin 1,6 kilometrin etäisyydelle Lappeenrannan lentoaseman kiitotien itäpäästä. Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella. Alue ei ole myöskään maakuntakaavan lentomelualueella.

Seveso



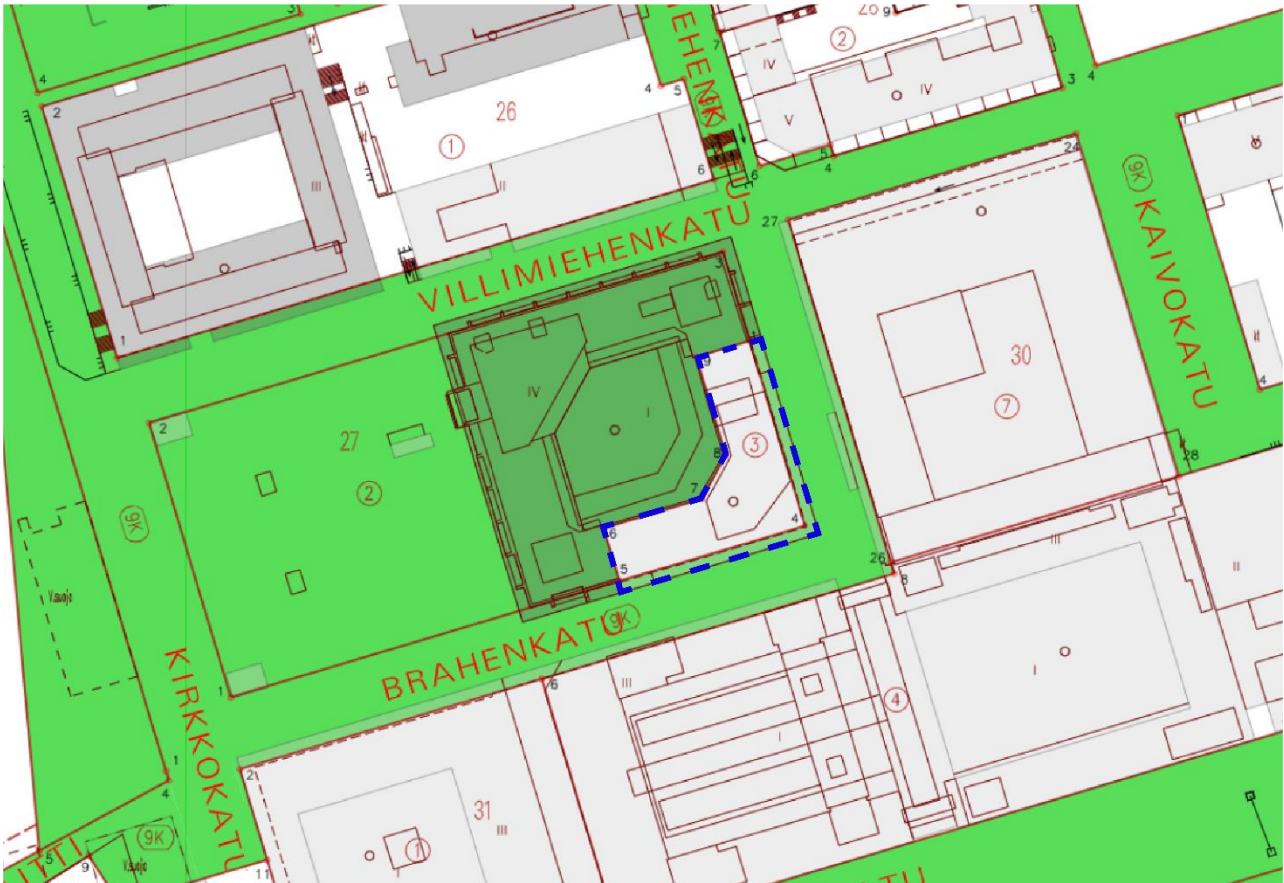
Kuva 25. UPM:n Kaukaan tehtaiden Seveso-konsultointivyöhyke on merkitty karttaan violetilla värillä. (Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäisen osa-alueen perusselvitykset).

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

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

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on tontin 3 osalta Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centren omistuksessa ja katualueiden osalta Lappeenrannan kaupungin omistuksessa.



Kuva 26. Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoiset alueet omistavat yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. Suunnittelualue on merkitty otteeseen sinisellä katkoviivalla.

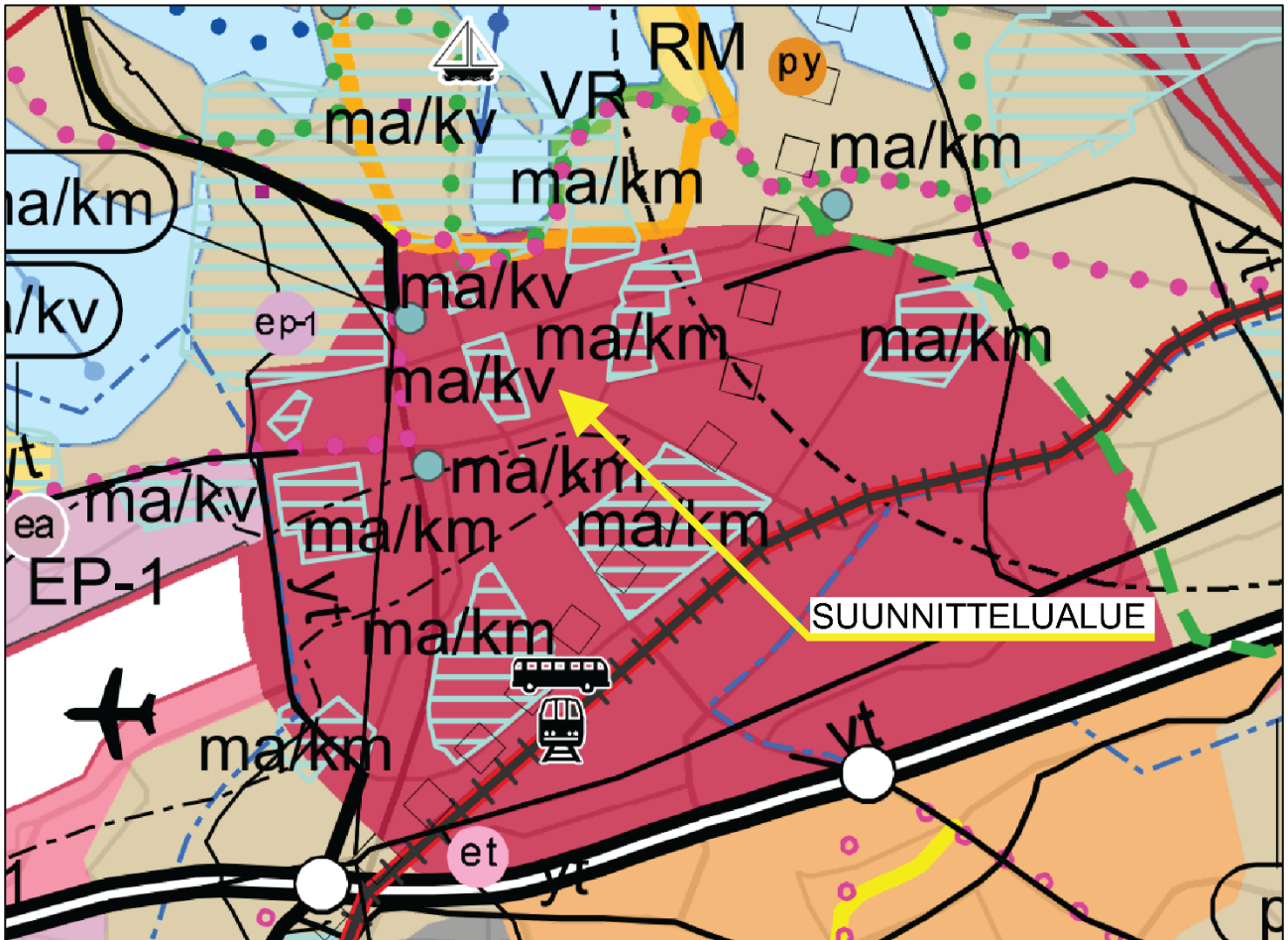
3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

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

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

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



Kuva 27. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä. (Etelä-Karjalan liitto)

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

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan keskustatoimintojen alueena (C). Merkinällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta

suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa 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.

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

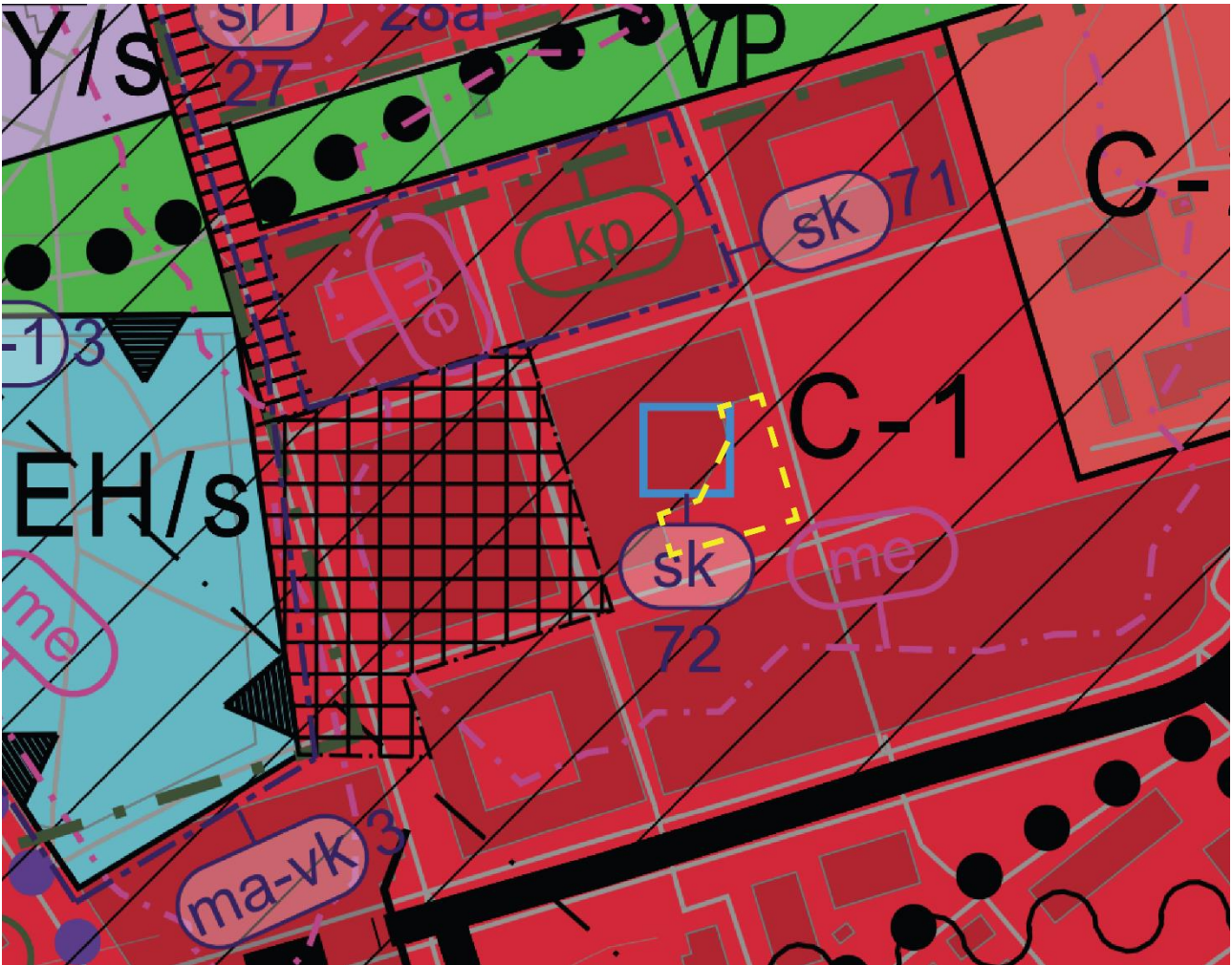
Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivitystyön. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

– Yleiskaava

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

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

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



Kuva 28. Ote keskustaajaman osayleiskaavasta 2030 (Keskusta-alue). Suunnittelualue on merkitty keltaisella katkoviivalla (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualue rajautuu kaupungintaloon, jolla on yleiskaavassa sk-72-merkintä. sk-merkintä tarkoittaa kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävää alue tai kohdetta. Paikallisesti merkittävä alue tai kohde, jolla on kaupunkikuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia alueen arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavassa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus 72 viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

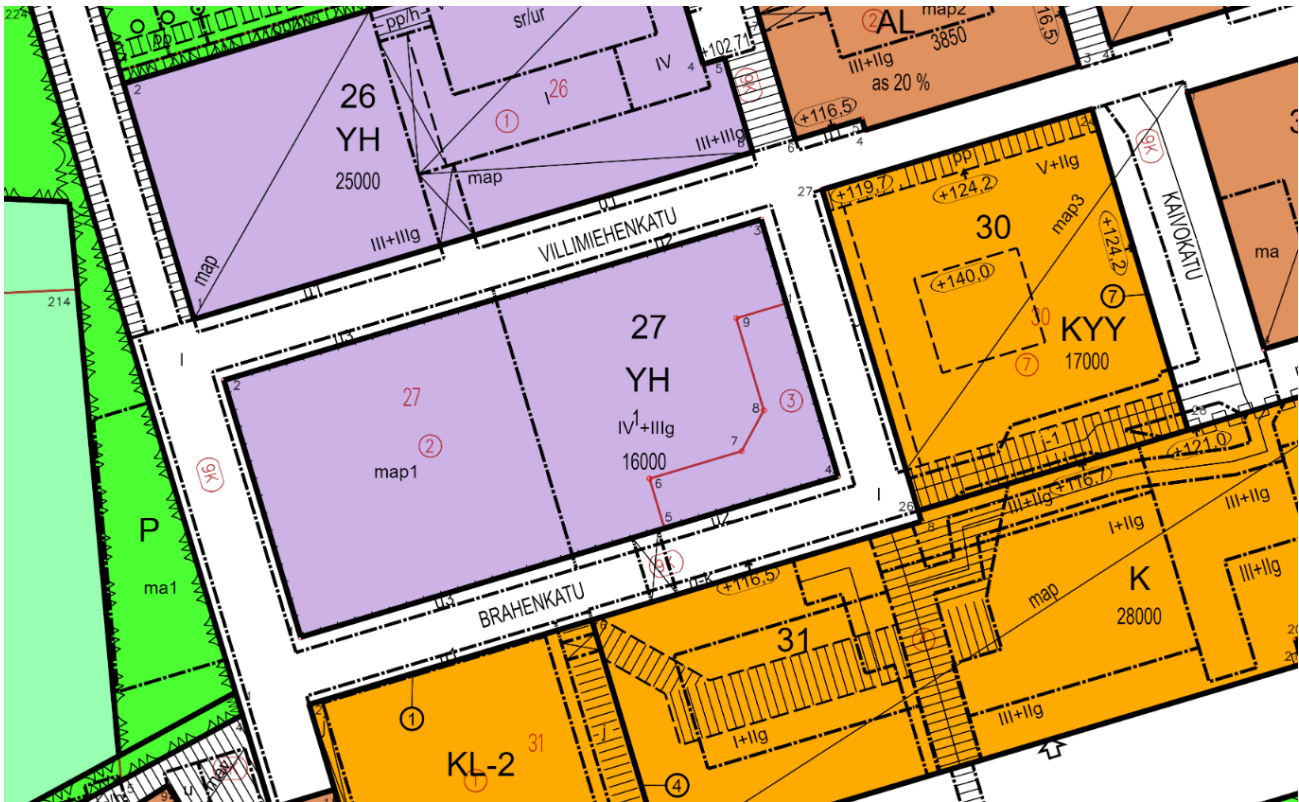
– Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 23.6.1975 hyväksymä ja sisäasiainministeriön 19.12.1975 vahvistama asemakaava. Suunnittelualue on asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).

Suunnittelualue on asemakaavassa osa kaupungintalon tonttia, jonka kokonaisrakennusoi-keus on 16 000 kerros-m² pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Tontilla on toritason (liikimääräinen korko +105,91) yläpuolella enintään neljä kerrosta ja saman tason alapuolella enintään kolme kerrosta.

Asemakaavan u2-merkintä määrää rakentamaan rakennuksen kadunpuoleisille sivuille ulokkeen, joka on likimääräistä tasoa +108,71 ylempänä.

Olemassa oleva rakennus on toteutettu asemakaavasta poiketen teknisen lautakunnan hyväksymällä poikkeamisluvalla.



Kuva 29. Ote suunnittelualan ajantasa-asemakaavasta. (Trimble Locus 14.8.2023)

- Tonttijako

Suunnittelualueelle on hyväksytty erillinen tonttijaon muutos 13.5.2014.

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020 alkaen.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

- Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

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

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

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on tehty meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021). Myös tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvien osin myös tässä asemakaavan muutoksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto päätti joulukuussa 2013, että kaupungintalon tontin rakentamaton osa myydään liike- ja toimistorakennuksen rakentamista varten Kirsi-Kiinteistöt Oy:lle ja JMR Invest Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Samalla kaupunki päätti lunastaa yhtiöltä Lappeenranta-salin ja kaupungintalon muuhun huoltoon tarvittavien n. 200 m²:n suuruisten tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet omakustannushinnalla.

Lappeenrannan kaupungin tekninen toimi haki 20.12.2013 asemakaavamuutosta uuden 5-kerroksisen toimisto- ja liikerakennuksen rakentamiseksi kaupungintalon tontin rakentamattomalle osalle. Asia ratkaistiin kuitenkin tässä vaiheessa poikkeamisluvalla, joka hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 8.1.2014. Lautakunta myönsi luvan poiketa asemakaavan kerrosluvusta, rakennusalaista ja käyttötarkoituksesta sekä tontin rekisteröinnistä. Kyseinen tontti erotettiin kaupungintalon tontista 13.5.2014 hyväksytyllä erillisellä tonttijaon muutoksella.

Centren liike- ja toimistorakennus valmistui vuonna 2015. Kiinteistön omistaja on hakenut 18.11.2020 poikkeamislupaa kiinteistön pysäköintinormin muuttamiseksi tuolloin vallinneen käytännön ja teknisen lautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi.

Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt kiinteistönomistajan jättämän poikkeamishakemuksen perusteet ja päättänyt ratkaista asian asemakaavamuutoksella. Suunnittelualuetta on laajennettu tontin viereisille katualueille mahdollistaen korttelirajoja ylittävien ulokkeiden asemakaavamerkintöjen päivittämisen vallitsevaa tilannetta vastaaviksi. Kaavamuutoksella päivitetään asemakaavaa siten, että se vastaa poikkeusluvalla rakennettua nykytilaa sekä voimassa olevan pysäköintinormipäätöksen mukaisia pysäköintinormeja.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

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

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2023 Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 11.10.2023. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 12.10.2023 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 12.10 – 27.10.2023. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 12 lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut.

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

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen 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 viedään 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 (MRL 188 §).

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa yhteistyössä Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan muiden vastuualueiden kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää asemakaava vastaamaan 8.1.2014 hyväksyttyä poikkeamislupaa, jolla mahdollistettiin uuden 5-kerroksisen toimisto- ja liikerakennuksen rakentaminen kaupungintalon tontin rakentamattomalle osalle, sekä toteutunutta tilannetta.

Lisäksi asemakaavalla muutetaan asemakaavan pysäköintinormi teknisen lautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintinormipäätöksen mukaiseksi. Päätöksellä kevennettiin

muun muassa liike- ja toimistotilojen ja asumisen velvoitepysäköintipaikkojen lukumäärävaatimusta.

Lisäksi tavoitteena on turvata alueen kehittyminen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisena kokonaisuutena, mikäli asemakaavan pohjalta rakennetaan uutta tai muutetaan olemassa olevaa rakennusta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on päivittää asemakaava olemassa olevan tilanteen mukaiseksi, joten asemakaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen suorittaa vaihtoehdotarkastelua.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella päivitetään asemakaava sisällöltään toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Tontille on valmistunut vuonna 2015 liike- ja toimistorakennus Centre.

Voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksimerkintä *hallinto- ja virastorakennusten korttelialue* (YH) muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontille on mahdollista rakentaa rakennus, jossa on enintään 4800 kerros-m² pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, ja jossa on toritason (likimääräinen korko +105,91) yläpuolella on enintään viisi kerrosta ja saman tason alapuolella enintään kolme kerrosta.

Asemakaavamuutoksella on lisäksi päivitetty pysäköintipaikkoja koskevia normeja, jotka on muutettu kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 tekemän pysäköintinormipäätöksen mukaisiksi. Lisäksi on annettu polkupyörien ja ulkoiluvälineiden säilytystilaa koskevia määräyksiä sekä muita, lähinnä rakentamistapaan liittyviä määräyksiä.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 1039 m² ja rakennusoikeus 4800 krs-m². Rakennusoikeuden lisäksi voimassa olevaan asemakaavaan nähden on 3028 krs-m², kun nykyinen rakennusoikeus lasketaan pinta-alan suhteessa kaupungintalon korttelin voimassa olevan asemakaavan kokonaisrakennusoikeudesta. Uuden kaavan rakennusoikeus vastaa kuitenkin poikkeamisluvalla toteutetun rakennuksen toteutunutta kerrosalaa, joka on 4797 krs-m². Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisun tavoitteena on toteutuneen tilanteen vahvistaminen, joten sillä ei ole erityisiä ympäristön laatuun liittyviä tavoitteita. Alueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja eikä ympäristöhäiriöihin liittyviä tekijöitä. Asemakaavassa on kuitenkin huomioitu kaavamuutosalueen sijoittuminen ensimmäisen luokan pohjavesialueelle. Kaupunkikuvallisista syistä on määrätty, että rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Lisäksi alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydetty lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

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

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K). Korttelialue käsittää tontin numero 3. Tontin rakennusoikeus on 4800 kerros-m², joka vastaa tontille vuonna 2014 hyväksytyllä poikkeamisluvalla muodostettua 4797 krs-m²:n rakennusoikeutta. Rakennusala käsittää koko tontin.

Tontilla sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen kerrosluvuksi on merkitty viisi (V). Lisäksi saadaan kerrosluvun estämättä sijoittaa kuudennen kerroksen tasolla olevalle rakennus- alalle teknisiä tiloja. Kuudennen kerroksen tasolla oleva tekninen tila täyttää pääosin kerroksen kriteerit eli se muodostaa oman kerroksensa. Kerrosluvun määrittämisessä lähtötaso on +105,9 metriä, jonka alapuolelle saa rakentaa kolme (+IIIg) kerrosta.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi eli räystäskorkeudeksi on merkitty +125,6 metriä merenpinnasta, joka on samalla viidennen kerroksen kattopinnan ylin sallittu korkeusasema. Näiden päällä olevan teknisen tilan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +128,5 metriä merenpinnasta.

Tontin reunoille on merkitty likimääräisellä tasolla +99,21 sijaitseva katualueen osa, jolle likimääräisestä tasosta +108,71 ylöspäin tulee rakentaa alueeseen rajoittuvalla korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvä uloke. (u-2). Alueelle saa rakentaa siihen liittyvän korttelialueen perustuksia, kuitenkin siten, että alueella säilyy likimääräisellä tasolla +99,21 vähintään 1,0 metriä leveä, kadun suuntainen kulkutila. Alueelle rakennettavien perustusten tulee olla pilareita, etäisyys toisistaan vähintään 7,5 metriä.

- K-korttelialuetta koskevat yleismääräykset

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

Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Tasolla +105,9 olevan kerroksen julkisivut tulee olla pääosin lasia ja ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla toteutettu teräs- ja lasirakenteen yhdistelmänä.

Ensimmäisen kerroksen ikkunoihin ei saa tehdä ikkunapintoja peittäviä teippauksia.

Kerrosluvun estämättä saadaan kuudennen kerroksen tasolla olevalle rakennus- alalle sijoittaa teknisiä tiloja.

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

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta erityisesti tulvatilanteessa.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

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

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

Käytävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

- Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja tulee alueella varata seuraavasti: liike- ja toimistotilat sekä ravintolatilat 1 ap/ 90 kerros-m². Hotellitoiminnan autopaikkanormi on 1 ap/ 250 kerros-m². Hotellitoiminoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

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

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

Korttelissa tulee polkupyörille ja ulkoiluvälineille järjestää säilytystilaa 1 polkupyöräpaikka/ 120 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin

5.4.2 Katualueet

Katualueina on merkitty Raatimiehen- ja Brahenkadun alueet kaavamuutosalueeseen kuuluvilta osiltaan. Molemmat kadut on merkitty sekä *alittavina katuna* että *jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna/tienä, jolla huoltoajo on sallittu* (pp/h). Lisäksi molemmille kaduille on merkitty u-2-ulokevaraukset, joille likimääräisestä tasosta +108,71 ylöspäin tulee rakentaa alueeseen rajoittuvalla korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvä uloke.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

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

Hulevedet katu- ja tonttialueilta on tarkoitus johtaa hulevesiverkostoon, sillä alueella ei ole mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta erityisesti tulvatilanteessa.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Asemakaavan kiinteistöllä rakennusoikeus on yli 1200 kerrosneliometriä, joten sillä on väestönsuojan rakentamisvelvoite. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Normaalioloissa suojaa voidaan käyttää esimerkiksi varastona edellyttäen, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

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

Omatoimiseen pelastautumiseen liittyvät järjestelyt ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle 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.

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

Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosalueelle ei sijoitu inventoinneissa tai selvityksissä todettuja valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kaavamuutosalueeseen rajoittuva kaupungintalo on todettu yleiskaavaa varten laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) paikallisesti merkittäväksi 1980-luvun kaupungintaloksi.

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

5.8 Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset



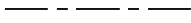
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

9

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PEL

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

27

Korttelin numero.

4800

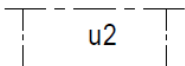
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V+IIIg

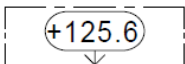
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun likimääräiseltä tasolta +105,91 lukien. Kirjaimen g edessä oleva roomalainen numero osoittaa likimääräisen tason +105,91 alapuolella sallittujen kerrosten määrän.



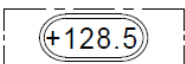
Rakennusala.



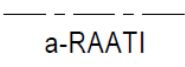
Likimääräisellä tasolla +99,21 sijaitseva katualueen osa, jolle likimääräisestä tasosta +108,71 ylöspäin tulee rakentaa alueeseen rajoittuvalla korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvä uloke. Alueelle saa rakentaa siihen liittyvän korttelialueen perustuksia, kuitenkin siten, että alueella säilyy likimääräisellä tasolla +99,21 vähintään 1,0 metriä leveä, kadun suuntainen kulkutila. Alueelle rakennettavien perustusten tulee olla pilareita, etäisyys toisistaan vähintään 7,5 metriä.



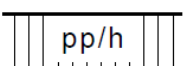
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



Alittava katualue ja kadun nimi.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydetty lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Tasolla +105,9 olevan kerroksen julkisivut tulee olla pääosin lasia ja ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla toteutettu teräs- ja lasirakenteen yhdistelmänä.

Ensimmäisen kerroksen ikkunoihin ei saa tehdä ikkunapintoja peittäviä teippauksia.

Kerrosluvun estämättä saadaan kuudennen kerroksen tasolla olevalle rakennusalalle sijoittaa teknisiä tiloja.

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

Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta erityisesti tulvatilanteessa.

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

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.

Tämän asemakaavan alueelle laadittu tonttijako on sitova.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

1. Liike- ja toimistotilat 1 ap/ 90 kerros-m².
2. Hotellitoiminta 1 ap/ 250 kerros-m².
Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
3. Ravintolatilat 1 ap/ 90 kerros-m².

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

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

Korttelissa tulee polkupyörille ja ulkoiluvälineille järjestää säilytystilaa
1 polkupyöräpaikka/ 120 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin

5.9 Nimistö

Asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevaa tonttijakoa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. pysäköintijärjestelyihin ja yhdyskuntatalouteen. Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä asemakaavaselostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä. Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

- Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueelle. Suunnittelualue ei kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin eikä alueella ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Koko korttelin alue on otettu jo vuosikymmeniä sitten kaupunkimaisen rakentamisen piiriin. Lähialueen kaupunkimaisemaa hallitsevat korttelissa sijaitsevan liike- ja toimistorakennus Centren ja Lappeenrannan kaupungintalon lisäksi valtion virastotalo, poliisi- ja oikeustalo sekä kauppakeskus IsoKristiina ja kaupunginteatteri. Maisema- ja kaupunkikuvan kannalta alueelle tunnusomaista ovat laajat betoniset kansirakenteet, jotka korostavat alueen luonnetta kauttaaltaan rakennettuna miljöönä.

Asemakaavassa ei ole osoitettu nykyisen rakennuksen yläpuolelle tai sivuille laajennusmahdollisuuksia. Asemakaavaratkaisu ei 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.

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Kaavaratkaisulla vahvistetaan toteutunut tilanne ja annetaan sen edellyttämät kaavamääräykset. 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 rakentamisesta vaikutuksia.

- Luonnonympäristö

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

Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutoksella siten ole niiden osalta vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppisiä (Kontula & Raunio 2018). Suunnittelualueella ei esiinny luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista, eikä niitä ole havaittu maastokäynneillä.

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

- Pinta- ja pohjavedet

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pintavesiin. Suunnittelualueen hulevedet kerätään ja johdetaan jo nyt kokonaan hulevesiverkostoon.

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. Mahdolliseen uudisrakentamiseen liittyvät hulevesien hallintaa koskevat kysymykset ratkaistaan tonttien rakennuslupavaiheessa, minkä vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta rakentamisen aikana ja tulvatilanteessa.

Kaakkois-Suomen elinkeino -, liikenne - ja ympäristökeskus aloitti vuonna 2016 pohjavesialueiden rajausten ja luokittelun tarkistamistyön. Luokitus perustuu vuonna 2015 uudistetun lakiin vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004). Kaikki pohjavesialueet on tarkasteltu niiden suojelutarpeen ja vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden kannalta

uudelleen. Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuivat 30.11.2021, kun SYKE:n syksyn pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulivat julkisiin aineistoihin käytettäväksi. Uuden luokituksen mukaan kaavamuuotosalue sijoittuu 1E luokan alueelle 05 405 01Huhtiniemi. Luokituksen mukaan kaavamuuotosalue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Kaavaan mahdollistama rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäänty nykyisestä.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Kaavamuuotoksessa ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Kaavaratkaisulla vahvistetaan toteutunut tilanne ja annetaan sen edellyttämät kaavamääräykset. Poikkeamisluvalla myönnetyn rakennusoikeuden vahvistaminen turvaa kaavallisesti kiinteistön tulevaisuuden ja rakennuksessa tapahtuvan toiminnan kehittämisen.

6.3.2 Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavamuutokseen sisältyvä pysäköintinormin keventäminen pienentää laskennallisen autopaikkavaatimuksen 66 autopaikasta 53 autopaikkaan. Jo käytössä olevat ja tulevat autopaikkamäärään kohdistuvat huojennukset huomioon ottaen autopaikkamäärä vähenee noin kymmenellä paikalla. Muutos vähentää tarvetta autopaikkojen hankkimiseen kiinteistön ulkopuolelta. Asemakaavamuutoksella ei ole tontilla toimivien yritysten liiketoimintaan kohdistuvia vaikutuksia.

6.3.3 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Suunnittelualueella on kaupungin infraverkostoja Brahenkadun ja Raatimiehenkadun katualueilla. Asemakaavamuutoksesta ei aiheudu katujen eikä infraverkon muutostarpeita.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta katuihin eikä muuhun liikenneverkkoon. Myös kevyen liikenteen verkosto säilyy kaavamuuotoksen myötä ennallaan.

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

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

Alueella on tällä hetkellä voimassa seuraava autopaikkavaade:

Ensimmäinen kerros (kerrosala 845 krs-m ²), normi 1 ap/ 60 krs-m ²	14 ap
<u>2. – 5. kerros (kerrosala 3952 krs-m²), normi 1 ap/ 75 krs-m²</u>	<u>52 ap</u>
Autopaikkavaade yhteensä	66 ap

Autopaikat ovat toteutuneet seuraavasti:

Autopaikoista rakennuksessa	31 ap
<u>Pysäköintilaitoksessa laskennallisesti 35 ap, josta saa vähentää 30 %</u>	<u>24 ap</u>
Autopaikkoja toteutunut yhteensä	55 ap

Asemakaavan muutoksen mukainen autopaikkavaatimus on liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap/ 90 krs-m² ja hotellitilojen osalta 1 ap/ 250 krs-m². Tällä hetkellä rakennuksen olleessa kokonaan liike- ja toimistotilaa, muodostuu laskennalliseksi autopaikkavaatimukseksi 53 ap. Tästä omalle tontille sijoittuu edelleen **31** autopaikkaa, jolloin tontin ulkopuolelta on laskennallisesti hankittava **22** autopaikkaa. Kun paikat sijoitetaan läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen, voidaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien paikkojen määrästä kuitenkin vähentää 30 %, jolloin vaatimukseksi saadaan **15** paikkaa.

Tuleva autopaikkamäärä määräytyy näin ollen seuraavasti:

Autopaikkoja rakennuksessa	31 ap
<u>Pysäköintilaitoksessa laskennallisesti 22 ap, josta saa vähentää 30 %</u>	<u>15 ap</u>
Autopaikkoja yhteensä	46 ap

Lisäksi seinänpaksuuksia ja porrashuoneita koskevien huojennusten perusteella on mahdollista vähentää 1-2 autopaikkaa, jolloin rakennusluvassa osoitettavien/ toteutettavien autopaikkojen kokonaismääräksi saadaan 44-45 autopaikkaa. Huojennus tarkoittaa, että ulkoa ostettavien autopaikkojen tarve vähenee noin kymmenellä paikalla.

Lopullisesti asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

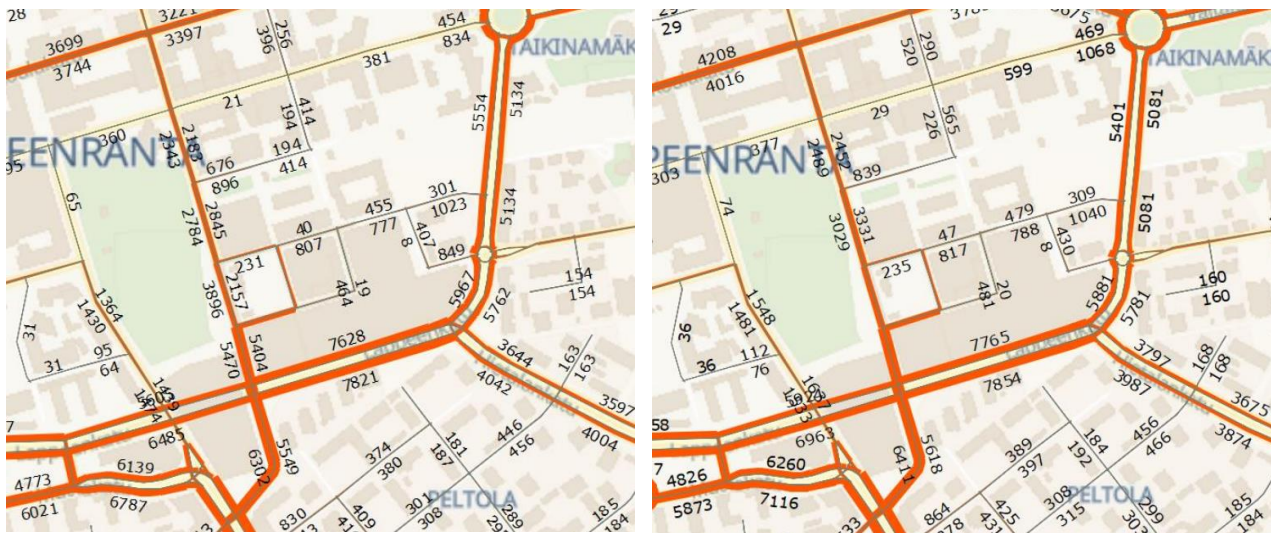
6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkuvyöhykkeeseen, joka ulottuu yhden kilometrin säteelle kaupungin entisestä kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkuvyöhykkeen sisällä palveluiden väliset etäisyydet ovat lyhyitä ja suuri osa matkoista on mahdollista tehdä 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 Raatimiehenkadulla 464 ajoneuvoa etelään ja 19 ajoneuvoa pohjoiseen.

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 481 ajoneuvoa etelään (muutos +17 ajoneuvoa) ja 20 ajoneuvoa pohjoiseen (muutos +1 ajoneuvoa).

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



Kuva 30. Vasemmalla nykytilaennuste vuodelle 2020 ajoneuvoa/ vrk ja oikealla ennuste vuodelle 2040 ajoneuvoa/ vrk (WSP Finland Oy 2021)

Liikennemäärän ennustettu vähäinen kasvu ei aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla eikä vaikuta liikenneturvallisuuteen.

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole haitallista vaikutusta lentoliikenteeseen, sillä kaavaratkaisussa on otettu huomioon voimassa olevat lentoestepinnat. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla noin +137...139 metriä merenpinnasta. Uudisrakennuksen korkein sallittu korkeus suunnittelualueella on puolestaan noin +128,5 metriä.

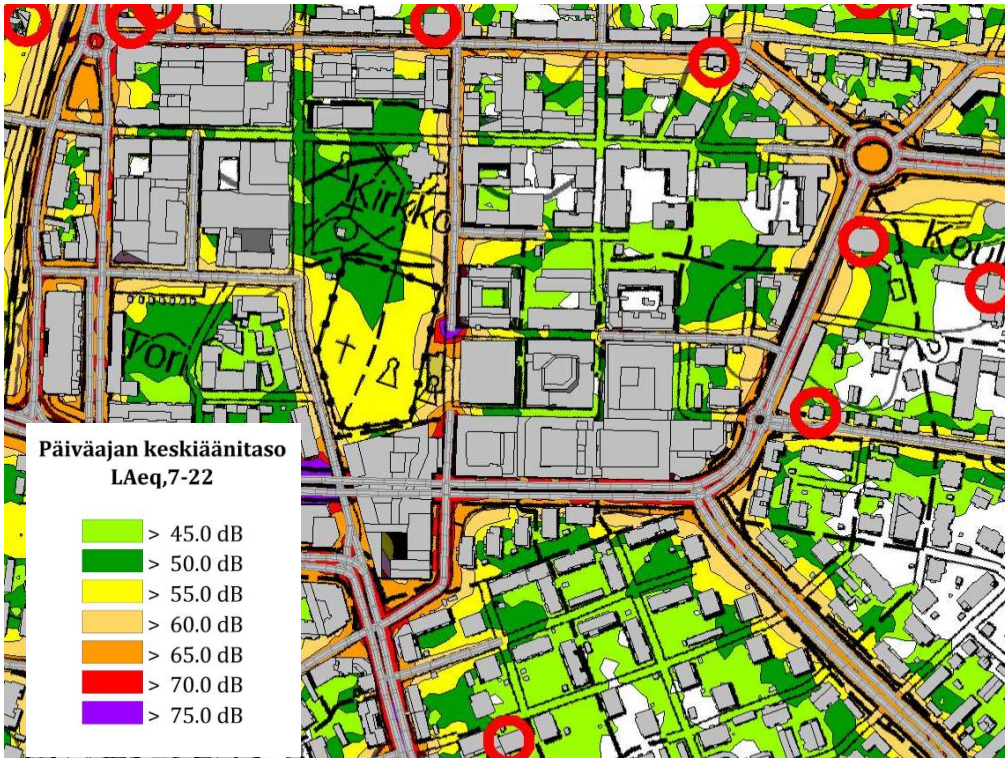
6.4.4 Meluvaikutukset

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutaso-ohjeistoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöajan ohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla melun yöajan ohjearvo on kuitenkin 45 dB. Sisämelen ohjearvo on vastaavasti asuin- ja majoitushuoneissa 35 dB päivällä (klo 7-22) ja 30 dB yöllä (klo 22-7). Liike- ja toimistohuoneiden päiväajan ohjearvo on 45 dB, yömelun ohjearvoa ei ole annettu.

Kaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen arvioida ulkoalueiden melua, sillä kaavamuuos mahdollistaa ainoastaan liike- ja toimistotiloja, joille ei ole ulko-oleskelualueita koskevia ohjeistoja.

- Sisämelu

Suunnittelualueen liikennemelutilannetta on arvioitu Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvityksessä (WSP Finland Oy 4.6.2021). Selvitys osoittaa, että päiväajan melutasot jäävät vuonna 2040 pääosin 45–50 dB:n tasolle, osin jopa alle 45 dB:n. Näin ollen sisätiloihin kantautuva liikennemelu ei miltään osin nouse lähellekään ohjearvoa (45 dB), etenkin kun huomioidaan kansirakenteen vaimentava vaikutus. Ohjearvot täyttyvät erittäin hyvin normaaleilla seinä- ja ikkunarakenteilla. Liike- ja toimistotilojen osalta ei ole yöajan ohjearvoa.



Kuva 31. Tie- ja raideliikenteen yhteismelu, päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq,7-22}; Ennustetilanne 2040 (Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys, WSP Finland Oy 2021)

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Kaavaratkaisulla vahvistetaan toteutunut tilanne ja annetaan sen edellyttämät kaavamääräykset. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta palveluihin kohdistuvia vaikutuksia.

Asemakaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen, sillä liike- ja toimistotilojen pinta-ala säilyy ennallaan.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

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

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

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

Seveso-vyöhyke on huomioitu asemakaavassa määräämällä, että rakennusten rakennusluppa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ulkoilureitistöihin eikä virkistysalueisiin. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole puistoalueita.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen sekä rakennuksiin ja rakenteisiin

Asemakaavamuutoksella päivitetään voimassa oleva asemakaava nykytilannetta vastaavaksi sekä päivitetään kaavamääräyksiä mm. pysäköintinormin osalta. Kaavaratkaisu ei lisää alueen rakentamisvolyymiä, vaan kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus 4800 krs-m² vastaa alueelle toteutunutta kerrosalaa (4797 krs-m²). Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueen rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella vastaavan kokoisella rakennuksella. Tämä ei kuitenkaan ole kaavan tavoite ja nykyisen rakennuksen ikä huomioiden purkaminen on erittäin epätodennäköistä.

Asemakaavassa on määrätty, että kerrosluvun estämättä saadaan kuudennen kerroksen tasolla olevalle rakennusalueelle sijoittaa teknisiä tiloja. Kyseinen tekninen tila ei ole kaikilta osin sisäänvedetty räystäslinjasta, joten se ei täytä ullakkokerroksen kriteerejä, vaan luetaan pääosin kerrokseksi. Sille ei saa kuitenkaan sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen kuuluvia tiloja, joten siltäkin osin kaavamuutos vahvistaa jo toteutuneen tilanteen.

Asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusoikeuden puitteissa myös muutoksia rakennukseen. Muutosten varalta asemakaavassa on annettu julkisivuihin liittyviä kaavamääräyksiä (ks. kohta *vaikutukset kaupunkikuvaan*).

6.6.2 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

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 viivyttämiseen. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään vaikutusta katuihin.

6.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavaratkaisu ei lisää alueen rakentamisvolyymiä, vaan kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus 4800 krs-m² vastaa alueelle toteutunutta kerrosalaa (4797 krs-m²). Asemakaavassa on määrätty kerrosluvun lisäksi räystäslinjan enimmäiskorkeus sekä kattopinnan enimmäiskorkeudet, jotka on määritelty sekä viidennen kerroksen kattopinnan että sen päällä olevan teknisen tilan osalta.

Mahdollisten julkisivumuutosten varalta asemakaavassa on määrätty, että julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Tasolla +105,9 olevan kerroksen julkisivut tulee olla pääosin lasia ja ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla toteutettu teräs- ja lasirakenteen yhdistelmänä. Lisäksi on määrätty, että ensimmäisen kerroksen ikkunoihin ei saa tehdä ikkunapintoja peittäviä teippauksia. Kaikista merkittävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydetty lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan jäävät vähäisiksi. Kaavalla ei ole vaikutusta katunäkymiin eikä kauempaa suunnittelualueelle suuntautuviin näkymiin. Mahdolliset muutokset rajoittuvat käytännössä olemassa olevaan rakennukseen tehtäviin julkisivumuutoksiin.

6.6.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, jotka olisi suojeltu maakunta-, yleis- tai asemakaavalla, tai jotka sisältyisivät alueelle laadittuihin rakennetun kulttuuriympäristön inventointeihin. Suunnittelualueen rakennukseen ei sisälly sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava. Rakennuksen purkaminen ei merkittävästi vähentäisi kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavamuutoksen tarkoituksena ei kuitenkaan miltei osin ole rakennuksen purkaminen.

Suunnittelualueeseen lännessä rajoittuva Lappeenrannan kaupungintalo on todettu yleiskaavaa varten laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) paikallisesti merkittäväksi 1980-luvun kaupungintaloksi (kohde 72). Asemakaavaratkaisulla ei ole vaikutusta kaupungintaloon.

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä, joten suunnitelmalla ei ole niiden osalta vaikutuksia.

6.7 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. K-korttelialue sijoittuu yleiskaavan C-1-alueelle (*Keskustatoimintojen alue, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti*

huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=2$ ja $e=4$.). Asemakaava on myös yleiskaavan mukainen lukuun ottamatta tavoiteltavaa rakentamistehokkuutta, joka ylittyy hieman jo toteutuneen rakennuksen myötä.

6.8 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

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

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

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa edellä lueteltuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Asemakaavaratkaisuun liittyvät lähinnä tavoitteet numero 1 ja 4.

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

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan ydinkeskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin monipuolisen käytön liike- ja toimistotiloina. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustassa hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä.

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

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan ydinkeskustan olemassa olevan liikenne- ja infra-verkon hyväksikäyttöön. Kaavaratkaisu ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä suunnittelualueella on valmiina katu-, vesihuolto- ja energiaverkko. Kaavaratkaisun mahdollistama suurehko rakentamistehokkuus vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

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

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Suunnittelualan rakennukseen ei tehtyjen selvitysten perusteella sisälly sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi suojeltava asemakaavalla. Tontilla sijaitsevaa rakennusta koskevissa määräyksissä on huomioitu alueen erityispiirteet ja turvattu kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden säilyminen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostuksen liitteenä on tontille laadittu kaksiulotteinen havainnekuva.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta.

Lappeenrannassa 6.11.2023

Jouni Lahikainen, kaavavalmistelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti