



# LAPPEENRANNAN PÄÄKIRJASTON JA PAASIKIVEN PUISTON ITÄOSAN

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus

Luonnos 8.3.2022



# LAPPEENRANNAN PÄÄKIRJASTO JA PAASIKIVEN PUISTON ITÄOSA

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

**3 KYLPYLÄ, OSALLE KATUALUETTA. 6 TAIKINAMÄKI, KORTTELI 13, TONTTI 9, AUKIO-/TORIALUEELLE JA OSALLE KATUALUEITA. 9 PELTOLA, PUISTOALUEELLE. KAUPUNGINOSAN RAJOJEN MUUTOS**

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE MAALISKUUN 8. PÄIVÄNÄ 2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA**

**KAAVANUMERO 2607**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	3 Kylpylä, osalle katualuetta. 6 Taikinämäki, Kortteli 13, tontti 9, aukio-/torialueelle ja osalle katualueita. 9 Peltola, puistoalueelle. Kaupunginosarajojen muutos.
Muodostuu	6 Taikinämäki, Kortteli 13, tontti 9 ja katualueita. 9 Peltola, katu- ja puistoalueita.
Kaavanlaatija	Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi  Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi  Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä 14.3. – 4.4.2022.
Hyväksytty	KV . .2022

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Kylpylän, Taikina-  
mäen ja Peltolan kaupunginosissa. Suunnittelualue käsittää pääkirjaston tontin, Paasiki-  
ven puiston itäosan ja osia Pormestarin-, Valta- sekä Anni Swanin katujen alueista. Suun-  
nittelualan pinta-ala on 1,3189 ha. Suunnittelualan sijainti ja rajausta on esitetty alla  
olevalla kartalla.



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

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

<b>Kaavan nimi</b>	Lappeenrannan pääkirjaston ja Paasikiven puiston itäosan asemakaavan muutos.
<b>Tavoite</b>	Kaavamuutoksella suojellaan Lappeenrannan pääkirjasto ja osoitetaan sen yhteyteen rakennusturvallisuuden edellyttämää täydentävää rakentamista. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustan alueella. Lisäksi Paasikiven puiston itäosan asemakaava päivitetään vastaamaan rakentunutta puistoaluetta ja maanalaisen pysäköinnin rakenteita. Kaupunginosien rajoja tarkistetaan vastaamaan kortteli-alueiden rajoja.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	6
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>7</b>
2.1	Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet .....	7
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	8
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>8</b>
3.1	Selvitys suunnittelualan nykytilanteesta.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	11
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	13
3.1.4	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö .....	30
3.1.5	Kaupunkikuva .....	31
3.1.6	Väestö ja työpaikat .....	32
3.1.7	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät.....	33
3.1.8	Maanomistus.....	36
3.2	Suunnittelutilanne.....	36
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>42</b>
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve.....	42
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	42
4.3	Suunnitteluvaiheet.....	43
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	43
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	45
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>46</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	46
5.2	Mitoitus.....	47
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	48
5.4	Aluevaraukset.....	48
5.4.1	Korttelialueet .....	48
5.4.2	Katu- ja puistoalueet.....	50
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu.....	50
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	51
5.7	Kulttuuriympäristö.....	51
5.8	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	52
5.9	Nimistö.....	55
5.10	Tonttijako.....	55
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>55</b>

6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	55
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön .....	56
6.3	Taloudelliset vaikutukset.....	58
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset.....	58
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin.....	59
6.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	59
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen .....	59
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin.....	59
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen.....	60
6.4.4	Meluvaikutukset.....	62
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	64
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen.....	64
6.5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	64
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin.....	65
6.6	Kulttuuriset vaikutukset .....	65
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	65
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin.....	66
6.6.3	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin .....	66
6.6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	66
6.6.5	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin.....	67
6.7	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen .....	68
6.8	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	68
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....</b>	<b>70</b>
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	70
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	70
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	70

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
  - Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
  - MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet (*lisätään ennakkokuulemisen jälkeen*)
  - Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (*lisätään ennakkokuulemisen jälkeen*)
  - Kaavaluonnoskartta (*lisätään ennakkokuulemisen jälkeen*)
  - MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine (*lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee*)
- Havainnekuvat
  - Kaavakartan havainnekuva
  - Kirjaston hankesuunnitelman 3D-kuva
- Asemakaavan tilastolomakkeet
- Rakennushistoriaselvitys (Sitowise Oy 11.12.2017)
- Kaavamutoshakemus 24.1.2022
- Asemakaavakartta, luonnos 8.3.2022

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

- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan pääkirjaston peruskorjaus, hankesuunnitelma (ALA ARCHITECTS Oy 26.5.2021)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 17.2.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy/ Matti Keränen 31.1.2021)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet

Kaavamuuotos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2022-2024 kaavoitusohjelmaan (kohde 8, Kaupunginkirjaston kortteli ja Paasikiven puisto). Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt kirjaston omistajan, Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa pääkirjaston peruskorjaus ja kirjaston laajentuneiden toimintojen laajentuminen maanalaisiin tiloihin. Lisäksi selvitetään pääkirjaston suojeluarvot. Samalla tarkistetaan Paasikiven puiston asemakaavaa, joka päivitetään vastaamaan keskusta-alueen 2030 osayleiskaavaa sekä toteutunutta tilannetta.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 12.3.2022 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali pidetään nähtävillä 14.3. – 4.4.2022 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 14.3.2022 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Hankkeesta järjestetään luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asukastilaisuus 28.3.2022 videokokoustoimintona.

Kaavaluonnosta tarkistetaan saatujen mielipiteiden sekä lausuntojen perusteella ja laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa. Kaupunkiorganisaatiosta työhön ovat osallistuneet lisäksi Lappeenrannan toimitilat, kadut ja ympäristö -vastuualue ja maaomaisuuden hallinta.

### 2.2 Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan *yleisten rakennusten korttelialue (Y)* eli pääkirjaston tontti on merkitty asemakaavan muutoksessa *yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueena*. Alueelle saa sijoittaa *kokoontumis- ja edustustiloja sekä liike- ja toimistotilaa (Y-3)*. Uuden Y-korttelialueen rakennusoikeus on 5020 kerros-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa kellarin tasolle 1/1-osa suurimman kerroksen kerrosalasta. Kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain siten, että rakennuksen massoittelu säilyy ennallaan ollen pääosin kolme kerrosta. Valtakadun puolella säilyy yksikerroksinen osa. Ilmanvaihtokonehuoneen ja siihen liittyvän porrashuoneen osalta rakennus on nelikerroksinen. Rakennuksen itäsivulle on mahdollista rakentaa kolmikerroksinen 80 krs-m<sup>2</sup>:n uudisosa.

Kirjastorakennus on varustettu s-29-suojelumerkinnällä. *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat sen rakennustaiteellista tai -historiallista arvoa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä erityisesti pääsisätilojen*

*arkkitehtoninen luonne ja rakennustaiteellinen arvo tulee säilyttää. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.*

Voimassa olevan asemakaavan *puisto* (VP) säilyy kokonaisuudessaan puistoalueena (VP). VP-alueeseen on liitetty myös voimassa olevan asemakaavan *aukio/tori*. Tällöin kaupunginosan raja siirtyy siten, että VP-alueen laajennus tulee osaksi Peltolan kaupunginosaa. VP-alueelle on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettuja alueen osia (pp), yleiselle jalankululle varattuja alueen osia sekä ohjeellisia yleiselle jalankululle varattuja alueen osia. Puistoalueella on rakennusalueet kahdelle porrashuonerakennukselle, joiden molempien kerrosluku on I (yksi) ja rakennusoikeus 60 kerros-m<sup>2</sup>. Lisäksi maanalaiseen autojen pysäköintilaitoksen ajoluiskan kattavalle rakennukselle on merkitty rakennusala, jonka kerrosluku on I (yksi) ja rakennusoikeus 130 kerros-m<sup>2</sup>. P-Pormestarin pysäköintilaitos on merkitty nykytilanteen mukaisena merkinnällä maanalainen yleinen pysäköintilaitos (map-LPY).

Pormestarinkadun itäosan kohdalla kaupungin osan rajaa siirretään siten, että alue siirtyy Peltolan kaupunginosaan.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. julkisivujen ja sisätilojen korjauksessa huomioitavista asioista, pohjaveden suojelusta, hulevesien hallinnasta ja rakentamistavasta.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan itäosassa Taikinmäen ja Peltolan kaupunginosissa. Alue rajautuu pohjoisessa Valtakadun pohjoisreunaan, idässä Assi Group Oy:n toimistotalotonttiin, etelässä Paasikiven puiston eteläreunaan ja lännessä Raatimiehenkatuun sekä nuorisotila Monarin tonttiin, sisältäen Anni Swanin kadun eteläosan.

Suunnittelualueeseen kuuluva Valtakatu on autoliikenteelle kohti itää johtava 1-kaistainen jalankulku- ja pyöräilypainotteinen katu. Valtakatu on keskeinen osa ydinkeskustan kevyenliikenteen väylästä ja on luokitukseltaan yksi pyöräilyn pääreiteistä. Anni Swanin katu on tontin 9 kohdalla jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu (h). Valtakadun pohjoispuolella katu on yksisuuntainen kohti Koulukatua.

Suunnittelualueella sijaitsee julkisivuiltaan pesubetonipintainen ja elementtirakenteinen, kolmikerroksinen kirjastorakennus, joka tunnetaan Lappeenrannan pääkirjastona sekä maakuntakirjastona. Uuden pääkirjaston suunnittelu alkoi vuonna 1957 Lappeenrannan hallintokorttelin suunnittelukilpailulla, johon sisältyivät kaksivaiheinen kaupungintalo, kirjasto ja teatteri. Aatekilpailun voitti arkkitehti Erkki Pasanen ehdotuksellaan ”Vox Urbis”.



Kirjaston hankesuunnittelu alkoi vuonna 1965, kun Lappeenranta tavoitteli kaupunkiin korkeakouluopetuslupaa. Kirjaston rakennussuunnitelmat Pasanen laati vuosina 1970–1974 ja rakennus valmistui vuonna 1974.

Kirjasto on säilynyt ulkoasultaan muuttumattomana nykypäiviin saakka. Sisätiloihin on vuosien saatossa tehty huoltokorjauksia sekä muutoksia sekä joitakin tilamuutoksia. Uusien palvelujen aiheuttamat pienemmät toiminnalliset muutostarpeet on pystytty hoitamaan itse tiloja varsinaisesti muuttamatta ja muutokset rakenteissa ovat olleet vähäisiä.

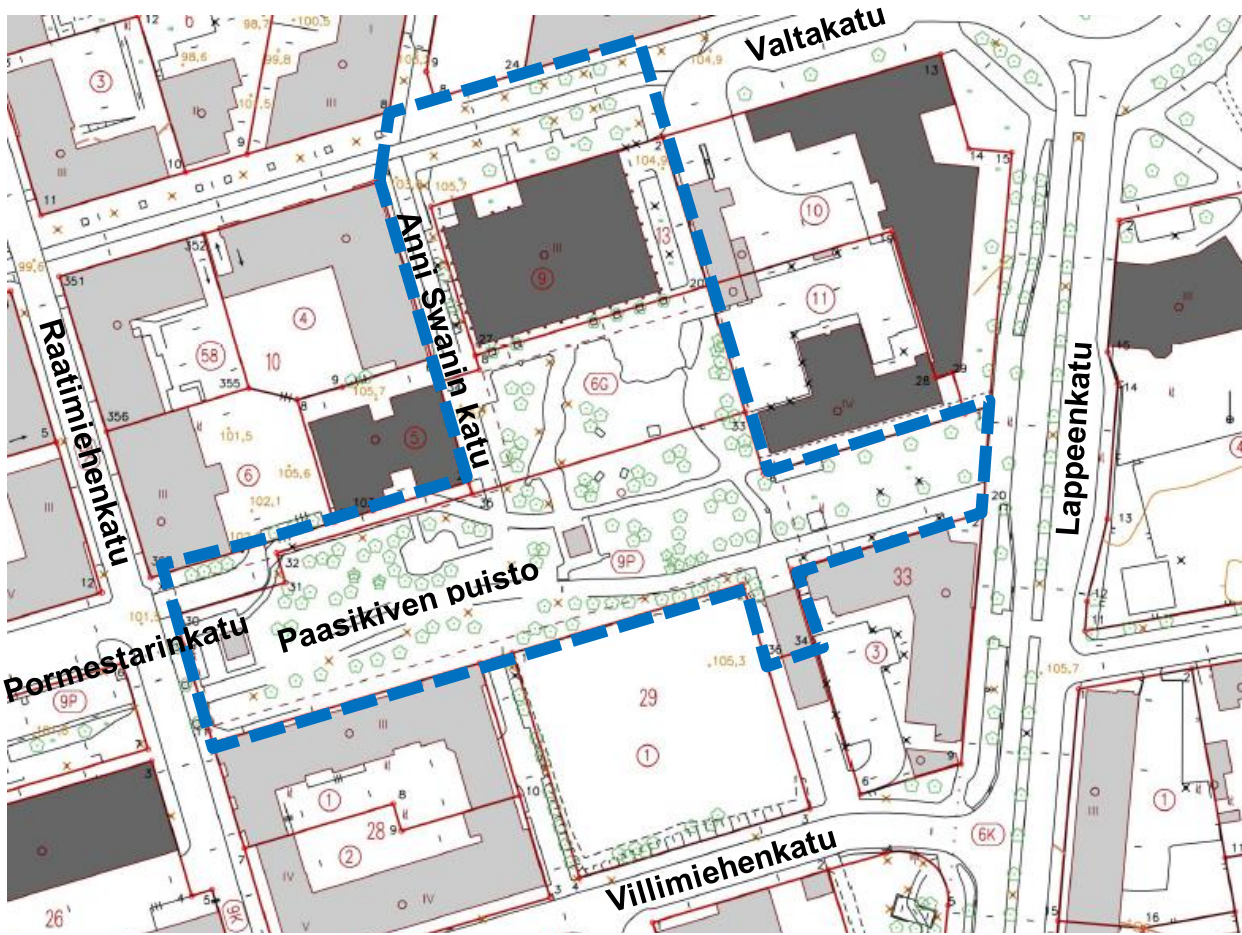


*Kuva 2: Lappeenrannan ydinkeskustan itäosaa katsottuna kohti luodetta. Pääkirjaston sijainti on osoitettu punaisella nuolella Paasikiven puiston pohjoisreunalla, Valtakadun sijainti on merkitty vihreällä katkoviivalla. (Lappeenrannan kuvapalvelu 2019).*

Pääkirjastoa ei ole suojeltu asemakaavalla, mutta se on mainittu Rakennetun kulttuurihistorian selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen/ Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) kohteena numero 54 luonnehdinnalla: *Paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas julkinen rakennus 1970-luvulta.* Lappeenrannan keskustan osayleiskaavassa 2030 pääkirjasto on merkitty seuraavasti: *Kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde. 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.*

Paasikiven puiston itäosa oli kaavoitettu puistoalueeksi jo vuonna 1971, mutta rakentaminen oli jäänyt toteutumatta ja tasaista hiekkakenttää käytettiin pääosin autojen pysäköintialueena. Alueen muutos puistoalueeksi aloitettiin vuonna 2012 jossa asemakaavan muutoksella puiston alapuolelle rakennettiin maanalainen yleinen pysäköintilaitos P-Pormestari ja betonikannen päälle siirretyn maakerroksen päälle on rakennettu puistorakenteet ja kevyen liikenteen väylät vuonna 2016. Puiston alla sijaitseva Williparkki Oy:n P-Pormestari –pysäköintilaitos sisältää 405 autopaikkaa.

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin liike- toimisto- ja asuinrakennuksista. Suunnittelualueesta luoteeseen, Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmassa, sijaitsee Keilatalona tunnettu kolmikerroksinen liike- ja asuinrakennus.



Kuva 3: Kuvaan on merkitty suunnittelualue sinisellä katkoviivalla ja nimetty ympäristön katuja. (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Anni Swanin kadun itäpuolella sijaitsee teatterikorttelina tunnettu alue, jossa aiemmin sijaitsivat kaupunginteatterin rakennukset. Purkutuomion saaneen teatterirakennuksen tontille järjestettiin tontinluovutuskilpailu vuonna 2014. Kilpailun voittaneen ehdotuksen rakennusoikeus oli 10000 kerros-m<sup>2</sup> pääosin kuusikerroksisiin rakennusmassoihin sijoittuneena. Asemakaavaa laadittaessa osaa rakennusmassoista korotettiin seitsenkerroksiseksi. Alueelle on vuonna 2017 hyväksytyn asemakaavan pohjalta rakennettu kaksi rakennusta, lisäksi rakenteilla on kolmas rakennus.

Teatterikorttelin itäpuolella on vuonna 1952 rakennettu kolmikerroksinen asuinliikerakennus, jonka julkisivut ovat rapattuja. Ensimmäisen kerroksen liiketiloissa Valtakadun puoleisella julkisivulla on suuret näyteikkunat.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Assi Group Oy:n toimistorakennusten kortteli, joka aluksi kantoi nimeä Technopolis. Alueen ensimmäinen toimistorakennus valmistui vuonna 2007 Paasikiven puiston pohjoisreunalle. Technopolis 2 rakentui vuonna 2015 Lappeenkadun ja Valtakadun varsille muodostaen kaupunkikuvallisesti hallitsevan viisikerroksisen ja monimuotoisen liike- ja toimistorakennuksen Taikinmäen liikenneympyrän äärelle. Assi Group Oy:n kolmannen vaiheen toimistorakennus sijoittuu Lappeenkadun varteen,

Paasikiven puiston eteläpuolelle. Osittain kuusikerroksinen rakennus jatkaa samaa hallittua ympäristön mukaisten koordinaattilinjojen linjaamaa massoittelevaa ja valmistui vuonna 2019.

Paasikiven puiston eteläreunalla on aiemmin sijainnut taimimyymälän alue. Tontti on edelleen rakentamaton ja on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Seuraavana Paasikiven puiston eteläreunalla kohti länttä siirryttäessä on Asunto Oy Karankulma, joka on vuonna 1984 rakentunut nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Lähes yhden kerroksen verran rinteeseen upotetun rakennuksen julkisivut ovat kellertävää klinkkeriä.

Paasikiven puiston pohjoisreunalla, rajautuen myös Raatimiehenkatuun sijaitsee Kiinteistö Oy Pormestarintori, joka on vuonna 1976 valmistunut kolmikerroksinen liike- ja toimistorakennus.

Pääkirjaston lounaispuolella suunnittelualue rajautuu monitoimitalo Monariin, joka on vuonna 1981 valmistunut nuorisotalo.

Suunnittelualueen länsireunalla Valtakadun kulmassa sijaitsee vuonna 2011 valmistunut Kiinteistö Oy Rutinkulma. Nelikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen ensimmäinen kerros Valtakadun suuntaan on liiketilaa varustettuna suurilla näyteikkunoilla. Kolmen ylimmän kerroksen parvekkeet on kytketty rakenteellisesti osaksi erkkerirakenteita ja vahvan oranssin sävyisinä ne antavat kaupunkikuvaan omaleimaisen ja erottuvan ilmeen.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kadut ovat asfaltoituja ja osa jalankulkijoiden alueista on betonilaatoitettuja. Paasikiven puiston puusto on istutettua kauttaaltaan ja on kooltaan pienikokoista, ainoastaan Valtakadulla ja Lappeenkadun läheisyydessä kasvaa kookasta puustoa. Vehreillä alueilla on kaupunkikuvaan liittyviä arvoja.

### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman alueelle, lähelle Saimaata kohti viettävän reunarinteen yläreunaa. Maaperä on alueella soraa ja hiekka-moreenia (GTK 2021). Maasto on pääkirjaston tontin koilliskulmalla noin 104 metriä ja muilta sivuiltaan noin tasolla 105 metriä merenpinnan yläpuolella. Saimaan vedenpinnan tasoon eroa on noin 29 metriä. Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on noin 300 metrin etäisyydellä alueen luoteispuolella.

Suunnittelualueen rajapinnoilla katualueiden matalin kohta +101,5 metriä merenpinnasta on tontin länsireunalla, Pormestarinkadulla. Katualueen korkein kohta +105,7 metriä sijaitsee Lappeenkadulla, suunnittelualueen itäreunalla ja Anni Swanin kadun eteläreunan osalla. Korkeuseroa sijaintien välillä on noin 4 metriä. Ajoliittymä pääkirjastoon suunnittelualueella on Valtakadun likimääräiseltä korkotasolta +105,2 metriä ja Anni Swanin kadun eteläosalta +105,7 metriä.

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, uusi luokka 1E). 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

Suunnittelualue sijoittuu eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueelle Etelä- Savon eliömaakuntaan (SYKE 2021). Kaava-alueen eteläosalla sekä Valtakadun katualueella on puustoa ja kasvillisuutta. Kaikki puistoalueet ovat hoidettuja, eikä luonnonvaraista kasvillisuutta esiinny. Suuri osa Paasikiven puiston maakerroksista on maanalaisten pysäköintihallin kattorakenteen päällä olevaa. Se muodostaa varsin matalan maakerroksen vaikuttaen kasvillisuuden kasvumahdollisuuksiin vähentävästi.

Paasikiven puiston puusto on pääosin pienikokoista lajistoa, kuten paratiisi- ja purppuramenapuu, purppuratuomi, useita pihlajan lajikkeita, tarha-, pilari- ja sinilaakakataja, mongolianvaahtera, mantsurianjalopähkinä, kyynelkoivu, paljakkapaju ja pallohopeakuusi. Suurikokoisempaa puustoa on pääkirjaston seinustalla olevat kuusi pylväshaapaa sekä puiston itäpäädyssä olevat lehmukset. Lisäksi alueelle on istutettu pensaslajikkeita, kuten purppuraheisi- ja keltajapaninangervo, rusovuohen kuusama, rusotuomi, suikerovihma, euroopansorvarinpensas ja puistosyreeni.



*Kuva 4: Pääkirjaston eteläjulkisivun viereiset pylväshaavat ja puiston pensas- ja nurmi-alueita (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).*

Puiden lisäksi alueella on nurmikkoja sekä kulkuväylien ja parkkipaikkojen betonikivettyä pintaa. Alueella ei oletettavasti ole uhanalaisia tai muuten huomionarvoisia kasvilajeja tai haitallisia vieraslajeja (Hyvärinen ym. 2019, Vieraslajit.fi 2021).

- Eläimistö

Puustossa saattaa pesiä ja ruokailla satunnaisesti kaupunkilintuja. Paasikiven puiston kautta ei muodostu puustoyhteyttä, joka voisi olla tärkeä liito-oravien liikkumisyhteytenä.

- Johtopäätökset

Pääkirjastoa ympäröivät puistoalueet sijoittuvat tiiviisti rakennetulle kaupunkialueelle. Puustolla on tärkeä maisemallinen arvo. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista eläinlajeista, eikä niitä havaittu maastokäynneillä. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyypppejä, vesilailla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä (Kontula & Raunio 2018). Tarvittaessa tulee ottaa huomioon, että sijaintipaikka on pohjavesialueella.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Suunnittelualan asemakaavoituksen historiaa

Lappeenrannan siviiliasutus siirtyi 1700-luvun lopulta lähtien Linnoitusniemen eteläpuolelle ja asuinrakennukset rakentuivat Viipurin ja Savonlinnan teiden risteyksessä sijaitsevaan niin sanottuun Suureen esikaupunkiin. Esikaupunki käsitti aluksi kaksi rinteeseen sijoittuvaa poikittaiskatua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista pitkittäiskatua. Keskustaa laajennettiin pitkään tontti kerrallaan ilman erityisiä kaavallisia tavoitteita. 1800-luvun kuluessa esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen. Pääkirjaston tontti ja sen etelän puoleiset alueet jäivät tässä vaiheessa kaupungin rajojen ulkopuolelle.

Suuren esikaupungin korttelit ja tontit mitattiin ensimmäistä kertaa vuonna 1825 maanmittari G.A. von Zweigbergin laatimaa karttaa varten. Tällöin Suuri esikaupunki oli jo levittäytynyt pääkadun länsipuolelle ja edelleen kohti Taikananlahtea sekä Lappeen kirkon eteläpuolelle. Kaupunkialue muodostui renessanssin ihanteen mukaisesti suorista toisiaan kohtisuoraan olevista kaduista ja leveistä, pääosin suorakaiteen muotoisista kortteleista. Kortteleiden uusi leveä jäsentely vaikutti siihen, että päärakennus rakennettiin tontille ka-

dun suuntaisesti. Yksikerroksisten rakennusten myötä katutilasta muotoutui matala ja kapea. Kaupungin ensimmäinen painettu kartta laadittiin vuonna 1838 Claes Wilhelm Gyldenin toimesta. Siinä pääkirjaston korttelin alue on edelleen rakentamaton sijaiten kaupunkirakenteen ulkopuolella.

Lappeenranta mitattiin jälleen vuonna 1849 rakennusjärjestystä varten. Uudessa tonttikartassa tonttien muotoa täsmennettiin suorakaiteiksi, pirstaleisia pieniä tontteja yhdistettiin ja pääväylän itäpuolisten kortteleiden sisäosiin kaavoitettiin paloturvallisuutta edistäviä puutarhavyöhykkeitä.

Samalla Toinen kaupunginosa jaettiin kahteen osaan ja Suuri Kirkkokatu rajasi uudet idän puoleiset alueet Kolmanteen kaupunginosaan. Uusi rakennusjärjestys oli ensimmäinen merkittävä säädös, joka vaikutti rakennustapaan ja koko kaupunkikuvaan. Se muun muassa kielsi kaksikerroksisten puurakennusten rakentamisen, sääti yksikerroksisten rakennusten maksimitat ja määräsi tonteille jätettävistä avoimista alueista. Rakennusjärjestyksestä uudistettiin useampaan kertaan ja vuoden 1874 rakennusjärjestyksessä sallittiin ensimmäistä kertaa niin sanotut yhdistelmätalot, joka mahdollisti kaksikerroksisen talon rakentamisen alaosan ollessa kivirakenteinen ja yläosan puurakenteinen.

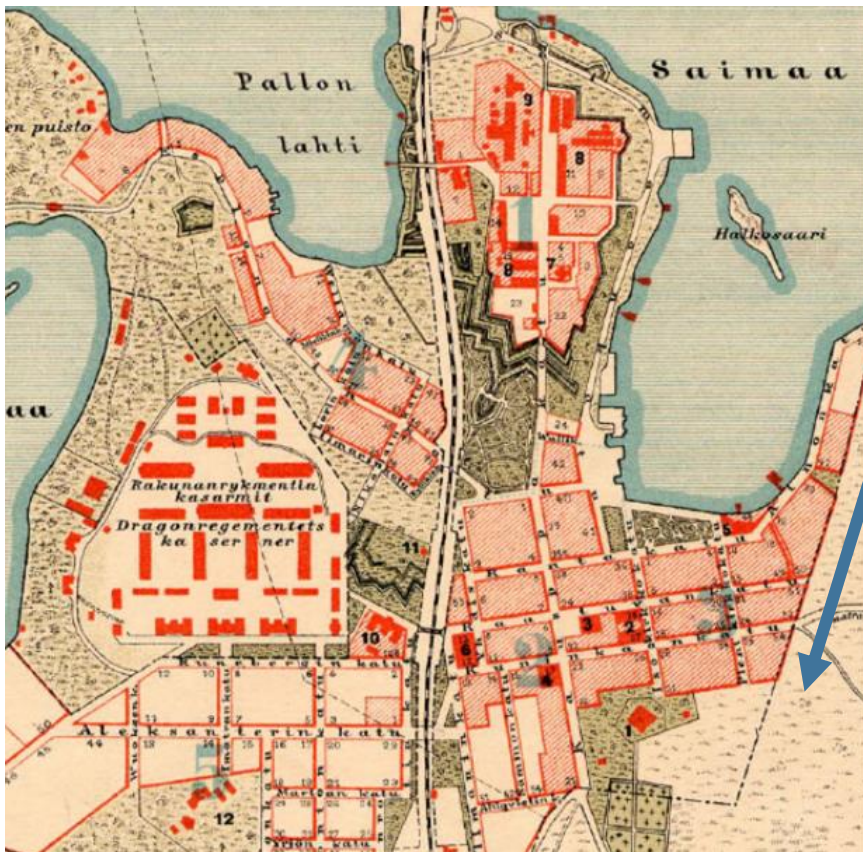
1800-luvun ajan Lappeenrannan ydinalueet laajenivat tontti kerrallaan ilman erityisiä asemakaavallisia tavoitteita ja tämän seurauksena kaupunkibulevardit sekä aukiot jäivät pitkälti rakentumatta. Ensimmäisen koko kaupunkia koskevan asemakaavan eli niin kutsutun keisarinkaavan laati maanmittari Albin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

Hannikaisen laatimassa Keisarinkaavassa ja sen pohjalta vuonna 1894 piirretyssä kartassa Lappeenrannan keskusta-alue on laajentunut merkittävästi, kun Rakuunamäen varuskunta-alue oli rakentunut Suuren esikaupungin länsipuolelle ja kaupunkialueiden rajalla kulki pohjois-etelä-suuntainen rautatie. Pääkirjaston nykyinen korttelialue on kaupungin rajan ulkopuolella.



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





Kuva 7: Kuvassa Keisarin kaavasta laadittu vuoden 1894 kartta, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä nuolella sijaiten Lappeenrannan kaupungin rajan ulkopuolella ja on Lappeen pitäjän puolella. (Museoviraston digitaaliarkisto)

Vuonna 1890 oli kaupungininsinööri Oskar von Schultzin laatiman asemakaavaehdotuksen pohjalta avattu Aleksanterinkatu (nykyinen Valtakatu) rautatien länsipuolelle itä-länsisuuntaiseksi yhdystieksi. Vuonna 1898 katu päätettiin jatkaa radan itäpuolelle Lappeen kirkon ohi keskustaa halkaisevana pääkatuna. Vuonna 1908 Walter Thomén laatimassa ja vuonna 1921 Jalmari Janhusen täydentämässä koko kaupungin asemakaavassa on Aleksanterinkatu (Valtakatu) ensimmäistä kertaa merkitty jatkumaan rautatiestä itään jatkuen pääkirjaston tontin ohi kohti Lauritsalaa. Valtakadusta muodostui Lappeenrannan tärkein itä-länsisuuntainen kulkuväylä tarkoituksenmukaisen sijaintinsa ansiosta. Vilkaan liikenteen ja tuottoisan asiakasvirran ansiosta Valtakadun varrelle rakentui vuosien saatossa runsaasti liiketiloja ja liiketoiminta vahvasti ydinkeskustan kaupallista elinvoimaa.



Kuva 6: Kuvassa Valter Thomén laatima asemakaava. Pääkirjaston sijainti on merkitty punaisella nuolella. (Museoviraston digitaaliarkisto)

Pääkirjaston kortteli, kuten suuri maa-ala sen itä- ja koillispuolella, liitettiin Lappeenrannan kaupunkiin vuonna 1910 osana Kimpisen aluetta.

Kaupungin hallinnollinen alue pysyi 1930-luvulle asti suppeana ja ulottui etelässä vain nykyisen kaupungintalon ympäristöön. Samaan aikaan hallinnollisten rajojen ulkopuolelle kasvoi laaja suunnittelematon

esikaupunkiasutus. Esikaupunkien liitoksessa vuonna 1932 esikaupunkiasutus tuli kaupungin rajojen sisäpuolelle.

Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Viipurin asemakaava-arkkitehdin Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, joka käsitti vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt laajat esikaupunkialueet. Kolmanteen kaupunginosaan jätettiin voimaan 1912 hyväksytty, mutta vaille Senaatin vahvistusta jäänyt asemakaava. Vuoden 1936 asemakaavassa Kuninkaankadun nimeksi on vaihdettu vuoden 1935 valtuuston päätöksen mukaisesti Koulukatu ja Aleksanterinkadun nimeksi Valtakatu, lisäksi kaikki ruotsinkieliset kadunnimet oli kirjattu kaavaan vain suomenkielisillä nimillään. Anni Swanin katu oli nimeltään tuolloin Hämäläistenkatu ja Lappeenkatu oli nimeltään Myllymäenkatu. Lisäksi Pohjolankatu on jatkunut nykyisen Paasikiven puiston ja korttelialueiden kautta yhdistyen Hämäläisten- ja Pormestarinkatuihin.



*Kuva 8: Vuonna 1936 valmistui Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, jossa on merkitty korttelit ja tonttijako. Suunnittelualan korttelia rajaavat Valta-, Raatimiehen-, Pohjolan- ja Myllykatu. (Museoviraston digitaaliarkisto)*

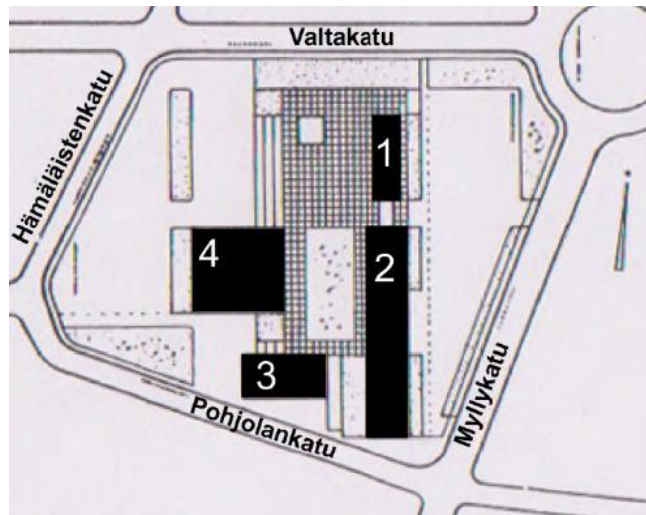
Lappeenrannan kaupungin alueelle tilattiin uusi yleiskaava vuonna 1951 Otto-livari Meurmanilta ja 1954 valmistuneen kaavan laati kaavoitustyössä avustajana toiminut arkkitehti Olli Kivinen. Yleiskaava noudatti funktionalismin periaatetta ja eri toiminnot jäseneltiin erillisiksi kokonaisuuksiksi. Vanhalla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

Vuonna 1957 järjestettiin yleinen suunnittelukilpailu VI kaupunginosan kortteliin 2 toteuttavasta kokonaan uudesta keskustakorttelista. Kilpailu oli nimeltään kaupungintalon aatekilpailu, vaikka se kulkeekin joissain lähteissä nimellä keskustan asemakaavan suunnittelukilpailu. Kilpailualue rajoittui Valtakadun, Myllykadun, Pohjolankadun ja Hämäläistenkadun rajaamaan kortteliin. Kyseessä oli ennen kaikkea rakennussuunnittelukilpailu, jossa piti ratkaista kaupungintalo toteutettuna neljässä vaiheessa. Vaiheet 1–2 olivat varsinainen kaupungintalo, vaihe 3 oli kirjasto ja vaihe 4 teatteri, siis kaikki merkittävimmät hallinto- ja kulttuurilaitokset. Osallistujien tuli esittää eri vaiheiden rakennussuunnitelmat, joista muodostui korttelikokonaisuus. Ehdotuksia arvioitiin paitsi toiminnallisuuden ennen



kaikkea arkkitehtuurin kriteerein. Kilpailun suunnitelmat eivät kaupunkirakenteessa ulottuneet ratkaisuisaan kortteliaan laajemmalle.

Erkki Pasasen voittaneessa ehdotuksessa "Vox Urbis" esitetään Lappeenrannan kirjastoa ensimmäistä kertaa tähän kortteliin. Se on osana korttelisommitelmaa, jonka dominanttina on Valtakadun päähän poikittain osoitettu 10-kerroksinen lamellitorni kaupungintalon 1-vaiheena. 2-vaihe on siihen kytketty matala pitkä kolmikerroksinen siipi, "puikko", 3-vaiheena on kaksikerroksinen kirjasto ja 4-vaiheena kolme- ja viisikerroksinen teatteritalo. Kuten vaiheistuskin kertoo, polttavin kysymys oli kaupungintalon rakentaminen ja kulttuurilaitokset oli ajateltu vasta pitemmälle tulevaisuuteen. Kilpailun tulos ei sellaisenaan toteutunut, mutta Pasasen voittanut ehdotus johti pieneltä osalta ehdotuksen hengen mu-



Kuva 9: Kuvassa Lappeenrannan hallinto- ja kulttuurikorttelin aatekilpailun vuonna 1957 voittanut ehdotus "Vox Urbis", jossa kirjaston sijainti on merkitty numerolla 3. (Lappeenrannan kaupunginarkisto)

kaiseen toteutukseen, kun hän v. 1966 sai suunniteltavakseen kortteliin uuden kaupunginkirjaston, joka monien vaiheiden jälkeen valmistui vasta v.1974. Voittanut ehdotus vaikutti taustalla myös seuraavan keskustakilpailun ohjelmointiin.

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

Pääkirjaston kohdalle oli Juutilaisen laatimassa asemakaavassa osoitettu *yleisten rakennusten korttelialue kaupungin käyttöön*. Tämä toteutti vuoden 1957 hallintokorttelin aatekilpailun voittaneen ehdotuksen mukaista kaupunkirakennetta, mutta kerroksia oli osoitettu vain kolme poiketen kilpailun voittaneesta ehdotuksesta, jossa Valtakadun varteen oli osoitettu kymmenen kerroksen korkuinen maamerkkirakennus. Myös Valtakadua oli levennetty hallintokorttelin kohdalla antaen väljyyttä julkisten rakennusten edustalle. Hämäläistenkatu eli nykyinen Anni Swanin katu on linjattu nykyiselle sijainnilleen osaksi suorakulmaista ruutukaavan koordinaatistoa päättyen laajoihin aukio- ja torialueisiin korttelin keskialueella. Itä-länsisuuntainen puistoakseli on nykyisellä sijainnillaan mahdollistaen Paasikiven puiston rakentumisen, joka toteutui vasta vuonna 2015.







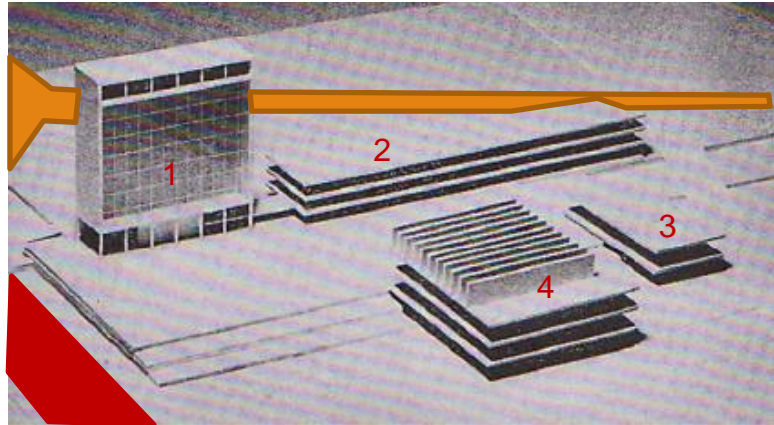
nan kaupunkialueen itäpuolelle, kuten pääkirjaston ja Taikinmäen liikenneympyrän väliselle alueelle ei kehittynyt varsinaista esikaupunkiasutusta, kuten esimerkiksi Reijolan alueella, sillä pappila hallitsi aluetta eikä tiiviimpää mökkiasutusta päässyt syntymään. Korttelin alue, kuten suuri maa-ala sen itä- ja koillispuolella, liitettiin Lappeenrannan kaupunkiin vuonna 1910, jonka jälkeen, alueen kaavoituksen viivästyttyä, Kimpisen ja Taikinmäen alueet alkoivat rakentua 1930-luvulta lähtien. Kerrostalovaltaista rakennuskantaa on alueelle rakentunut 1950-luvulta lähtien. Suunnittelualue säilyi pitkään rakentamattomana sorakenttänä ja nimettiin Vapauden aukioksi. Vapaasta ja laajasta alueesta ydinkeskustan läheisyydessä muodostui autojen pysäköintialue.

Uuden pääkirjaston suunnittelu alkoi vuonna 1957 Lappeenrannan hallintokorttelin suunnittelukilpailulla, johon sisältyivät kaksivaiheinen kaupungintalo, kirjasto ja teatteri. Aatekilpailun voitti Erkki Pasanen ehdotuksellaan "Vox Urbis", "urbaani ääni". Kirjaston hankesuunnittelu alkoi vuonna 1965, kun Lappeenranta tavoitteli kaupunkiin korkeakouluopetuslupaa. Tällöin käytössä olevan kirjaston laajuudella oli vaikutusta valintapäätökseen, joten kriteerit täyttävän kirjaston rakentaminen oli kiireellinen hanke.

Vuonna 1966 kirjaston rakennussuunnittelijaksi valittiin aatekilpailun voittanut arkkitehti Erkki Pasanen. Vuonna 1967 Lauritsalan ja Lappeen pitäjän liittyessä osaksi Lappeenranta, kirjaston tilaohjelmaa vielä laajennettiin ja lopulliset kirjaston suunnitelmat laadittiin vuosina 1970–1974.

1970-luvun arkkitehtuurin tavoite oli ilmentää rakennuksen käyttötarkoitusta ja teollista elementtirakentamista edistettiin kaikin keinoin. Katsottiin, että elementtitekniikan kehittyessä rakennuskustannukset säilyvät kohtuullisina käsityönä rakentamiseen verrattessa. Tämän suuntauksen mukaisesti on suunniteltu myös Lappeenrannan pääkirjasto, jonka arkkitehtuuri perustuu selkeisiin betonisiin ja umpinaiisiin rakennusosiin. Niille kontrastina on harkittuja detaljeja osana strukturalismin tyyliä, osoittamaan rakenteellinen kerroksellisuus, kuten vertikaalisuuntaa korostavat julkisivujen pilarirakenteet ja näiden väliin jäävät, eri tasoille sisäänvedetyt horisontaaliset ikkuna- ja seinärakenteet sekä kirjastosalin ehyt, kennomainen kattorakenne.

Tätä taustaa vasten Lappeenrannan kirjaston arkkitehtuuri, niin massoittelu kuin materiaali- ja rakennustekniikkavalinnat tulevat ymmärrettäviksi. Siitä tehtiin tietoisesti elementtirakennus, jonka rakennekerrokset saivat erottua ja julkisivupinnaksi valittiin aikakaudelle ominainen, karkea pesubetoni. Kiviainekseksi valittiin kuitenkin mahdollisimman vaalea luonnonkivi, joka betonielementin pinnan happopesun jälkeen muodosti näkyvimmän julkisivupinnan.



*Kuva 12: Hallintokorttelin suunnittelukilpailun voittaneessa ehdotuksessa kirjaston sijainti oli Vapaudenaukion eteläreunalla, kuvan rakennus numero 3, kuvassa Valtakatu on merkitty punaisella ja nykyinen Lappeenkatu keltaisella värillä. (Lappeenrannan kaupunginarkisto/Kaupunkisuunnittelu)*

Jälleenrakennuskauden Suomessa rakennetut kirjastot olivat yleensä yksikerroksisia. Tätä pidettiin etuna käytön helppouden vuoksi niin kävijöiden kuin kirjojen siirtelynkkin suhteen. Alvar Aallon kirjastojen tilaratkaisuksi oli hioutunut maantassossa oleva yksikerroksinen vapaasti polveileva tila, jonka sisällä osa kirjastosta laskeutui noin puoli kerrosta alemmaksi. Näin tilaan tuli vaihtelua, orientoituvuutta ja luonne-eroja eri osastojen välillä. Lappeenrannan kirjastosta haluttiin kooltaan merkittävä ja monikerroksinen, jotta se olisi sopusuhtainen tulevan teatteritalon viereisenä rakennuksena. Avoin, monikerroksinen keskusaula on ollut koko suunnittelun lähtökohta. Aula toimii kaiken liikenteen kokoajana, sen avulla rakennuksessa on helppo orientoitua ja se luo sille vahvan identiteetin. Yhteiseen suureen keskeistilaan tulee valoa vain kattoikkunoista, mikä asetti suuren haasteen kattorakenteelle. Koska kirjahyllyt oli sijoitettava avaran tilan ulkoseinille, jäivät ikkunat kapeiksi yläreunan nauhaikkunoiksi. Tästä kasvoi myös talon jyhkeän sulkeutunut ulkomuoto, jota betonijulkisivut korostavat ja rakennus on ikään kuin suojaholvi kirjallisuuden aarteille.



*Kuva 13: Pääkirjaston julkisivut Valtakadulle 1970-luvun lopulla, jossa kerroksellinen strukturalismi on vahvasti osana arkkitehtuuria. (Aarne Mikonsaari 1974-1979, Lpr museot)*

Talon rakenneratkaisu oli moderni ja uutta Suomessa, kun avoimen osan yhtenäinen pilariton kattorakenne toteutettiin paikalla valettuna esijännitettynä arinarakenteena, jossa jokaiseen neliön muotoisen lohkon keskelle päätalassa sijoitettiin kattoikkuna. Tarvittava keinovalaistus asennettiin arinalohkojen ympärille, jolloin saadaan samanhenkinen valaistus sekä luonnonvalon ja keinovalon yhdistelmällä, että pimeään aikaan pelkällä keinovalolla.

Rakennuksen toiminnallinen jako eri kerroksiin oli alusta lähtien selkeä. Maantassokerroksessa oli sisäänkäynnit, lehtien



*Kuva 14: Uusi pääkirjasto edusti modernia ja edistyksellistä rakennustyyliä, rakennuksen arvokkuutta lisäsi sijainti suurella aukiolla ja erottui siten selvästi ympäristön vanhemmasta rakennuskannasta (Jorma Väkevä 1975, Lpr museot).*



lukusali ja musiikkiosasto sekä luentosali ja näyttelytila. Toisessa kerroksessa olivat lainaustiskit, kaunokirjallisuus sekä lasten ja nuorten osasto, kolmannessa taas tietokirjat ja käsikirjaston lukusali.

Lappeenrannan kaupunki sai 325 vuoden juhlintaan uuden ylpeyden aiheen vuonna 1974, kun uusi pääkirjasto vihittiin juhlallisesti käyttöön. Uutta ja merkittävää rakennusta näytettiin arvovieraille, olihan se oikeastaan ainoa Lappeenrantaan rakennettu kulttuurirakennus.



*Kuva 15: Lappeenrannan pääkirjasto vuonna 1980 katsottuna Vapauden aukion suunnalta. Huomattava piirre on rakennuksen julkisivujen nykyistä vaaleampi sävy. (Kenzi Rinno, Lpr museot)*

Lainaustoiminnan lisäksi uusi pääkirjasto tarjosi kaupunkilaisille laajan tarjonnan mahdollisuuksia kulttuurin saralla. Kaupungintalon rakentumista odotellessa kaupunginhallitus kokoontui kirjastossa ja kirjaston sali 31 oli alkuvuosinaan erityisen suosittu yhdistysten kokoontumistilana. Siellä järjestettiin yleisötilaisuuksia, luentoja ja suuressa salissa "kävelykonsertteja", joissa kuuntelijat voivat samalla liikkua kirjastossa ja selailla kirjoja ja lehtiä. Esitelmätilaisuudet ja konsertit jatkuvat kirjastossa edelleen vahvistaen rakennuksen merkitystä kaupungin monimuotoisena kulttuuritilana.

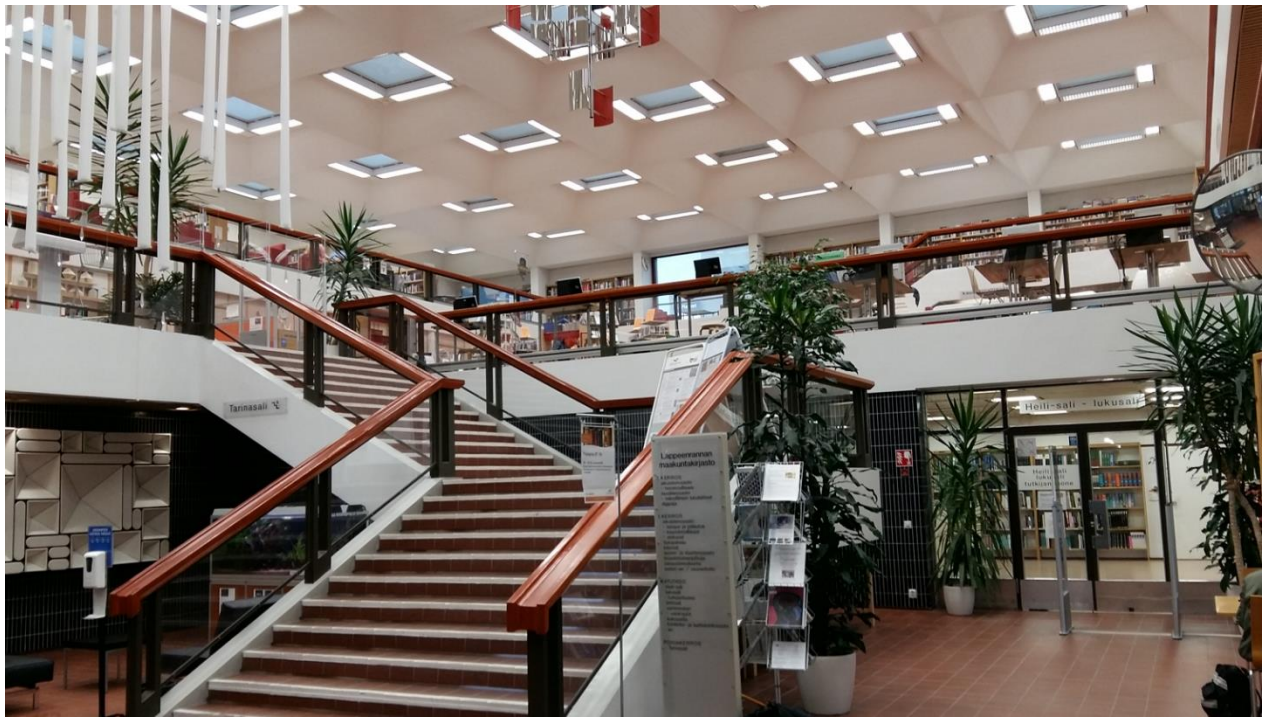


*Kuva 16: Kuva kirjastosalista, hyllyt kiertävät ulkoseinillä, sijoittuen avaran keskeistilan ympärillä oleville parville. (Jorma Väkevä 1975, Lpr museot)*

Lappeenrannan kirjasto noteerattiin myös kansainvälisellä asiantuntijatasolla. Kaupungissa järjestettiin UNESCO:n kansainvälinen kirjastorakennusseminaari vuonna 1975, jossa osanottajia oli yhteensä 27 eri maasta. Tutustumiskohteina olivat Teknillisen korkeakoulun, Helsingin yliopiston ja Jyväskylän yliopiston kirjastot, sekä Kouvolan, Kuopion ja Lappeenrannan kaupunginkirjastot. Seminaarin osallistajat kiersivät kaikki kohteet ja arvioivat nimenomaan kirjastorakennusten toimivuutta. Viiden päivän työskentely tuotti runsaasti palautetta

myös Lappeenrannan kirjastosta. Yleisesti kiitettiin kirjaston avoimuutta ja tilavuutta, keskeistilan hyvää akustiikkaa, tasaista valaistusta, tilojen muuntojoustoa tulevaisuudessa ja

yleisen orientoitumisen helppoutta. Kriittikkiä tuli lehtisalin pienuudesta, luentosalin sijainnista musiikkiosaston takana, kahvilan sijainnista yläkerrassa sekä erillisten toimistohuoneiden ilmastoinnista. Hyllyjen sijoittumisen kolmeen kerrokseen talon ulkoseinille todettiin myös lisäävän henkilökunnan päivittäistä liikkumistarvetta.



*Kuva 17: Kirjastosalin avaruuden ansiosta keskeistila on yksi kaupungin näyttävimpiä sisätiloja. (Kaupunkisuunnittelu 2020)*

Kirjastoon on vuosien saatossa tehty huoltokorjauksia sekä muutoksia, kuten akustisesti hyvää palautetta saaneen, mutta käyttöä kestävämmien kokolattiamattojen vaihtaminen klinkkeripinnoitteisiin 1980-luvulla. Suurin muutos toimintojen sijoittumiseen on musiikkiosaston sijoittaminen kolmannen kerroksen lukusalin paikalle vuonna 2016. Tämän aiheutti musiikkiosaston lisääntynyt tilan tarve, kun eri muotoiset musiikkitalenteet alkoivat lisääntyä. Vastaavasti käsikirjojen paikalla lukemisen tilantarve on vähentynyt, joten osat vaihtoivat keskenään paikkaa. Muutoksen seurauksena lukusali kärsii samasta ongelmasta kuin musiikkiosasto aikoinaan, että alakerran luentosaliin mennään nyt lukusalin läpi, mikä väistämättä aiheuttaa häiriöitä. Uusien palvelujen aiheuttamat pienemmät toiminnalliset muutostarpeet on järjestetty tiloja varsinaisesti muuttamatta ja muutokset rakenteissa ovat olleet vähäisiä.

- Pääkirjaston ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitseva Saimaankeila Oy:n liikerakennus korttelin 6 tontilla 67 on valmistunut vuonna 1963 ja sen on suunnitellut arkkitehti Per Björkvall. Katujulkisivultaan kolme- ja yksikerroksinen liikerakennus edustaa modernia arkkitehtuuria, jossa horisontaalisuus yhdistää kolmea rakennusosaa. Rakennuksen tilavuus on ulkomittoja suurempi, sillä kellaritilat ulottuvat kahden kerroksen syvyyteen, joista alemmassa, pihakannen alapuolella olevassa tilassa on toiminut keilahalli antaen rakennukselle nimen "keilatalo". 2000-luvulla keilahalli on muutettu ravintolatilaksi. Rakennuksen ulkoasu on





*Kuva 18: Valtakadun varrella sijaitseva "keilatalo" on valmistunut vuonna 1963 ja sen suunnitelmat on laatinut arkkitehti Per Björkvall. (Kaupunkisuunnittelu)*

tutilaa eri rakennusosien rajaamana tilana.

Anni Swanin kadun itäpuolella sijaitsee Teatterikorttelina tunnettu alue, jossa aiemmin on sijainnut kaupunginteatterin rakennus. Purkutuomion saaneen entisen teatterirakennuksen tontille järjestettiin tontinluovutuskilpailu vuonna 2014. Kilpailun voitti ehdotus "Villman", jonka tekijöinä olivat Rakennusliike Jatke Oy ja Arkkitehdit Soini & Horto Oy. Kilpailuehdotuksen pohjalta laaditun asemakaavan rakennusoikeus 10 000 kerros-m<sup>2</sup> oli osoitettu korttelialueelle kokonaisrakennusoikeutena. Rakennusten kerrosluvut oli osoitettu rakennusaloille siten, että tontinluovutuskilpailun idea vaihtelevasta rakennusmassoitte- lusta yhden kattolapteen alla voi toteutua, mutta myös vaiheittainen rakentaminen on mahdollista. Alueelle oli mahdollista rakentaa rakennuksia, joiden katujen puoleiset kerrosluvut vaihtelevat kuudesta seitsemään kerrokseen. Asemakaava hyväksyttiin 24.4.2017.

Asemakaavan mukaisesti Oiko- ja Anni Swanin kadun risteykseen on rakentunut seitsenkerroksinen As Oy Lappeenrannan Näyttämö. Asuinkerrostalon on suunnitellut vuonna



*Kuva 19: Näkymä Anni Swanin ja Valtakadun risteyksestä katsottuna kohti vanhan teatterin korttelia, jonka länsikulmalle on sijoitettu asemakaavan muutoksen mahdollistama osin kahdeksankerroksinen opiskelijatalo, oikealla palvelukeskussäätiön senioritalo ja Valtakadun oikealla puolella sijaitsee pääkirjasto. (25.2.2021 Arkkitehdit Soini & Horto Oy).*

2017 Arkkitehdit Soini & Horto Oy. Pienelle kulmatontille sijoittuneen rakennuksen julkisivut ovat pääosin vaaleaa rappausta ja ikkunoiden väliset punaruskeat sommitelmat rytmittävät kokonaisuutta onnistuneesti, lisäksi maantasokerrosta on korostettu tummanharmaalla keraamisella laattalla. Teatterikorttelin Valtakadun puoleiselle osalle on rakentunut



kuusikerroksinen ja monimuotoinen Wilmankoti, joka on vuonna 2019 valmistunut palvelukoti ikääntyneille asukkaille. Pääväriältään punaiseksi rapatun rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Ark'idea. Rakennuksen maantasokerrosta on korostettu tumman harmaalla keraamisella laatalalla, joka yhdistää kortteliin rakentuneita uudisrakennuksia ja antaa kaupunkimaisen vaikutelman.

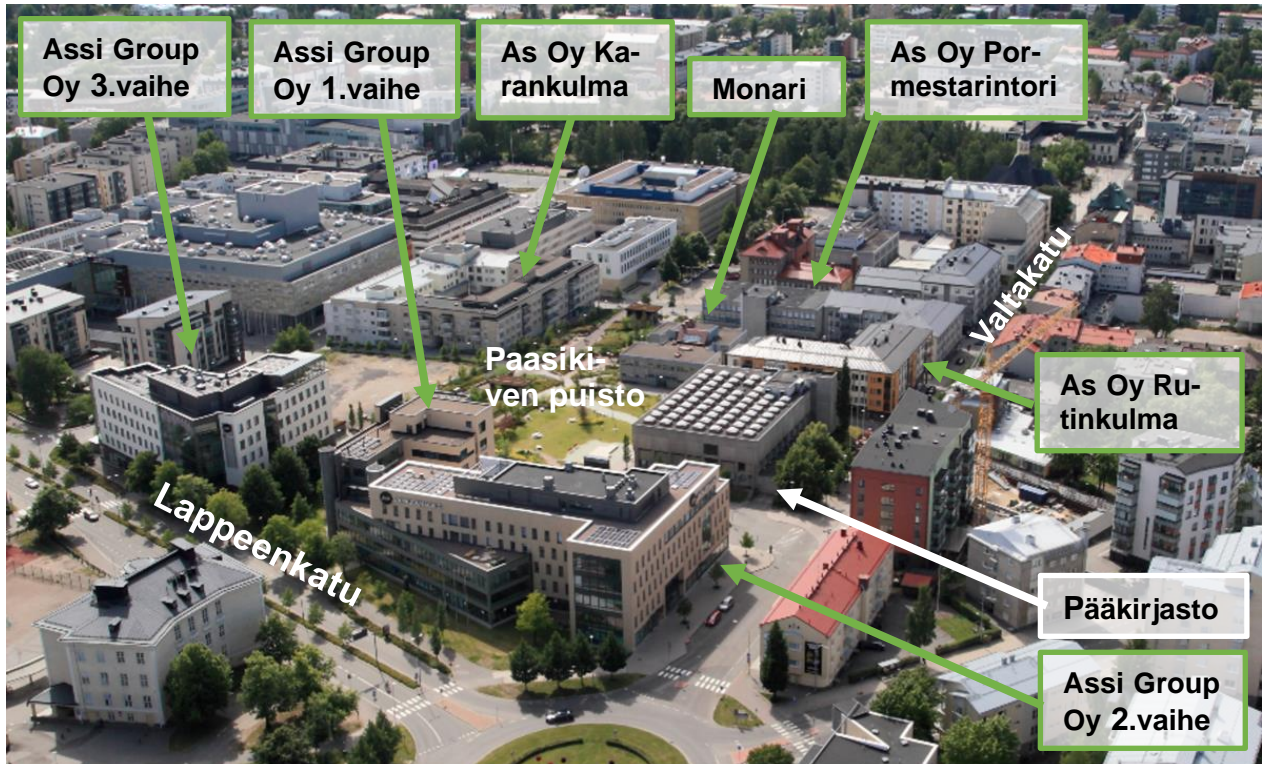
Teatterikorttelin näkyvimmälle kohdalle, kohti lounasta olevalle terävälle kulmaosalle on laadittu asemakaavamuutos, joka mahdollistaa osin kahdeksankerroksisen rakennuksen toteuttamisen. Asemakaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.5.2021. Alueelle rakennetaan parhaillaan Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön taloa, joka valmistuu vuoden 2022 aikana.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Assi Group Oy:n toimistorakennuskompleksi, joka aiemmin kantoi Technopolis -nimeä. Alueen ensimmäinen toimistorakennus rakentui vuonna 2007 Paasikiven puiston koilliskulmaan, osittain entiselle puistoalueelle siirtäen puistoakselia rajaavaa korttelilinjaa. Tavanomaista toimitila-arkkitehtuuria edustavan, kuusikerroksisen rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy. Technopolish 2 rakentui vuonna 2015 Lappeenkadun ja Valtakadun varsille muodostaen kaupunkikuvallisesti hallitsevan viisikerroksisen ja monimuotoisen liike- ja toimistorakennuksen Taikinamäen liikenneympyrän äärelle. Rakennuksen on suunnitellut lappeenrantalainen Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy. Assi Group Oy:n kolmannen vaiheen toimistorakennus sijoittuu Lappeenkadun varrelle, Paasikiven puiston eteläpuolelle ja myös tämän on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy. Osittain kuusikerroksinen vuonna 2019 valmistunut rakennus jatkaa hallittua ympäristön mukaisten koordinaattilinjoiden linjaamaa massoittelemista.

Paasikiven puiston eteläreunalla on aiemmin sijainnut taimimyymälän alue. Keskeisellä sijainnilla olevan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin rakentuminen siirtynyt ja kortteli on edelleen rakentamaton. Seuraavana Paasikiven puiston eteläreunalla kohti länttä siirryttäessä on Asunto Oy Karankulma, joka on vuonna 1984 valmistunut nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Kerroksen verran rinteeseen uppoava rakennuksen julkisivut ovat kellertävää klinkkeriä.

Paasikiven puiston pohjoisreunalla, rajautuen Raatimiehenkatuun sijaitsee Kiinteistö Oy Pormestarintori, joka on vuonna 1976 valmistunut kolmikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Rakennuksen katutason liiketiloissa on Raatimiehenkadun linjasta 2,5 metriä sisäänvedetyt lasijulkisivut, antaen lisätilaa kapealle Raatimiehenkadulle ja ylemmät kerrokset ovat pilasteriaihein sekä nauhaikkunoilla jaoteltuja pesubetonipintaisia elementtijulkisivuja.

Pääkirjaston lounaispuolella suunnittelualue rajautuu nuorisotalo Monariin, jonka suunnittelun on aloittanut vuonna 1979 lappeenrantalainen arkkitehti Pauli Vuorinen. Kaksikerroksisen betonielementtipintaisen rakennuksen suunnittelivat lopulta Pauli Vuorisen poika arkkitehti Sami Vuorinen sekä avustajana arkkitehtiylioppilas Martti Muinonen. Lappeenrantaisten nuorten toimintamahdollisuuksia suuresti laajentanut Monari valmistui vuonna 1981.



Kuva 20: Pääkirjaston ympäristön rakennukset nimettyinä. (Lappeenrannan kuvapalvelu)

Suunnittelualueen länsireunalla Valtakadun varrella sijaitsee vuonna 2011 valmistunut Kiinteistö Oy Rutinkulma. Nelikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy. Ensimmäinen kerros Valtakadun suuntaan on liiketiloja varustettuna suurilla näyteikkunoilla. Kolmen ylimmän kerroksen parvekkeet on kytketty rakenteellisesti osaksi erkkerirakenteita ja vahvan oranssin sävyisinä ne antavat kaupunkikuvaan omaleimaisen ja erottuvan ilmeen.

- Liikenneverkko

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

Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee Valtakatu, joka on toiminnalliselta luokaltaan tonttikatu. Valtakatu on osa keskustan läpi kulkevaa kevytliikenneväylää. Valtakadun katualueen leveys pääkirjaston kohdalla on 24 metriä. Kadun pohjoispuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyreitti ja eteläpuolella jalkakäytävä sekä kirjaston edustan viheralue. Kadun pyöräilyreitti luokitellaan pyöräilyn pääreitiksi suunnittelualueen kohdalla.

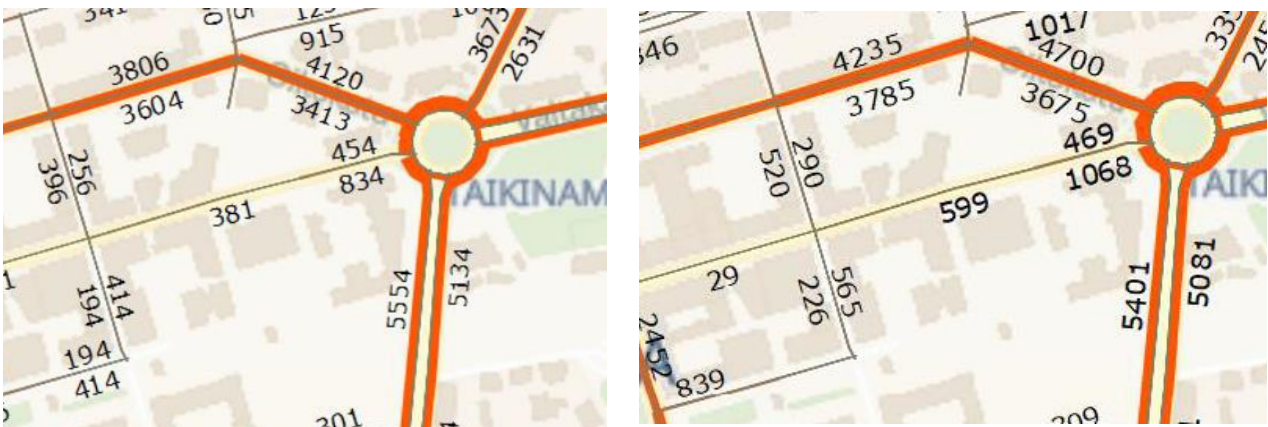




*Kuva 21: Kuvassa pääkirjasto katsottuna Paasikiven puiston suunnasta, vasemmalla Rutinkulma ja oikealla Assi Group Oy Vapaudenaukion 2. vaiheen liike- ja toimistorakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022)*

Suunnittelualue rajautuu idässä Lappeenkatuun, joka luokitellaan pääkaduksi ollen osa joukkoliikennekehää ja keskustan kehäkatua.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2021). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Valtakadulla 381 ajoneuvoa itään. Suunnittelualueesta itään Valtakadun kaksisuuntaisella osalla ajoneuvoja kulki 834 itään ja 454 länteen, Pormestarinkadulla kulki 194 ajoneuvoa länteen ja 414 itään sekä Lappeenkadulla 5554 etelään ja 5134 pohjoiseen.

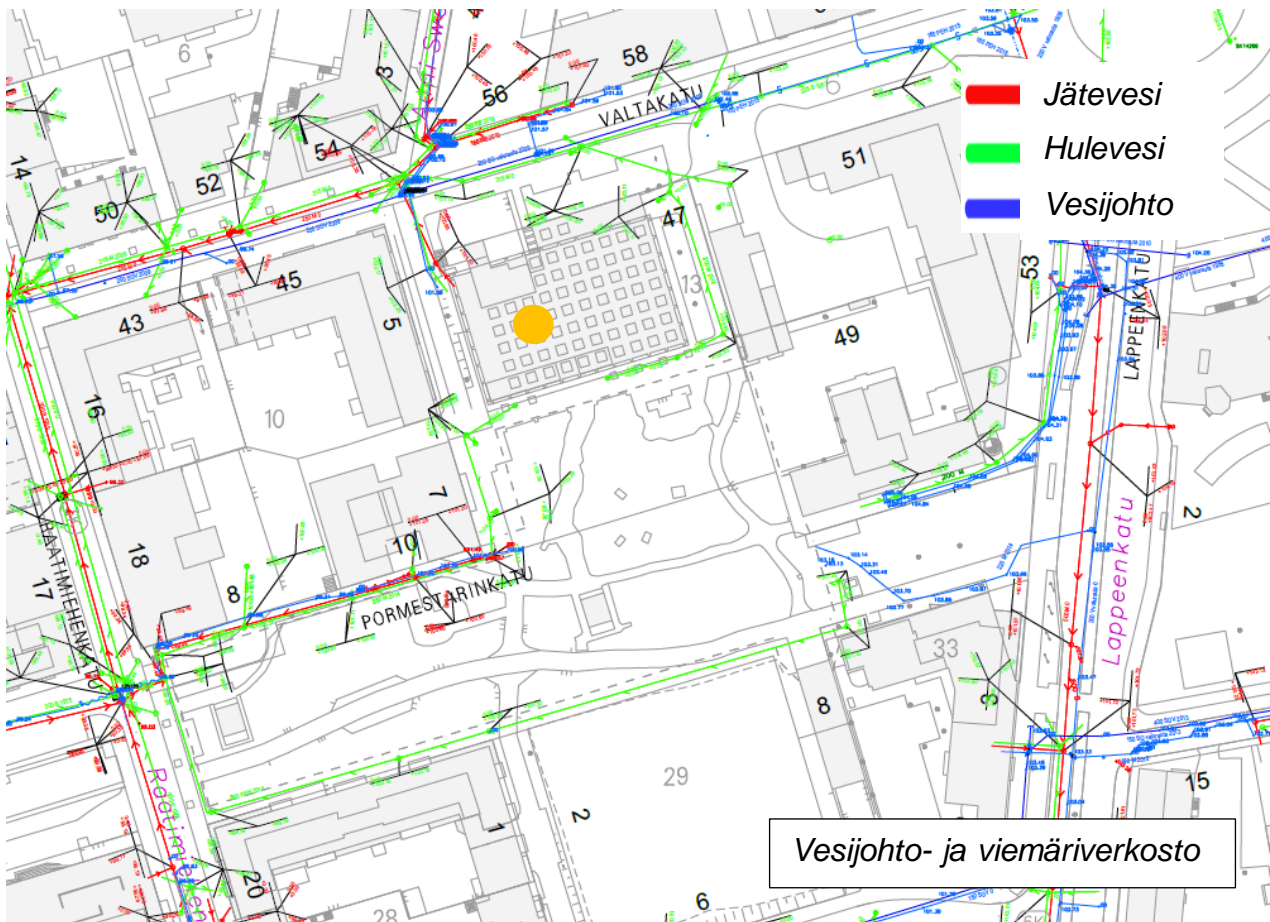


*Kuva 22: vasemmassa kuvassa vuorokauden liikennemäärät vuonna 2020 ajoneuvoa/ vrk ja oikeassa kuvassa liikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2040 (Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan kaupunki ja WSP Oy 2020).*

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2040 Valtakadulla 599 ajoneuvoa itään. Suunnittelualueesta itään Valtakadun kaksisuuntaisella osalla ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne itään on 1068 ajoneuvoa itään ja 469 länteen, Pormestarinkadulla 839 länteen sekä Lappeenkadulla 5401 etelään ja 5081 pohjoiseen.

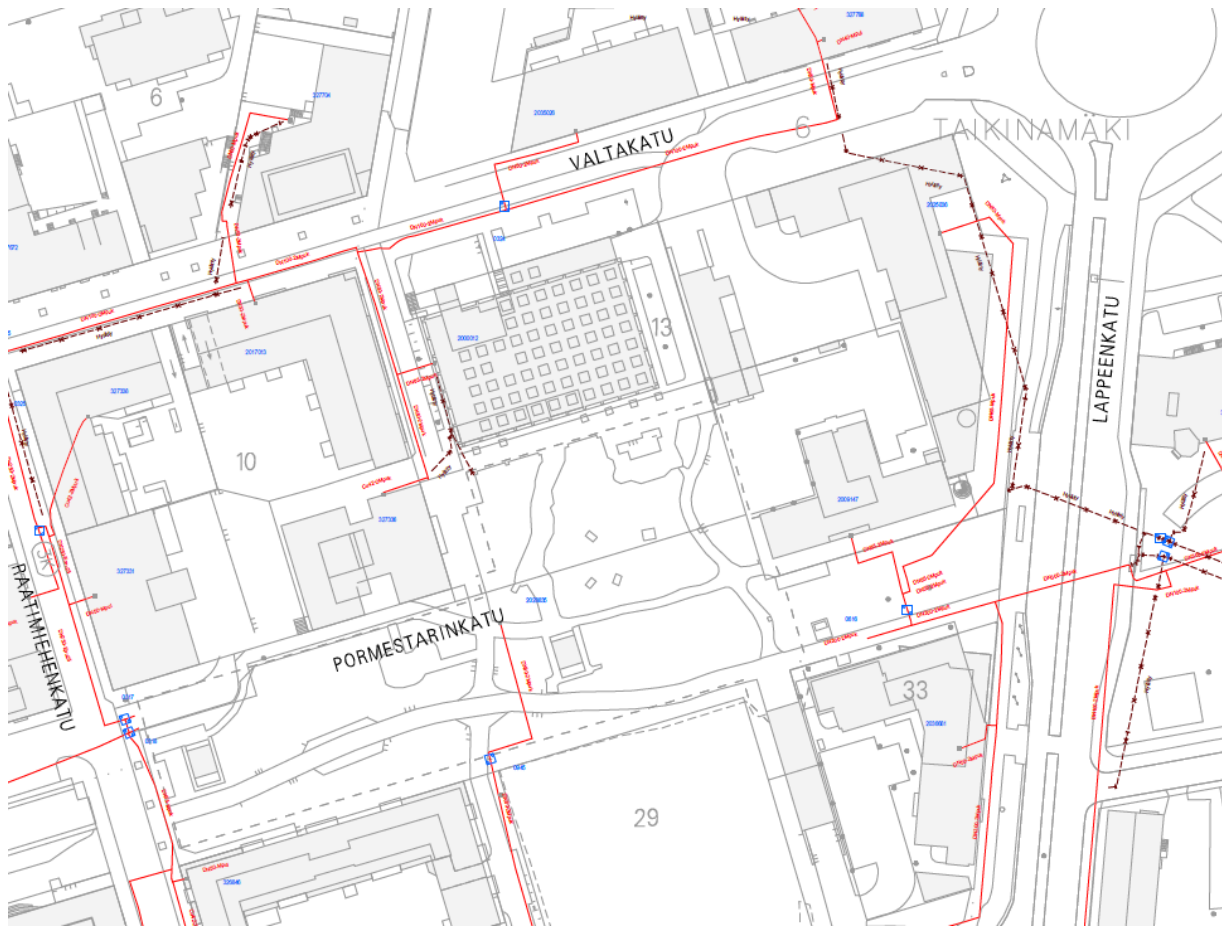
- Yhdyskuntatekniikka

Seuraavilla sivuilla olevissa kartoissa on esitetty alueen olemassa olevat sähkökaapelit, vesijohtot, hulevesi- ja jätevesiviemärit, sekä kaukolämpöverkosto. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat suunnittelualueelle ja katualueille. Pääkirjaston kellarissa, rakennuksen luoteiskulmalla sijaitsee muuntamo.

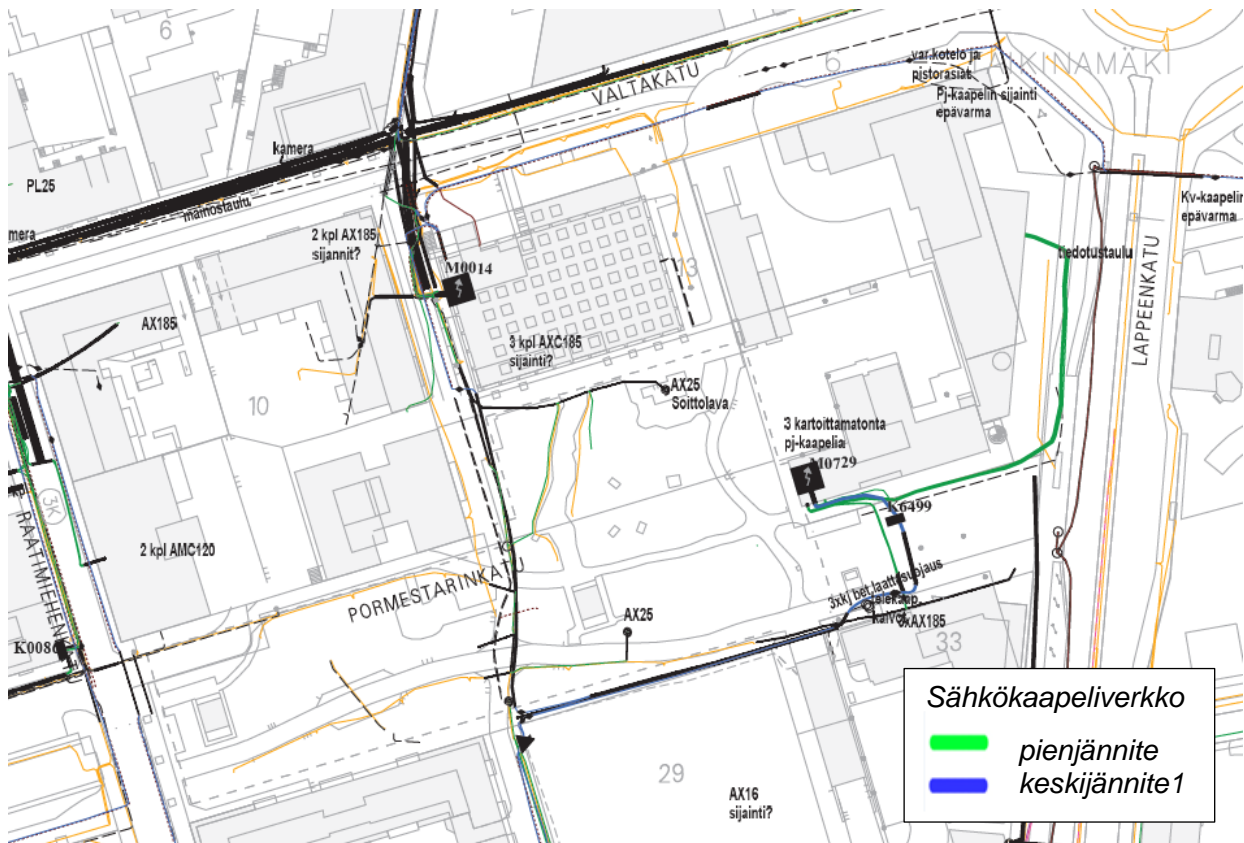


Kuva 23: Suunnittelualueen verkostokartta, jossa on merkitty punaisella jätevesiviemäri, vihreällä hulevesiviemäri ja sinisellä vesijohtot (Lappeenrannan kaupunki).





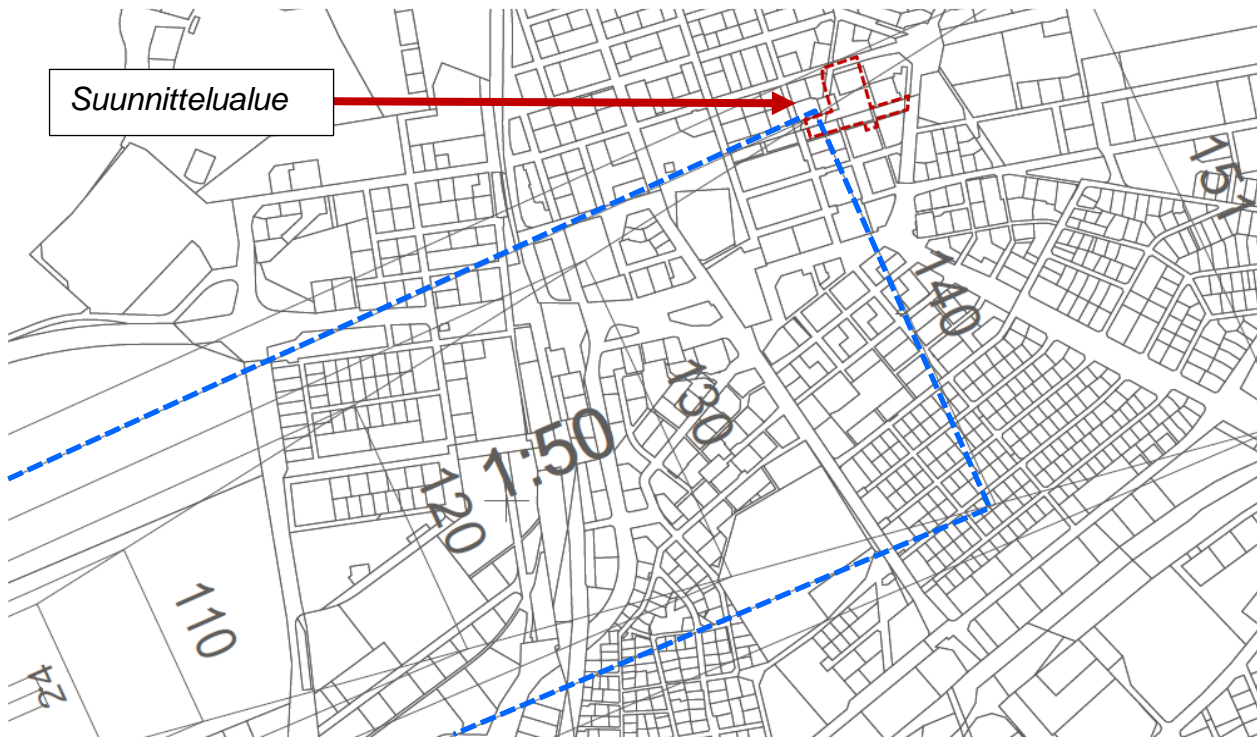
Kuva 24: Suunnittelualueen kaukolämmön verkostokartta (Lappeenrannan kaupunki)



Kuva 25: Suunnittelualueen sähköjohtojen verkostokartta (Lappeenrannan kaupunki)

- Lentoestepinnat

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä on suunnittelualueen länsipäädyssä +139 metriä ja itäpäädyssä +145 metriä merenpinnan korkeudesta mitattuna, ollen noin 33 ja 39 metriä alueen keskimääräisestä maanpinnan korkeudesta +106 metriä mitattuna.



Kuva 26: Suunnittelualueen voimassa olevat korkeusrajoitukset, +140 metrin raja-korkeus on merkitty sinisellä katkoviivalla. (Finavia Oyj)

### 3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

- Valtakunnalliset ja maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Lappeenrannan Kaupunginlahti on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki -aluerajausta.

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueen läheisyydessä ovat maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt/ kohteet (ma/km) Kimpinen ja Taikinämäki. Kohteet ovat aluekokonaisuuksia, jotka sijoittuvat suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

## - Paikalliset kohteet

Lappeenrannan pääkirjasto on luokiteltu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n (Keskusta-alue) rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (*Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013*) paikallisesti merkittäväksi ja arkkitehtonisesti arvokkaaksi 1970-luvun julkiseksi rakennukseksi. Osayleiskaavassa rakennuksella on merkintä *kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde* (sk).

Pääkirjastosta on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi rakennushistoriaselvitys (Sitowise 11.12.2017), joka on kaavaselostuksen liitteenä 5. Rakennuksen arvoja on tarkasteltu kaavatyön yhteydessä kaupunkikuvallisesta, historiallisesta ja rakennushistoriallisesta näkökulmasta. Kaupunkikuvallisia arvoja arvioitaessa on huomioitu rakennuksen merkitys kaupunkirakenteessa ja katunäkymissä.

Pääkirjasto on edustava julkinen rakennus, jonka ulkomuoto ilmentää edelleen alkupeleistä käyttöä ja rakennustapaa. Sen arkkitehtuuri edustaa erityisesti 1970-luvun rakentamiselle ominaista julkisivujen rakenteellista jäsentelyä ja aikaudella ominaista materiaalia, pesubetonia. Rakennuksen käytön jatkuvuus ilmenee vähäisinä muutoksina rakennuksen sisätiloissa ja -materiaaleissa.

Kyseessä on myös kaavoitushistoriasta edelleen hyvin kertova kohde: Valtakadun suuntaan on jätetty vapaata tilaa siten, että julkinen rakennus saa asemansa mukaista arvokkuutta sijoittumalla 15 metrin etäisyydelle katualueen reunasta. Rakennus ei siten ole katutilaa tiukasti rajaava elementti vaan sen yhteyteen muodostuu pieni aukio. Monumentalisuutta korostaa ensimmäisen kerroksen lattian sijoittuminen Valtakadun korkeammalle tasolle. Nelikerroksinen päämassasta ulos työntyvä porrashuone rakennuksen luoteiskulmalla lisää vertikaalisuuden vaikutelmaa ja rakennuksen arvokkuutta.

### 3.1.5 Kaupunkikuva

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

Valtakatu on nykyisessä katuhierarkiassa tonttikatu, mutta on hieman lähikatuja leveämpi, koska se oli lähes vuosisadan ajan Lappeenrannan pääkatu, jonka varrella sijaitti kaupungin kaupallinen keskus. Valtakadun muuttuminen kävelypainotteiseksi kaduksi on vaikuttanut henkilöautojen liikennemääriin vähentävästi ja kadun liikenteellinen merkitys on vähentynyt. Samalla sen kaupunkikuva on kuitenkin muuttunut uudisrakentamisen myötä urbaanimmaksi. Erityisesti Anni Swanin kadun ja liikenneympyrän väliset uudisrakennuk-



set kuvastavat ydinkeskustan rakennusten mittakaavan kasvua. Rakennusten onnistuneella massoittelulla ja muotokielellä on kuitenkin vältetty massiivisen vaikutelman syntyminen.



*Kuva 27: Kuvassa pääkirjaston sisäänkäynti luiskineen Valtakadulle, julkisen rakennuksen näkyvyyttä ja merkitystä korostava aukio, taustalla Asunto oy Rutinkulma ja oikealla Kiinteistö Oy Saimaan keilan liikerakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)*

Suunnittelualuetta sivuavat kaukonäkymät yhdistävät Lappeenrannan vesitornin puistoihin ja Paasikiven puiston viher- ja virkistysalueet. Paasikiven puisto on tärkeä osa vihernäköalaa Keskuspuiston ja Vesitorninpuiston välillä, yhä tiiviimmin rakentuvan ydinkeskustan alueella. Tosin alueen kasvillisuus on pienimuotoista johtuen matalasta maakerroksesta ja sen alapuolella olevan pysäköintihallin rakenteista. Paasikiven puiston puolelle avautuva kirjaston eteläjulkisivu muodostaa Paasikiven puiston itäosalle arvokkaan ja rauhallisen taustan.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevien katujen näkymiä hallitsee Taikinamäen liikenneympyrän itäpuolella sijaitseva vesitorni, joka erottuu selvästi kaukomaisemassa helpottaen liikkumisen orientoitumista. Kuitenkin kaupunkikuvaan on noussut muutamia kahdeksankerroksisia rakennuksia, jotka näkyvät selvästi myös Saimaalta ja Linnoituksen suunnasta katsottuna, kohotessaan yli kaupungissa vallitsevan viisikerroksisten rakennusten räystäslinjan.

### 3.1.6 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä vakinaisia asukkaita. Pääkirjastossa työskentelee noin 40 henkilöitä painottuen palveluihin ja toimistotyöhön.

Suunnittelualueen lähiympäristössä ovat Lappeenrannan keskustan monipuoliset kauppa- ja ravintolapalvelut sekä kauppakeskukset Iso Kristiina, Galleria ja Armada. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta on myös pääosa keskustan julkisista palveluista, kuten kaupungintalo, valtion virastotalo, teatteri ja terveystalot.



### 3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

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

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 sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa Valtakadun varrella ja sen läheisyydessä sijaitsevat suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn joukkoliikennekehyksen osana toimivat Lappeenkatu ja Oikokatu. Suunnittelualueen kohdalla Valtakadun pohjoisreunalla on jalankulku- ja pyörätie ja eteläreunalla jalkakäytävä. Oiko- ja Lappeenkaduilla ovat joukkoliikenteen vaihtopysäkit. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä nostaa melutasoa.

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

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

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

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

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

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

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

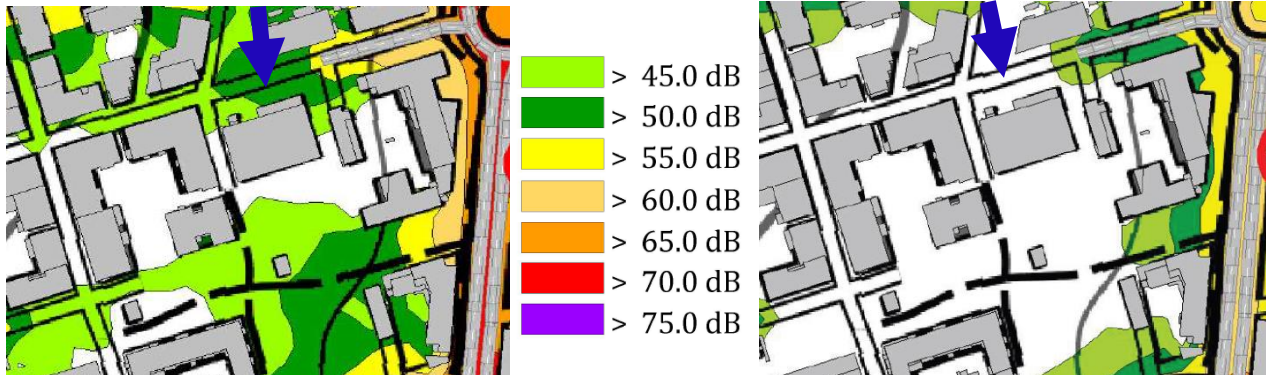
*Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.*

**Kuva 28: Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.**

Edellä mainitun liikenne-ennusteen pohjalta WSP Finland Oy on laatinut Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvityksen vuonna 2021. Meluvyöhykkeet selvitettiin melun

laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

Suunnittelualue on suhteellisen tiiviisti rakennettua siten, että rakennukset suojaavat kirjaston etelänpuoleista puistoaluetta Valta- ja Lappeenkadun suunnilta tulevalta melulta. Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on Valtakadun varrella katualueen rajalla noin 50 dB(A). Paasikiven puiston itäreunalla Lappeenkadun melutasot ovat noin 60 dB(A).

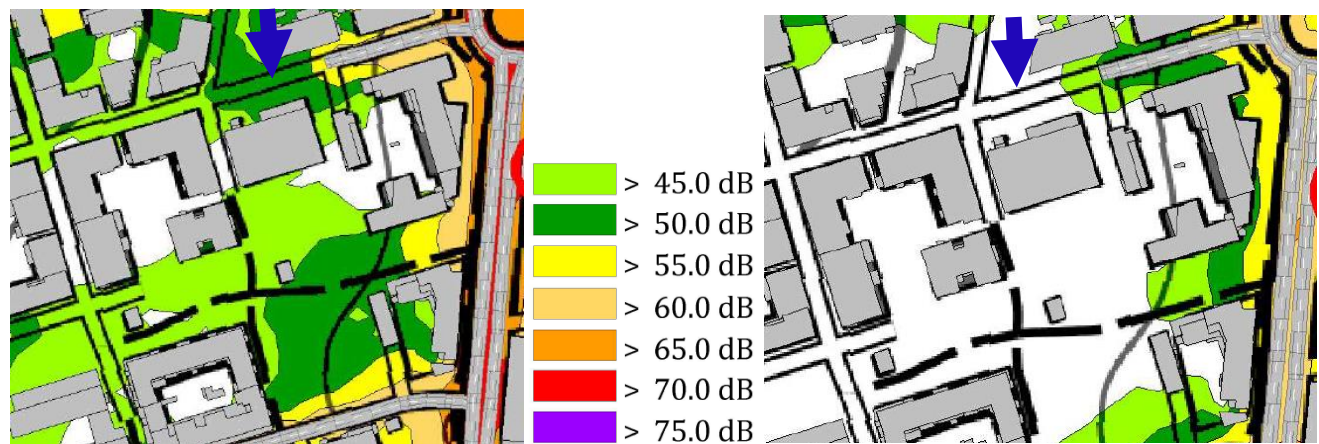


Kuva 29: Vasemmassa kuvassa on esitetty nykytilanteen tieliikennemelun keskiäänitasot päiväaikaan kello 7-22 ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)

Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan enimmillään Valtakadun varrella katualueen rajalla pääosin alle 45 dB(A) ja muualla tämän alle. Paasikiven puiston itäreunalla Lappeenkadun melutasot ovat alle 55 dB(A).

Nykytilanteessa melun ohjearvot alittuvat kirjaston tontin ja puistoalueiden osalla. Kokoon-tumistiloille ei ole asetettu ulkomelun ohjearvoa eikä puistolle vastaavasti sisämeluarvoa.

Meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2040 suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on Valtakadun puolella katualueen rajalla noin 50 dB(A). Paasikiven puiston itäreunalla Lappeenkadun melutasot ovat alle 60 dB(A).



Kuva 30: Vasemmassa kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7-22 keskiäänitasot ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)

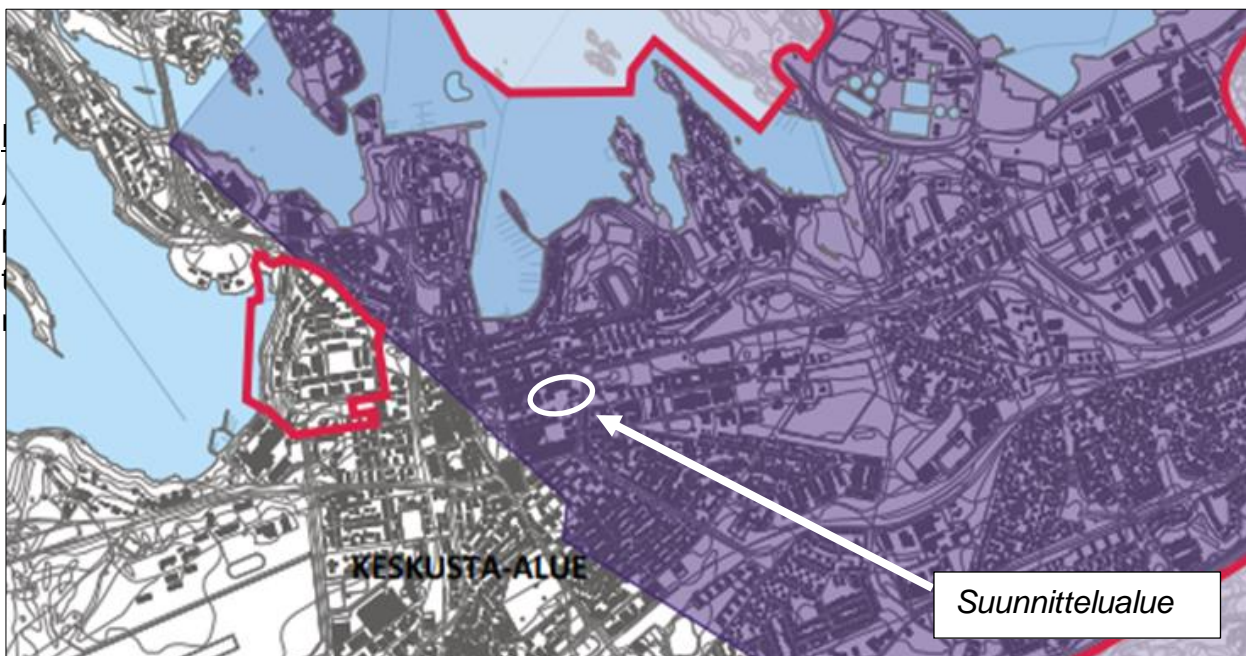
Yöajan keskiäänitaso on selvityksen mukaan enimmillään Valtakadun varrella katualueen rajalla alle 45 dB(A). Paasikiven puiston itäreunalla Lappeenkadun melutasot ovat alle 55 dB(A). Melun ohjearvot alittuvat kirjaston tontin sisätilojen ja puistoalueiden osalla.

Kaavamuutosalueelle ei ole laadittu asemakaavoituksen tueksi erillistä meluselvitystä, koska melutasot eivät edellytä asemakaavan määräyksiin rakenteellista tai oleskelualueiden melusuojausta.

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

- Seveso

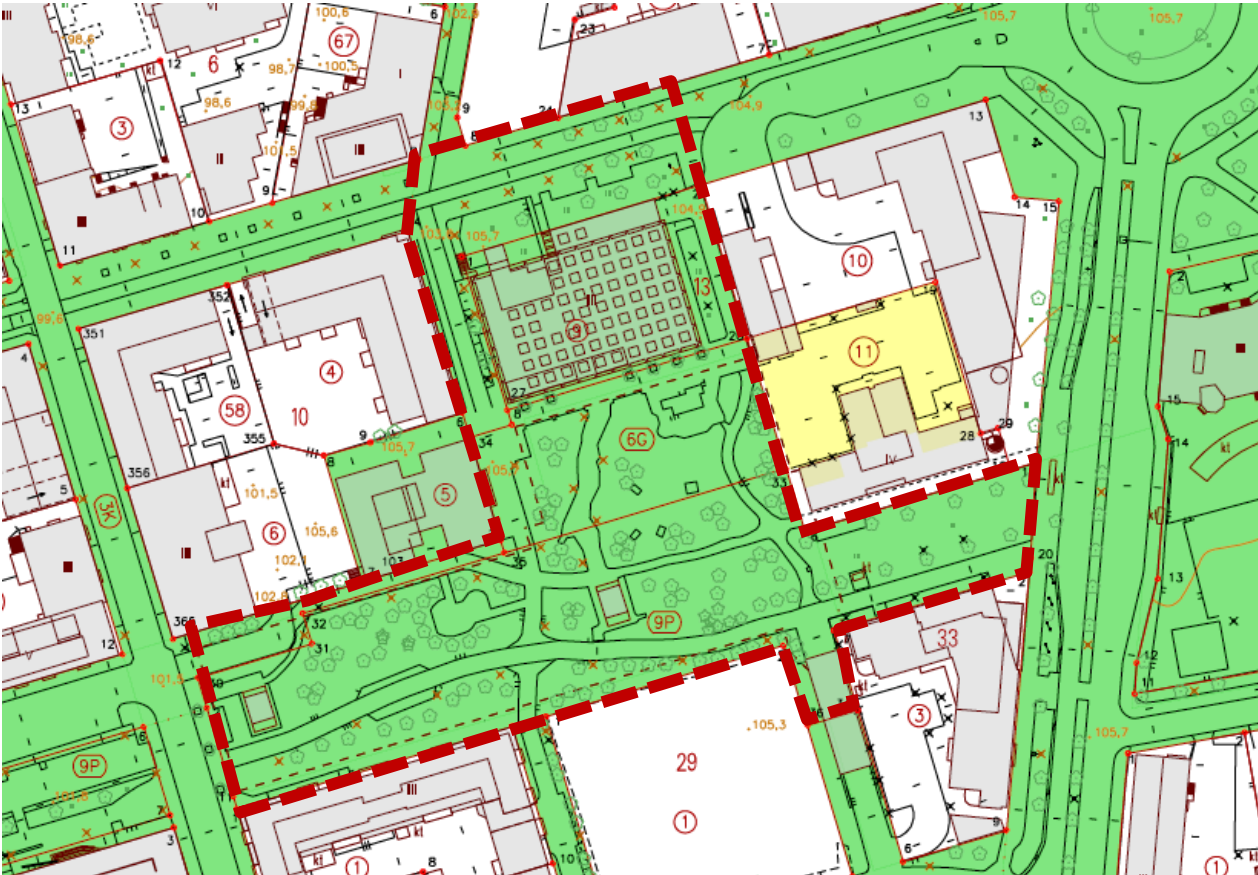
Suunnittelualue sijaitse Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Kaukaan tehtaat kuuluvat ns. Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) soveltamisalaan. Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten osalta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes määrittelee laitokselle konsultointivyöhykkeen. Kaukaan osalta vyöhykkeen laajuus on 2 km. Konsultointivyöhyke muodostetaan laitoksen riskeistä yleisesti tiedossa olevien arvioiden perusteella. Vyöhyke ei suoraan sovellu suojavyöhykkeeksi, mutta sen alueella kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan.



Kuva 31: Kaukaan tehtaiden Seveso-konsultointivyöhyke on merkitty karttaan violetilla värisävyllä Lappeenrannan alueella. (Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäisen osa-alueen perusselvitykset).



### 3.1.8 Maanomistus



Kuva 32: Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt tontit omistavat yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla. (Webmap kuvapalvelu)

## 3.2 Suunnittelutilanne

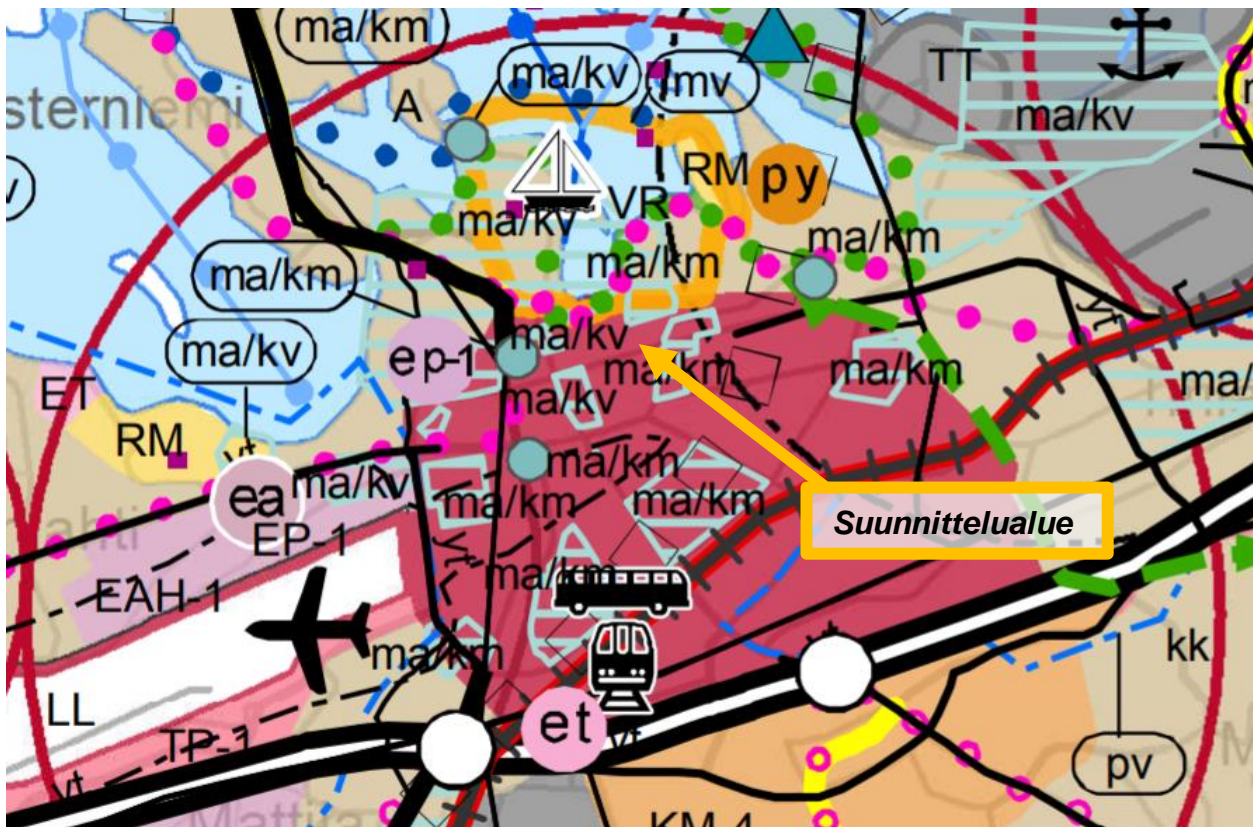
### Maakuntakaava

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

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

Suunnittelualue kuuluu 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 kehittämiskohdemerkintä.

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



Kuva 33: Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. (Etelä-Karjalan liitto)

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinon 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 säi-



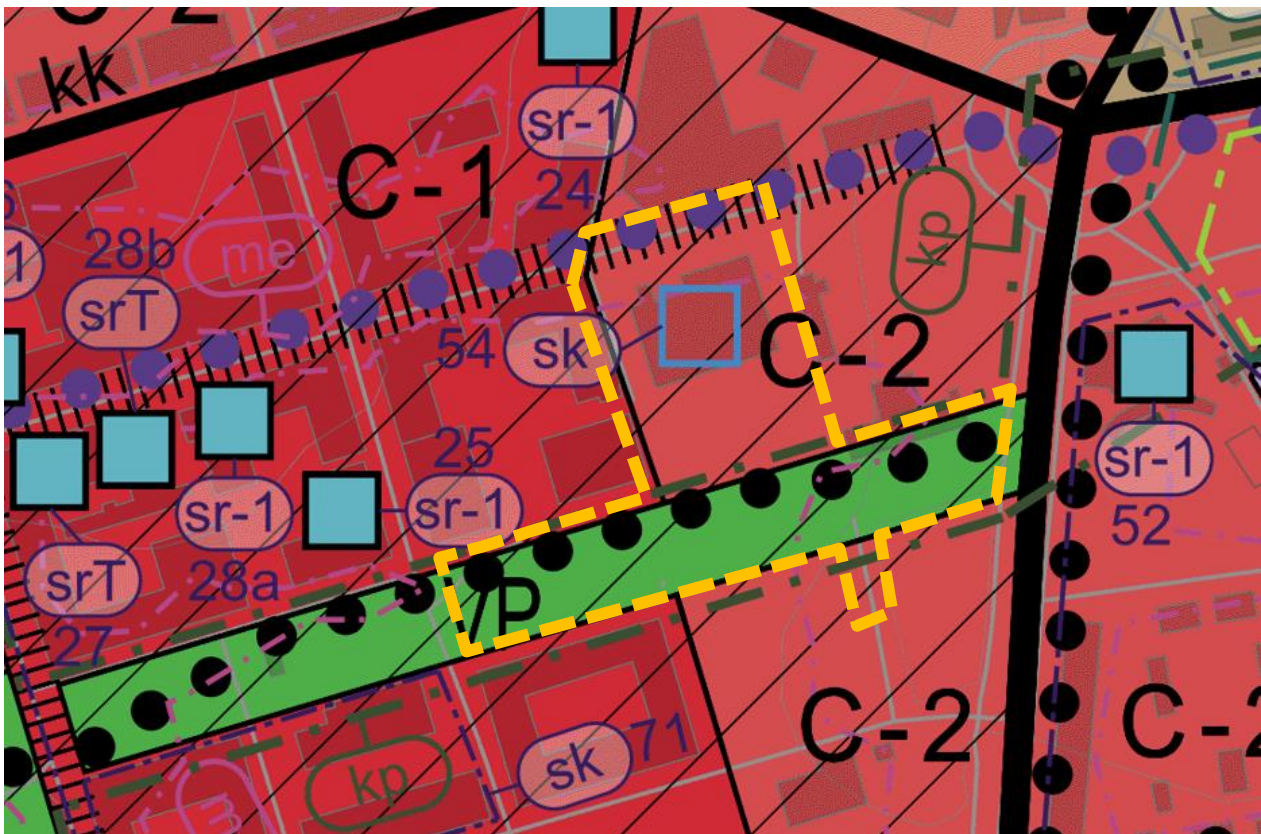
lymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

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

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

- Yleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue). Yleiskaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 24.4.2017 ja se on lainvoimainen. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue) korvasi kaupunginvaltuuston 28.5.2007 hyväksymän Ydinkeskustan osayleiskaava 2020:n.



Kuva 34: Ote keskustaajaman osayleiskaavasta 2030 (Keskusta-alue). Suunnittelualue on merkitty keltaisella rajauksella. (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualue on merkitty Anni Swanin kadun linjasta itään olevalta osalta keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-2). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huolto liikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä  $e=1,5-2,5$ .

Suunnittelualan eteläosa on merkitty puistoalueena (VP). Alue on myös osa kansallisen kaupunkipuiston intressialuetta kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Alueella kulkee itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen reitti.

*Osayleiskaavassa pääkirjasto on merkitty kaupunki-, taajama- ja kyläkuvallisesti merkittävänä kohteena (sk/54). 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 viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteluun.*

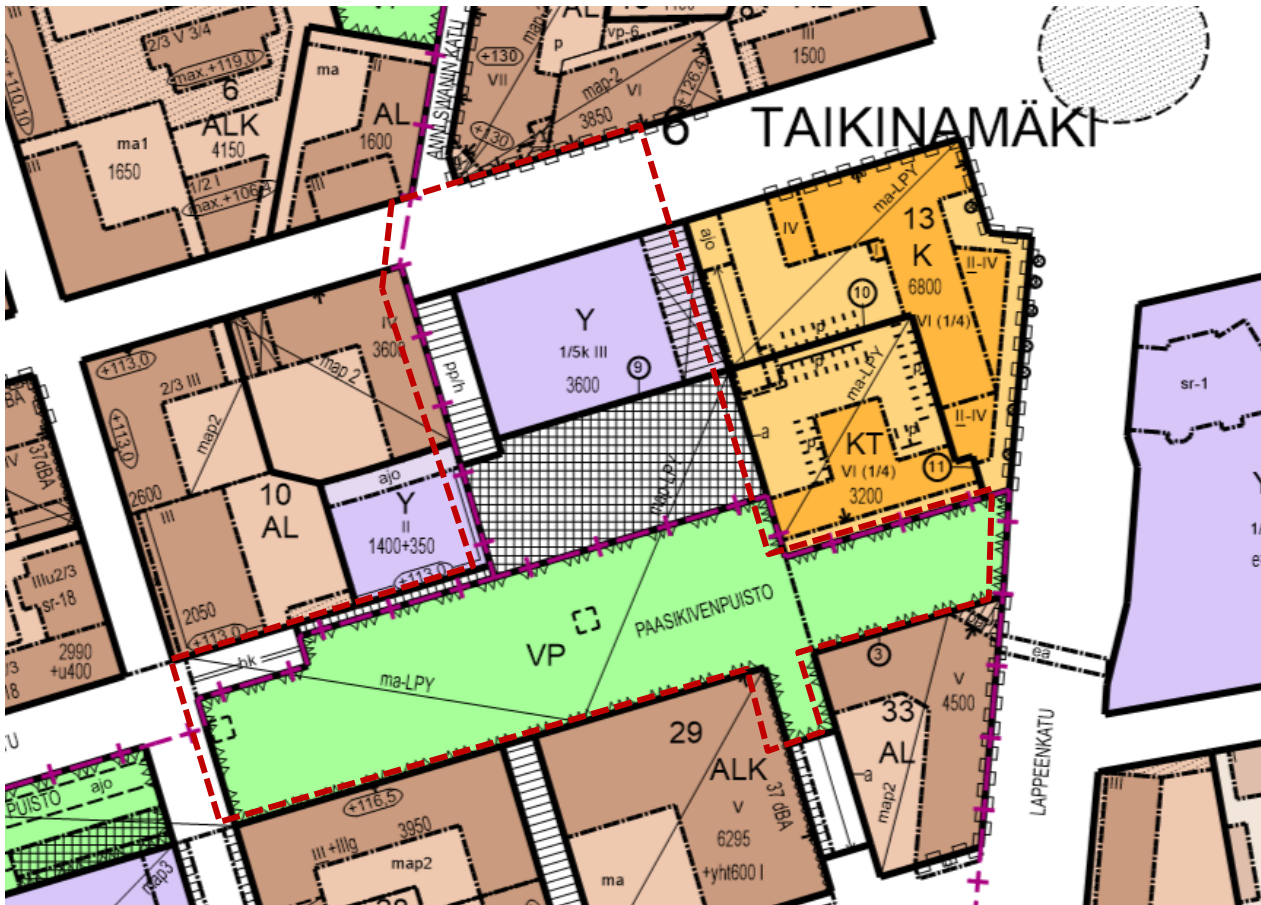
Suunnittelualue on osittain meluntorjuntatarve -aluetta (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55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

Suunnittelualan läpi kulkeva Valtakatu on osoitettu *kävelypainotteisena katuna kehitettävänä alueena sekä pyöräilyn laatukäytävänä.*

- Asemakaava

Suunnittelualueella nykyisin voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.10.2012 ja saanut lainvoiman 13.12.2012.

Pääkirjaston tonttia, 6 Taikinamäen kaupunginosan korttelin 13 tonttia numero 9 koskeva asemakaavan merkintä on *yleisten rakennusten korttelialue* (Y). Rakennuksen kerrosluku on 1/5k III, jossa murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan



Kuva 35: Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta. (Webmap 22.2.2022)

rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskehtavaksi tilaksi. Rakennusoikeus on 3600 kerros-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e=1,7$  ( $3600/2081$  m<sup>2</sup>).

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

Pormestarinkadun itäosa on merkitty asemakaavassa *hidaskatuna*.

Kaavamuutosalueen koillispuolella Taikinmäen kaupunginosan korttelin 13 tontti 10 on Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Rakennuksen kerrosluku on Valtakadun puoleisella osalla pääosin VI (1/4) ja kirjaston puoleisen päädyn osalta IV sekä Lappeenkadun puoleisella osalla II-IV. Rakennusoikeus on 6800 kerros-m<sup>2</sup>. Saman korttelin tontti 11 on toimistorakennusten korttelialue (KT). Rakennuksen kerroslukumäärä on VI (1/4) ja rakennusoikeus on 3200 kerros-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella, Peltolan kaupunginosan korttelin 33 tontti 3 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) ja rakennuksen kerroslukumäärä on V. Rakennusoikeus on 4500 kerros-m<sup>2</sup>.



Kaavamuutosalueen eteläpuolella, korttelin 29 tontti 1 on rakentumaton asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALK). Rakennusalueen kerrosluku on viisi (V) ja rakennusoikeus 6295 kerros-m<sup>2</sup> +yht 600 I.

Kaavamuutosalueen lounaispuolella korttelin 28 tontit 1 ja 2 ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennusten kerrosluku on III+IIIg jossa roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Likimääräisestä tasosta +105,91 lukien. Kirjaimen g edessä oleva roomalainen numero osoittaa likimääräisen tason +105,91 alapuolella sallittujen kerrosten määrän.

Kaavamuutosalueen luoteispuolella, Kylpylän kaupunginosan korttelin 10 tontti 6 on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Rakennusala sijoittuu Raatimiehenkadun puoleiselle tontin osalle ja kerrosluku on kolme (III), jossa kadun vieressä oleva rakennusalan osa on jätettävä rakentamatta ensimmäisen kerroksen osalta noin 2,5 metrin leveydeltä. Rakennusoikeus on 2050 kerros-m<sup>2</sup>. Korttelin tontti 5 on yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja rakennuksen kerrosluku on kaksi (II). Rakennusoikeus on 1400 + 350 kerros-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e=1,76$  (1750/992). Korttelin tontti 4 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). ja rakennuksen Valta- ja Anni Swanin katujen varsille sijoittuvan rakennusalueen kerrosluku on neljä (IV). Rakennusoikeus on 3600 kerros-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosalueen luoteispuolella, Kylpylän kaupunginosan korttelin 6 tontti 67 on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Rakennuksen kerrosluku on Valtakadun puoleisella osalla pääosin III ja Anni Swanin kadun puoleisella osalla II. Rakennusoikeus on 1600 kerros-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e=1,2$  (1600/1328).

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella, Taikinmäen kaupunginosan korttelin 15 tontit 8-10 ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontin 8 rakennuksen kerrosluku on VII. Rakennusoikeus on 2300 kerros-m<sup>2</sup>. Tontin 9 rakennuksen kerrosluku on VII + asukkaiden aputiloille osoitettu kerros kokonaiskerrosmäärän ollessa VIII. Rakennusoikeus on 5200 kerros-m<sup>2</sup>. Tontin 10 rakennuksen kerrosluku on VI. Rakennusoikeus on 3850 kerros-m<sup>2</sup>. Tontti 12/5 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennuksen kerrosluku on Valtakadun puoleisella osalla kolme (III). Rakennusoikeus on 1500 kerros-m<sup>2</sup>.

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020 alkaen.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

- Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

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

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

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on tehty meluselvitys (WSP 17.2.2021). Tätä selvitystä on hyödynnetty soveltuvin osin myös tässä asemakaavan muutoksessa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt pääkirjaston omistajan, Lappeenrannan kaupungin tilakeskuksen aloitteesta. Asemakaavamutoksen taustalla ovat rakennuksen peruskorjaamisen tarpeet sekä tavoite mahdollistaa rakennuksen kellarikerroksessa olevien tilojen käyttö kaupunkilaisten palvelujen sijoittumiseen sekä rakennuksen käyttöturvallisuuden lisääminen. Kaavatyön yhteydessä selvitetään pääkirjaston suojeluarvot. Samalla tarkistetaan Paasikiven puiston asemakaavaa, joka päivitetään vastaamaan keskusta-alueen 2030 osayleiskaavaa sekä toteutunutta tilannetta.

Kaavamutoksen ensisijaisena tarkoituksena on mahdollistaa pääkirjaston julkisivujen ja vesikaton peruskorjaaminen sekä muutokset toimintojen sijoittumisessa sisätiloissa siten, että rakennuksen arkkitehtoninen kokonaisuus suojellaan. Myös ympäristön kaupunkivalliset arvot huomioidaan kaavan määräyksissä.

Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt omistajan 24.1.2022 jättämän kaavamuutosaloitteen ja päättänyt käynnistää asemakaavamutoksen laatimisen hakemuksen mukaiselle alueelle. Pääkirjaston ja Paasikiven puiston asemakaavamuuotos sisältyy vuosien 2022-2024 kaavoitusohjelmaan kohdenumerolla 8. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 1.12.2021 ja kaupunginhallituksessa 7.12.2021.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

Kaava-aineistot pidetään koronavirustilanteen vuoksi poikkeuksellisesti nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1.kerros) ja kaupunkisuunnittelun internet-sivulla [www.lappeenranta.fi](http://www.lappeenranta.fi)>Rakentaminen ja maankäyttö>Kaavoitus>Nähtävillä olevat kaavat.

Kaavaluonnoksesta järjestetään luonnoskuulemisen aikana asukastilaisuus, joka koronavirustilanteen vuoksi pidetään poikkeuksellisesti Teams-neuvotteluohjelmalla.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n

mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä.

### 4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Suunnittelun pohjaksi on laadittu rakennushistoriaselvitys pääkirjastosta ja nuorisotalo Monarista. Ennen varsinaista asemakaavaprosessia on rakennuksen peruskorjausta varten laadittu hankesuunnitelma, joka on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 2.6.2021. Suunnittelu on jatkunut asukastilaisuuksina ja työpajoina käyttäjien kuulemiseksi. Tilaisuuksista saadun palautteen perusteella on tutkittu kirjaston toimintojen uudelleen sijoittumista käyttäjien toiveiden mukaisesti. Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2021 Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Varsinaisen kaavatyön aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 12.3.2022 ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 14.3.2022 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 14.3. – 4.4.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Asemakaavaluonnoksesta järjestetään asukastilaisuus 28.3.2022 etätilaisuutena verkossa Teams-kokouksena. Kaikille avoimeen asukastilaisuuteen pystyy liittymään asemakaavan verkkosivujen kautta lataamatta ohjelmaa erikseen.

Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella sekä laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

Kaupunginhallitus asettaa kaavaedotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kaupunginhallitus pyytää lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja tarvittaessa myös muilta viranomaisilta. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarkistaa lausuntojen sekä mahdollisten muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston 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 sekä Lappeenrannan Toimitilat Oy:n kanssa.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin kannalta asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa pääkirjaston peruskorjaus sekä turvata sen kulttuurihistoriallisen arvon säi-



lyminen suojelumerkinnöin. Lisäksi tavoitteena on osoittaa rakennuksen yhteyteen rakennusturvallisuuden edellyttämää täydentävää rakentamista. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo. Samalla päivitetään Paasikiven puiston itäosan asemakaava vastaamaan rakentunutta puistoaluetta ja rakennuksia.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan pääkirjaston toiminnallinen kehittäminen, kellaritilojen aikaisempaa tehokkaampi hyödyntäminen ja käyttäjien turvallisuutta lisäävä täydentävä rakentaminen. Nykyinen kirjastoaukion kaavamerkintä poistetaan ja alue liitetään osaksi Paasikiven puiston aluetta. Samalla kaupunginosan rajoja siirretään vastaamaan kortteli-toimintojen rajoja.

Kaupungin tavoitteena on kehittää suunnittelualueetta kiinteänä osana ydinkeskustan itäosaa. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaisuutta ja tarjota kirjastotoimintaan liittyviä kulttuuripalveluja hyvien kevyenliikenteen väylien ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on säilyttää pääkirjaston arkkitehtuurin kannalta tärkeimmät rakenteet ja kehittää alueesta lähiympäristöineen yleisilmeeltään korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus sekä säilyttää nykyisen puistoalueen kaupunkiviihtyvyyden kannalta tärkeää puustoa mahdollisimman laajasti.



*Kuva 36: Kuvan etualalla Valtakadun liikenneympyrä ja tämän vierellä Assi Groupin toimistorakennukset, näiden takana kattoikkunoiden ansiosta hyvin erottuva pääkirjaston rakennus (Lappeenrannan kaupunki)*

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteena on keskustan tiivistäminen sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen, uusien kaupakeskusten ja vapaa-ajan keskusten sijoittaminen keskusta-alueelle joukkoliikenteellä saavutettavaksi. Lisäksi tavoitteena on kevyenliikenteen väylien parantaminen ja keskustan kehittäminen kävelypainotteiseen liikkumiseen painottuen.

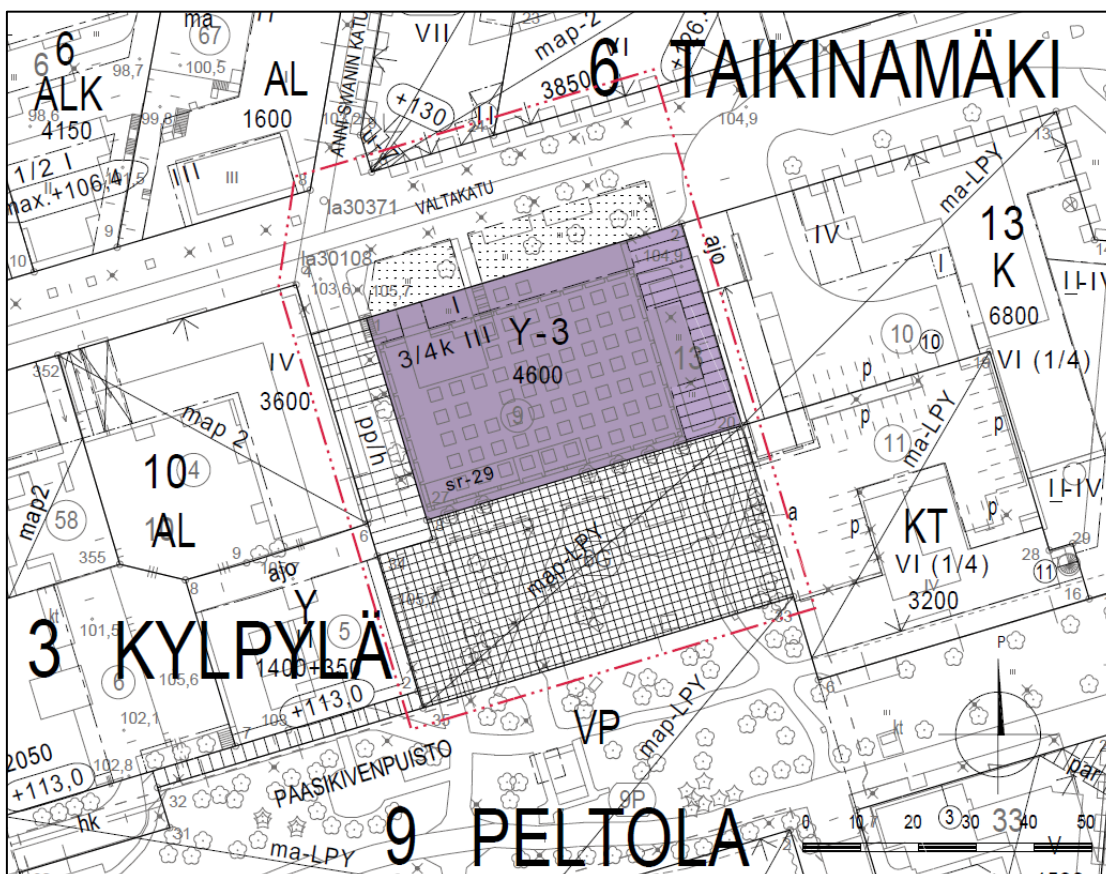
Osallisten tavoitteet. Alueen asukkaiden näkökulmasta tavoitteena on kehittää kirjaston tiloja osana alueen julkisia palveluja, viihtyisyyttä, kaupunkikuvaa sekä sujuvia ja turvallisia kevyen liikenteen yhteyksiä.

Seudulliset tavoitteet. Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskusta-toimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

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

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosaloitteen perusteella Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on laatinut rakennuksen peruskorjaamisen ja kehittämisen mahdollistavan asemakaavaluonnoksen. Koska kaavaratkaisun pohjana on olemassa olevan rakennetun ympäristön säilyttämiseen ja kehittäminen, ei kaavasta ollut tarkoituksenmukaista laatia erillisiä luonnosvaihtoehtoja.



Kuva 37: Pääkirjaston alustava asemakaavaluonnos 4.2.2022 jossa lähtökohtana on rakennuksen suojeleminen. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).





*Kuva 38: Kuvassa hankesuunnitelman mukainen pääkirjaston edustan kahvilaterassi, jossa esitetty terassialue ei ole mahdollinen laiturirakenteena vaan ainoastaan kivirakenteena maanpinnan tasolla. (ALA arkkitehdit Oy 7.5.2021)*

Kaava-aluetta laajennettiin kaavatyön aikana kattamaan myös Paasikiven puisto, joka liittyy kiinteästi pääkirjaston toimintoihin ja kaupunkikuvaan. Puistoalueen pääkulkureittien sijainti merkittiin määrävillä kaavamerkinnoilla toimivan kevyen liikenteen verkoston turvaamiseksi ja suuri osa monimuotoisista jalankulkualueista merkittiin ohjeellisena siten, että pääkirjaston edustalla olevan kirjastoaukion jatkokehittäminen on mahdollista, kuten kahvilaterassien ja näyttelyalueiden rakentuminen kesäaikana mikroilmastollisesti suotuisalle kirjaston edustalle.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa pääkirjaston peruskorjaamisen, vähäisen täydennysrakentamisen sekä puistoalueen kokonaisvaltaisen kehittämisen. Pääkirjastolle on annettu suojelumerkintä. Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevaan katu- ja infraverkkoon, jota parannetaan tarvittavin osin.

Voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten alue (Y) on muutettu asemakaavaluonnoksessa *yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueeksi* (Y-3). Alueelle saa sijoittaa kokoontumis- ja edustustiloja sekä liike- ja toimistotilaa. Pääkirjasto on suojeltu sr-29-merkinnällä, rakennuksen kerrosluku suojelevalle rakennusalueen osalla on pääosin 1/1k III ja ilmastointikonehuoneen sekä porrashuoneen osalta IV. Rakennusoikeus suojeltaville rakennusosille on 4800 kerros-m<sup>2</sup> ja uudisrakennusosille on osoitettu yhteensä 220 kerros-m<sup>2</sup>.

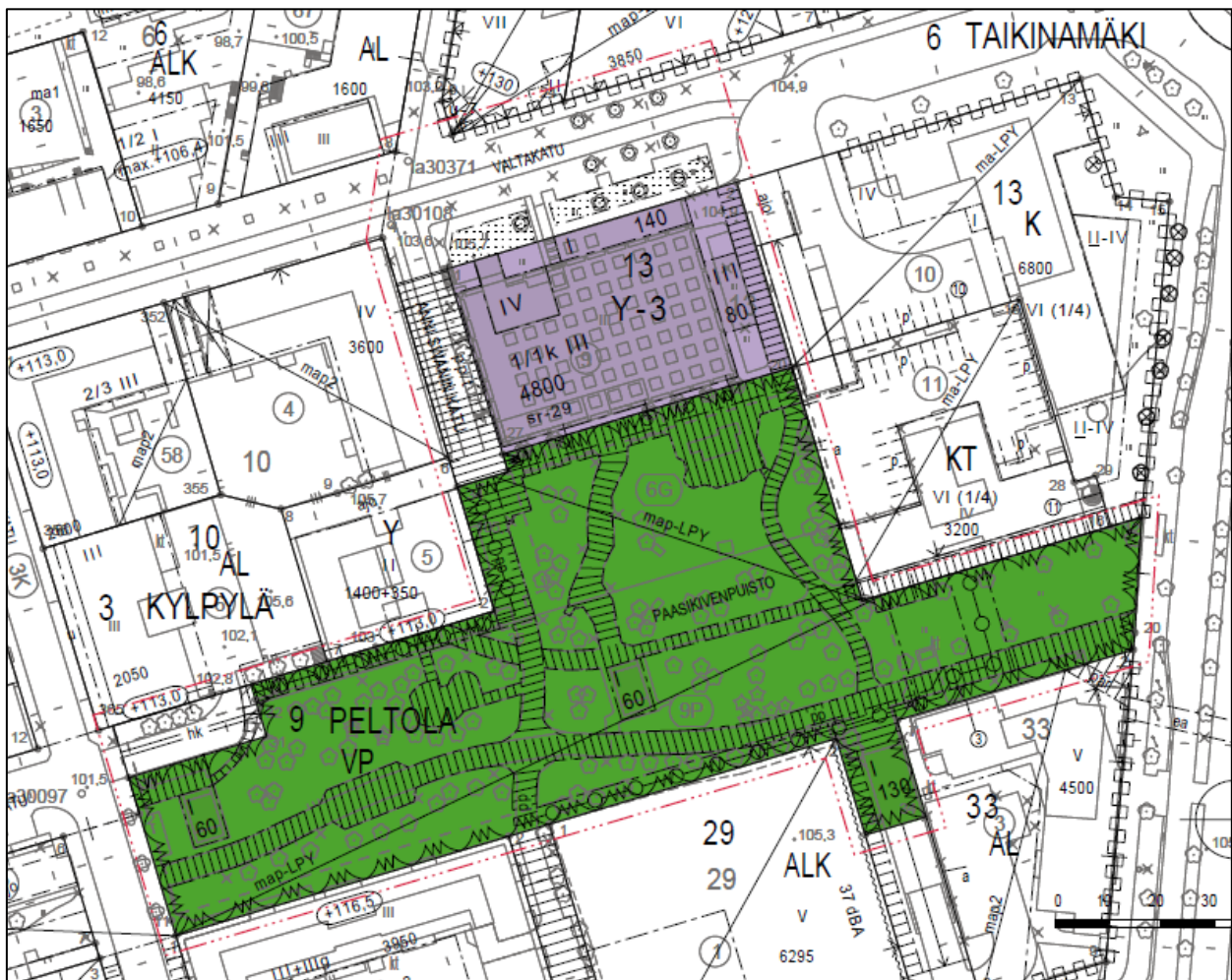
Voimassa olevan asemakaavan aukio/torialue on muutettu puistoalueeksi (VP), jonka länsisosaan on varattu jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Aukio-/torialueen



eteläreunalla sijainnut kaupunginosien raja on siirretty laajentuneen puistoalueen pohjoisrajalle.

Voimassa olevan asemakaavan puistoalue (VP) eli Paasikiven puiston alue on säilynyt pääosin ennallaan ja vain Pormestarinkadun itäosan jatkeena ollut jalankululle varattu katu on liitetty puistoalueeseen. Lisäksi puistoalueelle on merkitty johtorasitteita sekä maanalaisen julkisen pysäköinnin rakennusalat, pysäköintihalliin johtavan ajoluiskan rakennuksen ja porrashuoneiden rakennusalat sekä rakennusten kerrosluvut ja rakennusoikeudet.

Voimassa olevan asemakaavassa Anni Swanin kadun kohdalla oleva jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) on muutettu kaavaluonnoksessa jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osaksi, jolla tontille/rakennuksille ajo on sallittu (pp/t).



Kuva 39: Ote 8.3.2022 päivätystä asemakaavan luonnoksesta. (Kaupunkisuunnittelu).

## 5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,3189 ha, josta Y-3-korttelialuetta on 0,21 hehtaaria, puistoa 0,89 hehtaaria ja katualueita 0,22 hehtaaria. Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusoikeutta osoitettu yleisten rakennusten korttelialueella 3600 kerros-m<sup>2</sup>. Asemakaavan luonnoksessa uusi rakennusoikeus yleisten rakennusten ja toimitalarakennusten korttelialueella (Y-3) on suojeltavan rakennusalueen osalta 4800 kerros-

m<sup>2</sup> ja uudisrakennusten osalta 220 kerros- m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden kasvu on seurausta kellarikerroksen tilojen osoittamisesta pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi. Puistoalueelle (VP) on osoitettu rakennusoikeutta kolmelle rakennusalueelle yhteensä 250 kerros- m<sup>2</sup>. Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan luonnoksessa on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta säilyttävä ratkaisu, jossa rakennuksen kaikkiin kerroksiin sijoittuu kaupunkilaisten kulttuuripalvelujen tiloja.

Kaavamuutosalueella on erityisiä kaupunkikuvallisia ja rakennushistoriallisia arvoja omaava 1970-luvun strukturalismin tyyliä edustava pääkirjasto, joka on keskustan osayleiskaavassa merkitty suojeltavaksi kohteeksi (sk/54). Kirjastorakennus on varustettu asemakaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä. Rakennuksen itäpäättyyn sijoittuva uudisrakennusosa on sovitettu mittakaavaltaan kirjastoon. Lisäksi porrashuoneen mitoituksessa ja paloteknisessä rakenteessa tulee huomioida viereisen tontin numero 10 rajalla oleva rakennus.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja eikä ympäristöhäiriöihin liittyviä tekijöitä.

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

### 5.4 Aluevaraukset

#### 5.4.1 Korttelialueet

- Yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialue (Y-3)

Suunnittelualan pohjoisosassa on osoitettu *yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueena* (Y-3). *Alueelle saa sijoittaa kokoontumis- ja edustustiloja sekä liike- ja toimistotilaa.* Korttelialueella on yksi sitovan tonttijaon mukainen tontti numero 9.

#### Tontti 9

Tontilla oleva kirjastorakennus on suojeltu sr-29-suojelumerkinnällä. *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat sen rakennustaiteellista tai -historiallista arvoa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä erityisesti pääsisätilojen arkkitehtoninen luonne ja rakennustaiteellinen arvo tulee säilyttää. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.*

Rakennuksen rakennusoikeus 5020 kerros-m<sup>2</sup> on hieman korkeampi kuin nykyisen asemakaavan mukainen 3600 kerros-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on pääosin 1/1k III, jossa maanpäällisiä kerroksia on kolme ja kellarin tasolle on mahdollisuus rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa 1/1:lle suurimman kerroksen alasta, minkä johdosta rakennusoikeutta on lisätty. Ilmanvaihtokonehuoneelle on osoitettu kerrosluvuksi IV ja Valtakadun puoleiselle vanhan rakennusosan korvaavalle uudelle rakennusosalle I.

Tontin itäosan kautta on jalankulkuyhteys (yleiselle jalankululle varattu alueen osa) Valtakadun ja Paasikiven puiston välillä jatkuen kohti Villimiehenkatua.

### Rakentamista koskevia yleisiä määräyksiä

Y-3-korttelialueella rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kivirakenteisina, julkiseen rakennukseen sopivin materiaalein. Julkisivujen korjaukset tulee toteuttaa alkuperäistä julkisivujen rakenteellista jäsentelyä noudattaen ja pääjulkisivujen tulee olla pe-subetonipintaiset.

Sisätiloissa pääsisäänkäyntien välinen visuaalinen yhteys pääportaikolle ja kirjastosalin tilallinen yhtenäisyys tulee säilyttää. Kirjastosalin sisäkaton visuaalinen ilme sekä pääportaikon kaiderakenne tulee säilyttää alkuperäisen mukaisena.

Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella.

VP-alueelle saa sijoittaa rakennusalojen ulkopuolelle terasseja, katos- ja pergolarakenteita sekä autojen inva-pysäköintipaikkoja.

Y-3-korttelialueen kellarikerroksen tasolla tulee järjestää esteetön jalankulkuyhteys VP-korttelialueen yleiseen maanalaiseen pysäköintitilaan.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista sekä katu- ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

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

### Autopaikoitusta koskevat määräykset

Yleisten rakennusten kortteli Y-3     1 autopaikka/ 90 kerros-m<sup>2</sup>

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

- Liikennemelun huomioiminen

Kaavassa ei ole-ulko-oleskelualueiden melutasoon liittyviä määräyksiä. Sisä- ja ulkomelun ohjearvot perustuvat valtioneuvoston päätökseen 993/92. Kaavamuutosalueelle muodostuu rakennusmassojen liikennemelulta suojaamia alueita siten, että valtioneuvoston päätöksen ohjearvot täyttyvät.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

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



Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi. Kaava-alueen luoteispuolella noin 280 metrin etäisyydellä sijaitsevassa pisteessä GTK44-18, pohjavesi on ollut vuonna 2018 noin 10 metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla +79,67 (N2000).

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

#### 5.4.2 Katu- ja puistoalueet

Katualueina on merkitty Valta- ja Pormestarinkadun alueet kaavamuutosalueeseen kuuluvilta osiltaan. Valtakadulle on merkitty kolme säilytettävää/ istutettavaa puuriviä ja pääkirjaston vieressä oleville katualueen osille ohjeellisena istutettavat alueet. Anni Swanin kadun eteläosa on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna/ tienä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Voimassa olevan asemakaavan puisto (VP) säilyy kokonaisuudessaan puistoalueena (VP). VP-alueeseen on liitetty myös voimassa olevan asemakaavan aukio/tori. VP-alueelle on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp), yleiselle jalankululle varattuja alueen osia sekä ohjeellisia yleiselle jalankululle varattuja alueen osia.

P-Pormestarin pysäköintilaitos on merkitty nykytilanteen mukaisena merkinnällä maanalainen yleinen pysäköintilaitos (map-LPY). Paasikiven puistossa sijaitseville rakenteille on osoitettu rakennusalat, kerrosluvaksi I ja rakennusoikeudeksi yhteensä 250 kerros-m<sup>2</sup>, joka kokonaisuudessaan on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Lisäksi puistoalueelle on merkitty *maalaisen yleisen pysäköintilaitoksen* (map-LPY) rakennusala.

Puistoalueen pääkirjaston viereiselle osalla on olevalle puustolle merkitty merkintä *säilytettävä/istutettava puurivi*.

### 5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Kaavassa esitetty uudisrakentaminen ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle tai maanpinnan alapuolelle rakentuvaan tilaan.

Y-3-korttelialueella ja puistoissa hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Hulevedet katualueilta on tarkoitus johtaa pääosin hulevesiverkostoon, sillä katualueilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen. Y-3-korttelialueella pääkirjasto ulottuu lähes koko korttelialueelle ja siten hulevesien imeyttäminen ei käytännössä ole mahdollista.

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. Asemakaavassa ei ole osoitettu kiinteistöjä, joiden rakennusoikeus olisi vähintään 1200 kerrosneliometriä, joten kaavamuutosalueella ei ole väestönsuojien rakentamisveloitetta.

Suunnittelualue on saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta kuuden minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde [www.ekpelastuslaitos.fi](http://www.ekpelastuslaitos.fi)).

Kaikissa asuin- ja työtiloissa lähtökohtana on tulipalotilanteessa omatoiminen pelastautuminen varateiden osalta. Omatoiminen pelastautuminen on pääkirjastossa järjestettävissä rakennuksen viereen rakennettavan uuden porrashuoneen ansiosta ilman erityistoimenpiteitä. Nostolava-auton toiminta maanalaisen pysäköintihallin yläpuolella ja Paasikiven puiston alueella on rajoitettua.

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

Kaavan yleisten määräysten mukaan paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastustien järjestäminen.

Kaavamuuotosalueen 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.*

## 5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuotosalueen korttelialueille ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, värinä, pölyvaikutus). Lappeenrannan keskustaaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu tätä koskeva yleismääräys.

Suunnittelualue sijaitsee osittain Valta- ja Lappeenkadun liikennemelualueella. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

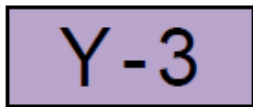
## 5.7 Kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutos suojelee vuonna 1974 rakennetun Lappeenrannan pääkirjaston (Valtakatu 47). Rakennus on merkitty osayleiskaavassa kaupunki-, taajama- tai kyläkuvaluullisesti merkittävänä kohteena (sk/54), jonka mahdollinen suojelutarve ratkaistaan asemakaavan tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa uudisrakenteiden sijoittamisen Valtakadun puoleiselle yksikerroksiselle osalle ja rakennuksen itäpäätyyn siten, että kaupunkikuvallisesti muutos on hallittu ja kulttuuriympäristön muutos on vähäinen.

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

## 5.8 Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset



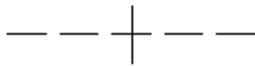
Yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kokoontumis- ja edustustiloja sekä liike- ja toimistotilaa.



Puisto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

6

Kaupunginosan numero.

TAIKIN

Kaupunginosan nimi.

13

Korttelin numero.

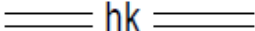


Katu.



VALTAKATU

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



hk

Hidaskatu.



4800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

|

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

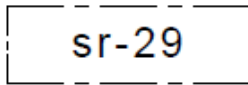


1/1k III

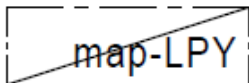
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



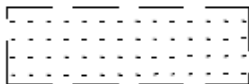
Rakennusala.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat sen rakennustaiteellista tai -historiallista arvoa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä erityisesti pääsisätilojen arkkitehtoninen luonne ja rakennus- taiteellinen arvo tulee säilyttää. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



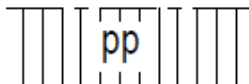
Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



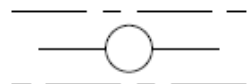
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Yeiselle jalankululle varattu alueen osa.



Ohjeellinen yeiselle jalankululle varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET

Y-3-korttelialueella rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kivirakenteisina, julkiseen rakennukseen sopivin materiaalein. Julkisivujen korjaukset tulee toteuttaa alkuperäistä julkisivujen rakenteellista jäsentelyä noudattaen ja pääjulkisivujen tulee olla pesubetonipintaiset.

Sisätiloissa pääsisäänkäyntien välinen visuaalinen yhteys pääportaikolle ja kirjastosalin tilallinen yhtenäisyys tulee säilyttää. Kirjastosalin sisäkaton visuaalinen ilme sekä pääportaikon kaiderakenne tulee säilyttää alkuperäisen mukaisena.

Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella.

VP-alueelle saa sijoittaa rakennusalojen ulkopuolelle terasseja, katos- ja pergolarakenteita sekä autojen inva-pysäköintipaikkoja.

Y-3-korttelialueen kellarikerroksen tasolla tulee järjestää esteetön jalankulkuyhteys VP-korttelialueen yleiseen maanlaiseen pysäköintitilaan.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista sekä katu- ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

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

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamoiden tulee sijaita rakennusten sisällä tai maanpinnan alapuolella.

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.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Ensisijaisesti tulee imeyttää Y-3- ja VP-alueiden hulevedet alueillaan. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Y-3-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 0,5 m<sup>2</sup> / 25 kerros-m<sup>2</sup> esteettömästi saavutettaviin tiloihin.

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

#### AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

Yleisten rakennusten kortteli Y-3      1 ap/ 90 kerros-m<sup>2</sup>

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon autopaikkojen laskennassa. Porrashuoneikäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

## 5.9 Nimistö

Asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

## 5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella ei muuteta tonttijakoa.

- Kaupunginosan rajan siirto

Asemakaavamuutoksella siirretään 3 Kylpylän ja 9 Peltolan kaupunginosien välistä rajaa, joka siirtyy korttelin 10 tonttien 5 ja 6 eteläreunalle. Lisäksi siirretään 6 Taikinamäen ja 9 Peltolan kaupunginosien välistä rajaa, joka siirtyy korttelin 13 tontin 9 eteläreunalle rajalle sekä noudattaen myös korttelin 10 tontin 5 itärajaa.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

## 6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

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

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

- Lappeenrannan pääkirjasto ja monitoimitalo, rakennushistoriaselvitys (Sitowise 11.12.2017)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste 2040. (WSP Finland Oy 31.1.2021)
- Lappeenrannan keskustaaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 17.2.21)

Vaikutukset on selvitetty kestäväen 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. Alue on otettu jo vuosikymmeniä sitten kaupunkimaisen rakentamisen piiriin. Kaupunkimaisemaa hallitsevat entisen kaupunginteatterin tontille ja ns. kultaiseen kolmioon rakennetut kerrostalot, joista merkittävimpiä ovat Valtakadun varren 6-kerroksinen Wilmankodin rakennus ja rakentumassa oleva Valtakadun ja Anni Swanin kadun risteykseen nouseva kahdeksankerroksinen opiskelija-asuntorakennus.

Asemakaavassa on sijoitettu uudisrakennusosa pääkirjaston itäisivulle. Rakennus vastaa korkeudeltaan kirjastorakennusta ollen kolmekerroksinen. Sillä mahdollistetaan porrashuoneen rakentaminen, jolla lisätään rakennuksen käyttöturvallisuutta. Uudisrakennusosan sijoituessa rakennuksen päätyosaan kohtaan, jossa sen näkyvyys kaduilta ja aukioilta on rajoitettua, on vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan vähäinen.

Koska alueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä, ei kaavalla ole luonnonmaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta. Kaavaratkaisun vaikutuksia pääkirjastoa ympäröivään puustoon on käsitelty luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten yhteydessä.

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksessa mahdollistettu rakentaminen pääkirjaston tontille vaatii maaperän kaivamista osoitetun uudisrakennusosan kohdalla. Lisäksi rakennuksen kellarikerroksen seinärakenteiden peruskorjaaminen edellyttää maaperän kaivamista rakennuksen jokaisella sivulla perustamistasolle aiheuttaen maansiirtotöitä myös tontin ulkopuolella rakennuksen sijoituessa kolmelta sivultaan hyvin lähelle tontin rajaa. Tontti on kuitenkin osa ydinkeskustan rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo usean vuosikymmenen ajan.

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

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

Kokonaisuutena rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Maanpintaa joudutaan kaavan toteutuessa kaivamaan, mutta muutos ei ole nykytilanteeseen nähden merkittävä ja kohdistuu alueeseen, joka on ollut rakentamistoiminnan piirissä pitkään.

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

- Luonnonympäristö

Suunnittelualue on tiiviisti rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Pääkirjaston tontti sekä sen eteläpuolella oleva Paasikiven puisto ovat istutettua piha- ja puistoaluetta.

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).

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

#### Vaikutukset puustoon:

Pääkirjaston tontilla ei sijaitse puustoa, joten kaavamuutoksen luonnoksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutusta tontin puustoon. Kuitenkin rakennuksen läheisyydessä viereisillä aukio- ja katualueilla on puustoa. Asemakaavaluonnoksessa pääkirjaston läheisyydessä olevat ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät puut on merkitty säilytettävänä/ istutettavina puuriveinä. Kaavaluonnoksessa rakennuksen eteläpuolisia puita (pylväshaapoja) on siirretty hieman nykyistä sijaintia kauemmaksi kirjaston seinälinjasta. Näin puiden juuriston vaurioittava vaikutus maanalaisiin seinärakenteisiin on vähäisempi.

Säilytettäväksi/istutettaviksi puiksi on merkitty taajamakuvallisesti merkittävät kuusi pylväshaapaa kirjaston eteläpuolella ja yksi pohjoispuolella sekä lisäksi yhdeksän lehmusta Valtakadun katualueella.

- Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle Suur-Saimaan valuma-alueelle. Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on yli 200 metrin päässä suunnittelualueen luoteispuolella. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pintavesistöihin.

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset ratkaistaan tontin 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. Ensisijaisesti tulee imeyttää Y-3- ja VP-alueiden hulevedet alueillaan. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

kannalta uudelleen. Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuivat 30.11.2021, kun SYKE:n syksyn pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulivat julkisiin aineistoihin käytettäväksi.

Pohjavesialueet on luokiteltu vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden ja suojelutarpeen perusteella luokkiin 1, 2, 1E, 2E tai E. 1-luokkaan kuuluvat alueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä, ja joiden vettä käytetään tai on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan tai talousvetenä yli 10 m<sup>3</sup>/vrk tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin. 2-luokkaan kuuluvat muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat alueet, jotka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksien perusteella soveltuvat 1-luokan mukaiseen käyttöön. Uutena tarkistuksen yhteydessä on otettu mukaan luokitukseen muun lainsäädännön nojalla suojellut, suoraan pohjavedestä riippuvaiset, luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset, merkittävät pintavesi- ja maaekosysteemit, joiden perusteella pohjavesialue saa lisämerkinnän E.

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

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäänty merkittävästi nykyisestä. Lisäksi kaavassa on määrätty, että kortteli- ja puistoalueilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää alueillaan, jolloin pohjaveteen suotautuvan huleveden määrä pysyy lähes ennallaan.

### 6.3 Taloudelliset vaikutukset

#### 6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakennepohjan tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kaupunkikeskustan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen ja rakennussuojelu tukevat edellä mainittuja tavoitteita. Vähäinen rakennusoikeuden kasvu ei lisää kaupungin tuloja kiinteistöveroina kaupungin omistaessa kaavan muutosalueet.

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Pääkirjaston muuttaminen Y-3-korttelialueeksi lisää hieman Lappeenrannan keskustan liike- ja toimistotonttien varantoa, mutta muutoksen vaikutus yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksiin on vähäinen tilojen säilyessä todennäköisesti lähes kokonaan kaupungin palvelutoimintojen tiloina. Tulevaisuudessa osalle tiloista voi sijoittua sekä perinteisiä kaupan yrityksiä että palveluyrityksiä. Y-3-kaavamerkintä ja olemassa oleva rakennus rajavat jossain määrin yrityksen tai yritysten toimialaa ja mahdollistavat lähinnä toimistotilojen sijoittumisen alueelle. Yritysten kokoa, työpaikkamäärää tai liikevaihtoa ei kaavan sisällön perusteella ole mahdollista tarkkaan arvioida. Kokonaisuutena uusien työpaikkojen määrä jäänee vähäiseksi.

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

### 6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavamuutoksella ei muuteta katurakenteita eikä sillä muodostu infraverkon rakentamiseen liittyviä kustannuksia. Kuitenkin pääkirjaston läheisyydessä olevien puiden uudelleen istuttaminen ja jalankulkualueiden muutokset aiheuttavat kustannuksia ja tarkentuvat myöhemmin, kun muutostöistä on laadittu suunnitelmat ja kustannusarvio.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa eli maaperä on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraiselle perustamiselle. Tonttien rajojen läheisyydessä ei ole perustusten tukemiseen liittyviä erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

## 6.4 Liikenteelliset vaikutukset

### 6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavamuutoksella ei vaikutusta katuverkon rakenteeseen. Ainoastaan Anni Swanin kadun kaavamerkintä muuttuu huoltoajon sallivasta merkinnästä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Näin mahdollistetaan ajoyhteys korttelin 10 tonteille. Kyseessä on kaavatekninen muutos, joka ei muuta katujärjestelyjä käytännössä.

Kaavamuutos mahdollistaa Paasikiven puiston jalankulkualueiden laajentamisen ja selkeyttämisen siten, että pääkirjaston eteläjulkisivun vierelle on mahdollista sijoittaa oleskelualueita, uudet puuistutukset riittävälle etäisyydelle rakennuksesta ja laajentaa kulkuväylää puiston suuntaan. Muutoksella saadaan julkisen rakennuksen edustalle rakennuksen arvokkuuden muodostava, riittävän laaja avoin tila. Samalla puiston puoleiselle sisäänkäynnille johtavaa kulkuväylää on mahdollista linjata paremmin johdattelevaksi ja kutsuvammaksi kohti kirjastoa.

Kevyen liikenteen verkosto säilyy kaavamuutoksen myötä ennallaan. Puistoalueelle sijoituvat toteutuneet pääreittien sijainnit on merkitty kaavakarttaan.

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

### 6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

- Y-3-korttelialue

Kirjastorakennuksen autopaikat sijaitsevat Williparkki Oy:n hallinnoiman P-Pormestarin maanalaisessa pysäköintilaitoksessa asemakaavaluonnoksen alueella. Sopimusten mukaisesti kaupungin rakennuksille (kirjasto ja Monari) on osoitettu yhteensä 53 autopaikkaa, mutta rakennusten välinen erittely ei ole tiedossa. Kuitenkin olemassa oleva määrä on riittävä kirjastotoiminnan edellyttämälle paikkavelvoitteelle, joka on  $4720/90=52,4$  paikkaa.



Kaavan mahdollistama 30 %:n kevennys paikkojen sijoituessa kaupungin hallinnoimaan pysäköintilaitokseen muuttaa paikkavaatimuksen 37 autopaikkaan, mikäli huojennus käytetään täysimääräisesti hyväksi.

Autopaikkamääräys on kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintiselvityksen suojelurakennuksia koskevan normin mukainen. Pääkirjasto on merkitty sr-29-merkinnällä, mutta autopaikkavaatimusta ei ole kevennetty toiminnallisuuden perusteella.

- VP-korttelialueen pysäköintijärjestelyt

Paasikiven puiston alueelle on mahdollista sijoittaa autojen inva-pysäköintipaikkoja käyttäjien tarpeen edellyttämä määrä. Asemakaavassa edellytetyjen autopaikkojen tarkempi sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

#### 6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

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

- Käyttäjämäärät kirjaston osalta

Kulttuuripalvelujen matkatuotosluku per palvelujen käyttäjä on määritelty kirjaston osalta 47-118 kävijäksi/100 Htom<sup>2</sup> vuorokaudessa. Lappeenrannan pääkirjaston huoneistoala kellarin käyttöönoton jälkeen on noin 3600 m<sup>2</sup>, jolloin kävijämäärä olisi noin 1700–4200 henkilöä vuorokaudessa. Kirjaston käyttäjämäärälle on annettu myös asukasmäärän mukainen kävijämäärä ja keskisuuren kaupungin mukaisesti Lappeenrannan pääkirjastossa kävijämäärä olisi 2400 henkilöä. Kulkutapojen mukaan eriteltynä 45000–80000 asukkaan kaupunkiseudun keskuskaupungin taajamassa vapaa-ajan toimintoihin liikutaan seuraavasti:

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| - jalan 25%          | 600 kävijää  |
| - polkupyörällä 17%  | 408 kävijää  |
| - henkilöautolla 55% | 1320 kävijää |
| - joukkoliikenne 3%  | 72 kävijää   |

Liikennetuotoksen lisäyksen arvioiminen on käytännössä vaikeaa, koska kävijämäärien reuna-arvoissa on yli 100 %:n vaihteluväli. Koska kellariin siirtyvät toiminnot ovat todennäköisesti pääosin nuorisotoimintaan liittyviä, voidaan arviona esittää, että kävijämäärät lisääntyvät siten painottuen jalankulkuun, polkupyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen.

Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008).

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle laaditun liikenne-ennusteen mukaan (WSP Finland Oy 2020) liikenne suunnittelualueetta ympäröivillä kaduilla lisääntyy jonkin verran vuoteen 2040 mennessä.

Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Valtakadulla 381 ajoneuvoa itään. Suunnittelualueesta itään Valtakadun kaksisuuntaisella osalla ajoneuvoja kulki 835 itään ja 454 länteen, Pormestarikadulla kulki 194 länteen ja 414 itään sekä Lappeenkadulla 5554 etelään ja 5134 pohjoiseen. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalla ja maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavalla Villimiehenkadulla ajoneuvoja kulki 1023 itään ja 301 länteen.



Kuva 40: Vuorokauden liikennemäärä 2020 ajoneuvoa/vrk (nykytila-ennuste) (WSP Finland Oy 2020)



Kuva 41: Vuorokauden liikennemäärä, ennuste vuodelle 2040 ajoneuvoa/vrk (WSP Finland Oy 2020).

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2040 Valtakadulla 599 ajoneuvoa itään ja lisäys on 218 ajoneuvoa (+57 %). Suunnittelualueesta itään Valtakadun kaksisuuntaisella osalla ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne on 1068 ajoneuvoa itään

ja 469 länteen. Itään suuntautuva liikenne lisääntyy 234 ajoneuvolla (+28 %) ja länteen liikenne lisääntyy 15 ajoneuvolla (+3 %). Pormestarinkadulla ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne länteen on 839 ajoneuvoa ja liikenne lisääntyy 645 ajoneuvolla (+332 %). Itään suuntautuvaa liikennettä ei ole merkitty. Lappeenkadulla ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne on 5401 etelään ja 5081 pohjoiseen. Etelään suuntautuva liikenne vähentyy 153 ajoneuvolla (-3 %) ja pohjoiseen suuntautuva liikenne 53 ajoneuvolla (-1 %). Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalla ja maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavalla Villimiehenkadulla ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne on 1040 ajoneuvoa itään ja 309 länteen. Itään suuntautuva liikenne lisääntyy 17 ajoneuvolla (+2 %) ja länteen liikenne lisääntyy 8 ajoneuvolla (+3 %).

Kaavassa esitetty maankäyttö ei lisää merkittävästi Valtakadun ja Villimiehenkadun liikennemääriä eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kokonaisuutena liikenteen kasvu suunnittelualueen kaduilla on pääosin seurausta muusta kuin suunnittelualueen maankäytöstä.

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä on suunnittelualueen länsipäädyssä +139 metriä ja itäpäädyssä +145 metriä merenpinnan korkeudesta mitattuna, ollen noin 33 ja 39 metriä alueen keskimääräisestä maanpinnan korkeudesta +106 metriä mitattuna.

#### 6.4.4 Meluvaikutukset

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

Sisämelun päivämelun ohjearvo on opetus- ja kokoontumistiloissa 35 dB ja liike- ja toimistohuoneissa 45 dB. Kummallekaan toiminnolle ei ole annettu yömelun ohjearvoa.

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole laadittu erillistä meluselvitystä, koska vuonna 2021 laaditun Lappeenrannan keskustaaajaman alueen meluselvityksessä (WSP Finland Oy) suunnittelualueella ei ole todettu Vnp 993/92:n mukaisia raja-arvoja selvästi ylittäviä meluarvoja.

Paasikiven puiston alueella päivämelun ohjearvo pääosin alittuu, ainoastaan Lappeenkadun läheisyydessä muutaman kymmenen metrin levyisellä reuna-alueella 55 dB:n ohjearvo ylittyy. Niinikään yömelun ohjearvo 50 dB ylittyy ainoastaan Lappeenkadun läheisyydessä vajaan 20 metrin levyisellä alueella. Melutasoihin voidaan vaikuttaa lähinnä nopeusrajoituksia alentamalla. Melusteiden sijoittaminen puiston alueelle ei ole perusteltua, toisaalta siksi, että alue, jolla ohjearvo ylittyy, on varsin pieni, ja toisaalta kaupunkikuvallisista syistä.



Kuva 42: Suunnittelualan päiväajan meluvyöhykkeet  $L_{Aeq\ 7-22}$  vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa (WSP Finland Oy 3.6.2021).



Kuva 43: Suunnittelualan yöajan meluvyöhykkeet  $L_{Aeq\ 22-7}$  vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa. (WSP Finland Oy 3.6.2021).



## - Sisämelu

Sisämелua koskevat päiväaikaisen melun ohjearvot täyttyvät todennäköisesti erittäin hyvin, sillä pääkirjaston betonirakenteisella seinärakenteella saavutetaan vähintään 30 dB:n ääneneristävyys. Päivämелutason ollessa julkisivun pinnassa noin 50 dB, eivät sisämелun ohjearvot 35 dB (opetus- ja kokoontumistilat) ja 45 dB (liike- ja toimistohuoneet) todennäköisesti ylity.

## 6.5 Sosiaaliset vaikutukset

### 6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavahanke on osa Lappeenrannan ydinkeskustan kehittämistä. Asemakaavamuutos mahdollistaa pääkirjaston peruskorjaamisen ja toiminnan laajentamisen kellarissa sijaitseviin tiloihin, mikä tukee osaltaan ydinkeskustan kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista.

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

Kaavamuutoksen seurauksena pääkirjaston sisätiloja on mahdollista muokata ja mahdollistaa ajan mukana muuttuneen palvelukysynnän mukaisiksi, jolloin kirjojen ja äänitteiden lainaustoimintaa on laajennettu myös muiden vapaa-ajan harrastusvälineiden vuokraukseen. Lisäksi sähköisten tallenteiden ansiosta vapautuu tilaa, joka on mahdollista hyödyntää uusien toimintojen käyttöön. Uuden ajan kirjasto on monipuolinen kulttuuritoiminnan talo tarjoten lukurauhan lisäksi myös mahdollisuuden yhteisöllisyyden kokemuksille.

Kaavaratkaisun vaikutus alueen liike- ja palvelutilojen määrään on vähäinen, sillä rakennusoikeuden lisäys hyödynnettäneen kaupungin omien palvelujen sijoittumiseen. Uutta liiketilaa voinee tulla lähinnä kahvilatoimintaan. Kokonaisuutena asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen. Samalla se kuitenkin tarjoaa mahdollisuuden liiketoiminnalle kulttuuriympäristössä.

### 6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen mahdollistama kirjaston peruskorjauksen toteuttaminen luo edellytykset kirjastopalvelujen ja kaupunkiympäristön laadun parantamiselle. Paasikiven puiston rakentuminen vuonna 2016 on jo parantanut alueen asumisviihtyvyyttä sekä liikenneturvallisuutta erityisesti jalankulun ja pyöräilyn kannalta. Asemakaavalla puiston nykytila vahvistetaan samalla, kun sillä oleva kevyen liikenteen verkosto tulee merkityksi asemakaavaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa aukioksi/toriksi merkitty kirjastoaukio muuttuu puistoalueeksi. Pääkirjaston suojeleminen, lisärakentamisen pienimittakaavaisuus ja ympäröivän puuston osittainen säilyttäminen tarjoavat hyvät lähtökohdat laadukkaan ja kaikille avoimen kaupunkiympäristön muodostumiselle. Kaavaratkaisu ei heikennä muiltakaan

osin lähimpien tonttien olosuhteita. Ainoastaan itäpäädyin uudisrakennuksen ja katujärjestelyjen toteuttaminen voivat vähentää alueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Vaikutukset kohdistuvat kuitenkin suhteellisen rajatulle alueelle.

Asemakaavan myötä puistoon muodostuu alueita, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity.

Asemakaavan mukainen uudis- ja korjausrakentaminen luo yleisiä edellytyksiä liikkumisen esteettömyydelle ja turvallisuudelle. Pääosa esteettömyyden tavoitteista toteutuu rakennussuunnittelun kautta kuten portaaton sisäänkäynti ja portaaton kulkuyhteys rakennuksen tilojen välillä.

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

### 6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ulkoilureitistöihin eikä laajempiin viheryhteyksiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa aukio/tori -merkinnällä oleva kirjastoaukio muuttuu VP-korttelialueeksi. Kyseessä on puistoalue, joka on voimassa olevasta asemakaavasta poiketen rakennettu viheralueeksi. Korttelialueen muutos ei merkitse suurta maankäytöllistä muutosta, mutta kaavateknisesti viheralueen määrä kasvaa 0,2 hehtaarilla. Puiston alueelle on merkitty tärkeimmät jalankulun ja polkupyöräilyn reitit. Muutos on myös olemassa olevan tilanteen toteava kuitenkin siten, että VP-alueelle on mahdollista tehdä toimintojen edellyttämiä kulkureittien muutoksia.

## 6.6 Kulttuuriset vaikutukset

### 6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavaratkaisu säilyttää kaupunkirakenteen ennallaan koko suunnittelualueen osalta. Nykyinen yleisten rakennusten korttelialue muuttuu kaavamerkinnältään Y-3-korttelialueeksi. Samalla mahdollistetaan toimintojen monipuolistaminen laajentamalla käytötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittumista kellaritiloihin. Samalla rakennus suojellaan ja tontille voidaan rakentaa pieni uudisrakennusosia. Aukioksi/toriksi merkitty kirjastoaukio muuttuu osaksi Paasikiven puiston VP-aluetta.

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää hieman olemassa olevaa kaupunkirakennetta uuden tontin osalta ja tehostaa valmiin infraverkon hyödyntämistä. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, vaan vastaa tämän tavoitteita. Pääkirjaston korttelialueen tehokkuus  $e=2,4$  (5020/2081) on yleiskaavan C-2-alueiden tavoiteltavan rakentamistehokkuuden mukainen (välillä  $e=1,5$  ja  $e=2,5$ ). Tontti-tehokkuuden lievä kasvattaminen on kuitenkin perusteltu toiminnallisesti ja eikä se vaaranna rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämistavoitetta.

Kokonaisuutena kaavaratkaisulla ei miltään osin hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistetään hienovaraisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja samalla hyödynnetään olemassa olevaa infraverkkoa tehokkaammin.

### 6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on olemassa olevan kirjistorakennuksen säilyttäminen. Kaavamuutos ei mahdollista olemassa olevan rakennuskannan laajamittaista purkamista. Kirjaston rakennusmassan pääosat on varustettu sr-29-suojelumerkinnällä. Ainoastaan pääkirjaston yksikerroksinen rakennusosa Valtakadun puoleisella tontin osalla on mahdollista korvata uudella vastaavalla rakennusosalla. Lisäksi rakennuksen itäpäätyyn on mahdollista rakentaa uusi käyttöturvallisuutta lisäävä porrashuone.

Pääkirjaston tontilla on varaukset 220 kerros-m<sup>2</sup>:n laajuisille uudisrakennusosille.

Paasikiven puiston alueella sijaitseville maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen rakennuksille on osoitettu yksikerroksiset rakennusalueet ja rakennusoikeutta yhteensä 250 kerros-m<sup>2</sup>.

### 6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja infraverkkoon.

Rakennuksen kellarissa olevalle sähkömuuntamolle rakennetaan uusi tila kellarin tiloihin tai uuteen maanalaiseen tilaan tontin luoteisosalle.

Hulevedet tulee sekä Y-3-tontilla että puistossa ensisijaisesti imeyttää Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman mukaisesti.

### 6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaupunkikuvalliset vaikutukset painottuvat pääkirjaston julkisivujen uudistamisesta aiheutuviin muutoksiin. Ajan saatossa tummunut pesubetoni on tarkoitus korvata uudella julkisivuelementillä, joka vastaa värisävyltään alkuperäistä julkisivun vaalean harmaata sävyä. Myös rakennuksen ikkunat ja ovet uusitaan. Kaikkien muutostöiden on kaavaluonnoksen määräyksen mukaisesti oltava museoviranomaisen hyväksymiä.

Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja värityksestä. Y-3-korttelialueella rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kivirakenteisena, julkiseen rakennukseen sopivin materiaalein. Julkisivujen korjaukset tulee toteuttaa alkuperäistä julkisivujen rakenteellista jäsentelyä noudattaen ja pääjulkisivujen tulee olla pesubetonipintaisena.

Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna kaavan mukaisella julkisivujen uudistamisella on positiivinen vaikutus lähiympäristön kaupunkikuvaan ja pääkirjaston nykyinen kulunut julkisivu ja ns. brutalismiin viittaava ulkoasu vaihtuu houkuttelevammaksi miljööksi.

Laajemmat kaupunkinäköymät Kaupunginlahdelta kohti etelää katsottuna eivät käytännössä muutu lainkaan. Näkymiä hallitsevat entisen kaupunginteatterin tontin kerrostalot, joiden väliin kirjistorakennus sijoittuu. Kokonaisuutena kaupunkikuvan peruspääpiirteet säilyvät kaupunkisilhuettissa ennallaan, eikä kaavan mukainen rakentaminen korostu kaupunkikuvan kaukomaisemassa. Myös lähikatujen näköymät ja katutilan luonne säilyvät ennallaan.



Kuva 44: Suunnittelualueen havainnekuva 8.3.2022. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

#### 6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on olemassa olevan kirjastorakennuksen säilyttäminen ja peruskorjaaminen. Asemakaavamuutos ei mahdollista olemassa olevan rakennuskannan purkamista lukuunottamatta Valtakadun varressa olevaa pientä 1-kerroksista osaa, joka on mahdollista korvata vastaavankokoisella uudisosalla.

Osayleiskaavassa pääkirjasto on merkitty *kaupunki-, taajama- ja kyläkuvallisesti merkittävänä kohteena (sk/54)*. 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 viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

Asemakaavassa rakennuksen säilyminen on turvattu suojelumerkinnällä sr-29. Merkintä kieltää rakennuksen purkamisen. Lisäksi on määrätty mm., ettei siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennustaiteellista tai -historiallista arvoa. Suojelu ulottuu myös rakennuksen sisätiloihin. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä erityisesti pääsisätilojen arkkitehtoninen luonne ja rakennustaiteellinen arvo tulee säilyttää. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Asemakaavan yleiset määräykset tarkentavat rakentamis- ja korjaustoimenpiteiden yksityiskohtia. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kivirakenteisina, julkiseen rakennukseen sopivin materiaalein. Julkisivujen korjaukset tulee toteuttaa alkuperäistä julkisivujen rakenteellista jäsentelyä noudattaen ja pääjulkisivujen tulee olla pesubetonipintaiset. Sisätilojen osalta määrätään lisäksi, että pääsisäänkäyntien välinen visuaalinen yhteys pääportaikolle ja kirjastosalin tilallinen yhtenäisyys tulee säilyttää. Kirjastosalin sisäkaton visuaalinen ilme sekä pääportaikon kaiderakenne tulee säilyttää alkuperäisen mukaisena.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakennuksen vähäinen purkaminen Valtakadun varressa täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä se haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Kokonaisuutena asemakaavamuutos turvaa kirjastorakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen sekä ohjaa korjaus- ja lisärakentamista siten, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.

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

## **6.7 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen**

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutoksen Y-3-korttelialue eli kirjaston tontti sekä sen eteläpuolella oleva alue sijoittuvat yleiskaavan C-2-alueelle (*Keskustatoimintojen alue, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja...*). Muilta osin kaavamuutosalue on yleiskaavassa puistoaluetta.

## **6.8 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen**

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

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

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

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

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

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan keskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa pääkirjaston käytön tulevaisuudessa osittain myös yritystoiminnan tiloina. 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 inf-raverkon hyväksikäyttöön. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentamistehokkuuden vähäinen lisäys vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

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

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

Kaavamuutos huomioi erityisesti kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen tarpeet eri väestöryhmien kannalta.

Alueelle tulevat toiminnot ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä alue sijaitsee keskellä Lappeenrannan ydinkeskustaa ja on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä. Pyöräilyn edellytykset paranevat, kun polkupyörien säilytykselle on kaavassa edellytetty lisätilaa.

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

Kaavaratkaisu turvaa valtioneuvoston ohjeavot alittavien päivä- ja yöajan melutasojen toteutumisen puistoalueilla. Ohjeavot toteutuvat myös sisätiloissa.

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

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

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

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Paikallisesti merkittävä pääkirjastorakennus on varustettu suojelumerkinnällä. Samalle tontille sijoittuvan laajennusosan massoittelussa ja mittakaavassa on huomioitu alueen erityispiirteet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen lopputulokseen.

## **7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

### **7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavaselostuksen liitteenä on tontille laadittu kaksiulotteinen havainnekuva.

### **7.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavamuutosta voidaan ryhtyä toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

### **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 8.3.2022

Kimmo Hautamaa, kaavoitusarkkitehti

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti