

Uuden teatterin torni on yläkaupungin maamerkki. Vasemmalla näkyvä vesitorni nousee sitä liki 18 metriä korkeammalle. Kuvasajankohta 18.9.2014.



Kaupunginarkkitehti Erkki Jouhki kertoo, että uusilla osayleiskaavoilla varaudutaan usean vuosikymmenen ylittävään ajanjaksoon.

Profiili nousee, kaupunkielämä vilkastuu

Lappeenrannan yläkaupungin profiilin nousu kaupungintalon ympäristössä muuttaa lappeenrantaisten kaupunkielämää oleellisesti: IsoKristiinan laajennuksen myötä laaja palvelukokoonaisuus sijoittuu sisätilaan, jossa voi oleskella ja viettää aikaa kaupunkielämästä nautiskellen.

Kaupunginarkkitehti **Erkki Jouhki** odottaa, että myös Citykorttelin kiinteistönomistajat yhdistäisivät korttelinsa liiketilat samantyyppiseksi galleriaksi.

Kaupungintalo, IsoKristiina hotelli Lappeeseen ulottuvine yhdyskäytävineen ja teattereineen, kaupungintalon viereiselle tontille rakennettava Centre ja menestystarinaksi noussut kauppakeskus Galleria muodostavat Lappeenrannan yläkaupungin ytimen.

Jo luonnolliset korkeuserot nostavat alueen profiilia: Valtakatu on kuusi metriä ja Koulukatu kymmenen metriä alempana. Yläkaupungin maamerkinä kauas Saimaalle näkyy uuden teatterin torni.

Uudistuva Citykortteli puolestaan pumpppaa itselleen voimaa sekä Valtakadun että Kauppakadun ihmisvirroista. Citykorttelin kautta myös kuljetaan yläkaupungilta Linnoitukseen, satamaan ja Myllysaareen.

Koska Lappeenrannan keskikaupungista kehitetään kävelypainotteista ja kevyttä liikennettä suosivaa, lähitulevaisuudessa autoliikenne siirtyy keskustan kehälle: Koulukadulle, Lappeenkadulle ja Taipalsaarentielle. Läpiajoliikenteelle on tuskin tarvetta normaalia tonteille ajoa ja huoltoajoa lukuun ottamatta, koska maanalaisissa pysäköintilaitoksissa riittää tilaa myös tapahtumien aikana.

Bussiliikenne ylä- vai alakaupungille?

Kaupungin liikennesuunnittelijoiden pöydillä bussiliikennettä on soviteltu moniin eri paikkoihin.

– Kulkisivatko bussit vain nykyisellä väylällään eli Koulukadulla, joka on kymmenkunta metriä alempana kuin yläkaupungin palvelut: esimerkiksi teatteri, kaupungintalolla sijaitseva Asiakaspalvelukeskus Winkki ja tänä vuonna IsoKristiinassa avautuva Matkailuinfo? Jouhki kysyy.

– Entä jos bussit kulkisivat myös yläkaupungin puolella esimerkiksi Lappeenkadulla ja Kauppakadulla? Itse asiassa eniten tilaa joukkoliikenteelle olisi Oksasenkadulla.

Jouhki lupaa pyöräilijöille hyvää: koska kaduista tulee kävelypainotteisia,

pyöräilystäkin tulee nykyistä vapaampaa ja turvallisempaa.

– Mielestäni lisää pyöräkaistoja ei kannata rakentaa, koska omilla kaistoillaan vauhdilla kiitävät pyöräilijät ovat jalankulkijoille vaaraksi. Jalankulkijoiden lomassa ajellessaan pyöräilijä joutuu etenemään varoen. Olisi mielenkiintoista, jos Lappeenrantaan tulisi myös shared space -liikennealueita, joissa autoilijat varovat ja väistävät jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

Kansalaistori kuntoon ja käyttöön

Kaupunginarkkitehti Erkki Jouhki harmittelee, kun puheeksi tulee yleensä tyhjillään oleva ja muutenkin ränsistyneen oloinen Kansalaistori kaupungintalon edustalla.

– Nyt kun kaupungintalon ympäristöstä rakentuu komea yläkaupunki, Kansalaistorikin on syytä laittaa kuntoon pintoihin ja kalusteineen.

Hän tietää, että kauppatori joutuu tulevaisuudessa nykyiseltä paikaltaan evakkoon siksi aikaa, kun sen alle rakennetaan maanalaista pysäköintilaitosta. Päätöksiä evakkopaikasta ei ole vielä tehty eikä torin lopullisesta sijainnistakaan, mutta keskustelua eri vaihtoehdoista käydään vilkkaasti.

Jos tori siirrettäisiin toriparkin rakennusvaiheen ajaksi Kansalaistorille, eikö se voisi sinne jäädäkin?

– Jos minulta kysytään niin kyllä. Kansalaistorilla torikaupan toimintaympäristö muuttuisi niin suotuisaksi, että aukioloaikoja kannattaisi pidentää samoiksi kuin kauppakeskuksissakin ja toria voisi pyörittää kannattavasti seitsemän päivää viikossa. Jos arviot pitävät paikkansa, IsoKristiinassa käy vuosittain 5,6 miljoonaa asiakasta. Se tarkoittaa 20 000 asiakasta päivässä ja 2000 asiakasta tunnissa, Jouhki laskee.

Nykyisen torin paikka olisi Jouhkin mielestä sopiva liiketalolle tai hotellille.

Alueen vetovoimaisuus on jo etenemässä, kun Energian tontti Snellmaninkadun varrella rakennetaan arkkitehtuurikilpailun näyttämällä mallilla ja Oksasenkadulle rakennetaan uusia asuinliiketaloja.



Suuri osa kaupan uusista neliöistä sijoittuu keskikaupungin lisäksi kehän toiselle puolelle: Leiriin, Ratakadun varrelle, Reijolaan ja Harapaisiin. Vaikka ne ovatkin keskustan ulkokehällä, ne ovat silti kävelyetäisyydellä.

Hengittävä ja sopivasti väljä

Tämänhetkisestä ja ainakin viisi seuraavaa vuotta jatkuvasta vilkkaasta rakentamisesta huolimatta Lappeenrannan keskikaupungista tulee hengittävä ja sopivasti väljä.

Erkki Jouhki muistuttaa, etteivät kaikki keskikaupungin rakentamattomat tontit ole alun perinkään tarkoitettu aukioiksi.

– Toivon, että Citykorttelin Marian aukiosta suunniteltaisiin aivan erityisen upea, kaupunkirakennustaiteellinen kokoonaisuus. Tavoitteena on, että autoliikenne siirtyy vähitellen pois kirkon edustalta niin, että kirkko kohoo omassa ympäristössään arvoiseensa asemaan.

Rakenteilla oleva Paasikivenpuisto laajenee kirjaston aukiolle ja kulku kaupungin ytimeä Pohjolankadun ja Armilankadun kouluihin käy viheralueiden kautta.

Kehitystä myös ulkokehällä

Vaikka Lappeenrannan keskikaupungilla, kehän sisäpuolella, on tiivistämisen varaa, kaikille sinne mieliville kaupoille ei kuitenkaan löydy tilaa.

– Suuri osa kaupan uusista neliöistä sijoittuu keskikaupungin lisäksi kehän toiselle puolelle: Leiriin, Ratakadun varrelle, Reijolaan ja Harapaisiin. Vaikka ne ovatkin keskustan ulkokehällä, ne ovat silti kävelyetäisyydellä, kaupunginarkkitehti selittää.

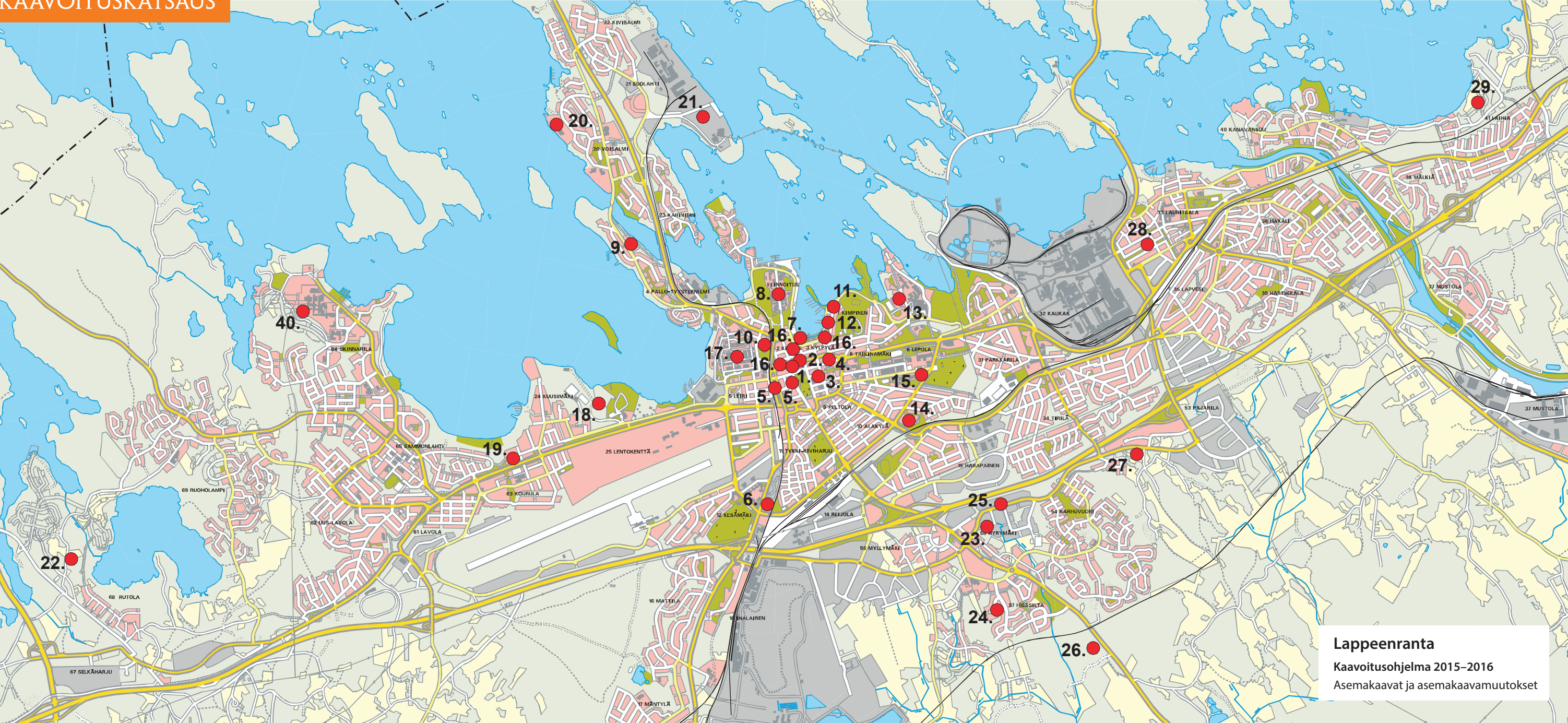
Hän arvioi, että parhaillaan Lappeenrannassa meneillään oleva yleiskaavojen laatimisprosessi on ehkä tällä hetkellä Suomen suurin kaavoitushanke: työn alla on osayleiskaavoja yhtäaikaisesti yli 200 neliökilometriä.

Osayleiskaavoilla varaudutaan usean vuosikymmenen ylittävään ajanjaksoon.

Mittava kaavoitustyö on Erkki Jouhkin mukaan välttämätöntä, jotta osayleiskaavat vastaisivat vaihekaavaa ja etenisivät sen kanssa rinta rintaan. Osayleiskaavoja odotetaan valtuustokäsittelyyn syksyn 2015 aikana.

– Niin vaihekaava kuin osayleiskaavoituskin perustuu väestöennusteisiin ja rajaliikenteen ennakoituun kasvuun. Rajaliikenteen kasvuennusteet edellyttävät kaupalle lisää neliöitä, ja kun työpaikat lisääntyvät kaupan kasvaessa, tarvitsemme myös uusia asuntoalueita. Taloudellisesti vaikeat ajat ovat jonkin verran hidastaneet kehitystä ja pidentäneet kaupan kasvun aikajännettä, mutta epäilemättä rajaliikenne joka tapauksessa moninkertaistuu nykyisestä ja ennusteiden mukainen väestönkasvu toteutuu vuosikymmenten kuluessa.

■ *Mervi Palonen*



Näkymä yläkaupungilta Saimaalle.

Maakuntakaava

Maakuntahallitus hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 27.1.2014 ja maakuntavaltuusto 24.2.2014. Kaavaehdotus on ympäristöministeriön vahvistettavana.

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava koskee koko maakuntaa. Kaavan teemoina ovat kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne. Vaihekaava korvaa aluevarausten osalta Etelä-Karjalan maakuntakaavan, joka on vahvistettu 21.12.2011.

Lisätietoja: www.ekliitto.fi ☺ Suunnittelu ja kehittäminen ☺ Maankäytön suunnittelu ☺ Vaihekaava 1

Lappeenrannan kaupunki, kaavoituksen yhteystiedot

Tekninen toimi / Kaavoitus
Kaupungintalo, 3. kerros
Villimiehenkatu 1, 53100 Lappeenranta
Postiosoite: PL 11, 53101 Lappeenranta
Puhelinvaihd: 05 6161
etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Asiakaspalvelun aikavaraus on toivottavaa.

Kaavoitusohjelma 2015–2016

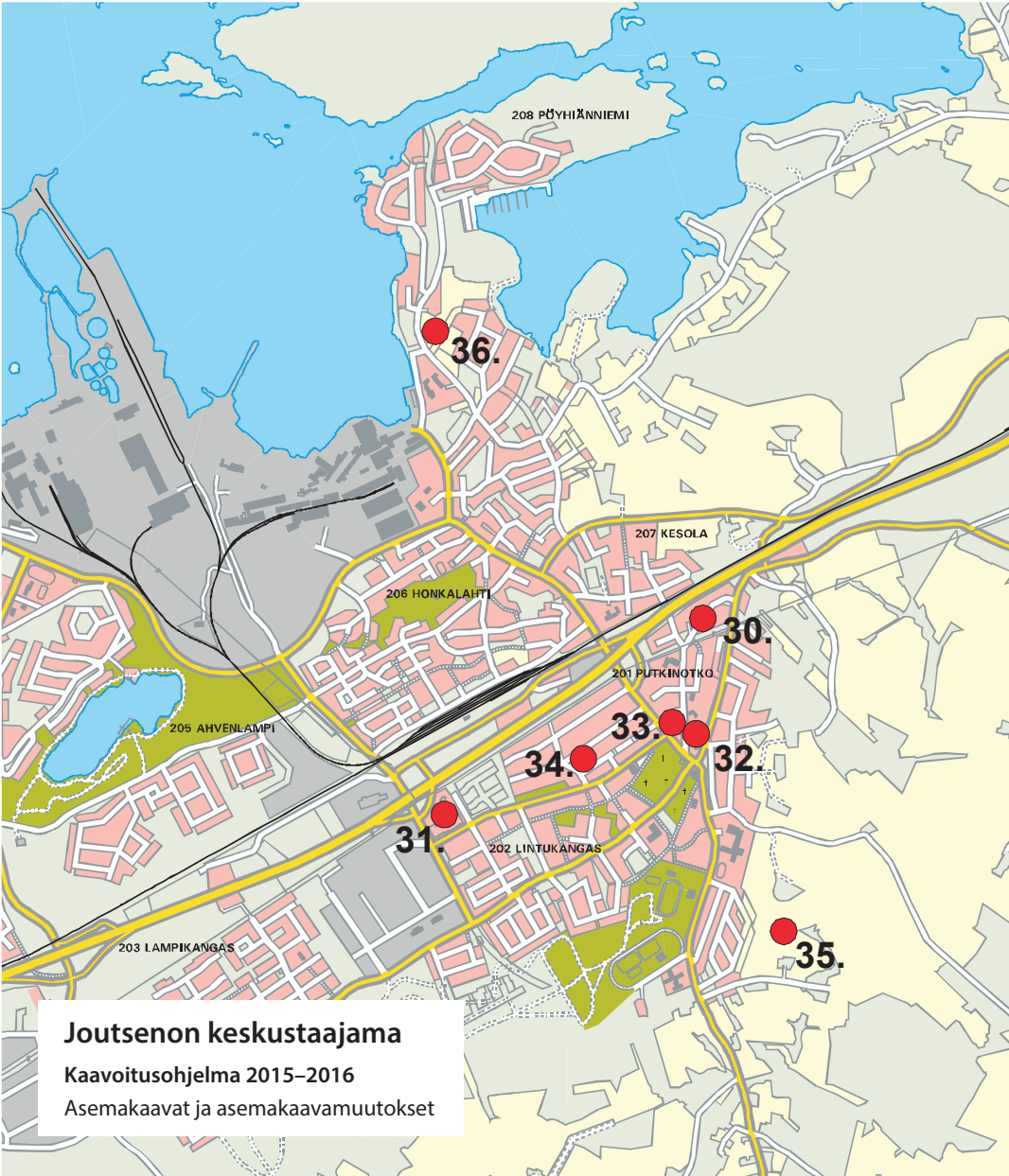
Eriasteinen kaavoitus on keskeinen väline kaupunkirakenteen ja yhdyskunnan kehittämisessä. Kaavoitusohjelmassa sovitaan, mille alueille kohdistetaan kaavoitustoimenpiteitä lähivuosina. Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan kunnan on vähintään kerran vuodessa laadittava katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiäikoi-

na vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Teknisen toimen kaavoitusosasto laati ehdotuksen Lappeenrannan kaupungin kaavoitusohjelmaksi vuosille 2015–2016.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavoitusohjelman 1.12.2014.

Kaavoituskatsaus lisäaineistoinen on julkaistu myös kaupungin verkkosivuilla www.lappeenranta.fi ☺ **Palvelut** ☺ **Kaavoitus** ☺ **Ajankohtaista kaavoituksesta**.



Kaupunginarkkitehti Erkki Jouhki puh. 040 709 0743	Yleiskaava-arkkitehti Marjo Saukkonen puh. 040 653 0822	Asemakaava-arkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745
Osastosihteeri Marjo Luukkonen puh. 0400 182 997	Kaavasuunnittelija Anni Hiltunen puh. 040 517 0804	Kaavavalmistelija Raija Kivistö puh. 040 809 8405
Kaavoitusarkkitehti Sanna Kokko puh. 040 664 6490	Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen puh. 040 4849 745	Kaavavalmistelija Jouni Lahikainen puh. 040 809 8841
Kaavasuunnittelija Tuula Vuorinen puh. 040 652 8712	Kaavasuunnittelija Niina Seppäläinen puh. 040 668 4499	Kaavavalmistelija Hanna-Maija Marttinen puh. 040 809 8657



Näkymä Joutsenon keskustasta Konnunsuon ja kirkonkylän välisen maisema-alueen suuntaan.

Yleiskaavat

- Läntisen osa-alueen osayleiskaava 2030
- Keskusta-alueen osayleiskaava 2030
- Itäisen osa-alueen osayleiskaava 2030
- Eteläisten alueiden osayleiskaava 2030
- Korvenkylän taajaman osayleiskaava 2030
- Nuijamaantien osayleiskaava 2030
- Lpr:n pienvesistöjen rantaosayleiskaavoitus

Asemakaavat ja asemakaavan muutokset

(kohteet esitetty kartalla)

- Citykortteli
- Koulukatu 14
- Pormestarinkortteli – Paasikivenpuisto
- Kaupunginteatterin tontti
- Kauppatorin ja ympäristökortteleiden kehittäminen
 - Lappeenrannan Energian tontti
 - Karjalankulma

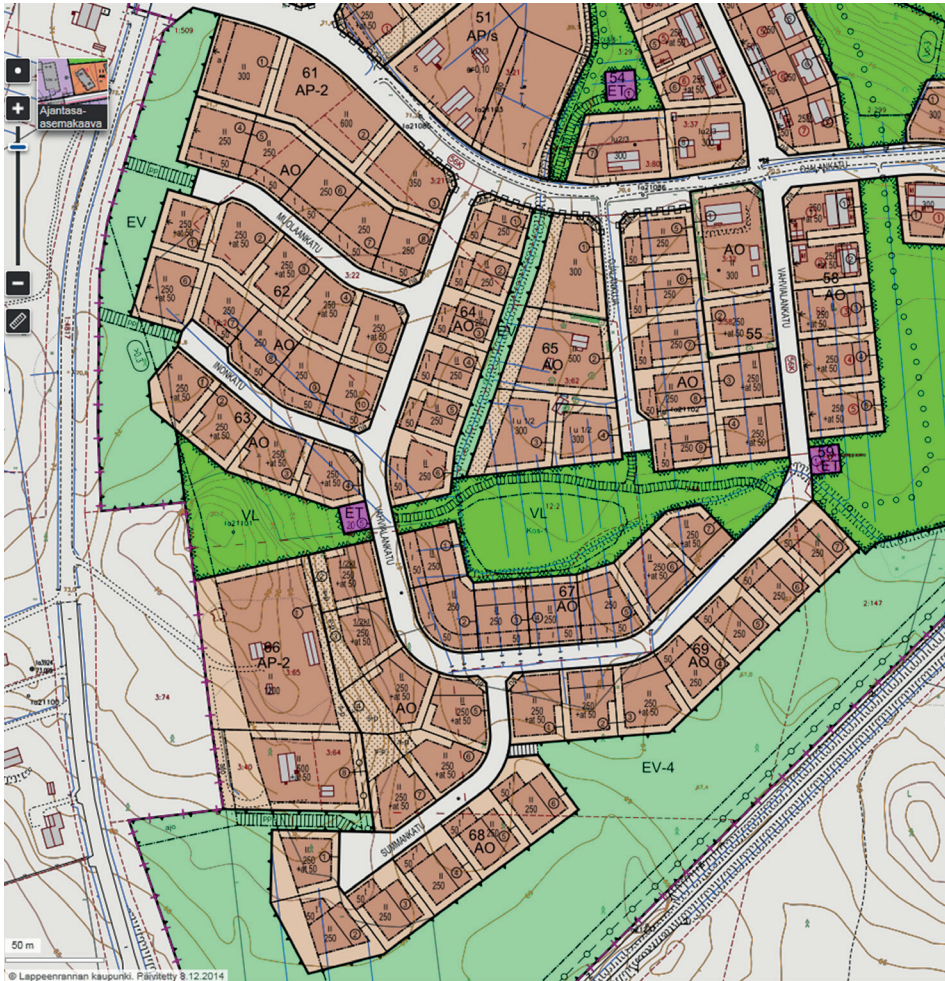
- Simolantien II-vaihe
- Satamatori
- Linnoituksen alue
- Tyysterniemen koulun alue
- Pallon päiväkodin alue
- Neulasepänsätkä 2
- Ainonkatu 29
- Keskussairaala-alue II-vaihe
- Alakylän koulun tontti
- Juvakankulma
- Keskusta-alueen kerrostalokorotukset ja ullakoiden käyttö
 - Yhdyskatu 10
 - Raastuvankatu 8
 - Ainonkatu 25
- Rakuunamäen kaavamuutokset
 - Kruunuasunnot
 - Muut yksittäiset kohteet
- Huhtiniemen urheilualue
- Kuusimäen vanha alakoulu
- Kaislaranta
- Mertaniemi
- Rutolan VPK:n alue

- Airinkanpuisto
- Korvasienenkatu
- Hyrymäen teollisuusalue
 - Eurositen tontti
 - Teollisuustonttien laajennukset
- Vanha Viipurintien varsi
- Eteläkadun varsi
- Lauritsalan kirkkokortteli
- Laihanranta
- Vanha Myllytien varsi
- Vaasan Oy – Annukka Joutsenossa
- Joutsenon kunnantalojen alue
- EKOP Joutseno
- Välitien kerrostalot
- Asevelikylän asuntoalueen laajennus
- Ahosenmäki – Ukonmäki
- Vapaa-aikatoimelta vapautuvat alueet
- Koulutoimelta vapautuvat alueet
- Kaksoisraiteen asemakaavamuutokset
- Yliopiston alue

Asemakaavahankkeet/kohteet on esitetty oheisella kartalla, jossa kohteen numero osoittaa kaavahankkeen likimääräisen sijainnin. Kaavoitusohjelman kohteista on tehty tarkemmat hankekortit, jotka julkaitaan kaavoituksen nettisivuilla.

Kursiivilla merkittyjen hankkeiden kaavoitusta ei ole vielä aloitettu.

Useissa edellä mainituissa hankkeissa laaditaan kiinteistönomistajan ja kaupungin välinen kaavojen toteuttamiseen liittyvä maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus, josta kerrotaan kaavaprosessissa myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.



NÄKYMÄ AJANTASAKAAVASTA Ojala-Tuomelan II-alueelta.



NÄKYMÄ ILMAKUVASTA. Ilmakuvan päällä näkyy asemakaavan aluerajaukset ja kaavamerkinnät.

Kaavamääräykset kätevästi ajantasa-asemakaavasta

OJALA-TUOMELA II-alueen pientalotontit tulevat hakuun keväällä 2015. Alueella on noin 50 uutta tonttia, jotka merkitään maastoon ja niihin pääsee tutustumaan paikan päällä. Tonttien hausta löytyy lisätietoa kaupungin nettisivuilta "Vapaat tontit".

Asemakaava-arkkitehti **Maarit Pimiä** kannustaa tutustumaan Lappeenrannan kaupungin verkkosivuilla olevaan ajantasa-asemakaavaan ennen kuin esimerkiksi tekee lopullisen päätöksen kiinteistökaupasta.

! www.lappeenranta.fi **Palvelut** **Kaavoitus** **Ajantasa-asemakaava**

Muun muassa tontin rakennusoikeus ja asuinkerrosten sallittu lukumäärä selviävät vähällä vaivalla ajantasaisesta nettisovelluksesta. Joissain tapauksissa niinkin pieni yksityiskohta kuin katonharjan suunta voi olla kirjoitettuna kaavamääräyksiin.

Paikkatietopäällikkö **Janne Villanen** kaupungin kiinteistö- ja mittaustoimesta kertoo, että ajantasa-asemakaavaan sisältyvä automaattipäivitys päivittää sovelluksen tiedot kerran viikossa.

Vaikka ajantasa-sovellus tuntee kaavoitustilanteen osayleiskaavoista alkaen, kiinteistönomistajien ja tontin ostoa suunnittelevien kannalta oleellisia ovat juuri rakennusoikeuksiin ja muihin yksityiskohtiin kantaa ottavat asemakaavat.

Maarit Pimiän mukaan asemakaavamuutoksia tulee lainvoimaiseksi muutama kuukaudessa, mutta maankäytön suunnittelun yleisiä suuntaviivoja viitoittavat osayleiskaavat päivitetään vain noin kerran kymmenessä vuodessa tai sitäkin harvemmin. Parhaillaan tosin laaditaan koko Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavoja ja Joutsenon keskustaajaman osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2013.

Pimiä kehottaa ajantasa-kaavan lisäksi selailemaan myös muita kaavoituksen nettisivuja. Vireillä olevat kaavat ja vapaat tontit löytää helposti omilta alisivuiltaan Palvelujen ja Kaavoituksen alta. Koko kaupungin kaavoitusta valottava kaa-

voituskatsaus julkaistaan vuosittain tamikuussa asukaslehdessä ja myös verkossa kaupungin kaavoituksen nettisivuilla.

Kun kaavamuutoksen kuuleminen alkaa, asianosaisille ja naapureille postitetaan henkilökohtainen kirje, joka sisältää selvityksen laadittavasta asemakaavasta sekä kaavakartan muutoksista. Suurimmat kaavamuutokset esitellään yleensä asukastilaisuuksissa.



Kuinkahan moni on katsellut taloan yläilmoista käsin. Meillä Lappeenrannassa on varsin kattava ilmakeu-aineisto koko kaupungin alueelta.

Janne Villanen

Tietoja lähiympäristöstä

Surffaillessaan ajantasa-asemakaavassa kannattaa kurkistaa oman tontin tai kiinnostavan kohteen lisäksi myös, mitä naapurustoon on suunniteltu.

Janne Villanen osoittaa omakotitonttia, jonka vieressä on laajanoloinen rakentamaton maa-alue.

– Kaava kertoo, onko se näillä näkymin tarkoitus jättää metsiköksi, tuleeko sii-

hen puisto tai peräti kauppakeskus. Tosin tilanne voi jonkun ajan kuluttua muuttua, koska asemakaavoja muutetaan tarpeen mukaan.

Kohta Villanen vaihtaa alueen näkymäksi ilmakeu-

– Kuinkahan moni on katsellut taloan yläilmoista käsin. Meillä Lappeenrannassa on varsin kattava ilmakeu-aineisto koko kaupungin alueelta aina Ylämaata myöten. Laajat kuvaukset tehtiin viimeksi vuonna 2009, ja tuoreimmat kuvat taajama-alueilta ovat vuodelta 2011.

Väljiä kaavamääräyksiä

Maarit Pimiä arvioi, että Lappeenrannan asemakaavamääräykset ovat muuhun Suomeen verrattuna yleensä varsin väljiä erityisesti omakotitaloalueilla. Tiukkoja määräyksiä on vain harvakseltaan.

– Yleensä tontinomistajalla on paljon valinnan mahdollisuuksia rakentamisen toteuttamisen suhteen, ja samalla asuinalueella voi olla esimerkiksi erikokoisia taloja. Jos tontti kuitenkin sijaitsee esimerkiksi rinteessä, sen kohdalle saattaa olla piirrettyä r-kirjain ja alleviivattu kakkonen, joka merkitsee sitä, että tontille on rakennettava rinteeseen suunniteltu, kaksoeroksinen talo.

Valinnanvaraa jättävistä kaavamääräyksistä huolimatta Pimiä kehottaa tutustumaan asemakaavaan ennen talopakettien tilaamista.

– Monikerroksisia hirsilinnoja ei saa pystyttää ihan kaikille kaupunkimme tonteille. Silloin tällöin törmää kiinteistönostajiin, jotka eivät lainkaan selvitä asuinalueen tai edes havittelemansa tontin kaavoitustilannetta ennen kauppakirjojen tekemistä, asemakaava-arkkitehti ihmettelee. Lisäksi asemakaavaan liittyvillä rakentamistapaohjeilla on voitu ohjata alueen rakentamista ja toteuttamista.

Maarit Pimiä ja Janne Villanen vakuuttavat, että Lappeenrannassa tietoa kaavoituksesta löytää helposti. Esimerkiksi ajantasa-nettisovellus otettiin käyttöön ensimmäisten joukossa.

Nettisovelluksen tueksi yhteydenotto Asiakaspalvelukeskus Winkkiin tai suoraan kaavoitukseen on paikallaan, jos asia on monitahoinen ja edellyttää lisäselvityksiä.

– Neuvoja voi tarvita, jos esimerkiksi suunnittelee tontin jakoa, joka voi edellyttää asemakaavamuutosta useine käsitteilyvaiheineen. Tonteilla, joilla rakennusoikeutta on valmiiksi jo riittävästi, selvittää pelkällä tonttijaolla, jonka tekee kaupungin kiinteistö- ja mittaustoimi. Tonttien jakaminen on kaupungin kehityksen kannalta suotavaa, koska samallahan saamme kaupunkirakennettakin tiivistettyä, Pimiä perustelee.

■ *Mervi Palonen*