



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS



LAPPEENRANNAN WEERAN KORTTELI ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus 6.5.2020
EHDOTUS



LAPPEENRANNAN WEERAN KORTTELI ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

2 KESKUS, KORTTELI 6, TONTTI 55

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE TOUKOKUUN 6. PÄIVÄNÄ 2020
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA**

KAAVANUMERO 2649

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 2 Keskus, kortteli 6, tontti 55, osa katualuetta

Kaavanlaatija Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa
puh. 040 647 4889
sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

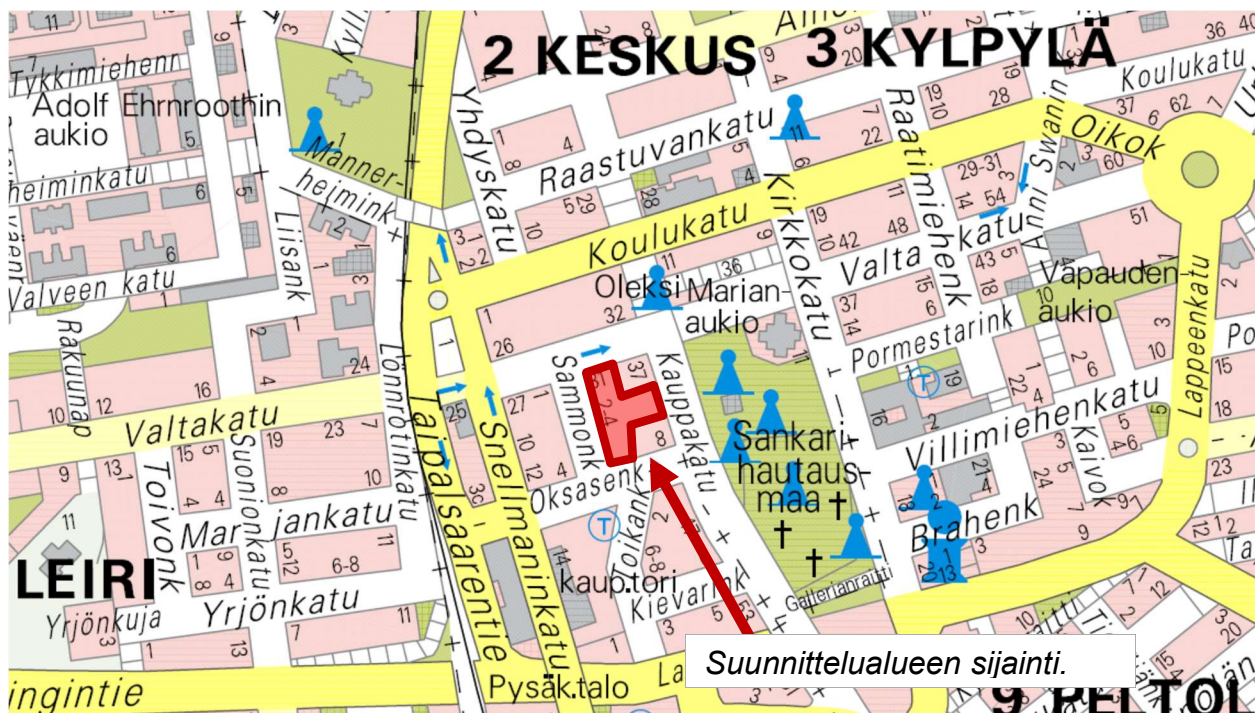
Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745
sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 5. – 26.11.2018.

Hyväksytty KV . .2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee pääosaa niin sanotusta Weeran korttelista Lappeenrannan ydinkeskustassa Keskuspuiston läheisyydessä. Korttelia rajaavat Oksasen-, Sammon-, Valta- ja Kauppakatu. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,6 ha. Korttelin keskeisimmän osan muodostavat City kauppapaikat Oy:n omistamat rakennukset. Suunnittelualan sijainti ja rajausta on esitetty alla olevalla kartalla.



Kaava-alueen rajausta on merkitty punaisella. (Lappeenrannan kaupunki).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi **Lappeenrannan Weeran kortteli, asemakaavan muutos**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	24
3.1.5	Kaupunkikuva	27
3.1.6	Väestö ja työpaikat	28
3.1.7	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	28
3.1.8	Maanomistus	32
3.2	Suunnittelutilanne	32
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	38
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	38
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	38
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	38
4.4	Suunnitteluvaiheet	39
4.5	Asemakaavan tavoitteet	39
4.6	Asemakaavaratkaisun alustavat luonnosvaihtoehdot ja niiden vaikutukset	41
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	43
5.1	Kaavan rakenne	43
5.2	Mitoitus	44
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	44
5.4	Aluevaraukset	44
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	48
5.6	Ympäristön häiriötekijät	50
5.7	Kulttuuriympäristö	50
5.8	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	51
5.9	Nimistö	54
5.10	Tonttijako	55
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	55

6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	55
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	55
6.3	Taloudelliset vaikutukset	56
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	56
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	57
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	57
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon	57
6.4.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	57
6.4.3	Vaikutukset kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen	59
6.4.4	Vaikutukset pysäköintiin	59
6.4.5	Meluvaikutukset	60
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	63
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	63
6.5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	64
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 ja maisemaan	66
6.6.5	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin	68
6.6.6	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	70
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	70
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	72
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	72
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	72
7.3	Kaavan hyväksyminen	72

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavaa havainnollistavia suunnitelmia
 - a. Asemakaavan havainnekuva 1
 - b. Havainnekuva 2 (2D katujulkisivun muutos Kauppakadulle)
 - c. Havainnekuva 3 (3D näkymän muutos Kauppakadulle)
 - d. Havainnekuva 4 (3D näkymän muutos Valtakadulle)
 - e. Havainnekuva 5 (3D, Aihio Arkkitehdit Oy)
 - f. Havainnekuva 6 (3D kaupunkisilhuettin muutos)
 - g. Havainnekuva 7 (2D katujulkisivut Oksasen- ja Sammonkadulle)
 - h. Havainnekuva 8 (korttelin pituusleikkaus)
3. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Luettelo osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa 5. – 26.11.2018 saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskartta 19.10.2018
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastine (lisätään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Kaavamuutosaloite
6. Meluselvitys (Ramboll Finland Oy 11.10.2018)
7. Asemakaavakartta 6.5.2020

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)
- Karjalankulma; Rakennushistoriallinen selvitys. Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy 11.5.2015
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2.6.2017)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava (Trafix Oy 2014)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuotos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2020-2022 kaavoitusohjelmaan; kohde 4 Kauppatorin ja ympäristökortteleiden kehittäminen, kauppakeskus Weeran kortteli. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2017 City kauppapaikat Oy:n aloitteesta. Asemakaavamuutoksen käynnistämisen lähtökohtana ovat City kauppapaikat Oy:n muuttuneet tarpeet omistamiensa rakennusten osalta.

Tontin asemakaavan muuttaminen on edellyttänyt koko korttelin tarkastelua erityisesti kulkuyhteyksien ja kaupunkikuvan kannalta. Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut koko Weeran korttelin käsittäviä luonnoksia, jotka ovat olleet asemakaavamuutoksen lähtökohtana.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 3.11.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä 5. – 26.11.2018 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 5.11.2018 alkaen koko kaavaprosessin ajan. Hankkeesta on järjestetty asukastilaisuus 13.11.2018.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella sekä laadittu 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 Kaavoituksen lisäksi mm. kadut ja ympäristö -vastuualue, maaomaisuuden hallinta sekä rakennusvalvonta. Asemakaavaa on laadittu yhteistyössä City kauppapaikat Oy:n, Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n, arkkitehtitoimisto Ark'idean sekä Aihio Arkkitehdit-arkkitehtitoimiston kanssa.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL)* merkitty tontti on osoitettu myös kaavamuutoksessa *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL)*. Tontin rakennusoikeutta on lisätty keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaisesti ja rakennusalueita on laajennettu. AL-merkintä mahdollistaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tilojen rakentamisen.

Asemakaavaehdotuksessa rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain siten, että maaston korkeuseroihin sopeutuva rakennusmassoittelu toteutuu. Valtakadun varteen tontille 55 on mahdollista rakentaa kadun puoleiselta sivultaan nelikerroksinen rakennusosa ja lisäksi viides kerros, jonka tulee olla vähintään 3 metriä sisään vedetty tontin rajasta. Sammonkadun puoleinen kerrosluku on Valtakadulta lähtien neljä kerrosta ja pääosalla viisi kerrosta. Lisäksi Sammonkatuun rajoittuvalla rakennuksen keskiosalla on mahdollista rakentaa kuudes kerros, jonka tulee olla vähintään 3 metriä sisään vedetty tontin rajasta. Oksasenkatuun rajoittuvalla osalla rakennus on kokonaan kuusikerroksinen. Kauppakadun puoleinen kerrosluku on tontin 19 rajan läheisyydessä viisi ja muilta osin kuusi kerrosta, lisäksi on mahdollista rakentaa 2/3-laajuinen ullakkokerros lähtien tontin 57 rajalta. Sisäpihan puolelle on mahdollista rakentaa yksikerroksiset osat.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. melunsuojauksesta, kaupunkikuvasta, rakennusten korkeustasoista ja pysäköinnistä. Myös korttelin vaihteittainen rakentuminen on huomioitu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäytösopimus.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

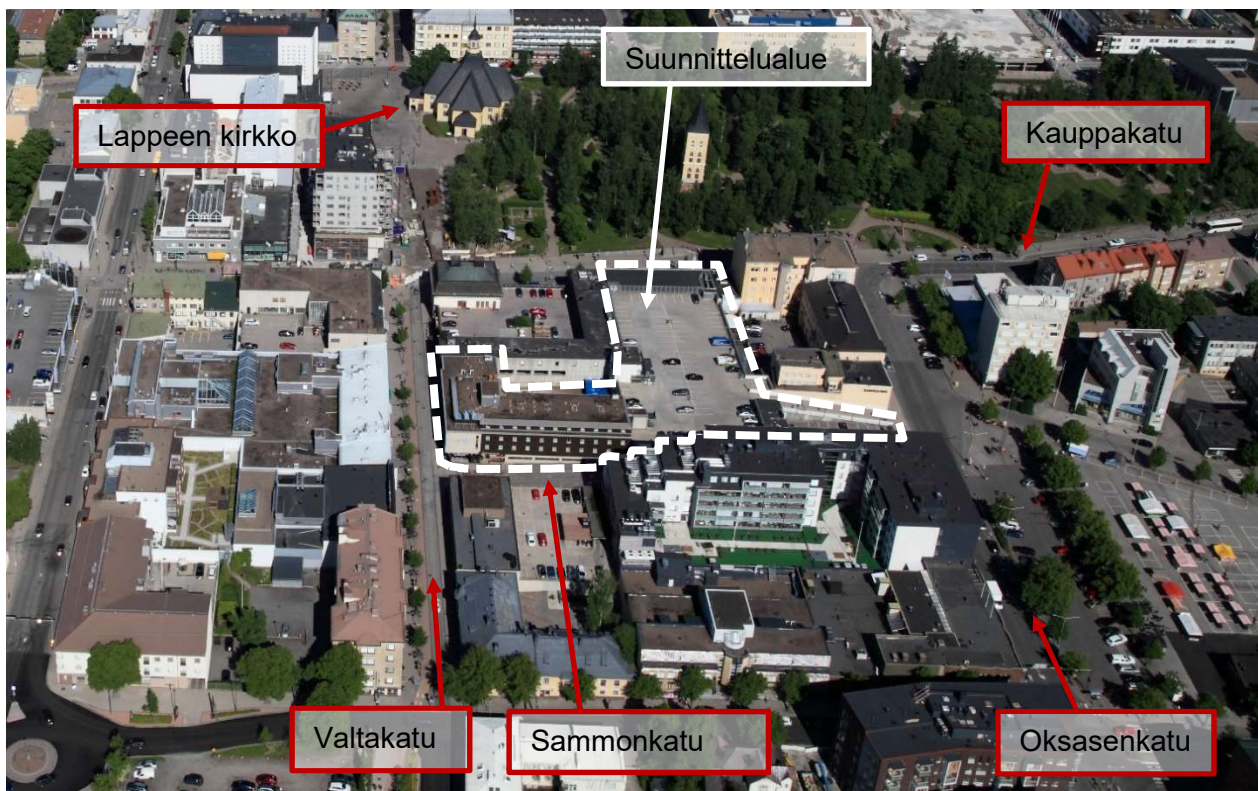
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa. Alue rajautuu etelässä Oksasenkatuun, lännessä Sammonkatuun, pohjoisessa Valtakatuun ja idässä Kauppakatuun. Suunnittelualueella tontilla 55 sijaitsevat hotellirakennus (entiset Cumulus ja Scandic), kauppakeskus Weeran liikerakennus ja pysäköintialue. Asemakaava-alue rajautuu kaakkoiskulmastaan Kiinteistö Oy Karjalankulmaan, joka on kolmen vuosikymmenen aikana rakentunut liike- ja toimistorakennusten kokonaisuus. Karjalankulman viisikerroksinen osa on suojeltu ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Suunnittelualueen ulkopuolelle on rajattu myös korttelin koilliskulmassa sijaitseva tontti 19, jolla sijaitsevat entinen Pohjoismaiden Osakepankki sekä sitä ympäröivä liike- ja toimistorakennusten kokonaisuus, johon on sijoittunut pääosin ravintolatoimintaa.

Kokonaisuutena Weeran kortteli on erittäin keskeinen Lappeenrannan ydinkeskustan toimintojen, elinvoimaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta.

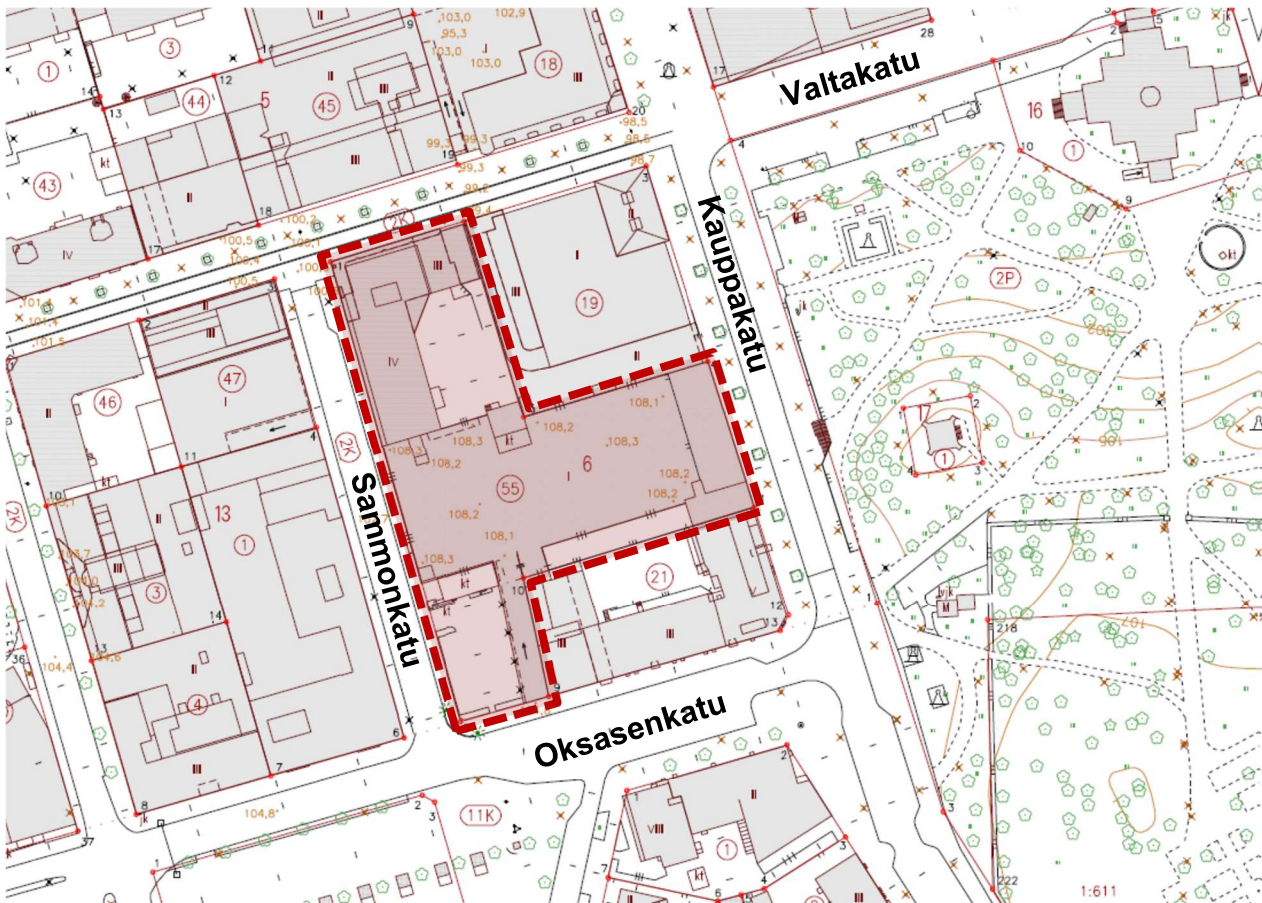


Suunnittelualueen sijainti lännestä katsottuna. (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualueen eteläpuolella on entinen Säästöpankin kahdeksankerroksinen ja osittain kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Suunnittelualueen lounaispuolella on Kauppatori. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee katujulkisivujen osalta kuusikerroksinen ja sisäpihan osalta yksikerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Korttelin pohjoispuolella Valtakadun varrella on Säästöpankin nykyinen pankkitalo. Korttelin koillispuolella Marian aukion reunassa sijaitsevat kuusi- ja kahdeksankerroksiset Koulu- ja matkatalon asuin- ja liikerakennukset. Korttelin itäpuolella on Lappeen Marian kirkko, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin sekä sen uusgoottilainen kellotapuli.

Weeran korttelin suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kadut, kevyen liikenteen kulkureitit, pihat ja pysäköintialueet ovat asfaltoituja tai kivettyjä. Kaavamuutosalueella ei ole luonnonympäristöön liittyviä arvoja. Valtakadulla on suunnittelualueen kohdalla pyöräilyn pääreitteihin kuuluva kevyenliikenteen väylä. Oksasenkadulle on suunnitelma kevyen liikenteen kehittämiseksi, jossa pyöräilijöille rakennetaan erillinen ja turvallisuutta lisäävä kulkuväylä.



Weeran korttelin suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla. (Lappeenrannan kaupunki)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakitasanteella ja on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta. Alueen maaperä on hiekkamoreenia. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on korkeussuhteiltaan loivapiirteistä ja osin rakentamisen yhteydessä muokattua.

Korttelin maasto laskee loivasti etelästä pohjoiseen. Korttelia ympäröivien katualueiden matalin kohta +98,7 metriä merenpinnasta, on korttelin koilliskulmalla, vanhan pankkirakennuksen edustalla. Varsinaisen suunnittelualueen matalin kohta +99,5 metriä on alueen pohjoiskulmalla Valtakadun varrella. Katualueiden ja suunnittelualueen korkein kohta +104,9 metriä on Oksasenkadun varrella. Korkeusero suunnittelualueen pohjois- ja lounaisosan välillä on yli 5 metriä. Pääosa korttelialueesta on rakennettua.

Sammonkatu ja Kauppakatu nousevat suunnittelualueen kohdalla pohjoisesta etelään. Suunnittelualueen luoteiskulmalla Sammonkadun korko on +100,3 metriä ja lounaiskulmalla korko on noin +104,8 metriä. Kauppakadun varrella alin korko on +101,2 ja korkein korko +104,8 metriä.



Lappeenrannan ydinkeskusta lounaasta katsottuna. Kauppakadun sijainti on merkitty oranssilla katkoviivalla ja Weeran kortteli on rajattu punaisella viivalla. (Lappeenrannan kaupungin kuva-palvelu)

Pohjavesi

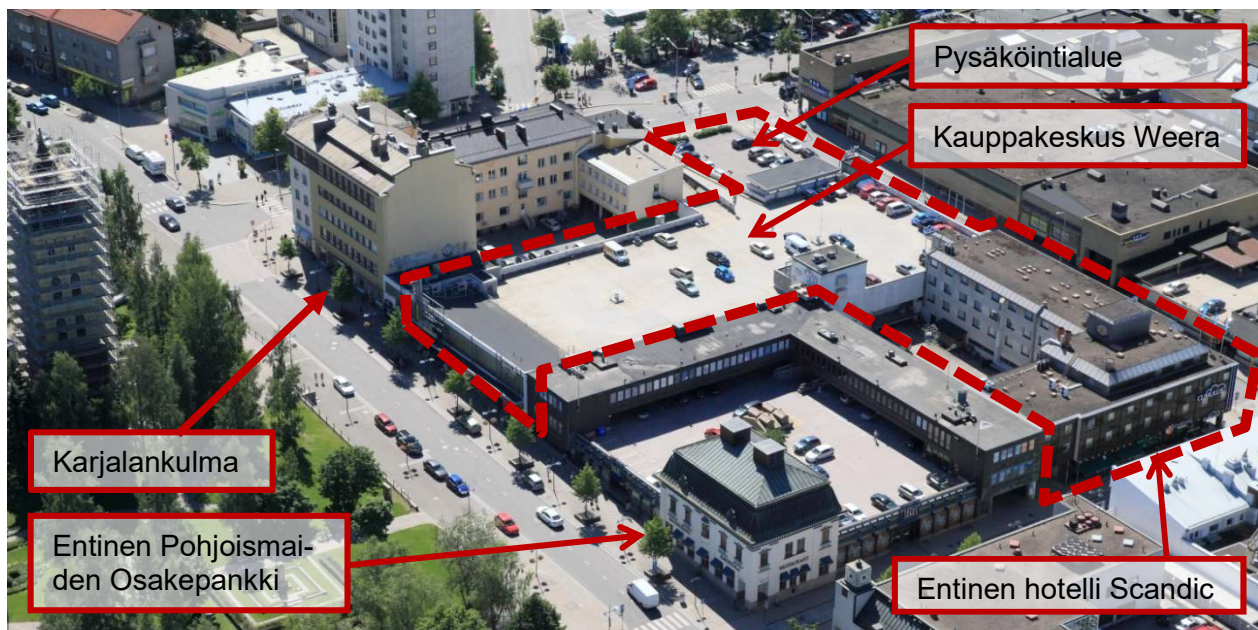
Suunnittelualue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen 0540510 Lappeenrannan keskusta –Lauritsala, joka on luokituksestaan *muu pohjavesialue*. Kaakkois -Suomen elinkeino -, liikenne - ja ympäristökeskus on vuonna 2016 aloittanut pohjavesialueiden rajausten ja luokittelun tarkistamistyön. Kaikki pohjavesialueet tullaan tarkastelemaan niiden suojelutarpeen ja vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden kannalta uudelleen. Tavoitteena on selkeyttää pohjavesien suojelua ja täsmentää vesipuitedirektiivin edellyttämää pohjavesistä riippuvaisten maa- ja pintavesiekosysteemien huomioon ottamista. Pohjavesialueiden tarkistamisen ja uuden pohjavesialueluokituksen on tarkoitus valmistua vuonna 2020.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on keskeinen osa Lappeenrannan ydinkeskustaa. Alueella sijaitsevat Kauppakeskus Weeran liikerakennus sekä entinen hotelli Scandic Lappeenranta City, jonka toiminta päättyi vuoden 2019 marraskuussa. Aiemmin tiloissa on toiminut hotelli Cumulus. Weeran osittain kaksikerroksinen liikerakennus rakennettiin vuonna 1970 ja oli alunperin Centrum-tavaratalo. Rakennuksen on suunnitellut Kulutusosuuskuntien keskusliiton arkkitehtiosasto ja tarkastajana Raimo Puronen. Rakennuksen julkisivu Kauppakadulle edustaa modernia liiketilarakentamista, jossa lasitiililankut jatkavat näyteikkunapintaa kohti vesikattoa. Rakennus muutettiin vuonna 2000 nykyiseen liikekeskuksen muotoon ja suunnittelijana oli rakennusarkkitehti Pekka Partinen.

Entinen hotelli Cumulus on rakennettu vuonna 1982, suunnittelijana arkkitehtitoimisto Paju & Yli-Kojola. Osittain kolmi-, osittain nelikerroksinen rakennus on tyypillinen 1970-80-lukujen liikerakennus, jossa julkisivu on verhoiltu tummanruskealla muovilevyillä ja keltävällä klinkkerillä. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen ravintolan sisustus on pääosin alkuperäinen. Suunnittelualueen lounaiskulmalla on autojen pysäköintialue sekä ajo-
luiska liikekeskuksen katolla sijaitsevalle pysäköintialueelle.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevat Kiinteistö Oy Karjalankulman rakennukset. Ensimmäinen rakennusosa valmistui vuonna 1927 Kauppakadun ja Ahlqvistinkadun kulmaan viipurilaisen arkkitehdin Väinö Keinäsen suunnittelemana. Rakennus oli kaksikerroksinen ja sen pääjulkisivu avautui kohti Kauppakatua. Vuonna 1936 Oksasenkadun varteen valmistui arkkitehti T.A. Elon suunnittelema kolmikerroksinen laajennus, joka täydensi aiemmin rakentamatta jääneen Kauppakadun kulman. Vuonna 1948 kaupunginarkkitehti Paavo-Henrik Salminen sai suunniteltavakseen Kauppakadun puoleisen osan korotuksen 5-kerroksiseksi. Myös Oksasenkadun 3-kerroksinen osa oli tarkoitus korottaa 5-kerroksiseksi, ja jatkaa sitä vielä osittain 3- ja 2-kerroksisena tontin kulmaan saakka. Oksasenkadun uudempi, kolmikerroksinen lisäsiipi valmistui keväällä 1949, suunnittelijana kaupunginarkkitehti Salminen. Kauppakadun kaksikerroksisen osan ja Oksasenkadun viiston kulmaosan korotus toteutui vuonna 1949, jolloin muodostui yhtenäinen 5-kerroksinen rakennusmassa. Viimeisin laajennuksista on vuonna 1956 valmistunut kolmikerroksinen rakennusosa painokoneille, arkkitehtisuunnittelusta vastasi kaupunginarkkitehti Reino Ahjopalo.



Suunnittelualueen ja -ympäristön kiinteistöt pohjoisen suunnasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla ja suunnittelualueen laajennus vihreällä katkoviivalla. (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä rakennus tontilla 19 oli alun perin Pohjoismaiden Osakepankin (POP) konttorirakennus. Pankkirakennus on valmistunut vuonna 1914 ja sen suunnittelijat Valter ja Ivar Thomé olivat merkittäviä jugend-tyylin arkkitehtejä, mutta rakennus edustaa myös klassistista tyyliä. Vuonna 1919 POP fuusioitui Suomen Yhdyspankin kanssa ja muodostui Pohjoismaiden Yhdyspankki (PYP). Vuonna 1940 Talvisodan pommituksessa vaurioituneen rakennuksen korjaussuunnitelman laati arkkitehti Runar Finniliä ja vesikatto muutettiin matalaksi aumakatoksi. Rakennus palautettiin korjaustöiden yhteydessä alkuperäiseen asuunsa vuonna 1978 ja samalla rakennettiin koko tontin kattava liiketilojen laajennus Suomen Yhdyspankin toimitiloiksi. Korjaustöiden sekä pankkirakennuksen ympärille rakentuneiden liiketilojen suunnittelijana oli arkkitehtitoimisto Olli Kuusi ja arkkitehti Vesa Sillanpää. Hienostunut laajennus jää alisteiseksi vanhalle pankkirakennukselle ja julkisivujen graniitti- sekä kuparipinnat muodostavat hallitun kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Nykyisin liike- ja toimistorakennuksen maantason liiketiloihin sijoittunut ravintolatoiminta lisää ydinkeskustan elävyyttä ja elinvoimaa.

Suunnittelualueen eteläpuolella on vuonna 1956 valmistunut entinen Säästöpankin kahdeksankerroksinen ja osittain kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehti Olli Kivinen ja Pentti Riihelä.

Suunnittelualueen lounaispuolella on vuoden 1956 syksystä lähtien nykyisellä paikalla toiminut Kauppatori.



Suunnittelualueen ja ympäristön rakennuksia Kauppakadulta katsottuna, lähinnä entinen Pohjoismaiden Osakepankin rakennus ja sen laajennukset, vasemmalla kauppakeskus Weera ja korttelin viimeisenä kaupunkikuvallisesti merkittävä Karjalankulman viisikerroksinen rakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

Suunnittelualueen länsipuolelle rakentui vuonna 1981 osittain kaksikerroksinen Sampo-vakuutusyhtiön liike- ja toimistorakennus, arkkitehtina Veijo Kahra. Tämä nykyisin Kekäle Oy:n omistama rakennus edustaa aikakaudelle tyypillistä klinkkeripinnoitettua elementtirakentamista. Autopaikat on sijoitettu rakennuksen yksikerroksisen osan katolle. Samaan kortteliin Sammonkadun varrelle rakentui vuonna 2016 katujulkisivuiltaan kuusikerroksinen asuin- ja liikerakennus Kiinteistö Oy Rakuunaheikki, suunnittelijana Edifica Oy ja Peteri Nikki. Rakennuksen julkisivu on pääosin vaalea rappausta ja julkisivutehosteet ovat tummaa julkisivulevyä. Uudisrakennus on antanut uuden kuusikerroksisen mittakaavan Lappeenrannan ydinkeskustan länsiosaan. Kaupunkirakenteen mittakaavaa on kevennetty kohti Valtakatua ja pohjoista rakennusmassaa porrastaen.

Korttelin pohjoispuolella Valtakadun varrella on asuin- ja liikerakennuksia. Kaupunkikuvallisesti merkittävä on Kauppakadun risteykseen vuonna 1987 valmistunut Säästöpankin

postmodernistinen pankkitalo, suunnittelijana Arkkitehdit Ky Gullichsen-Kairamo-Vormala. Vaaleaksi rapatun rakennuksen pääsisäänkäynti on kulmassa, jota on korostettu modernilla kellotornilla. Korttelin luoteispuolella Marian aukion reunassa sijaitsevat vuonna 2017 valmistuneet kuusi- ja kahdeksankerroksiset asuin- ja liikerakennukset, suunnittelijana arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy.

Korttelin itäpuolella on Lappeen Marian kirkko, joka valmistui vuonna 1794. Kirkko kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Kirkon lounaispuolella sijaitsee vuonna 1856 valmistunut uusgoottilainen kellotapuli.

Weeran korttelin asemakaavoituksen historiaa

Lappeenrannan siviiliasutus siirtyi 1700-luvun lopulla Linnoitusniemen ulkopuolelle ja se keskittyi Viipurin ja Savonlinnan teiden risteyksessä sijaitsevaan niin sanottuun Suureen esikaupunkiin. Esikaupunki käsitti aluksi kaksi itä-länsisuuntaista pitkittäiskatua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista poikittaiskatua, jotka sijoittuivat nykyisen Valtakadun pohjoispuolelle. Suunnittelualue sijaitsi Lappeenrannan kaupungin rajan läheisyydessä ja oli pitkään rakentumaton. 1800-luvun kuluessa entinen esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen ja oli virallisesti Toinen kaupunginosa. Keskustaa laajennettiin tontti kerrallaan ilman erityisiä kaavallisia tavoitteita. Weeran korttelin kohdalle on merkitty rakentamista C.W. Gyldeénin laatimassa kaupunkikartassa vuodelta 1838 ja korttelin muoto kielii spontaanista rakentamisesta.

Linnoituksen menettäessä sotilaallista merkitystään Toisesta kaupunginosasta tuli oikeasti Lappeenrannan keskusta. Alueen jo ollessa asuinkortteleiden täyttämä, jouduttiin julkiset rakennukset ja kaupunkitilat sijoittamaan rakennusten joukkoon tapauskohtaisesti, minkä seurauksena Lappeenrannan kaupunkirakenteesta kehittyi muita kokoisiaan kaupunkeja vaatimattomampi. Kun suuria kaupunkipalojakaan ei Lappeenrannassa ole ollut, on 1770-luvun esikaupungin ruutukaavallinen kaupunkirakenne edelleen Lappeenrannan kaupunkikeskustan rakenteellisena perustana.

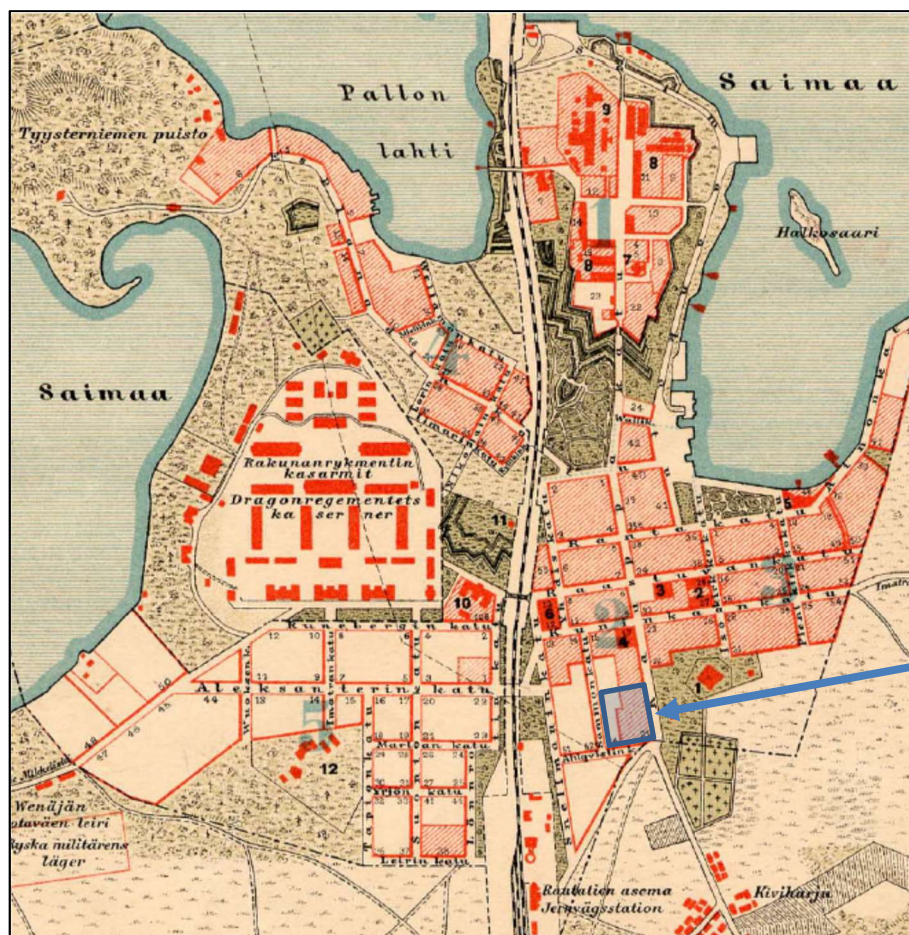
Lappeenranta mitattiin 1840-luvulla ja tonttien muotoa täsmennettiin suorakaiteiksi, samalla toinen kaupunginosa jaettiin ja Kirkkokatu rajasi uudet idän puoleiset alueet Kolmanteen Kylpylän kaupunginosaan. Vuonna 1848 laaditussa kartassa Weeran korttelin alueelle on esitetty rakennuksia ja tonttijako osana toista kaupunginosaa, lähellä Lappeenrannan ja Lappeen pitäjän välistä rajaa.



*Ote Lappeenrannan kartasta vuodelta 1848. Weeran korttelin alue on rakentunut kiinni kaupunkirakenteeseen osaksi toista kaupunginosaa.
(Museoviraston digitaaliarkisto)*

Albin Hannikainen laati Lappeenrannan keskustalle asemakaavan vuonna 1891 ja sille saatiin keisarin vahvistus vuonna 1892. Tämä ns. Keisarinkaava on merkittävä, koska se oli tuolloin ainoa Lappeenrantaan laadittu asemakaava yli sataan vuoteen. Kaavassa kaupungin keskusta on merkitty ensimmäistä kertaa nykyiselle paikalleen. Kaavasta laadittiin vuonna 1894 suomenkielinen kartta, jossa Ahlqvistin- (Oksasen), Kauppa-, Sammon- ja Kuninkaankatu (Koulukatu) rajaavat Weeran korttelia suurempana, kuin mitä kortteli on nykyisellään, koska korttelia halkaisevaa Valtakatua ei vielä tuolloin merkitty karttoihin kaupungin itäosassa. Kulkuyhteys on kuitenkin ollut polkuna kaupunkirakenteessa ja tunnettiin nimellä Albertsgatan silloisen Pormestarin Albert Schogsterin mukaan sekä myös toiselta nimeltään Pulsankatuna. Vuonna 1892 kadun länsiosa nimettiin Aleksanterinkaduksi silloisen Venäjän keisarin Aleksanteri III:n kunniaksi. Weeran korttelin itäreuna Kauppakadun varrella on jo tuolloin rakentunut osaksi yhtenäistä kaupunkirakennetta, päättyen Ahlqvistin kadulle.

Vuonna 1908 Walter Thomén laatima ja v. 1921 Jalmari Janhusen täydentämänä koko kaupungin asemakaava ei tuo kovin suuria muutoksia kaupungin keskustaan. Aleksanterinkatu (Valtakatu) on nyt ensimmäistä kertaa linjattu radasta itään Lappeen kirkon editse ja samalla se rajaa Weeran korttelin nykyiseen muotoonsa. Valtakadusta muodostui Lappeenrannan tärkein itä-länsisuuntainen kulkuväylä. Vilkkaan liikenteen ansiosta Valtakadun varrelle rakentui vuosien saatossa runsaasti liiketiloja ja liiketoiminta vahvisti ydinkeskustan kaupallista elinvoimaa.



Vuonna 1891 Albin Hannikaisen laatiman Keisarinkaa-
vaa mukaillen
vuonna 1894 piirre-
tyssä kartassa
Weeran kortteli on
kaavoitettu. (Mu-
seoviraston digitaalarkisto)

Suunnittelualue.

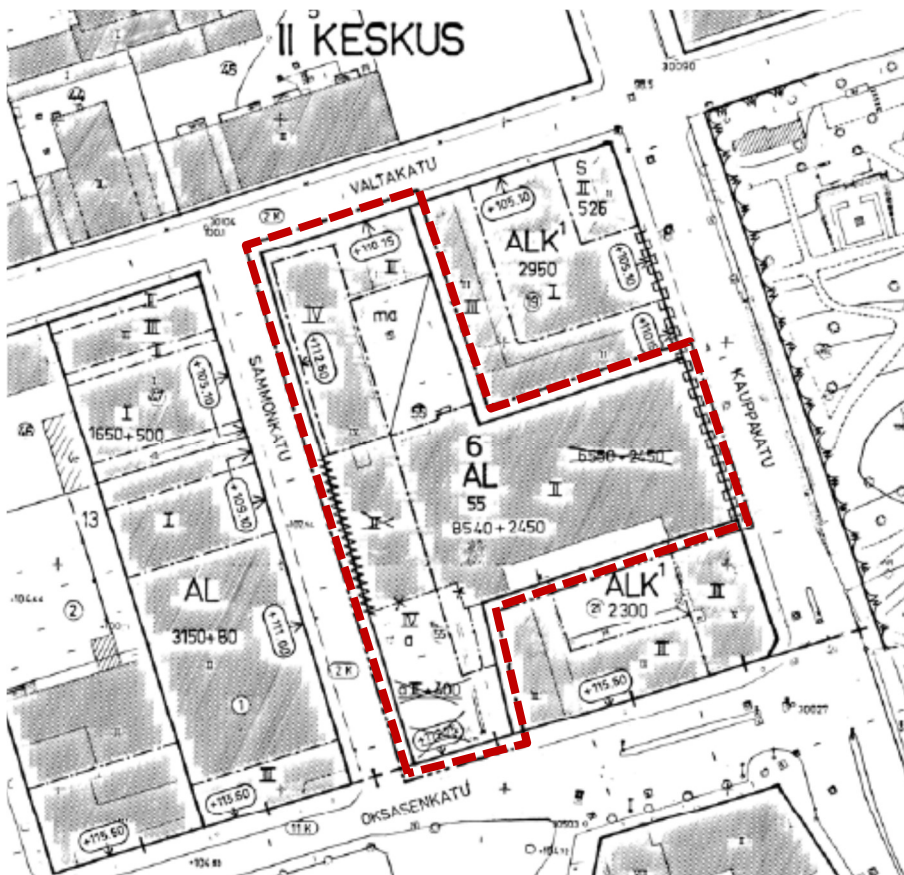
Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Viipurin asemakaava-arkki-
tehdin Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, joka käsitti vuonna 1932 kaupun-
kiin liitetyt laajat esikaupunkialueet ja antoi kaupungille mahdollisuuden laajentua. Weeran
kortteli sijaitsee II Keskus-alueen reunalla. Vuoden 1935 valtuuston päätöksellä Aleksan-
terinkadun nimeksi oli vaihdettu Valtakatu, samoin Ahlqvistinkatu oli muutettu Oksasen-
kaduksi.



Vuonna 1936 valmistui
Otto-livari Meurmanin
laatima yleisasema-
kaava, jossa Weeran
kortteliin on merkitty ny-
kyisten tonttien rajat. Alu-
etta rajaavina katuina
ovat Oksasen-, Sammon-
, Valta-, ja Kauppakatu.
(Museoviraston digitaalarkisto).

Lappeenrannan kaupungin alueelle tilattiin uusi yleiskaava vuonna 1951 Otto-livari Meurmanilta. 1954 valmistuneen kaavan laati Meurmanin avustajana toiminut ja Lappeenrannassa lapsuutensa viettänyt arkkitehti Olli Kivinen. Yleiskaava noudatti funktionalismin periaatetta ja eri toiminnot jäsennettiin erillisiksi kokonaisuuksiksi. Vanhalla kaupunkialueella yleiskaava tähtäsi rakennusjärjestyksessä määritellyn rakennusoikeuden huomattavaan pienentämiseen.

Ydinkeskustan asemakaavaa muutettiin 1970-luvun alussa laajalla alueella, myös korttelissa 6. Arkkitehti Erkki Juutilaisen laatima asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.1971 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 30.8.1972. Asemakaavan kunnianhimoinen piirre oli osoittaa yhtenäinen kerrosten lukumäärä myös jo rakennettujen rakennusten kohdalle. Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennuksen kohdalle on merkitty kerrosluvuksi III ja tämä olisi edellyttänyt useiden jo rakennettujen rakennusten madaltamista, samoin usean tontin rakennusoikeus on huomattavasti pienempi kuin tontille jo toteutetun rakennuksen kerrosala.



Ote Erkki Juutilaisen vuonna 1971 laatimasta ja myöhemmin muutetusta asemakaavasta. Kaava on muutettu suunnittelualueen rakennusoikeuden osalta vuonna 1977 ja räystäkorkojen sekä rakennusoikeuden osalta vuonna 1985. Lisäksi vuoden 1977 kaavamuutoksen yhteydessä entinen pohjoismaiden pankkirakennus on saanut suojelumerkinnän. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Suunnittelualueella tontin 55 merkintöjä on muutettu asemakaavamuutoksella 26.1.1977 ja 10.12.1985. Asemakaavan muutoksilla rakennusalueen rajoja on siirretty, tontin rakentamista ohjaavat määräykset on muutettu vastaamaan rakennettuja kerrosaloja ja räystäkorkoja. Asemakaavamerkintä on *asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)*. Suurin sallittu kerrosluku on Kauppakadun puolella II, Valtakadun puolella osittain III ja IV sekä Sammonkadun varrella IV. Rakennusoikeus tontilla 55 on 8540+2450 m² (e=1,48), *lukusarja jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku kellarikerroksessa lisäksi sallitun, rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden neliömetreinä.*

Weeran korttelin tonttien ja rakennusten historiaa

Tiedot Weeran korttelin rakentumisesta ulottuvat 1800-luvun lopulle. Nykyisen Karjalankulman tontin omisti tuolloin neiti Henrietta Maconi vuoteen 1894, jolloin hän myi tontin kuvernementinsihteeri Emil Hanénille. Maconi oli asunut itse tontin keskellä sijaitsevassa puutalossaan. Tämä käy ilmi kaupunginarkiston piirustuksesta vuodelta 1889.

Emil Hanén haki vuonna 1894 laajennuslupaa Maconin talolle. Rakennusta laajennettiin jatkamalla Ahlqvistinkadun suuntaista siipeä länteen. Seuraavaa laajennusta Hanén haki jo vuonna 1897, jolloin rakennuksen Kauppakadun puoleista siipeä jatkettiin kaksikerroksisena kohti Ahlqvistin katuja. Näin rakennuksen L-muoto muuttui T-muodoksi ja laajennus oli näyttävä saavuttaessa kaupunkiin. 1900-luvun alussa rakennukseen tehtiin vielä pieniä laajennuksia. Kunnallisneuvos Emil Hanén kuoli vuonna 1918. Hän testamenttasi koko omaisuutensa, Ahlqvistinkadun tontti ja rakennukset mukaan luettuna, Joutsenon kunnalle.

Lehtitalo Oy Etelä-Savo hankki tontin haltuunsa Joutsenon kunnalta vuonna 1926. Tontin nykyinen rakennuskanta on muodostunut useassa vaiheessa vuosina 1927-56 ja sen omistaa on Kiinteistö Oy Lappeenrannan Karjalankulma.



Karjalankulman vanhimman, vuonna 1927 valmistuneen osan julkisivu Kauppakadulla (Etelä-Karjalan museo).

Kauppakadun varrelle valmistui vuonna 1927 viipurilaisen arkkitehdin Väinö Keinäsen suunnittelema Oy Etelä-Savon kaksikerroksinen lehtitalo. Vuonna 1936 valmistui Oksasenkadun varteen laajennus, suunnittelijana arkkitehti T.A. Elo. Kolmikerroksinen rakennus täydensi aiemmin rakentamatta jääneen Kauppakadun kulman. Oksasenkadun uudempi kolmikerroksinen

lisäsiipi valmistui keväällä 1949. Siivessä on osa, jonka kohdalla on porttikäytävä pihalle. Kauppakadun kaksikerroksista osaa korotettiin vuonna 1949 kolmella kerroksella ja Oksasenkadun viistoa kulmaosaa kahdella. Yhdessä nämä muodostivat yhtenäisen 5-kerroksisen rakennusmassan. Karjalankulma on kaupunkikuvallisesti merkittävä liike- ja toimistorakennus.

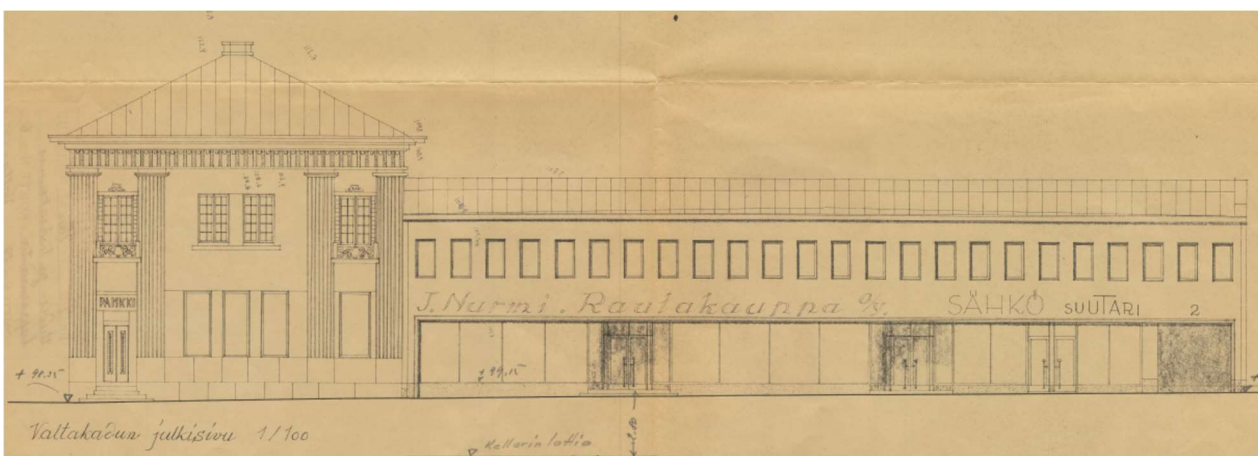
Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä rakennus tontilla 19, on entinen Pohjoismaiden osakepankin konttorirakennus. Pankkirakennus on valmistunut vuonna 1914 ja sen suunnittelijat Valter ja Ivar Thomé olivat merkittäviä jugend-tyylin arkkitehtejä, mutta rakennus edustaa myös klassista tyyliä.



Ilmakuva Weeran korttelista, kuvausvuosi on 1935. Kuvassa edessä oikealla VPK:n talo, seuraavana vasemmalla Sammonkadun varrelta on rakentumaton tontti, seuraavana vasemmalla nykyisen hotelli Cumuluksen tontilla sijainnut kaksikerroksinen liikerakennus ja korttelin takosassa Suomen Yhdyspankin rakennus. (Veljekset Karhumäki Oy 1935, Lappeenrannan Museot).

Vuoden 1919 fuusion myötä omistus siirtyi Suomen yhdyspankille. Vuonna 1940 Talvisodan pommituksessa vaurioituneiden rakennusten korjaussuunnitelman laati arkkitehti Runar Finnilä ja katujen kulmassa olevan pankkitalon vesikatto muutettiin aumakatoksi. Samalla Valtakadun varrelle rakennettiin uusi kaksikerroksinen liikerakennus, joka edusti tyyliltään funktionalismia.

Vanha pankkirakennus palautettiin vuonna 1978 korjaustöiden yhteydessä alkuperäiseen asuunsa korkeine mansardikattoineen. Samalla molemmat Kauppa- ja Valtakadun varsilla sijainneet liikerakennukset purettiin ja tilalle rakennettiin koko tontin alueelle ulottuva yksikerroksinen liiketilojen laajennus sekä korttelin sisärajoja kiertävä kolmikerroksien toimistorakennus. Korjaustöiden sekä pankkirakennuksen ympärille rakentuneiden liiketilojen suunnittelijana oli arkkitehtitoimisto Olli Kuusi ja arkkitehti Vesa Sillanpää.



Kuvassa SYP:n talvisodan pommituksessa vaurioituneelle pankkirakennukselle 8.6.1940 Runar Finnilän laatiman korjaussuunnitelman julkisivu Valtakadulle, jossa pankki-rakennuksen mansardikatto on muutettu aumakatoksi ja Valtakadun varrelle on suunniteltu kaksikerroksinen uudisrakennus (Lappeenrannan kaupunginarkisto).

Hienostunut laajennus jää alisteiseksi vanhalle pankkirakennukselle ja julkisivujen graniitti sekä kuparipinnat muodostavat hallitun kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Suomen Yhdyspankin toimitilat sijoituivat Valtakadun varrelle. Nykyisin liike- ja toimistorakennuksen maantason liiketiloihin sijoittunut ravintolatoiminta lisää ydinkeskustan elävyyttä ja elinvoimaa.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Valtakadun ja Sammonkadun kulmauksessa sijaitsi arkkitehti Jalmari Lankisen vuonna 1926 suunnittelema klassistinen asuin- ja liikerakennus. Kaksikerroksisen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsi liiketiloja ja toisessa kerroksessa asuntoja. Rakennuksen julkisivut olivat rapattuja ja toisessa kerroksessa osa ikkunoista oli viistoerkkeri-ikkunoita elävöittäen julkisivua. Rakennus purettiin vuonna 1981 ja tilalle rakennettiin hotelli Cumulus, myöhemmin Scandic.



*Kauppakatua 1950-luvulla. Oikealla SYP:in eli kuvaushetkellä PYP:n rakennus sekä Runar Finnilän suunnittelema laajennus, seuraavana vasemmalla kauppakeskus Weeran tieltä purettu liikerakennus ja viimeisenä Karjalankulman pohjoispääty.
(Lappeenrannan museot, kuva: Unto Oikkonen)*

Sammon- ja Oksasenkadun risteyksessä sijaitsi 1960-luvun lopulle asti Vapaapalokunnan puinen rakennus, jota kutsuttiin myös Pumpuksi ja Letkuliiteriksi. Rakennus oli 1½-kerroksinen jugend-tyyliä edustava satulakattoinen puurakennus. Rakennus purettiin 1960-luvun lopulla ja sen alue jäi autojen pysäköintialueeksi, samalla kun tontin keskiosalle rakennettiin vuonna 1970 Kauppakadulta Sammonkadulle ulottuva E-osuusliike Onnin Centrum-tavaratalo. Rakennuksen on suunnitellut Kulutusosuuskuntien keskusliiton arkkitehtiosasto ja tarkastajana Raimo Puronen. Rakennuksen julkisivu Kauppakadulle edustaa modernia liiketilarakentamista, jossa lasitiililankut jatkavat näyteikkunapintaa kohti vesikattoa.



Kuva kauppatorilta kohti kauppakeskus Weeran korttelia on vuodelta 1961. Vasemmassa reunassa VPK:n talo ja keskellä Karjalan kirjapainotalo osana Karjalankulman rakennuskantaa. Oikeassa reunassa vuonna 1956 valmistunut Säästöpankin tornitalo, joka oli kaupunkikuvassa erottuva maamerkki. (Lappeenrannan museot, kuvaaja on Olli Rumpu)



Valtakatu vuodelta 1976. Oikealla Jalmari Lankisen vuonna 1926 suunnittelema liike-talo joka purettiin 1981 ja tilalle rakennettiin hotelli Cumulus, seuraavana vasemmalla SYP:n vuonna 1940 rakennettu lii-kerakennus, joka pu-rettiin vuonna 1978. (Lappeenrannan museot, kuvaaja L. Putkonen)

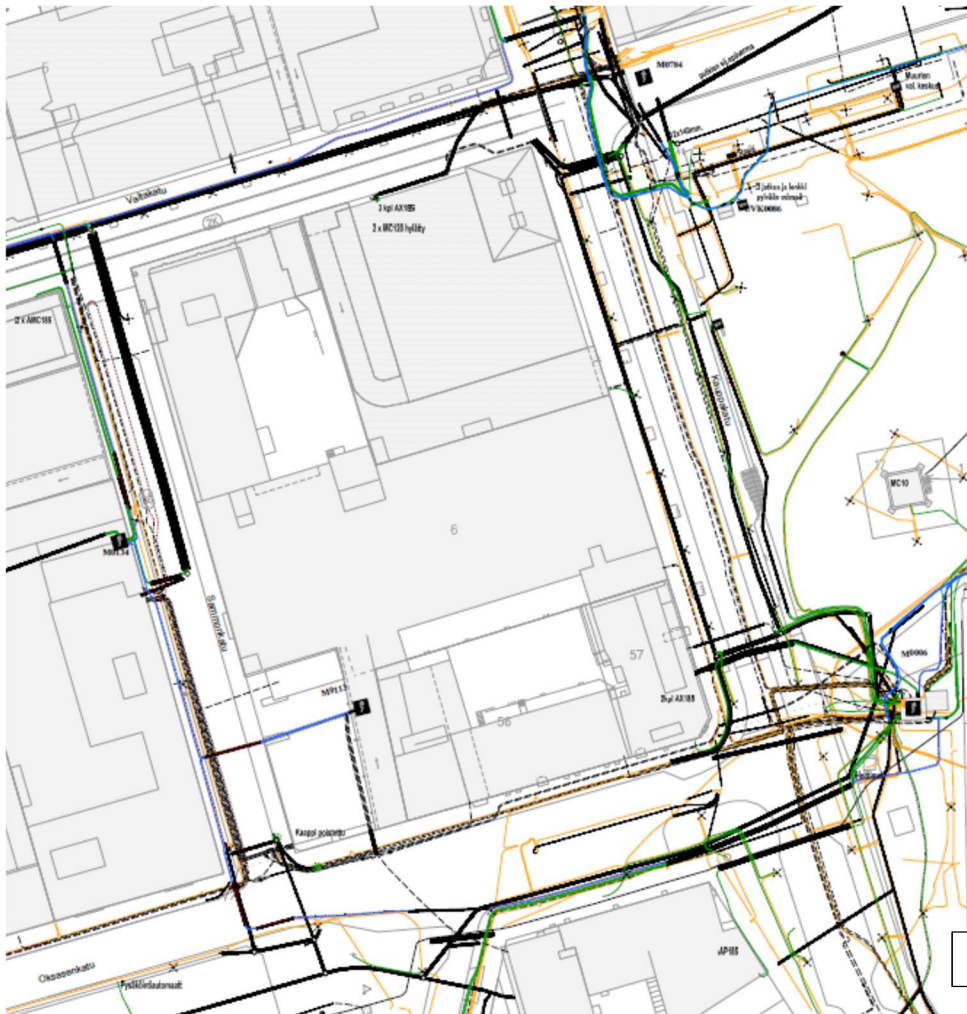
Centrumin lopetettua toimintansa rakennuksen tiloissa on toiminut mm. pukeutumis-, kauneus- ja terveysalan liikkeistä koostuva kauppakeskus, ensin Kultapiisku-nimellä ja vuodesta 2000 Weera-nimellä. Rakennuksessa on tehty lukuisia muutos- ja korjaustöitä käyttötarkoitusten ja kauppakeskuskonseptien muuttuessa. Nykyiseen liikekeskuksen muotoon Weeran liikerakennus muutettiin vuonna 2000 ja muutostöiden suunnittelijana oli rakennusarkkitehti Pekka Partinen.

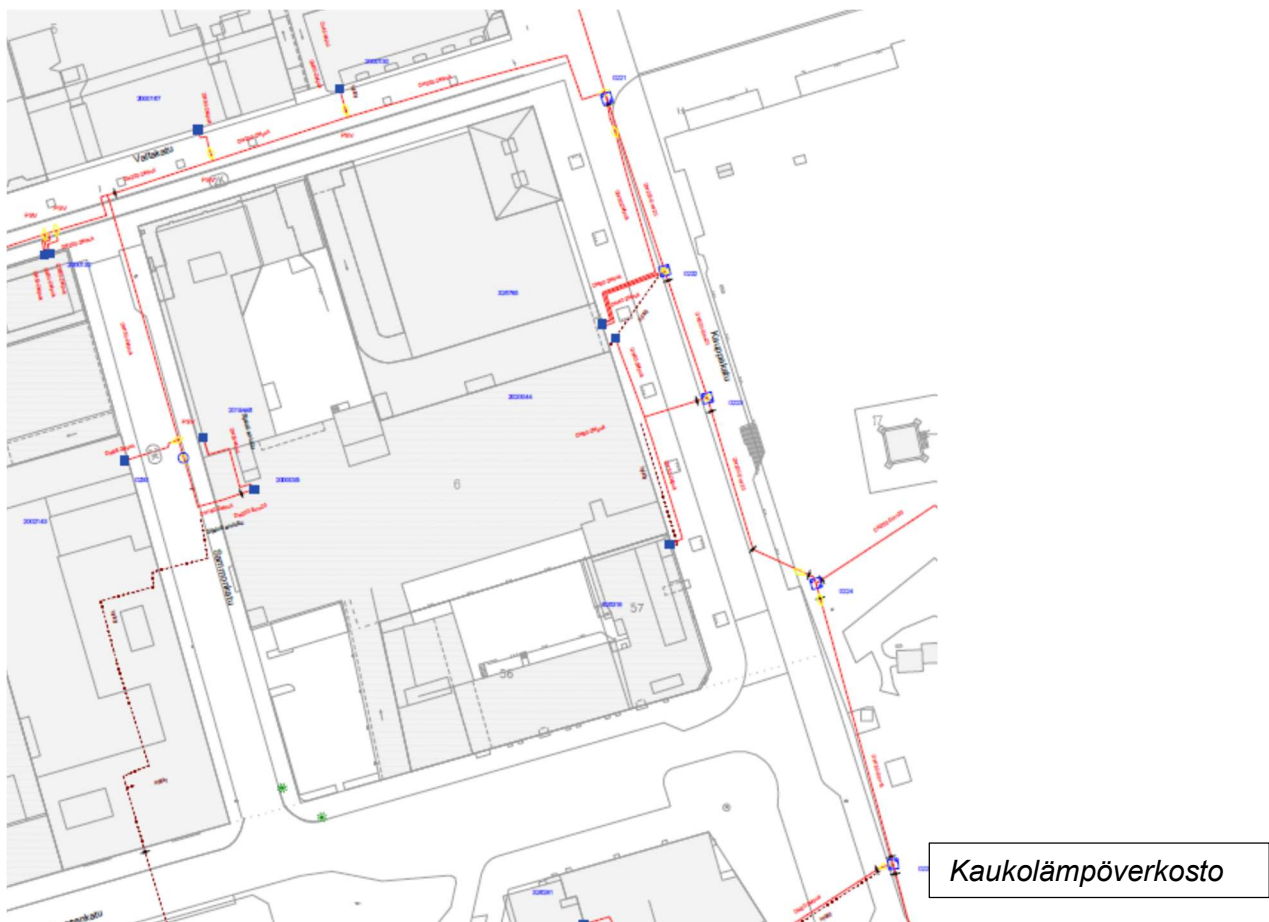
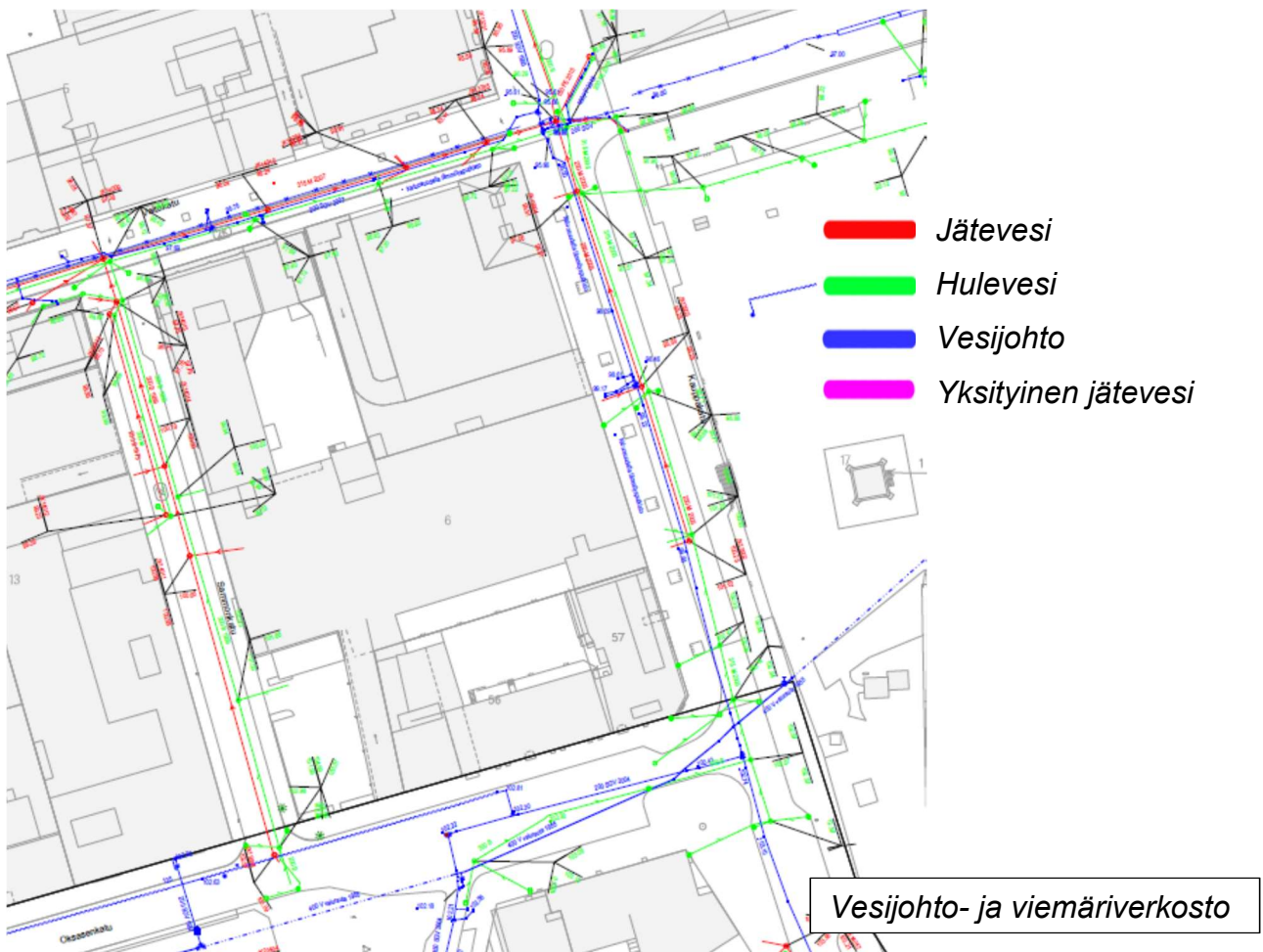
Entinen hotelli Cumulus ja myöhemmin hotelli Scandic on rakennettu vuonna 1982. Sen suunnittelijana on ollut arkkitehtitoimisto Paju & Yli-kojola. Osittain kolmi-, osittain nelikerroksinen rakennus on tyypillinen 1970-luvun liikerakennus, jossa julkisivu on verhoiltu tummanruskealla muovilevyillä ja kellertävällä klinkkerillä. Rakennuksen

ensimmäisen kerroksen ravintolan sisustus on osittain alkuperäinen. Suunnittelualueen lounaiskulmalla on autojen pysäköintialue sekä ajoluiska liikekeskuksen katolla sijaitsevalle pysäköintialueelle.

Yhdyskuntatekniikkaa

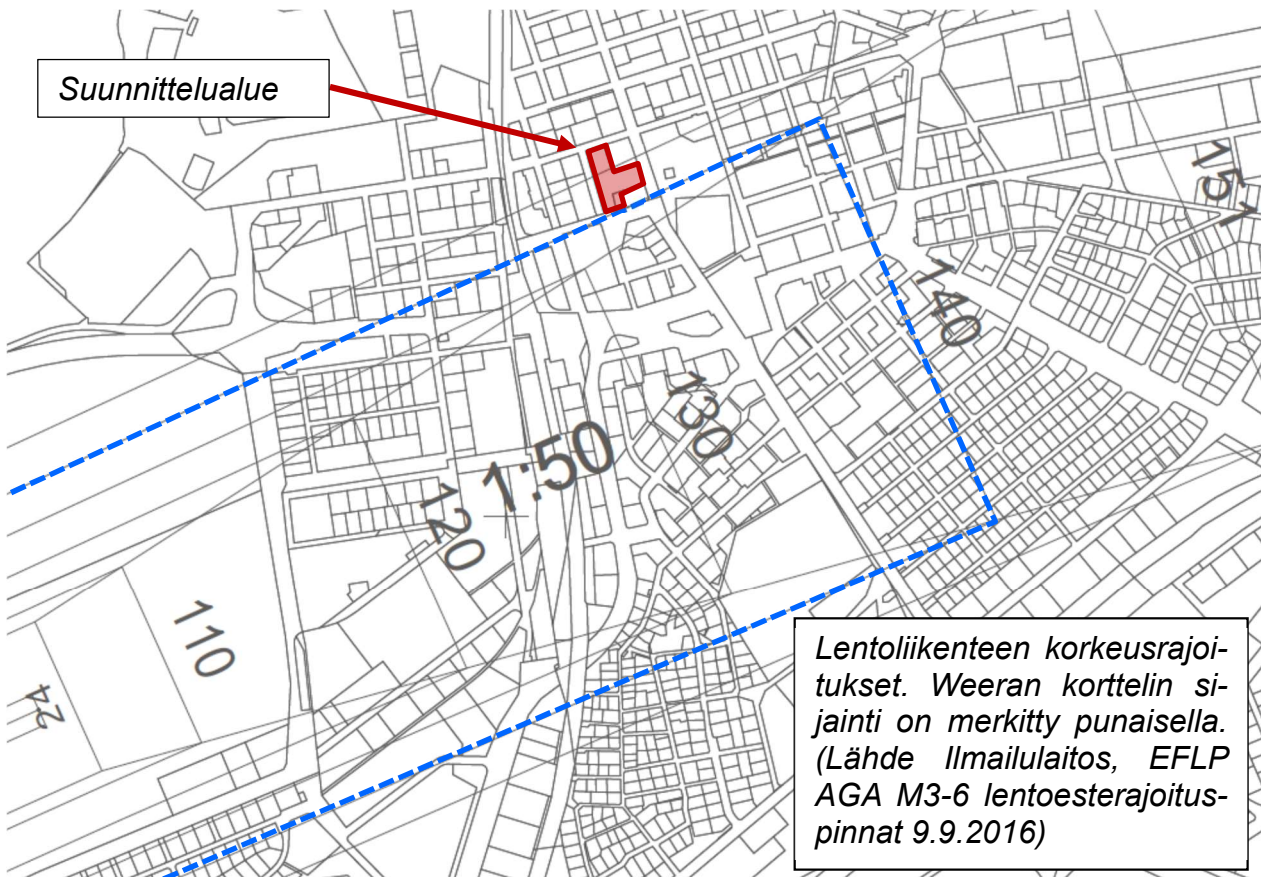
Seuraavalla sivulla olevissa kartoissa on esitetty alueella olemassa olevat sähkökaapelit, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit, sekä kaukolämpöverkosto. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat tonttiliittymiä lukuun ottamatta korttelia ympäröiville katualueille.





Lentoestepinnat

Suunnittelualue on alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on Weeran korttelin eteläreunalla +140 metriä ja pohjoisreunalla n. +155 metriä merenpinnasta.



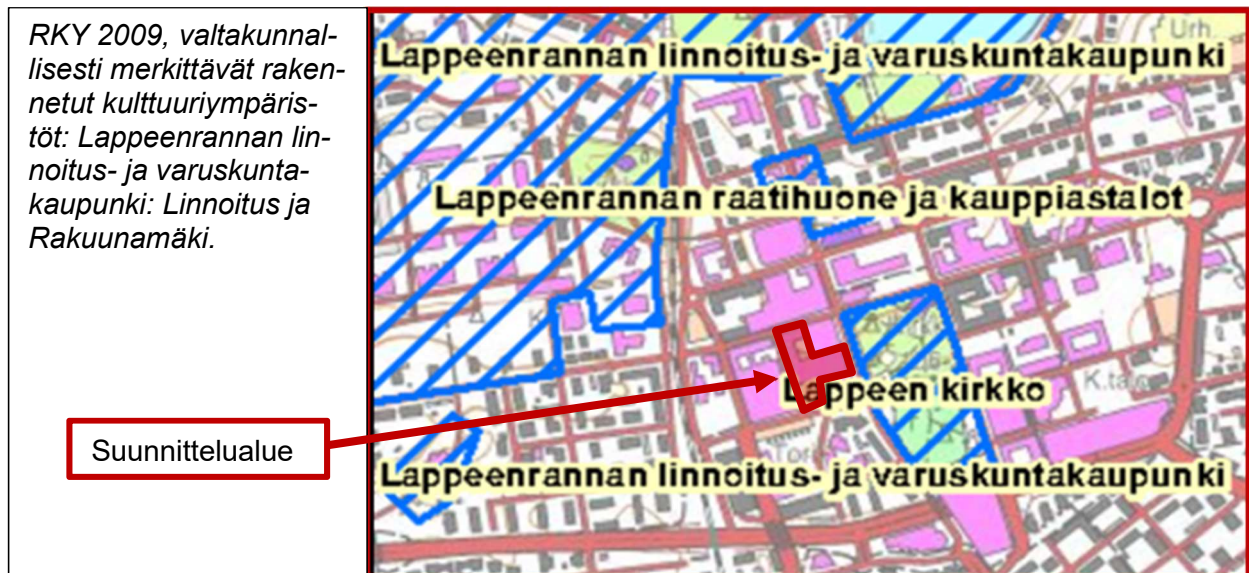
3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

– Valtakunnalliset kohteet

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Lappeen Marian kirkko ja kirkkopuisto ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Lappeen kirkko*. Myös Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Lappeenrannan satama-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki*, samoin kuin Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot, jotka muodostavat oman RKY-kohteen.

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähin maakunnallinen kohde on satamaradan länsipuolella sijaitseva Leirin alue.



– Paikalliset kohteet

Lappeenrannan Keskustaajaman osayleiskaavaan liittyvässä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) suunnittelualueen korttelista on mainittu entinen Pohjoismaiden Osakepankin talo ja Karjalankulma. Pohjoismaiden Osakepankki rakennutti edustavan kivisen konttorirakennuksen Valtakadun ja Kauppakadun kulmaan vuonna 1914. Arkkitehtiveljesten Valter ja Ivar Thomen suunnittelema rakennus liittyy pilastereineen ajan jugendklassiseen virtaukseen. Pohjoismaiden Osakepankin talo on määritelty *"Paikallisesti merkittävä arkkitehtonisesti arvokas rakennus, liittyy Keskuspuiston miljööseen"*.

Hallitsevalla paikalla Kauppakadun varrella sijaitseva Karjalankulma on rakennettu sanomalehti Etelä-Savon toimitukseksi ja kirjapainoksi 1927 (Väinö Keinänen). Rakennusta laajennettiin 1936 (T. A. Elo) ja 1949 Kauppakadun puoli korotettiin viisikerroksiseksi P-H. Salminen). Samassa yhteydessä rakennukseen sijoitettiin Aarne Ervin suunnittelema Lappeenrannan Kerhon ravintola, joka tuhoutui palossa 1961. Tämä tila on korjattu 1980 (Arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy). Rakennuksen arkkitehtuuri on kärsinyt ylimitoitetuista mainoksista ja Kauppakadun julkisivun osittaisesta peltivuorauksesta. Karjalankulma on määritelty *"Paikallisesti merkittävä arkkitehtonisesti arvokas rakennus, liittyy Keskuspuiston miljööseen"*.

Lisäksi rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on mainittu Lappeen kirkko, Keskuspuisto ja sankarihautausmaa, Säästöpankin talo korttelin pohjoispuolella sekä Säästöpankin liiketalo korttelin eteläpuolella.

Kumpikaan edellä mainituista paikallisista kohteista ei sijoitu kaavamuutosalueelle. Kaavamuutosalueella ei ole rakennusinventointeihin sisältyviä eikä kaavalla suojeltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Korttelia varten ei ole erikseen laadittu rakennuskulttuuriselvitystä.

– Muut kohteet

Suunnittelualueen keskiosat käsittävä Osuusliike Onnin tavaratalo Centrum oli Lappeenrannan ensimmäisiä suuria liiketiloja aloittaessaan toimintansa vuonna 1970. Rakennus edusti modernia autoistuvan yhteiskunnan liiketilarakentamista, jossa rakennukset olivat

maanpäällisiltä osiltaan yksikerroksisia ja rakennuksen katolle sijoitettiin autojen pysäköintipaikat. Rakennuksen malli soveltui hyvin Weeran kortteliin, jossa maaston korkeuserot helpottivat ajoluiskan rakentamista vesikatolle ja liiketiloja oli mahdollista rakentaa kahdelle tasolle osittain katutasen alapuolelle. Käytännöllisyyden kustannuksella kaupunkikuva on jäänyt matalan julkisivun vuoksi latteaksi. Kuitenkin rakennuksen julkisivu on tasapainoinen sommitelma ja vaaka-aiheiden ansiosta kadun korkoeron suuri muutos antaa rakennukselle dynaamisen ilmeen ja tarjoaa luontevan sisäänkäynnin myös kellarikerrokseen. Kauppakeskus on melko tyypillinen 1970-luvun liikerakennus, jonka arkkitehtuurille on ominaista yksinkertaisuus. Rakennuksen hahmo sietää suhteellisen hyvin lisärakentamista, mutta rakenteiden kestävyys ei todennäköisesti ole riittävä kaupunkikuvallisesti tasapainoiselle, viisikerroksiselle rakennukselle. Rakennukseen ei liity erityisiä suojeluarvoja.

Entisen hotelli Cumuluksen ja nykyisen Scandicin rakennus edustaa 1970-luvun liikerakentamista, jonka tyyllisistä rakennuksista on Suomessa säilynyt useita vastaavia esimerkkejä. Arkkitehtuuri on hillittyä ja lähtee toiminnallisista tarpeista poiketen aiemmin vallinneista korttelin rakennusten muotokielestä. Hotelli Cumulus on rakennettu vuonna 1982. Rakennus on osittain kolmi-, osittain nelikerroksinen ja sen julkisivu on verhoiltu tummanruskealla muovilevyillä ja kellertävällä klinkkerillä. Rakennuksen mittakaavallista vaikutusta on kevennetty 45 asteen kulmassa viistetyillä kattopinnoilla. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen ravintolan sisustus on osittain alkuperäinen. Rakennukseen ei liity erityisiä suojeluarvoja.



Kuvassa näkymä Valta- ja Sammonkadun risteykseen, etualalla entinen Hotelli Scandic ja oikealla kauppakeskus Weera. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

3.1.5 Kaupunkikuva

Weeran korttelin keskeisen sijainnin ansiosta kortteli rakentui suhteellisen lyhyessä ajassa jo 1800-luvuilla. Ympäröivät korttelit olivat tuolloin pääosin yksikerroksisia ja antoivat lähtökohdan rakennusten massoittelulle. 1930-luvulle asti kerrosmäärää rajoittivat rakennustekniikka sekä palomääräyksissä useamman kerroksen rakentamisen edellyttämä kivrakentamisen kalleus. Myöhemmin vanhoja rakennuksia korvanneet rakennukset ovat rakentuneet pitkän ajan kuluessa ja korttelin sisällä ilmenee siten Lappeenrannan kaupunkirakenteelle tyypillistä kerroslukujen vaihtelevuutta.

Kaupunkikuvaa yritettiin yhtenäistää laatimalla vuonna 1944 rakennusjärjestyksen 39 §, jossa määriteltiin viiden kerroksen korkuisille rakennuksille sijainnit Lappeenrannan ydinkeskustassa. Sodanjälkeinen rakentamisen määrä ei kuitenkaan riittänyt toteuttamaan tätä kaupunkikuvallista periaatetta ja kaupunki jatkoi kasvuaan matalammin rakennuksin. Weeran korttelissa on vain yksi viisikerroksinen rakennus ja tämän ansiosta Karjalankulma erottuu kaupunkikuvallisesti merkittävänä rakennuksena kauas ympäristöönsä. Pohjoisesta katsottuna rakennuksen korkea palomuuripääty saa kaupunkirakenteen näyttämään keskeneräiseltä.



Vuonna 1944 laadittu Lappeenrannan rakennusjärjestyksen 39§:n mukaiset viisikerroksisten rakennusten rakennuspaikat keskustassa. Ohjeella on tavoiteltu kaupunkimaista ilmettä Kauppa- ja Valtakatuille sekä Ok-sasenkadun pohjoisreunalle. (Lappeenrannan kaupunki)

Korttelin kerrosmäärien vaihtelevuutta korostaa Karjalankulman pohjoispuolelle rakennut pääosin yksikerroksinen kauppakeskus Weera, jonka katolla on autojen pysäköintikansi. Samaa matalaa rakentamista jatkaa entisen Pohjoismaiden Osakepankin vanhan pankkirakennuksen ympärille rakennettu osittain yksikerroksinen liikerakennus, joka korttelin muihin tontteihin rajautuvilla sivuillaan on kolmikerroksinen korostaen vaihtelevia kerrosmääriä. Korttelin luoteiskulmalla entinen hotelli Cumulus/Scandic edustaa Erkki Juutilaisen vuonna 1971 laatimassa asemakaavassa vallinnutta tavoitetta kolmikerroksisesta kaupunkirakenteesta, jossa katolle julkisivulinjasta sisäänvedettynä on rakennettu 4 kerros.

3.1.6 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole vakinaisia asukkaita. Kaavamuutosalueen rakennuksissa on noin kaksikymmentä vakituista kaupallisten palvelujen työpaikkaa.

Weeran korttelin lähiympäristössä ovat Lappeenrannan keskustan monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut. Puolen kilometrin säteellä alueesta sijaitsevat keskustan kauppakeskukset Opri, Armada, IsoKristiina ja Galleria sekä kauppatori. Alueen läheisyydessä on myös pääosa keskustan julkisista palveluista, kuten kaupungintalo, valtion virastotalo, maakuntakirjasto, teatteri sekä terveyspalveluja.

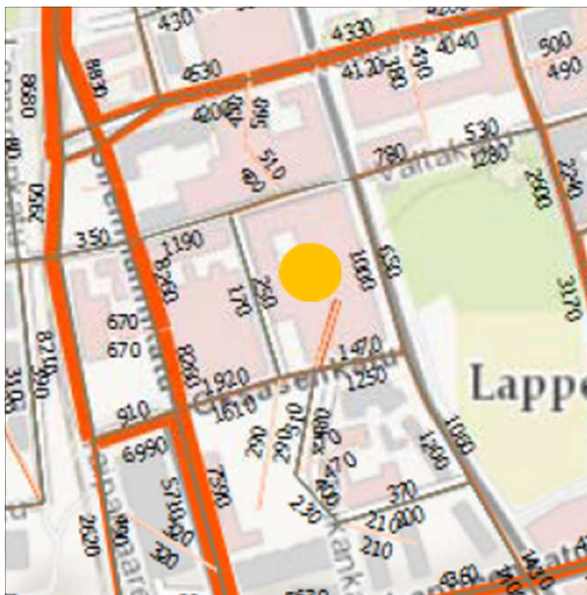
3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasmelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä tai tärinää. Suunnittelualueella ei ole maaperän tilaa koskevaa tutkimus- tai selvitystietoa. Alueella ei ole maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista.

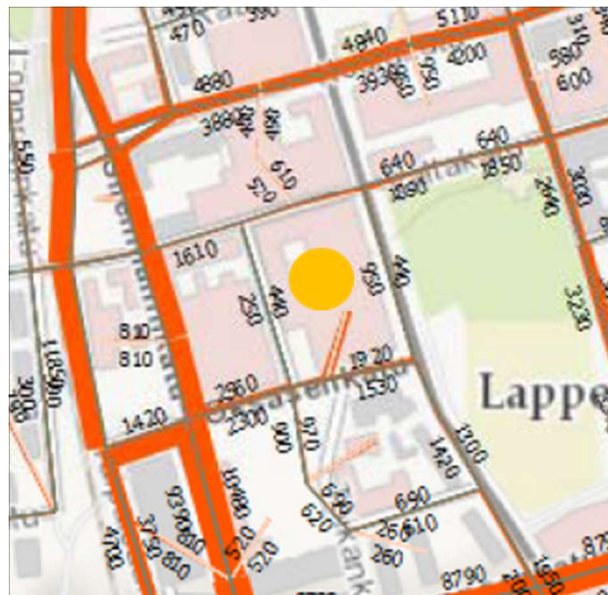
Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn Oksasenkadun pohjoispuolella. Weeran korttelin länsipuolella kulkee Sammonkatu, pohjoispuolella kulkee yksisuuntainen kohti itää ajettava Valtakatu ja itäpuolella Kauppakatu. Suunnittelualueen kohdalla kevyen liikenteen väylät kulkevat Oksasenkadulla ja Valtakadulla. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa mm. pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on tehty Lappeenrannan liikenne-ennuste (Trafix Oy 2015). Vuoden 2015 nykytilaennusteen mukaan Sammonkadulla, suunnittelualueen kohdalla kulkee nykyisin vuorokaudessa 250 ajoneuvoa pohjoiseen ja 170 ajoneuvoa etelään, Valtakadulla 1190 ajoneuvoa itään (yksisuuntainen), Kauppakadulla 650 ajoneuvoa pohjoiseen ja 1000 ajoneuvoa etelään, Oksasenkadulla 1470 ajoneuvoa länteen ja 1250 ajoneuvoa itään.



Vuorokausiliikenne 2015 (Trafix 2015).



Liikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2035 (Trafix 2015).

Liikenne-ennusteen mukaan liikenne lisääntyy osalla suunnittelualuetta ympäröiviä katuja vuoteen 2035 mennessä. Ajoneuvoliikenne Sammonkadulla pohjoiseen lisääntyy 190 ajoneuvolla ollen 440 ajoneuvoa ja etelään 80 ajoneuvolla ollen 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valtakadulla ajoneuvoliikenne itään lisääntyy 420 ajoneuvolla ollen 1610 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kauppakadulla ajoneuvomäärät vähenevät hieman ja Oksasenkadulla ajoneuvomäärä lisääntyy länteen 350 ajoneuvolla ollen 1920 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itään 280 ajoneuvolla ollen 1530 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikennemelu

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen vuonna 2015 (raportti 19.3.2015). Lappeenrannan keskustaaajaman meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

Valtaosa suunnittelualueesta on tehokkaasti rakennettua ja rakennukset suojaavat pihalueita melulta kaikkien katujen suunnalta. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva melu on Kauppakadun ja Oksasenkadun puoleisissa julkisivupinnoissa alle 65 dB(A) ja korttelin muiden julkisivujen pinnassa korkeintaan 60 dB(A). Nykyiset rakennukset muodostavat liikennemelulta suojaavan muurin, jolloin melu on sisäpihoilla pääosalla piha-alueista alle 45 dB(A). Yöllä melu on selvityksen mukaan enimmillään Kauppakadun ja Oksasenkadun julkisivupinnoissa 55 dB(A) ja sisäpihalla pääosin alle 45 dB(A). Nykytilanteessa melun ohjearovot alittuvat tonttien sisäpihojen osalla.

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

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

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

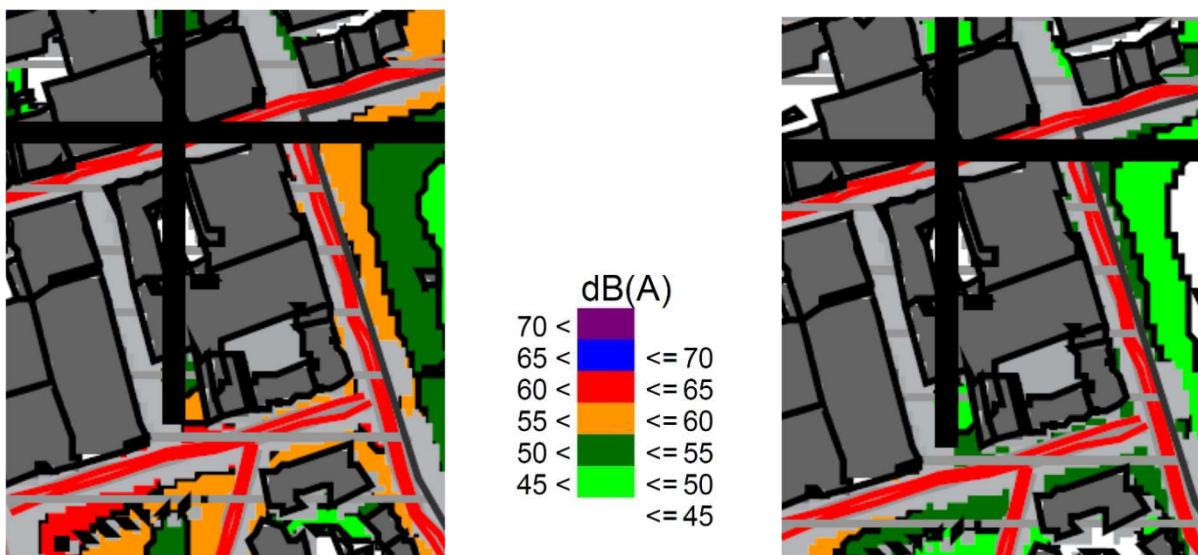
2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

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

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

Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma, (Ramboll Finland Oy/ Lappeenrannan kaupunki, 2015). Nykytilanne

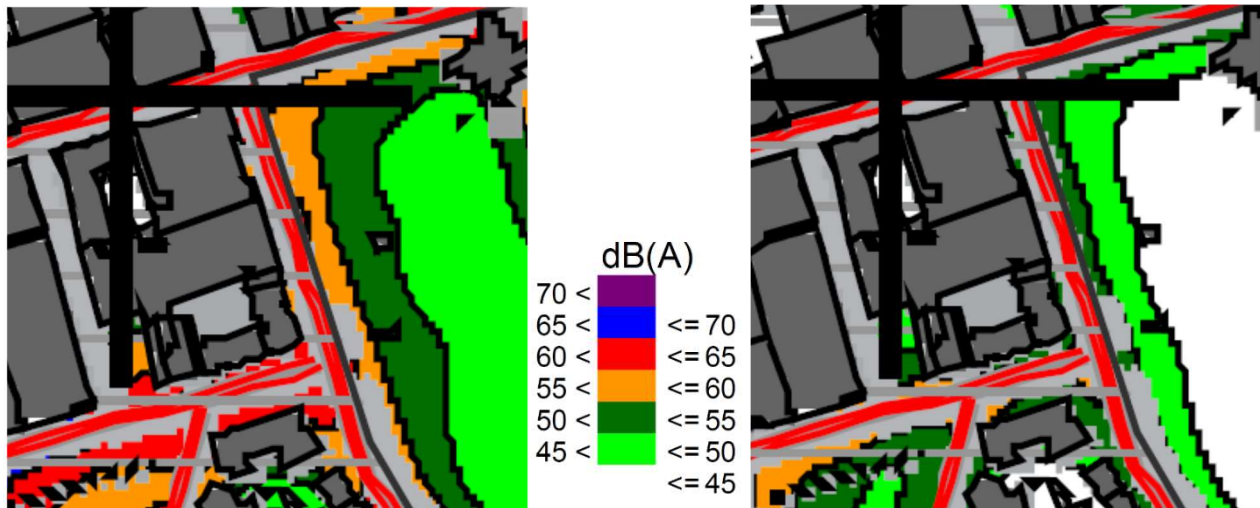


Vasemman puoleisessa kuvassa on esitetty nykytilanteen melutasot päivällä kello 7-22 ja oikealla melutasot yöllä kello 22-7.

Seudullisen meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2035 suunnittelualueelle aiheutuva melu on **päivällä** enimmillään Kauppakadun ja Oksasenkadun julkisivupinnoissa alle 60 dB(A) ja korttelin muiden julkisivujen pinnassa korkeintaan 65 dB(A). Nykyiset rakennuk-

set muodostavat Kauppakadun melulta suojaavan muurin, jolloin melu sisäpihoilla, pääosalla pihan alueita on alle 45 dB(A). **Yöllä** melu on selvityksen mukaan enimmillään Kauppakadun ja Oksasenkadun julkisivupinnoissa 55 dB(A) ja sisäpihalla pääosin alle 45 dB(A).

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys, (Ramboll Finland Oy/ Lappeenrannan kaupunki, 2015). Ennustetilanne vuonna 2035.



Vasemmalla on esitetty melutasot ennustetilanteessa v. 2035 päivällä kello 7-22 ja oikealla melutasot ennustetilanteessa v. 2035 yöllä kello 22-7.

Kaavamuutosalueelle on laadittu asemakaavoituksen tueksi erillinen meluselvitys, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

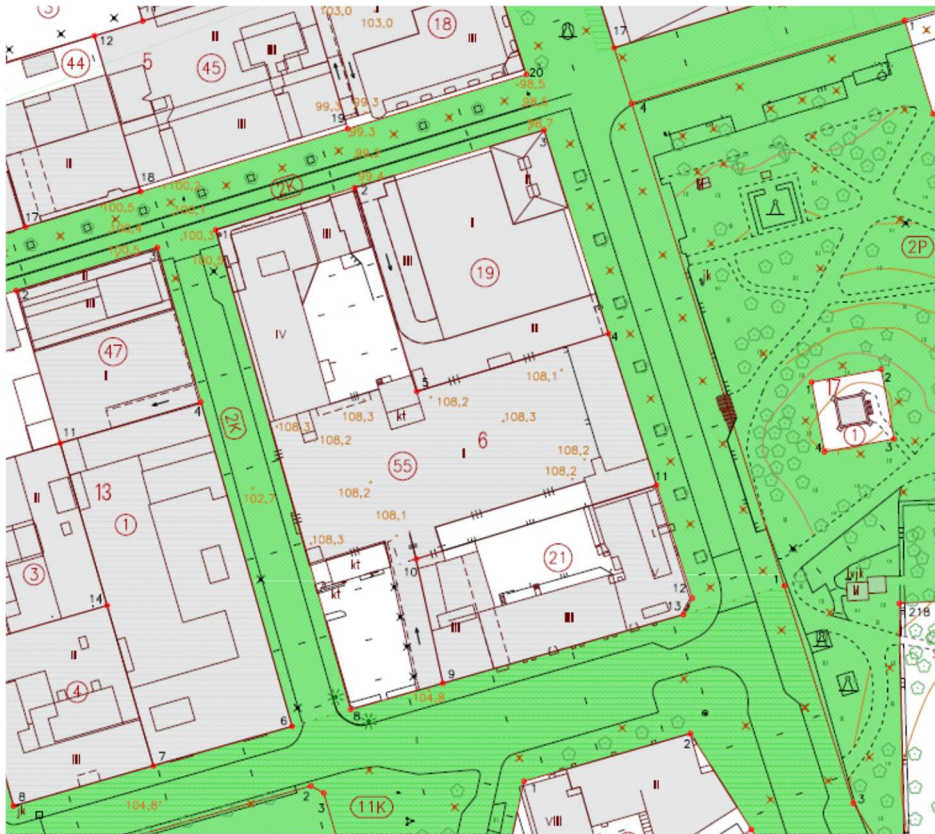
Varsinaisella suunnittelualueella ei tällä hetkellä sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat valtioneuvoston päivä- ja yömelun ohjearvot ylittäviä melutasoja.

Lentoliikenteen melu

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

3.1.8 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena oleva tontin 55 omistaa City kauppapaikat Oy. Entisen Pohjoismaiden Osakepankin ja nykyisen Eekoon ravintolamaailman tontin 19 omistaa myös City kauppapaikat Oy. Karjalankulman tontin 21 omistaa Karjalaisen Kulttuurin Edistämissäätiö.



Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella/harmaalla merkityt yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. Suunnittelualueen keskeiset tontit omistaa City kauppapaikat Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

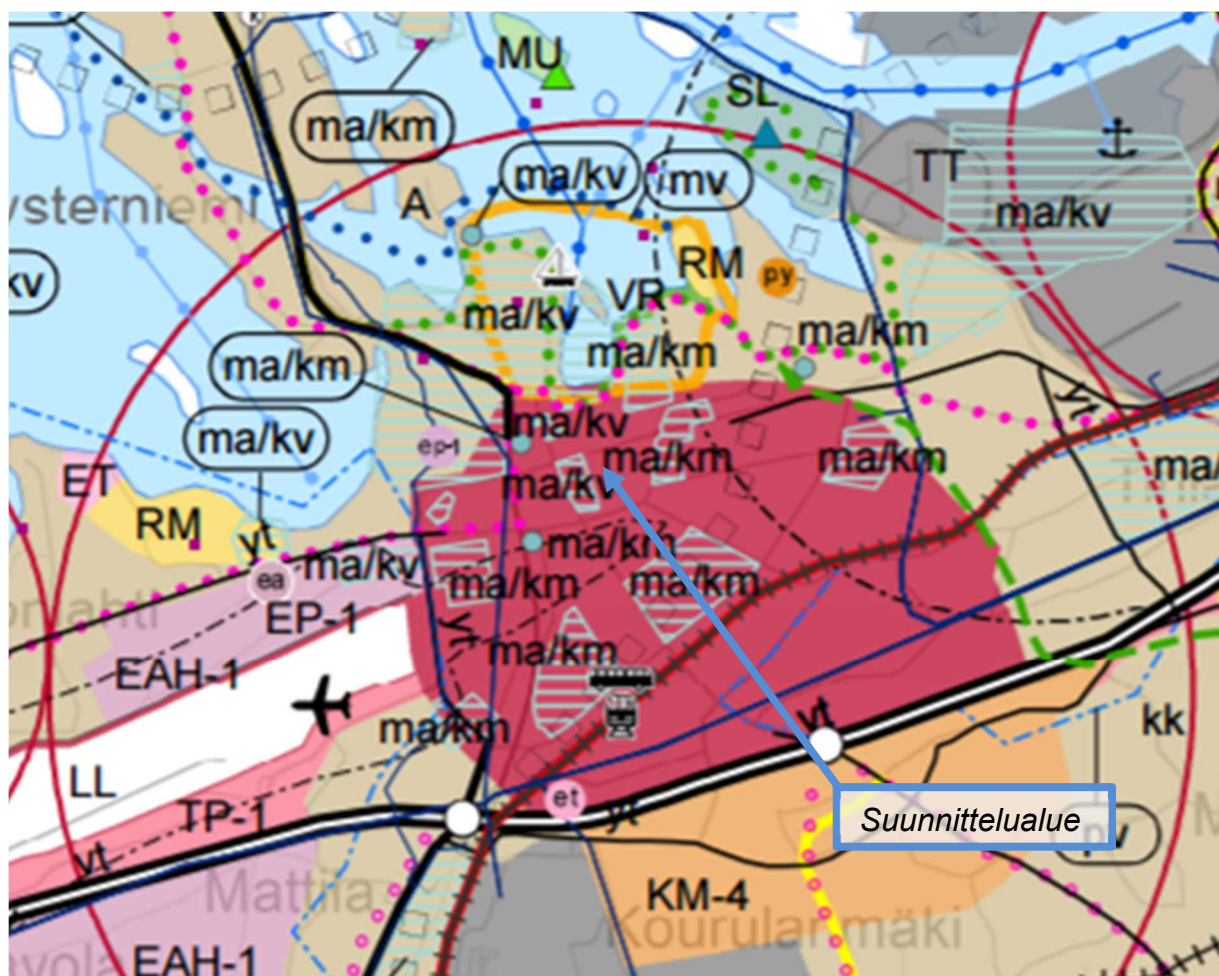
■ Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. Maakuntakaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta* (C). Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen. Määräys on kokonaisuudessaan kerrottu 1. vaihemaakuntakaavan määräysten yhteydessä.

Suunnittelualue kuuluu *kasvukeskusalueen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (lk). Merkinällä 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 kehittämiskohdemarkintä.

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.

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole maakuntakaavassa suojelumerkintöjä.



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

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu *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. Suunnittelumääräyksenä on että, alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyy-

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

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

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

▪ Yleiskaava

Alueella 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.

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



Ote keskustan 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty keltaisella rajauksella.

Osayleiskaavassa entinen Pohjoismaiden Osakepankin pankkitalo ja Karjalankulma on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1). Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylätai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Alue

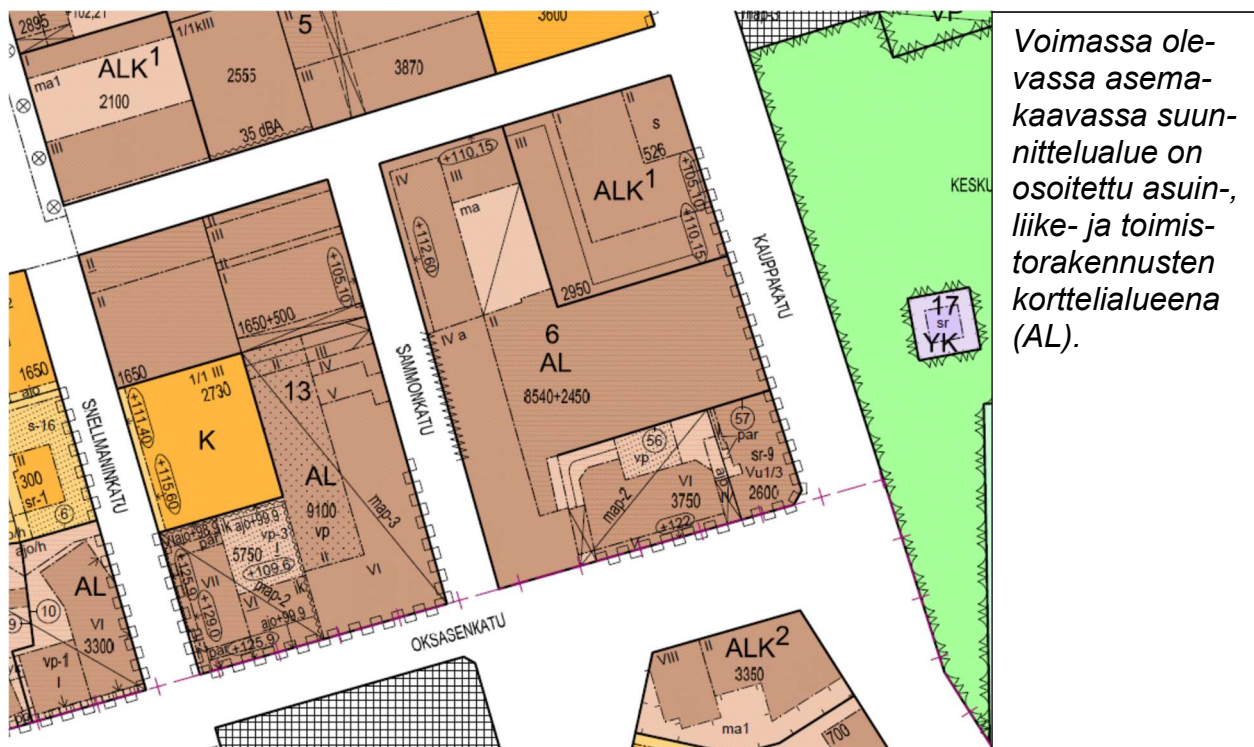
etta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas kävelypainotteinen ydinkeskusta-alue (vino viivoitus). Kävelypainotteisen alueen katujen ja aukoiden pintamateriaalien, kalusteiden ja valaistuksen laadun tulee olla korkeatasoisempia kuin normaalissa katuymäristössä ja soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kävelypainotteisella alueella voidaan erikseen osoittaa kävelykatuja ja kävelypainotteisia katuja. Kävelykadut tulee toteuttaa turvallisina, korkealaatuisina ja esteettöminä ensisijaisesti jalankulkua palvelevina ympäristöinä. Moottoriajoneuvoliikenteen nopeutta tulee rajoittaa nopeusrajoituksen lisäksi rakenteellisin keinoin

Valtakatu ja Kauppakatu on osoitettu pyöräilyn laatukäytävänä (violetti palloviiva) ja kävelypainotteisena katuna kehitettävänä alueena. Oksasenkadulle on merkitty kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva).

▪ Asemakaava

Suunnittelualueen tontin 55 asemakaavan muutos on hyväksytty 26.5.1986 kaupunginvaltuustossa ja vahvistettu ympäristöministeriössä 9.2.1987. Suunnittelualueeseen rajautuvan tontin 19 asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.5.1977 ja vahvistettu sisäministeriössä 30.9.1977. Suunnittelualueeseen rajautuvan tontin 21 (tontit 56 ja 57) asemakaava on hyväksytty 25.4.2016.



Voimassa olevassa asemakaavassa on seuraavat suunnittelualueita sekä suunnittelualueita ympäröiviä tontteja koskevat merkinnät:

- Tontti 55** *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).* Kerrosluvut ovat Kaupakadun puoleisella rakennusalueella II, Valtakadun puolella III ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on +110,15. Salminkadun puolella kerrosluku on julkisivusta sisään vedettynä IV ja rakennuksen ylimmän julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on +112,60. Oksasenkadun puoleisella osalla kerrosluku on IVa. Rakennusoikeus on 8540+2450 m², missä ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku kellarikerroksessa lisäksi sallitun, rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden neliömetreinä.
- Tontti 56** *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).* Kerrosluvut ovat V sekä julkisivulinjasta sisäänvedettynä VI ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on +122 metriä meren pinnasta. Rakennusoikeus uudisrakentamiselle on 3750 m².
- Tontti 57** *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).* Rakennus on suojeltava rakennus (sr-9). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen kadunpuoleiset julkisivut tulee säilyttää jäsentelyltään nykyisen kaltaisina. Julkisivujen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on nykyiset profiilipellillä päällystetyt julkisivun osat palautettava rappauspintaistiksi ja tiilipintaistiset julkisivun osat säilytettävä. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Julkisivuissa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kerrosluku on V u1/3. Rakennusoikeus on 2600 m², johon sisältyy ullakolle laajennettava kerrosala.

Tontti 19 *Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue*, jolle saa rakentaa asuntoja 1/3 rakennettavaksi sallitusta kerrosalasta (ALK¹). Kerrosluku korttelin kulmassa kerrosluku on II, tontin naapureihin rajoittuvalla osalla III ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on +110,15, näiden väliin jäävällä rakennusalalla kerrosluku on I ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on +105,10. Rakennusoikeus on 526+2950 m².

Tonteille 21 ja 55 on lisäksi osoitettu *maanalainen tila*, jota saa käyttää kellaritilana ja autojen pysäköintiin (ma ja map-2).

Tonttia 55 varten tulee autopaikkoja varata seuraavasti:

- Asunnot 1 autopaikka/ asunto
- Liike- ja toimistotilat 1 autopaikka/ 60 krs-m²
- Hotelli- ja ravintolatilat 1 autopaikka/ 90 krs-m²

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012 ja aurinkoenergiaan liittyvä yksittäinen muutos 15.9.2016. Kaupunki valmistelee parhaillaan rakennusjärjestyksen muutosta. Uusi rakennusjärjestys on tarkoitus hyväksyä kaupunginvaltuustossa vuoden 2020 aikana.

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 osayleiskaavatyön yhteydessä koko keskustan alueelle on tehty liikenne-ennuste vuodelle 2035 sekä nykytilaennuste (Trafix Oy 10.3.2015).

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll 19.3.2015). Tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvin osin myös tässä asemakaavamuutoksessa. Lisäksi Weeran kortteliin on laadittu erillinen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2018).

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan – Lauritsalan pohjavesialueeseen (alue 0540510), joka on luokituksestaan muu pohjavesialue. Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km², muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m³/d.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt korttelin suurimman maanomistajan City kauppapaikat Oy:n aloitteesta. Kaupallinen toiminta Weeran korttelin kiinteistössä on vähentynyt viime vuosien aikana. Kauppakeskuksen tiloissa toimineet liikkeet ovat aiemmin hyödyntäneet Kauppakadun ja Kauppatorin läheisyyden tarjoamia asiakasvirtoja. Myös korttelin muut liikerakennukset ovat hyötäneet keskeisestä sijainnista, minkä lisäksi entiset hotellit Cumulus ja Scandic ovat olleet merkittäviä matkailijoiden majoittajia. Torilla tapahtuvan kaupankäynnin vähentyminen ja keskustan kaupallisen painopisteen siirtymisen kauppakeskus Isoon Kristiinaan ovat osaltaan johtaneet Weeran korttelin liiketilojen elinvoiman vähentymiseen ja osittaiseen tyhjentymiseen. Lisäksi liiketilojen kysynnän vähentymiseen on vaikuttanut kulutustottumusten muutos, jossa kuluttajat suorittavat ostoksensa yhä useammin internetin kautta samalla kun kaupunkikeskustojen liiketilojen tarve vähittäismyyntiin käyttöön on vähentynyt. Kivijalkaliikkeiden tilalle on sijoittunut palveluja tarjoavia liikeyrityksiä.

Entinen liikerakennuskokonaisuus on vaikeasti muutettavissa uusia käyttötarkoituksia tai käyttäjien tilatarpeita vastaavaksi. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1985 ja on vanhentunut sekä sisältönsä että esitystapansa osalta eikä vastaa Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityksen tavoitteita.

Kaavasunnittelun aikana on ollut tarpeen tutkia myös Karjalaisen Kulttuurin Kehittämissäätiön omistaman tontin 21 liittymistä korttelikokonaisuuteen. Erityisesti pysäköinnin ja ajoyhteyksien osalta on tarvetta tarkastella korttelia yhtenä kokonaisuutena.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavassa ratkaistaan uudisrakentamisen liittyminen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

City kauppapaikat Oy on jättänyt Lappeenrannan kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamisesta 3.10.2017. Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Weeran korttelin asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2020-22 kaavoitusohjelmaan. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 11.12.2019 ja kaupunginhallituksessa 13.1.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoistaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä

Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisella kirjeellä asemakaavan luonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros, Kaavoitus) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Kaava-aineisto pidetään nähtävillä kohdan mukaisesti

Viranomaisyhteistyö. Kaavamuutoksesta ei ole järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

4.4 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2017. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Kaavan vireille tulosta sekä asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on kuulutettu lehtikuulutuksella 3.11.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 5.11.2018 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitelmaa havainnollistavia kuvia on pidetty nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 5.–26.11.2018. Nähtävillä oloaikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta on järjestetty yleisötilaisuus 13.11.2018.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

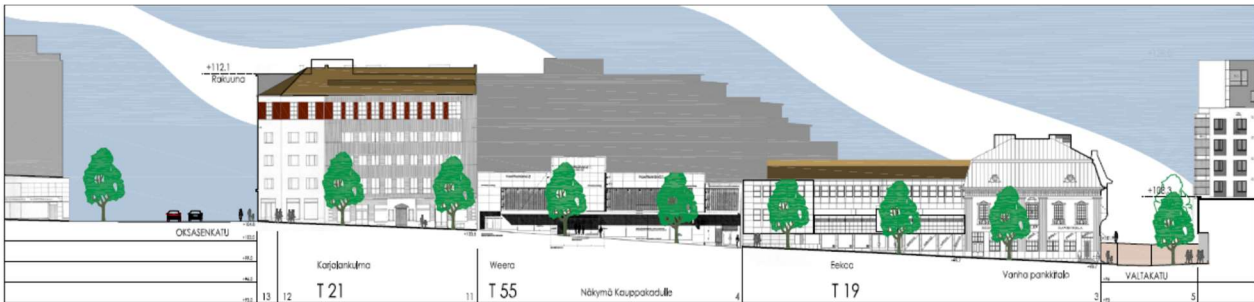
4.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun yleisenä tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kokonaisvaltainen kehittäminen osana Lappeenrannan ydinkeskustaa. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen rakennusoikeutta lisäämällä. Lisäksi kaavassa ratkaistaan uudisrakentamisen liittyminen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on kehittää Weeran korttelin aluetta merkittävänä osana ydinkeskustaa. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaisuutta, kehittää liike- ja yritystoiminnan edellytyksiä keskusta-alueella sekä tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tarjota mahdollisuuksia keskusta-asumiseen hyvien kevyenliikenteen yhteyksien ja joukkoliikennedyhteyksien äärellä. Lisäksi tavoitteena on laajentaa maanalaista pysäköintiä. Alue tarjoaa hyvät mahdollisuudet asumisen ja asuntorakentamisen uusien ratkaisujen kokeiluun, mukaan lukien kierrätyksen ja jätehuollon innovatiiviset ratkaisut.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelia kaupunkimaisemmaksi, tiiviimmäksi ja ehyemmäksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on kehittää alueesta lähiympäristöineen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus, joka täydentää rikkonaista korttelirakennetta. Korttelin keskeinen sijainti Lappeenrannan kaupunkirakenteessa antaa tähän hyvät lähtökohdat.

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



Kauppakadun projektiokuvassa vasemmalla on Säästöpankin 8-kerroksinen tornitalo, seuraavana oikealla Karjalan Kulman suojeltu rakennus, keskellä kauppakeskus Weera, seuraavana oikealla vanhan Pohjoismaiden Osakepankin konttori ja laajennukset, oikeassa reunassa Asunto Oy Lappeenrannan Cityn 6- ja 8-kerroksiset rakennukset. Taustalla erottuva tumma hahmo on Kiinteistö Oy Rakuunaheikin 6-kerroksinen asuin- ja liikerakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

Osallisten tavoitteet. Alueen asukkaiden näkökulmasta tavoitteena on kehittää Lappeenrannan ydinkeskustan palveluita, viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa. Asukkaiden kannalta tärkeitä ovat myös alueen sijainti joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä sujuvat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Keskustan palveluja tarjoavien kannalta tavoitteena on turvata asiakkaille riittävät paikoitusmahdollisuudet.

Seudulliset tavoitteet. Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen taroituksenmukaisuudesta 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 kohde-alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunkirakennetta.



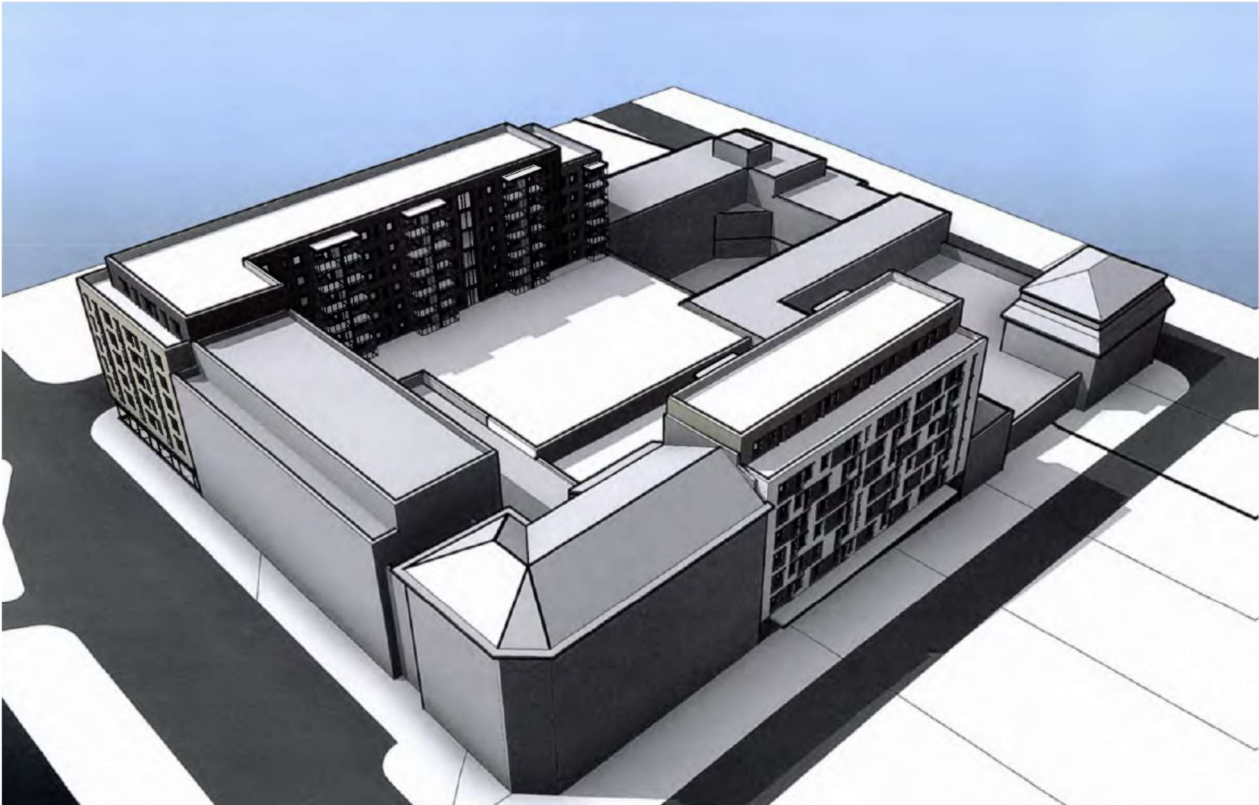
Näkymä Valtakadulle; Oikealla Kekäleen liiketalon kulma, keskellä hotelli Scandic, seuraa vasemmalla ravintolamaailman rakennukset ja vaaleana erottuva vanha Pohjoismaiden Osakepankin rakennus. Valtakatu on toteutettu kävelypainotteisena ja pyöräilyn laatuvaylänä. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

4.6 Asemakaavaratkaisun alustavat luonnosvaihtoehdot ja niiden vaikutukset

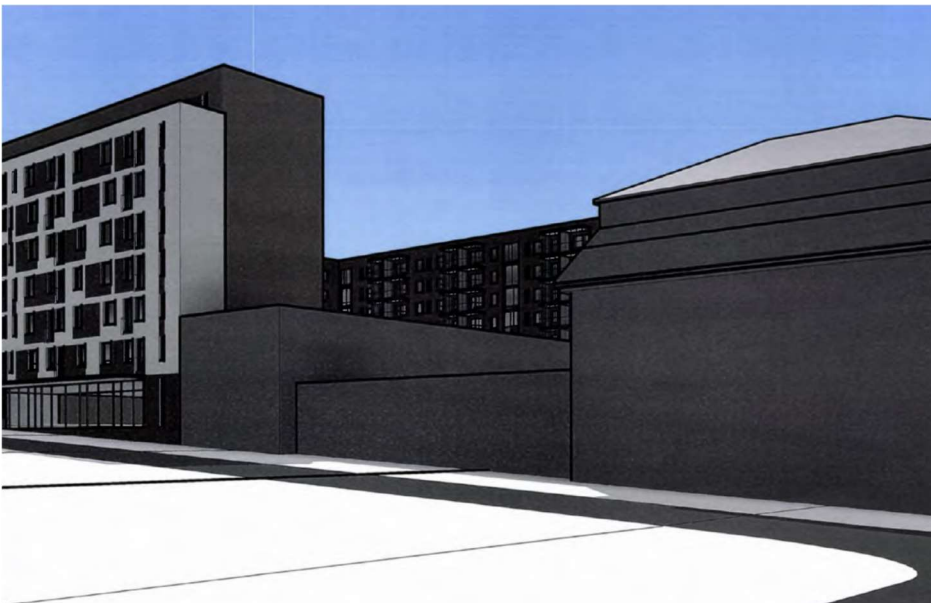
Asemakaavan muutosaloitteen liitteeksi laaditun viitesuunnitelman oli laatinut maanomistajan toimeksiannosta Arkkitehtuuritoimisto Ark'idea Oy. Suunnitelmassa ehdotetaan 7-kerroksista uudisrakennusta Sammonkadun puoleiselle tontin osalle ja 8-kerroksista uudisrakennusta Kauppakadun varrelle. Tavoitteena on ollut sijoittaa katutasolle koko tontin kattava liiketilojen kerros. Asuinkerrokset sijoittuvat liiketilojen yläpuolelle.

Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu perustuu liiketilojen määrän säilyttämiseen nykytilanteeseen verrattuna lähes ennallaan. Kaupunkimainen korttelirakenne täydentyy korttelin keskeneräisiksi jääneiltä kohdiltaan. Kaupunkikuvallisesti viitesuunnitelman rakennusten kattomuodot ja korkeudet eivät yhdistä rakennuksia korttelin kaupunkikuvallisesti näkyvimmän rakennuksen, Karjalankulman kattomuotoon eikä räystäskorkoon. Myös Sammonkadun puoleinen rakennus on yhden kerroksen verran korkeampi kuin Karjalankulman uuden asemakaavan mahdollistavan uudisrakennuksen kerrosmäärä. Siten korkea rakennus heikentäisi Sammonkadun varrella sijaitsevien asuntojen asumisviihtyvyyttä. Ajoyhteys tontin 55 maanalaisiin pysäköintitiloihin on järjestetty Valtakadulta.

Viitesuunnitelma on otettu yhdeksi lähtökohdaksi kaupunkisuunnittelun asemakaavaluonnoksen laadinnassa. Sitä on kehitetty edelleen rakennusten kerrosmäärien ja julkisivujen räystäskorkojen osalta vastaamaan paremmin kaupunkisuunnittelun tavoitteita eheyttämällä kaupunkikuvaa. Korttelin alueella maasto nousee pohjoisesta etelään kohti Kauppatoria ja tämä edellyttää huolellista maantasokerrosten liittymistä katukorkoihin ja räystäskorkojen kaupunkikuvallista tarkastelua.



Yllä ilmakeku kaava-aloitteen viitesuunnitelmasta tontin 55 uudisrakennuksista. Sammonkadun varrelle sijoittuvat rakennukset ovat tontin rajalla 6-kerroksisia ja seitsemäs kerros on sisään vedetty julkisivun linjasta. Kauppakadun varrelle sijoittuva rakennus on tontin rajalla 7-kerroksinen ja kahdeksas kerros on sisään vedetty julkisivun linjasta. (Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy)



Havainnekuva Kauppakadulle, vasemmalla viitesuunnitelman mukainen 8-kerroksinen uudisrakennus, seuravana oikealla ravintolamaailman rakennus ja entinen Pohjoismaiden Osakepankin pankkirakennus. (Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy)

Tontille 21 (uudet tontin numerot 56 ja 57) eli Karjalankulman kiinteistölle on hyväksytty vuonna 2016 asemakaavamuutos, jossa viisikerroksinen osa on suojeltu. Sen länsipuolelle on osoitettu 5-6-kerroksinen uudisosa. Karjalankulman pysäköinti on mahdollista toteuttaa joko erillisenä tai yhdessä tämän kaavamuutosalueen eli tontin 55 kanssa. Karjalankulman pysäköintitilat on mahdollista toteuttaa osana keskitettyä ratkaisua, jossa tontin 55 kautta on mahdollista järjestää rasitesopimuksilla sovittu ajoyhteys tonttien välisellä rajalla.

Tontilla 19 on oma ajoneuvoliittymä Valtakadulta ja tontin 19 kulkuyhteydet ja pysäköintijärjestelyt on mahdollista toteuttaa itsenäisesti erillään muusta korttelista.

Mahdolliset ajo- ja huoltoliikenneyhteydet tontin 55 kautta naapuritonteille tulee sopia rasitesopimuksilla.

5.2 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 0,59 hehtaaria, josta 0,58 ha on AL-korttelialuetta. Kokonaisrakennusoikeus on 14250 krs-m². Nykyiseen asemakaavaan (8540+2450=10990 krs-m²) nähden rakennusoikeus kasvaa 3260 krs-m²:lla. Tontilla 55 sijaitsevan entisen hotelli Scandicin toteutunut kerrosala 4153 krs-m² ja kauppakeskus Weeran toteutunut kerrosala 4854 krs-m² ovat yhteensä 9007 krs-m² ja osa näiden kerrosalasta on sijoittunut kellarikerrokseen. Rakennettu kerrosala lisääntyy kaavamuutoksen toteutuessa 5243 kerros-m²:lla. Arvioitu asukasluvun lisäys on alustavan arvion mukaan vajaat 200 asukasta. Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostukseen liitetiedostona.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tonteille on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta tiivistävä ja kaupunkikuvaa eheyttävä ratkaisu. Ensimmäiseen kerrokseen on Valtakadun, Kauppakadun ja Oksasenkadun varressa rakennettava liiketiloja vähintään 2000 kerros-m² ja muihin kerrokseen on mahdollista sijoittaa asuntoja, toimisto-, majoitus-, palvelu-, ravintola-, tai palveluasumisen tiloja. Maanalaisiin pysäköintitiloihin on säilytetty olemassa oleva ajoyhteys kävelypainotteiselta Valtakadulta, mikä on tarkoituksenmukaista maanpinnan korkeussuhteiden vuoksi.

Kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaava Karjalankulman viisikerroksinen osa sekä tontin 19 entiset pankkirakennukset on huomioitu kaavaehdotuksessa sovittamalla uudisrakennukset näihin mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaluonnosta voidaan pitää kohdassa 4.5 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

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

Suunnittelualue on osoitettu lähes kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). AL-alueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja.

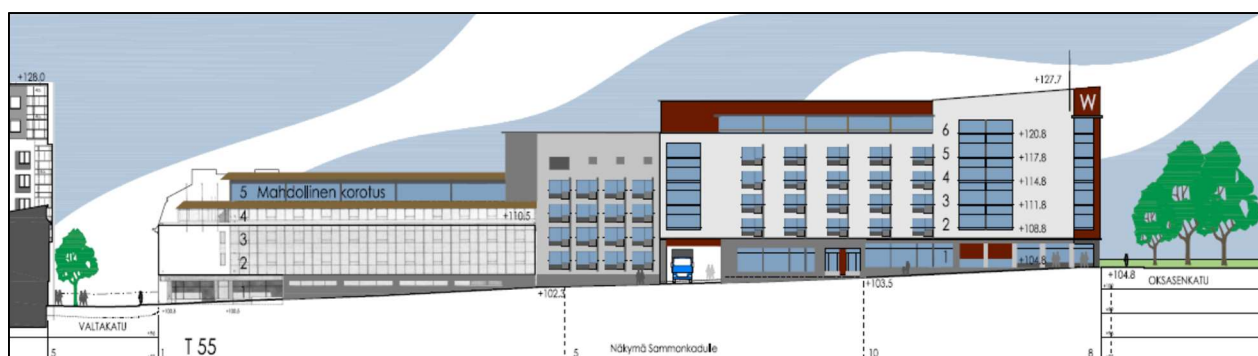
Suunnittelualue sisältää yhden sitovan tontin (numero 55). Kauppakadun varrella on viisi- ja kuusikerroksisen rakennuksen rakennusalat, jonka lisäksi saa rakentaa 2/3 ullakkokerroksen siten, että kadun puoleinen räystäslinja muodostuu yhtenäiseksi Karjalankulman räystäään kanssa ja vesikaton leikkauskohdan korkeustaso on +122,9 (kerroslukumerkinnot V, VI ja VIu2/3). Valtakadun varrella on katulinjassa nelikerroksisen rakennuksen rakennusala. Sammonkadun varrella on viisikerroksinen rakennusala, joka jatkuu L-muotoisena Valtakadun julkisivun linjasta sisään vedettynä viisikerroksisena rakennusalanana (kerroslukumerkinnot IV ja r2/3V). Sammonkadun keskiosalla on viisikerroksisen rakennuksen rakennusala, jonka lisäksi on kadun julkisivun linjasta sisään vedetty kuusikerroksisen rakennuksen rakennusala (kerroslukumerkinnot V ja VI). Sammonkadun ja Oksasenkadun kulmassa on kuusikerroksisen rakennuksen rakennusala (kerroslukumerkintä VI) jatkuen Oksasenkadun puoleisella julkisivulla tontin 21 rajalle.

Katutasokerrokseen tulee sijoittaa Valtakadun, Kauppakadun ja Oksasenkadun varressa liike- tai palvelutiloja vähintään 2000 krs-m². Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Sammonkadun puoleisen ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla kivilaattaa ja pintaa tulee elävöittää materiaalien ja tasoerojen vaihtelulla.

Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla. Ajoliittymissä tulee seinärakenteiden sijoittumisessa huomioida henkilöautojen kuljettajan paikalta 45 asteen näkemäalueet jalkakäytävän reunaan.

Asuinkerrosten katujulkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementti-saumoja. Julkisivut tulee rytmittää pystysuuntaisilla rajapinnoilla värin, materiaalin tai julkisivun tasoerojen vaihdoksilla vähintään 30 metrin välein.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.



Suunnittelualueen julkisivu Sammonkadulle. Vasemmassa reunassa Valtakadun varrella olevat liiketilat ja taustalla Asunto Oy Lappeenrannan Cityn 6- ja 8-kerroksiset rakennukset, seuraavana oikealla Weeran kortteli ja hotellirakennus, jonka katolle ja oikealle puolelle on esitetty laajennukset. Korttelin keskellä kauppakeskus Weeran tilalle esitetyt rakennukset ovat 6-kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

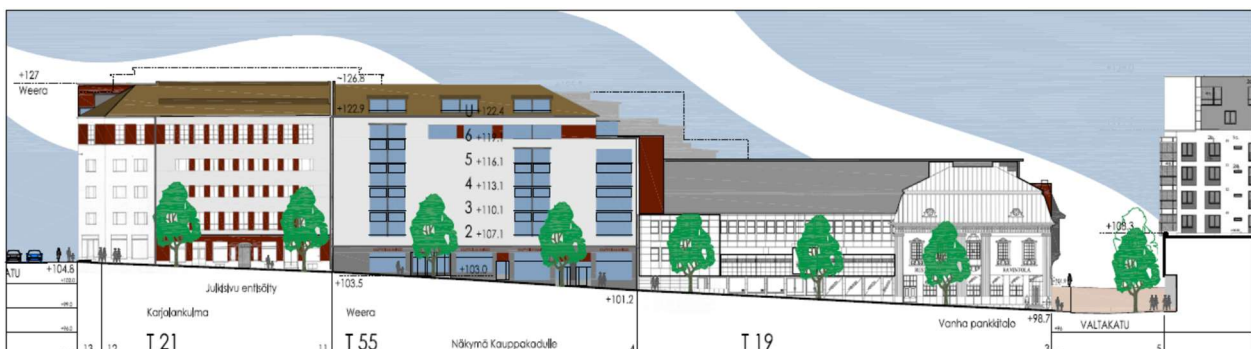
Tontin keskiosassa on rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan (vp-7). Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua myös vesikaton tasolle (kerrosluku I) ja pihalle saa sijoittaa autopaikkoja sekä asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja yksikerroksisia rakennuksia. Lisäksi saa rakentaa autojen pysäköintitilojen savunpoiston edellyttämät rakenteet, joita ei lasketa kerrosalaan.

Uudisrakennuksille on varattava rakennettua tai istutettavaa oleskelu-aluetta vähintään 5 % rakennuksen asuinkäyttöön osoitetusta kerrosalasta. Mikäli leikki- ja ulko- oleskelutila jaetaan useaan erilliseen alueeseen, on yhtenäistä leikki- ja ulko-oleskelutilaa oltava tontikohtaisesti vähintään 150 m²:n kokoinen alue.



Valokuvasovite Kauppakadun suunnalta kohti lounasta katsottuna. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

Tontille 55 saa rakentaa maanalaisen tilan, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikkoja kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Pysäköintitilaan johtaa ajoluiska Valtakadulta likimääräiseltä tasolta +99.5. Suurimmalla osalla Oksasenkatuun ja Sammonkatuun sekä koko Kauppakatuun liittyvillä tonttien rajoilla on ajoneuvoliittymäkielto. Autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös yleiseen pysäköintilaitokseen.



Kaavaehdotuksen mukainen korttelin julkisivu Kauppakadulle, vasemmalla Karjalankulma, keskellä kauppakeskus Weeran tilalle tuleva 6-kerroksinen rakennus, seuraavana oikealla vanha pankkirakennus laajennuksineen, oikeassa reunassa Asunto Oy Lappeenrannan Cityn 6- ja 8-kerroksiset rakennukset. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).



Asemakaavaehdotuksen varjostettu havainnekuva. (Kaupunkisuunnittelu).

- Paikoitus

Autopaikkoja tulee asuintilojen osalta toteuttaa vähintään 1 autopaikka/ 100 kerros-m². Autopaikkamäärää ei siten ole sidottu asuntojen lukumäärään. Liike- ja toimistotilojen osalta autopaikkamäärä on 1 ap/90 kerros-m². Hotellitoiminnan osalta autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap/ 250 kerros-m² ja ravintolatilojen osalta 1ap/90 kerros-m². Palveluasumisen sekä yleishyödylliseen toimintaan tarkoitetun opiskelija- ja nuorisotasumisen osalta autopaikkoja on tehtävä 1 ap/ 180 kerros-m².

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

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

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

Maanpäällisiä autopaikkoja saa sijoittaa tontille 55 yhteensä 20 autopaikkaa.

Polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m²/ 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka/ asukas.

- Liikennemelun huomioiminen

Kaavassa on määrätty, että-ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Lisäksi parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa Oksasenkadulle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n ääneneristys liikennemelua vastaan.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokojeiden melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Sisä- ja ulkomelun ohjearvot perustuvat valtioneuvoston päätökseen 993/92.

Tonttien sisäpihalle muodostuu rakennusmassojen liikennemelulta suojaama alue. Tarvetta rakenteelliseen melusuojaukseen kuitenkin aiheuttavat korttelin rakennusten ilmanvaihtolaitteistot ja rakenteiden ääneneristävyyden tarve tulee selvittää melutasomittauksin.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan – Lauritsalan pohjavesialueeseen, joka on luokitukseltaan muu pohjavesialue (III luokka). Vesienhoidon mukainen pohjavesialueiden rajausten ja luokitusten tarkistaminen on meneillään ja uudella rajauksella saattaa olla vaikutusta kaava-alueen pohjavesien luokitukseen. Yleismääräysten mukaan maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntaan. Kaava-alueen kaakkoispuolella noin 520 m etäisyydellä sijaitsevassa pisteessä GTK50-18, pohjavesi on ollut vuonna 2018 noin 21 metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla +83,99 (N2000).

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

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Kaavan mukainen rakentaminen voidaan liittää suoraan nykyiseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. AL-

korttelialueelle tulee siten rakentaa pinta-alan edellyttämät väestösuojatilat. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Normaalioloissa suojaa voidaan käyttää esimerkiksi varastona edellyttäen, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

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

Kaikissa asuin- ja työtiloissa lähtökohtana on tulipalotilanteessa omatoiminen pelastautuminen varateiden (asuntojen toinen uloskäytävä) kautta. Omatoiminen pelastautuminen voi tapahtua kerrostalojen kaikista kerroksista esimerkiksi seuraavasti:

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

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

- Automaattinen huoneistokohtainen sammutuslaitteisto
- Porrashuoneen automaattinen savunpoistojärjestelmä ja ovipumput
- Paloilmoittimet
- Asuinhuoneistojen automaattinen sammutus sprinklerijärjestelmällä

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

Pelastuslaitoksen suorittaman pelastaminen on mahdollista ratkaista rakennuslupavaiheessa siten, että kaikki asunnot avautuvat kadun puolelle tai ne ratkaistaan läpitalon huoneistoina. Mikäli rakennuksissa on asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan sisäpihalle eikä sisäpihalle ole pääsyä nostolava-autolla, on riittävä turvallisuustaso saavutettavissa suojaamalla koko rakennus automaattisella sammutuslaitteistolla.

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

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastautumisen järjestäminen sisäpihalle.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen sisälle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, tärinä, pölyvaikutus). Lappeenrannan keskustaaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu yleismääräys ”Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.”

Suunnittelualueella ei sijaitse erityistä liikennemelualueutta. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kulttuuriympäristö

Kaavaluonnos mahdollistaa vuonna 1970 rakennetun kauppakeskus Weeran purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksilla. Kaava mahdollistaa myös hotellirakennuksen purkamisen, mutta kaavaratkaisussa on huomioitu myös mahdollisuus nykyisen rakennuksen korottamiseen. Rakennukset edustavat tavanomaista keskisuuren kaupungin liiketaloarkkitehtuuria ja niihin sisälly sellaisia arvoja, että niiden suojeleminen olisi rakennusperinnön säilyttämisen vuoksi välttämätöntä.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 suunnittelualueen viereiset rakennukset Karjalankulma ja entinen Pohjoismaiden Osakepankin pankkirakennus on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1). Kaavaratkaisu ei aiheuta haittaa yleiskaavassa esitetyn suojelun toteutumiselle.

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

5.8 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

2

Kaupunginosan numero.

KESK

Kaupunginosan nimi.

6

Korttelin numero.



Katu.



VALTAKATU

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

14250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

1/1r V

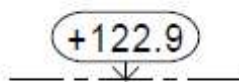
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

VI u1/2

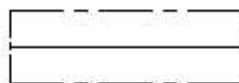
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



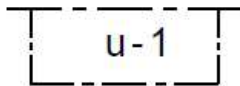
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-asema.



Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.



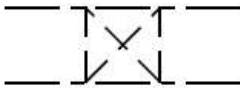
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



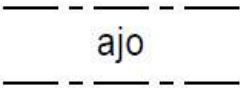
Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.



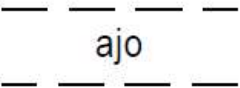
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



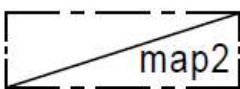
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.



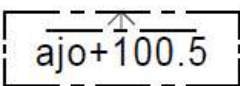
Ajoyhteys.



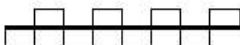
Ohjeellinen ajoyhteyhteys.



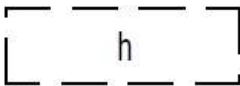
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla.



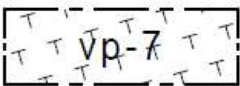
Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän likimääräinen korko ja likimääräinen sijainti.



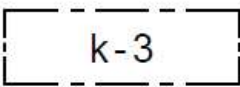
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua myös vesikaton tasolle ja pihalle saa sijoittaa autopaikkoja sekä asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja yksikerroksisia rakennuksia.



Rakennusalueelle saa rakentaa katoksen. Katoksen tukirakenteiden tulee sijoittua tontille ja alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Katutasokerrokseen Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisille rakennusosille saa sijoittaa vain liike- tai palvelutiloja, joiden yhteispinta-alan tulee olla tontilla 55 vähintään 2000 kerros-m².

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Sammonkadun puoleisen ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla kivilaattaa ja pintaa tulee elävöittää julkisivulasilla sekä tasoerojen vaihtelulla.

Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla. Ajoliittymissä tulee seinärakenteiden sijoittumisessa huomioida henkilöautojen kuljettajan paikalta 45 asteen näkemäalueet jalkakäytävän reunaan.

Asuinkerrosten kadunpuoleisten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee rytmittää pystysuuntaisilla rajapinnoilla värin, materiaalin tai julkisivun tasoerojen vaihdoksilla vähintään 30 metrin välein.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa Oksasenkadulle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n ääneneristys liikennemelua vastaan. Ylimpien kerroksien terassien lasituksen tulee olla sisään vedetty lasituksen alapuolella sijaitsevasta julkisivulinjasta vähintään 0,5 metriä. Lasitettujen parvekkeiden pinta-alaa ei lasketa mukaan kerrosalaan.

Asunnon yhteyteen saa rakentaa viherhuoneen, jota ei lasketa kerrosalaan pinta-alan 10 m² alittavalta osaltaan. Viherhuone ei saa korvata asunnon pääkäyttötarkoituksenmukaista tilaa.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokojeiden melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Kauppakadun puoleisen rakennuksen ullakolle rakentuvien tilojen ikkunalyhdyt ja parvekekatteet saavat nousta kattorakenteen yläpuolelle, kuitenkin 0,5 metriä sisään vedettynä julkisivun tasosta ja kaikki muodostuva kerrosala on ullakkokerrosta. Vesikaton Kauppakadun puoleisen lappeen tulee noudattaa tontin 57 vesikaton kaltevuutta sekä vesikaton räystäiden tulee jatkaa samaa likimääräistä korkeusasemaa +122,9. Vesikaton päädyn kohti pohjoista tulee olla aumakatto. Kauppakadun julkisivun viidennen kerroksen ikkunajaottelun tulee poiketa alemmista kerroksista ja kerrosjakoa tulee korostaa julkisivutehosteilla.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueutta 5% rakennetusta asuntojen kerrosalasta. Mikäli leikki- ja ulko- oleskelutila jaetaan useaan erilliseen alueeseen, on yhtenäistä leikki- ja ulko-oleskelutilaa oltava tonttikohdasta vähintään 150 m²:n kokoinen alue. Ulko-oleskelualue voi sijoittua pysäköintihallin katolle.

Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Pihalle ja pihakannelle saa rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöön erillisiä rakennuksia.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Liike- ja toimistotilat |
| 2. | 1 ap/250 kerros-m ² | Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat. |
| 3. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Ravintolatilat |
| 4. | 1 ap/100 kerros-m ² | Asunnot |
| 5. | 1 ap/180 kerros-m ² | Palveluasuminen |
| 6. | 1 ap/180 kerros-m ² | Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen |

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

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

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

Maanpäällisiä autopaikkoja saa sijoittaa tontille 55 yhteensä 20 autopaikkaa.

Tontin 55 likimääräiseltä tasolta +99.5 tulee Valtakadulta järjestää ajoyhteys korttelin kellaritiloihin. Tontin 55 likimääräiseltä tasolta +100.0- +100.8 tulee järjestää ajoyhteyden varaus tontille 56.

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros- m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerrokseen tai ullakolle. IV-konehuoneita ja ilmanvaihtolaitteiden vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Autojen pysäköintitilojen savunpoiston edellyttämät rakenteet saa sijoittaa vp-7 alueelle, rakenteita ei lasketa kerrosalaan.

Valtakadun puoleiselle julkisivulle saa rakentaa korkeintaan 3 metrin etäisyydelle tontin rajasta ulottuvan katoksen rakennusten koko julkisivun pituudelle. Katettua tilaa saa käyttää ravintolan anniskelualueena. Katoksen tulee olla teräsrakenteinen ja katemateriaalina on käytettävä valoa läpäisevää materiaalia. Katoksen tukirakenteiden tulee sijoittua tontille ja alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä.

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

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

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

Purettavista rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tai muuntamot tulee sijoittaa rakennuksen sisälle ja liittymät jänniteverkkoon tulevat Sammonkadun puolelta.

Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmasta.

5.9 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

5.10 Tonttijako

Kaavamuuotosalueen tonttijako on sitova.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

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

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

- Weeran kortteli, Lappeenranta. Asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Oy 2018)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava (Trafix Oy 2015)
- Karjalankulma; Rakennushistoriallinen selvitys. Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy 11.5.2015.

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuuotoksessa osoitettu rakentaminen vaatii maaperän kaivamista uudisrakennusten ja niihin liittyvien maanalaisten paikoitustilojen vuoksi. Alue on kuitenkin rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jopa usean vuosisadan ajan.

Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

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

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

- Luonnonympäristö

Weeran kortteli on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkupeleistä luonnonympäristöä. Korttelissa ei ole puustoa eikä muuta kasvillisuutta, vaan se on rakennusten ulkopuolisilta osiltaan asfaltoitua pihaa ja pysäköintikantaa. AL-tonteille tulee kuitenkin kaavan mukaan rakennettua ja istutettua piha- ja oleskelualueita viherpihalle, joka on mahdollista sijoittaa autokannen päälle.

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

- Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510) (OIVA-palvelu 2015). Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km², muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m³/d. Kaavassa on määrätty, että maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisääny nykyisestä, sillä alue on jo nyt kauttaaltaan päällystettyä. Kertyvä sadevesi kerätään jatkossakin hulevesiviemäriin eikä se näin ollen imeydy pohjavedeksi.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakennepohjelman tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kaupunkikeskustan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää erityisesti keskusta-asumisen määrää.

Liiketilojen määrä vähenee, mutta uudet tilat ovat aikaisempaa toimivampia ja mahdollistavat yritystoiminnan kehittämisen vastaamaan muuttunutta kysyntää vastaaviksi, jossa pienille palvelua tarjoaville liiketiloille omalla sisäänkäynnillä on olemassa toimintaedellytyksiä. Asemakaavassa on turvattu katutasen huoneistojen säilyminen liiketiloina määräyksellä ”Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisiin katutasokerrokseen saa sijoittaa vain liike- tai palvelutiloja, joiden yhteispinta-ala tulee olla vähintään 2000 kerros-m².”

Suunnittelualueella on nykyisin noin 3 200 m² liiketiloja minkä lisäksi hotellirakennuksessa on noin 600 krs-m² katutason palvelutiloja.

Liiketilojen kannattavuutta voi jossain määrin heikentää asiakkaille tarkoitettujen autopaikkojen määrän väheneminen, kun kauppakeskus Weeran katolla olevat noin 100 autopaikka poistuvat. Liiketoiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi kortteliin on sijoitettu myös asiakaspaikoitukseen soveltuvia maanpäällisiä autopaikkoja.

Tontin kehittäminen lisää kokonaisuutena ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavaratkaisuun sisältyvät liiketilat sijaitsevat keskeisellä paikalla kauppakeskus Oprin sekä Gallerian läheisyydessä ja tukevat näin keskustan kaupallista kehittämistä. Selvitysten mukaan Lappeenrannan asema merkittävänä ostosmatkailun kohteena tulee mahdollisesti vahvistumaan 2010-luvun puolivälissä tapahtuneen laskun jälkeen, tosin muutokset ovat hyvin suhdanneherkkää ja öljyn hinnankehitykseen sidoksissa. Selvityksen jälkeen tapahtuneet muutokset maailmantilanteessa muodostavat uuden merkittävän epävarmuustekijän ostosmatkailun kehitykselle. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena positiivisia, mikäli uudisrakennuksiin sijoittuu asuntojen lisäksi myös palvelu- sekä toimistotiloja ja näiden toiminta perustuu paikallisten asukkaiden ostovoimaan.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei Weeran korttelin osalta aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tonttialueita palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina korttelia ympäröivillä katualueilla. Mahdollisten uusien tonttiliittymien kustannuksista vastaa tontin omistaja. Rakennusoikeuden lisääminen tontilla tehostaa olemassa olevan infran, pysäköintitilojen ja katuverkon hyödyntämistä.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa eli se on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Naapurirakennusten perustusten tukeminen on erityinen rakentamiskustannuksia nostava tekijä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia alueen katuverkkoon. Tonttia 55 palvelevana pääasiallisena ajoneuvoliikenteen katuna toimii jatkossakin vahvistusalueen pohjoisosassa oleva Valtakatu, josta on liittymämahdollisuus tontin itäreunaa pitkin. Tonttiliittymä on mahdollista järjestää myös Sammonkadulta, jossa liittymän paikka on rajoitettu liittymäkielloin sijoittumaan korttelin keskivaiheille. Oksasenkadun ja Kauppakadun varret ovat jatkossakin kaavamuutosalueen osalta liittymäkieltoaluetta.

6.4.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

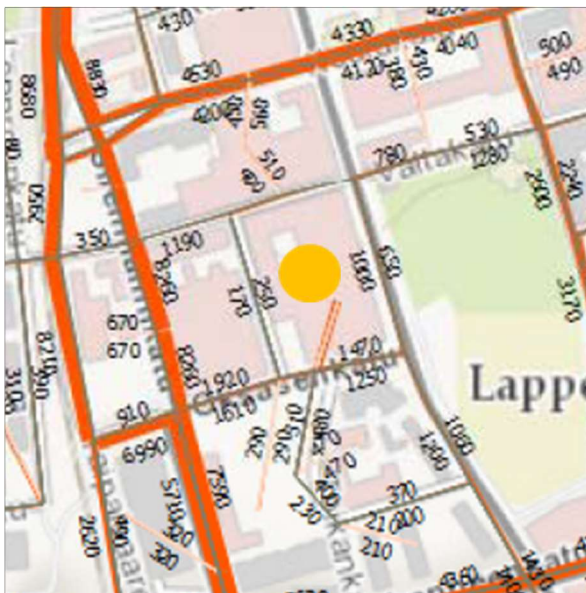
Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkuvyöhykkeeseen, joka ulottuu 1 km:n säteelle kaupungin vanhasta kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkuvyöhykkeen sisällä suuri osa matkoista tehdään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

osuus keskusta-alueen ulkopuolelle suuntautuvista matkoista on suunnittelualueella lappeenrantalaisittain korkea.

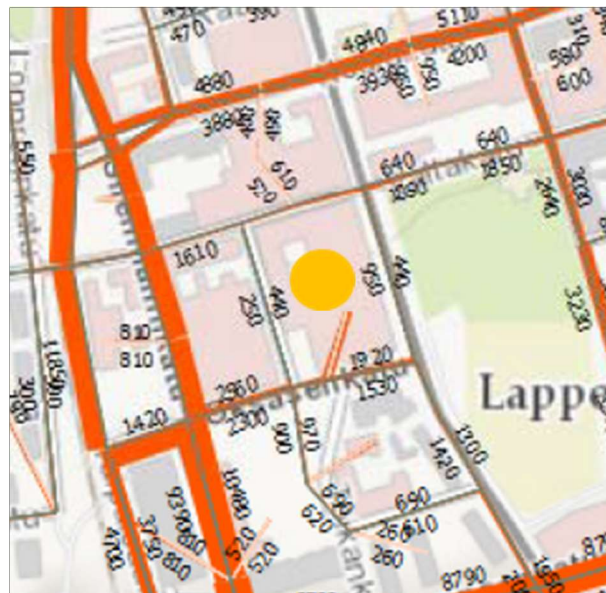
Asumisen matkatuotosluku per asukas on Lappeenrannan keskustassa 1,92 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää), joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,88 matkaa. Suunnittelualueen tulevaisuuden asukasmäärän lisäykseksi voidaan arvioida noin 190 asukasta. Asumisen liikennetuotoksen lisäykseksi voidaan siten arvioida noin 167 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008). Koska tontilla ei tällä hetkellä ole asuntoja, on asumisen liikennetuotos kokonaisuudessaan lisäystä nykytilanteeseen.

Liike- ja toimistotilojen kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan. Asemakaavan edellyttämä katutason liike- ja palvelutilojen minimimäärä on 2000 krs-m². Mikäli vain minimimäärä tiloista toteutuu, voi tilojen määrä teoriassa laskea 3200 krs-m²:stä 2000 krs-m²:iin eli vähennystä on 38% nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Uusien liiketilojen myötä tilojen tuottovaatimukset kasvavat ja neliötä kohti laskettu myynti väistämättä lisääntyy. Kuitenkin liike- ja palvelutilojen määrän laskeessa nykyiseen verrattuna, liike- ja toimistotilojen liikennetuotos mitä todennäköisimmin vähentyy aikaisempaan tilanteeseen verrattuna.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on laadittu Lappeenrannan liikenne-ennuste (Trafix Oy 2015). Vuoden 2015 nykytilaennusteen mukaan Sammonkadulla, suunnittelualueen kohdalla kulkee nykyisin vuorokaudessa 250 ajoneuvoa pohjoiseen ja 170 ajoneuvoa etelään, Valtakadulla 1190 ajoneuvoa itään (yksisuuntainen), Kauppakadulla 650 ajoneuvoa pohjoiseen ja 1000 ajoneuvoa etelään, Oksasenkadulla 1470 ajoneuvoa länteen ja 1250 ajoneuvoa itään.



Vuorokausiliikenne 2015 (Trafix 2015).



Liikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2035 (Trafix 2015).

Liikenne-ennusteen mukaan liikenne lisääntyy osalla suunnittelualuetta ympäröiviä katuja vuoteen 2035 mennessä. Ajoneuvoliikenne Sammonkadulla pohjoiseen lisääntyy 190 ajoneuvolla ollen 440 ajoneuvoa ja etelään 80 ajoneuvolla ollen 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valtakadulla ajoneuvoliikenne itään lisääntyy 420 ajoneuvolla ollen 1610 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kauppakadulla ajoneuvomäärät vähenevät hieman ja Oksasenkadulla ajoneuvomäärä lisääntyy länteen 350 ajoneuvolla ollen 1920 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itään 280 ajoneuvolla ollen 1530 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kokonaisuutena liikenteen kasvu korttelia ympäröivillä kaduilla on pääosin seurausta muusta, kuin suunnittelualueen maankäytöstä.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi korttelia ympäröivien katujen liikennemääriä lisäävästi eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Valtakadun ajoneuvoliittymä saattaa hetkellisesti ruuhkautua, mutta koska poistumissuunta on oikealle, on ajo tontille suhteellisen sujuvaa eikä Valtakadulle todennäköisesti aiheudu jonoutumis- ja ryhmittymisongelmia. Tämä edellyttää kuitenkin, että tontin sisäinen ajo Valtakadulta tontin sisäosiin toteutetaan kaksisuuntaisena siinä tapauksessa, että nykyinen hotelli puretaan ja tilalle rakentuu uudisrakennus.

Kaavaratkaisulla ei ole myöskään merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Valtakadun asema kävelypainotteisena katuna hieman muuttuu, koska sen kautta on kaavamuuksessa osoitettu kulku maanalaisiin pysäköintitiloihin ja liikennemäärä lisääntyy noin 160 autolla vuorokaudessa.

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla noin +140 metriä. Uudisrakennuksen korkein kattojen korkeus kaavaluonnoksessa on alle +128 metriä.

6.4.3 Vaikutukset kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta korttelialuetta ympäröiviin kevyen liikenteen yhteyksiin. Kaava mahdollistaa Oksasenkadun kehittämisen yhtenä ydinkeskustan itä-länsisuuntaisista kevyen liikenteen pääyhteyksistä.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä paikallisliikenteen järjestelyihin.

6.4.4 Vaikutukset pysäköintiin

Uudisrakentamisen edellyttämä pysäköinti on mahdollista ratkaista joko kokonaan tontille sijoittuvina autopaikkoina tai osittain yleisissä pysäköintilaitoksissa. Asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

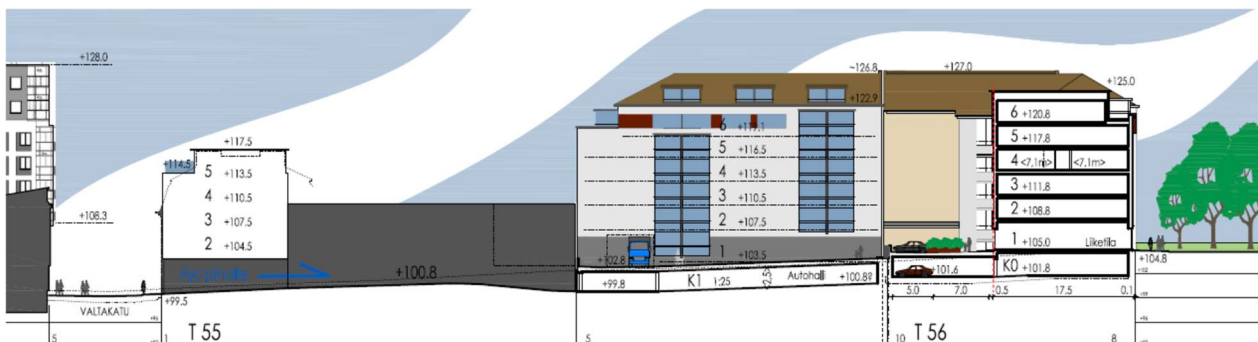
- Suunnittelualueen pysäköintijärjestelyt

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämiä autopaikkamääriä on laskettu asemakaavan mahdollistaman enimmäiskerrosalan 14250 kerros-m² mukaan. Enimmäiskerrosalalla autopaikkavaatimuksen vähimmäismäärä on mahdollista sijoittaa tontille ja tämän yli mahdollisesti menevän rakennusoikeuden edellyttämät autopaikat on mahdollista lunastaa kaupungin hallinnoimasta pysäköintilaitoksesta.

Liike- ja ravintolatilojen minimimäärä 2000 krs-m² edellyttää 22,2 autopaikkaa, asuntojen arvioitu määrä 8050 krs-m² edellyttää 80,5 paikkaa ja majoitus- sekä näiden ravintolatilojen arvioitu määrä 4200 krs- m² edellyttää 16,8 paikkaa. Autopaikkatarve on siten vähintään 120 autopaikkaa. Edellä mainitussa laskelmassa ei ole huomioitu ulkoseinän 250 mm:n ja porrashuoneiden 15 krs- m²:n ylittävien sekä aputilojen pinta-alojen vähennyksiä. Tontille 55 on kaupunkisuunnittelun laatiman viitesuunnitelman mukaan mahdollista sijoittaa maanalaiseen pysäköintihalliin 91 ja pihakansille 20 autojen pysäköintipaikkaa. Paikkojen riittävyys edellyttää asukkaiden yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen antaman kevennyksen hyödyntämistä, joka tontin 55 osalta on 16 autopaikkaa kun yhteiskäyttöpaikkoja toteutetaan 4 paikka.

Autopaikkavelvoitetta voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohden. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% laskettujen autopaikkojen kokonaismäärästä. Näin yhteiskäyttöön osoitettuja paikkoja olisi $0,25 \times 81$ (asuntojen kerrosalasta laskettu autopaikkamäärä):5 = 4 yhteiskäyttöautopaikkaa, jolloin 16 paikkaa korvautuu yhteiskäyttöautopaikoilla. Toteutuvat yhteiskäyttöpaikat tulee sijoittaa tontille.

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



Leikkaus Weeran korttelista kohti itää. Vasemmalla Valtakatu, hotellirakennuksen paikalla viisikerroksinen uudisrakennus, jonka kohdalla olevan porttikäytävän kautta on ajoyhteys korttelin maanalaiseen pysäköintihalliin, tumma harmaa osa on tontilla 19 sijaitseva ravintolamaailman rakennus, seuraavana oikealla on tontin 55 uudisrakennus Kauppakadun varrella, kellertävä rakennus on Karjalankulman suojeltava osa ja viimeisenä oikealla on Karjalankulman mahdollinen uudisrakennus Oksasenkadun varrella. Maanalainen ajoyhteys tontille 56 on mahdollinen 1:25 kallistetulla kellarin lattiapinnalla. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

6.4.5 Meluvaikutukset

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

Asemakaavatyön yhteydessä laadittiin meluselvitys, jonka tarkoituksena oli selvittää katu liikenteen aiheuttama äänitaso kyseisellä kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nykyisellä sekä vuoden 2035 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä.

Melulaskennat on tehty nyky- ja ennustetilanteen liikennemäärien mukaan siten, että tuloksia voidaan verrata valtioneuvoston päätöksen mukaisiin päivä- (07-22) ja yöajan (22-07) ohjearvoihin. Melualue laskennat on tehty 3 x 3 m laskentaruudukkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vakiintuneen tavan mukaan + 2 metriä maanpinnasta. Laskennoissa on huomioitu 3 peräkkäistä heijastusta rakennuksista.

Lisäksi suunniteltujen asuinrakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista keskiäänitasoista kerroksittain.

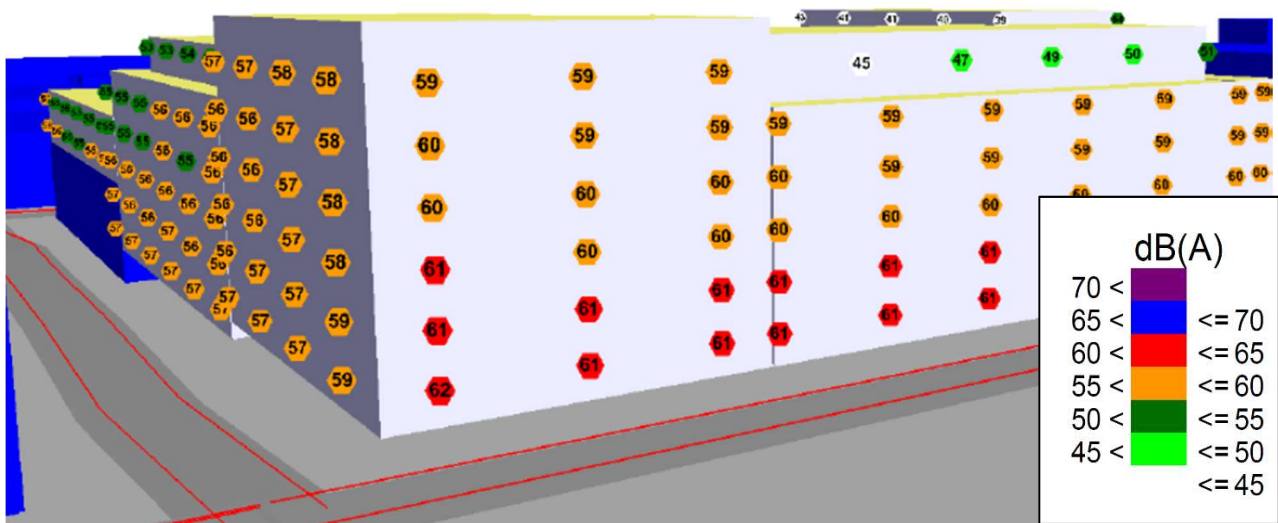
- Melu ennustetilanteessa

Päivämelu. Meluselvityksen mukaan seuraavien kuvien mukainen rakennusmassoittelu suojaa sisäpihan aluetta niin, että sisäpihan melutaso päivällä jää selvästi alle 55 dB:n. Naapurirakennusten ilmanvaihtolaitteet aiheuttavat kuitenkin melua ja tarve rakenteelliseen meluntorjuntaan sisäpihan puolella tulee selvittää erikseen melumittauksin.

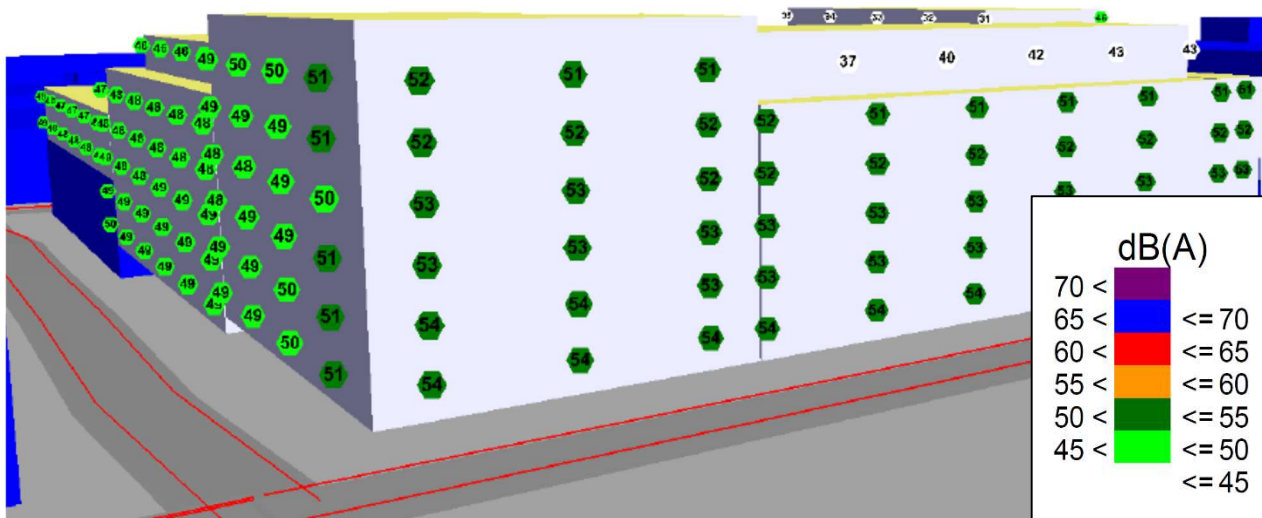
Rakennuksen julkisivuun kohdistuu Oksasenkadun puolella enimmillään 62 dB melutaso, ja vastaavasti Kauppakadun, Sammonkadun ja Valtakadun puolella alle 60 dB melutaso. Rakennuksen ulkoseinien ym. rakenteiden ääneneristävyyden kaavamääräys 35 dBA liikennemelua ja ilmanvaihtokojeiden melua vastaan turvaa hyvin sisämelun ohjearvojen täyttymisen, koska vaatimus äänitasoerolle on alle 30 dB.

Jos parvekkeita sijoitetaan yli 55 dB päiväajan melutason alueelle, tulee parvekkeet varustaa suljettavien lasituksin. Enimmillään Oksasenkadun puolella päivällä 2. kerroksen korkeudella (alin asuntokerros) melutaso on 61 dB, jolloin parvekelasitukselta vaaditaan 6 dB eristävyyttä päiväohjearvoon 55 dB pääsemiseksi. Ohjearvon täytyminen on turvattu määräämällä asemakaavassa, että parvekelasituksella tulee saavuttaa Oksasenkadulle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n ääneneristys liikennemelua vastaan. Yleensä 55-60 dB melutason tilanteessa riittää tavanomainen lasitus.

Yön aikainen melu. Selvityksen mukaan pihamelu alittaa yöaikaan ohjearvon 45 dB. Oksasenkadun suunnassa julkisivuun kohdistuu enimmillään 54 dB: melutaso, muiden katu- jen suunnissa vähemmän. Tämä ei aiheuta erityistä julkisivun ääneneristyksen tarvetta. Oksasenkadun puoleinen yöajan 2. kerroksen (alin asuntokerros) melutaso on 54 dB, jolloin parvekelasitukselta vaaditaan 9 dB eristävyyttä uusien alueiden yöaikaiseen ohjearvoon 45 dB pääsemiseksi. Ohjearvon täytyminen on turvattu määräämällä asemakaavassa, että parvekelasituksella tulee saavuttaa Oksasenkadulle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n ääneneristys liikennemelua vastaan.



Päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq7-22}$ ennustetilanne v. 2035 jossa melu 2. kerroksen kohdalla on 61 dB. (Lappeenrannan Weeran kortteli, meluselvitys 11.10.2018. Ramboll Finland Oy).



Yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq22-7}$ ennustetilanne v. 2035 jossa melu 2. kerroksen kohdalla on 54 dB. (Lappeenrannan Weeran kortteli, meluselvitys 11.10.2018. Ramboll Finland Oy).

- Yhteenveto

Edellä olevissa kuvissa on esitetty 3D-näkymänä melutaso Oksasen- ja Sammonkadun julkisivuilla rakennuksen eri kerroksissa vuoden 2035 liikenne-ennusteen mukaisesti. Mallinnuksen mukaan päivämelutaso nousee korkeimmillaan Weeran korttelin seinäpinnalla ensimmäisen asuntokerroksen korkeudella 61 dB:iin ja yömelutaso 54 dB:iin. Vastaavat

arvot Kauppakadun puolella ovat 57 dB ja 50 dB. Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Koska parvekelasituksen tiivistetyllä rakenteella saavutetaan äänitasoeron suojaus liikennemelua vastaan, eivät valtioneuvoston asettamat melutason päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB (päivä) ja 45 dB (yö) ylity. Kaavassa edellytetty parvekkeiden 9 dB:n melusuojaus on toteuttavissa eritysrakenteisilla parvekelasiratkaisulla.

Weeran kortteliin laaditun meluselvityksen tulokset osoittavat, että kaavamääräysten mukaisesti toteutettuna ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden melutasot alittavat valtioneuvoston ohjearvot sekä sisä- että ulkomelun osalta. Uudisrakennusten parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Lisäksi on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

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

Korttelin liiketilat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin jalkaisin, polkupyörällä, autolla kuin julkisella liikenteelläkin. Asemakaavan mukainen rakentaminen parantaa myös lähi-alueen asukkaiden palveluiden saatavuutta ja lisää palvelujen monipuolisuutta.

- Vaikutukset kaupan rakenteeseen

Kaavamuutoksen seurauksena alueelle ei muodostu uutta kauppapaikkaa, vaan nykyiset liiketilat uusituvat. Kaupallisten vaikutusten kannalta on keskeistä, että kaavamuutos mahdollistaa kysynnän mukaisen liiketoiminnan säilymisen ja sen kehittämisen pienemmiksi liiketiloiksi. Asemakaavassa ei ole asemakaavamääräyksillä rajattu tarkemmin kaupan laatua eikä yksikkökokoa.

Kokonaisuutena asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen, sillä liiketilojen kokonaismäärä ei kasva, vaan vähenee viidesosan. Liiketilojen hienoinen väheneminen vastaa kuluttajien ostoskäyttämisen ja palvelurakenteen muutoksen trendejä. Kaavamuutos turvaa osaltaan suunnittelualueen säilymisen keskeisenä osana Lappeenrannan kaupallista keskustaa edellyttämällä pääosin liiketiloja ensimmäisen kerroksen kadunpuoleisiin rakennusosiin. Asemakaavassa on turvattu katutasen huoneistojen säilyminen liiketiloina määräyksellä, jonka mukaan Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisiin katutasokerroksen rakennusosiin saa sijoittaa vain liike- tai palvelutiloja ja näiden yhteispinta-ala tulee olla vähintään 2000 kerros-m².

Mikäli vain asemakaavan edellyttämä katutasen liike- ja palvelutilojen minimimäärä 2000 kerros-m² toteutuu, voi tilojen määrä teoriassa laskea 3200 kerros-m²:stä 1200 krs-m²:ä ja vähennystä on 38 % nykytilanteeseen verrattuna. Kuitenkin uusien liiketilojen myötä

tilojen tuottovaatimukset kasvavat ja neliötä kohden laskettu myynti todennäköisesti lisääntyy. Vaikka liike- ja palvelutilojen määrä laskisi, korttelin kaupallinen painoarvo saattaa säilyä lähes ennallaan käyttöasteen noustessa.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tontin uudisrakentaminen kaavaehdotuksen mukaisesti luo edellytykset laadukkaalle kaupunkiympäristölle ja keskusta-asumiselle. Myös oleskelualueen varaaminen tontin sisäpihalle ja autopaikoituksen sijoittuminen pääosin maan alle tarjoavat hyvät lähtökohdat laadukkaan kaupunkimaisen asuinympäristön muodostumiselle. Laajan sisäpihan mitta-kaavaa pienentämään tontin 55 sisäpihalle on mahdollista rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia sekä liikuntavälineiden säilytyskatoksia.

Uudisrakennuksen rakennustöillä sekä vanhan rakennuksen purku- ja korjaustöillä on rakentamisaikaisia vaikutuksia kuten melua, pölyä ja liikenteen lisääntymistä. Rakentaminen voi vähentää myös laajemman alueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Vaikutukset kohdistuvat kuitenkin suhteellisen rajatulle alueelle lähikorttelien asukkaisiin. Suunnittelualueen sisällä ei tällä hetkellä ole asukkaita.

Kaavan pysyvistä vaikutuksista merkittävimpiä ovat uusien rakennusmassojen varjostava ja piha-alueita rajaava vaikutus. Tältä osin kaavaratkaisun vaikutus jää kuitenkin suhteellisen vähäiseksi, sillä uudet rakennukset varjostavat pääosin samalla tontilla olevia asuntoja. Jossain määrin uudet rakennukset varjostavat myös Sammonkadun varrella olevia kuusikerroksisen (Rakuunakiinteistö) asuin- ja liiketalon asuntoja, mutta vaikutus ei kohdistu talon oleskeluparvekkeisiin kuin pieneltä osin, koska nämä avautuvat pääosin länteen eli suunnittelualueelta poispäin.

Asemakaavan myötä asuntojen yhteyteen tulevat oleskelupihat tai parvekkeet, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity. Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Lisäksi on annettu sisämelua silmällä pitäen määräys rakennuksen ulkorakenteiden ääneneristävyydestä. Ilmanvaihtokojeiden puhaltimien ja jäähdytyslauhduttimien sijainnissa tulee huomioida mahdollinen melun aiheuttama häiriö korttelin asukkaille.

Asemakaavan mukainen uudis- ja korjausrakentaminen luo yleisiä edellytyksiä liikkumiseesteettömyydelle ja turvallisuudelle. Pääosa esteettömyyden tavoitteista toteutuu kuitenkin vasta rakennussuunnittelun kautta, kuten portaaton sisäänkäynti, portaaton pääsy asuntoihin ja yhteisiin tiloihin, hissillisyyden vaatimus.

Kokonaisuutena kaavamuutoksesta ei aiheudu nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää asukkaiden viihtyvyyttä. Kaavaratkaisu ei vaikuta merkittävästi lähialueen asukkaiden asuinoloihin eikä virkistysalueiden käyttömahdollisuuksiin.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Weeran korttelin osalta lisäämällä suunnittelualueen rakennusoikeutta. Tontin 55 nykyinen tehokkuus ilman kellaritiloja on $e=1,5$ (8540/5784), joka nousee lukuun $e=2,5$ (14250/5784). Tonttitehokkuus jää alemmalle tasolle vastaaviin naapuritontteihin verrattuna, sillä tehokkuudet ovat Kiinteistö Oy Rakuunaheikin tontilla $e=3,3$ ja Työväenyhdistyksen tontilla $e=4,1$. Tehokkuus vastaa voimassa olevassa yleiskaavassa C-1-alueille merkittyä tavoiteltavaa tehokkuuslukua, joka vaihtelee välillä $e=2,0\ldots4,0$. Yleiskaavassa esitetty tonttitehokkuusluku ei ole asemakaavoitusta tiukasti ohjaava, sillä tonttien mittasuhteet vaikuttavat merkittävästi tontille järkevästi rakennettavaan kerrosalan määrään. Korttelin tonttien 55 ja 21 nykyinen tehokkuusluku $e=1,9$ (14890/7697) nousee lukuun $e=2,6$ (20600/7697).

Alueen keskeinen sijainti ja sen rajautuminen usealta sivulta katuun mahdollistavat suu-rehkon tehokkuuden ja ovat perusteltuja keskustan toiminnallisen kehittämisen näkökulmasta. Koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset ovat myönteisiä: asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen mahdollistava tontti sijaitsee keskustassa hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja kerrosalan edellyttämät autopaikat on mahdollista rakentaa pääosin tonteille.

Kaavahankkeella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tehostetaan valmiin infraverkon hyödyntämistä. Asemakaavan muutos ei pääosin ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, vaan vastaa tämän tavoitteita uudisrakentamisen tehokkuuden osalta. Kohteesta on laadittu kuvasovitteita, joissa on tutkittu uudisrakennusten suhdetta ympäristöönsä. Uudisrakennukset eivät poikkea kerrosten lukumääriltään eikä rakentamisen tehokkuudeltaan Lappeenrannan ydinkeskustan lähivuosina valmistuneista uudisrakennuksista. Suunniteltu rakentaminen jatkaa uusiutuvien kortteleiden mittakaavaa sekä viereisten tonttien toteutuneita kerroslukumääriä.



Havainnekuva Weeran korttelista katsottuna Kauppatorilta pohjoiseen. Vasemmalla Kiinteistö Oy Rakuunaheikki, seuraavana oikealla tontin 55 asemakaavaehdotuksen mukainen rakennus, seuraavan oikealla tontin 56 katujulkisivultaan viisikerroksinen ja keskeltä kuusikerroksinen rakennus, oikealla nykyiset Säästöpankin ja Pohjolan toimistorakennukset. (Kaupunkisuunnittelu, Karjalankulman uudisrakennus Sitowise Oy).

Kokonaisuutena kaavahankkeella ei miltään osin hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja samalla hyödynnetään olemassa olevaa infraverkkoa tehokkaammin. Alueelle on mahdollista sijoittaa noin 290 asukasta. Asukasmäärään vaikuttavat toteutuvien asuntojen keskikoko ja rakennukset rakennuttavien yhtiöiden hallintamuoto.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Kaavamuutos mahdollistaa yhden nelikerroksisen (entinen Scandic-hotelli) ja yhden kaksikerroksisen rakennuksen (Weeran kauppakeskus) purkamisen ja niiden korvaamisen yhteensä 14250 kerros-m²:n laajuisella uudisrakennusten muodostamalla kokonaisuudella. Kerrosalan lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen 9007 kerros-m²:iin on 5243 kerros-m².

6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

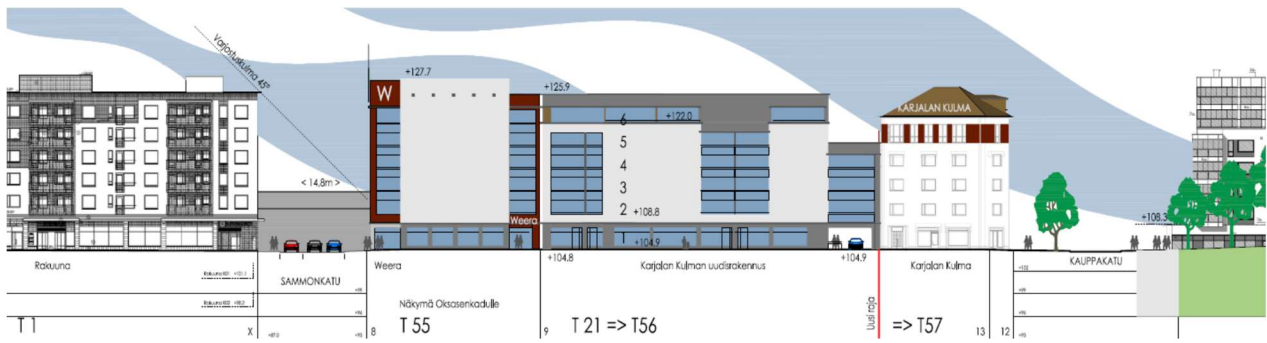
Weeran korttelin rakennusten toteuttaminen ei aiheuta välittömiä vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Uudelle tontille osoitetaan tarvittavat tonttiliittymät infraverkkoon.

6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Uudisrakentamisen myötä korttelin rakenne täydentyy erityisesti kadun varsien osalta ja rakennusmassat muodostavat nykyistä selvemmin umpikorttelin. Rakennusten kerrosluku nousee Valtakadun varressa viiteen kerrokseen, joista ylin on sisäänvedetty 3 metriä julkisivulinjasta ja muiden katujen varressa viiteen ja kuuteen kerrokseen elävöittäen räystäslinjaa pitkillä julkisivuilla ja porrastuen kohti pohjoista laskevaan maastonmuotoon.

Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut uudisrakennusten sovittaminen lähimpiin olemassa oleviin ja suunnitteilla oleviin rakennuksiin. Kaupunkikuvalliset muutokset näkyvät erityisesti Kauppakadulle ja Keskuspuiston suuntaan, jossa uudisrakennus liittyy Karjalankulman viisikerroksiseen osaan ja entisen Pohjoismaiden Osakepankin pankkirakennuksen laajennukseen. Räystäskorkeutta koskevan kaavamääräyksen ansiosta korttelin itärajalle muodostuu Oksasenkadun kulmasta pohjoiseen yhtenäinen räystäslinja tasolle +122,9 metriä, joka kiertää aumakattona rakennuksen pohjoispäädyn pehmentäen nykyistä keskeneräistä palomuurina olevaa Karjalankulman pohjoispäätä. Koska maasto laskee pohjoiseen ja tontin pohjoisena naapurina on matalampi vanha pankkitalo, on rakennusmassaa madallettu tontin pohjoisosassa yhdellä kerroksella (viisikerroksinen osa). Porrastaminen pehmentää korkean rakennusmassan liittymistä entisen pankkirakennuksen ympärillä olevaan matalampaan osaan.

Kauppakadun varren uudisrakennus muuttaa myös Lappeenrannan ydinkeskustaan kauempaa pohjoisesta avautuvia näkymiä, kun Karjalankulman pohjoispäädyn palomuuripeitty uudisrakennuksen taakse. Koska uudisrakennus toisaalta jatkaa ensin Karjalankulman räystäslinjaa ja porrastuu maaston mukaisesti, voidaan muutosta pitää kaupunkikuvaa eheyttävänä ratkaisuna.



Asemakaavan julkisivu Oksasenkadulle, vasemmalla on Kiinteistö Oy Rakuunaheikki, seuraavana kauppakeskus Weeran pysäköintialueen tilalle nouseva kuusikerroksinen rakennus, keskellä Karjalankulman uudisrakennus ja seuraavana oikealla vanha Karjalankulman suojeltava osa sekä oikeassa reunassa Asunto Oy Lappeenrannan Cityn 8-kerroksinen rakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

Asemakaavan muutoksen seurauksena Oksasenkadun varressa katulinja täydentyy ja kortteleiden välinen rakennusten mittakaava yhtenäistyy. Tontin 55 kuusikerroksinen osa jatkaa suunnittelualueen länsipuolella olevan kuusikerroksisen Kiinteistö Oy Rakuunaheikin mittakaavaa ja liittyy tontin 56 kuusikerroksisen, mutta julkisivultaan viisikerroksiseen Karjalankulman uudisrakennukseen luoden tasapainoista kaupunkikuvaa Kauppatorin suuntaan. Kuusikerroksisten rakennusten ansiosta korttelin eteläreunalle muodostuu Kauppakadun kulmasta länteen yhtenäinen kuusikerroksisten rakennusten kaupunkisilhuetti, jota on elävöitetty vaihtelevilla kattomuodoilla ja ylimmän kerroksen sisäänvedoilla.

Koska maasto laskee pohjoiseen myös Sammonkadulla, on rakennusmassaa madallettu tontin pohjoisosassa kahdella kerroksella siten, että kerrosten lukumäärä Valtakatuun rajautuvalla julkisivulla on neljä kerrosta Näin rakennuksen julkisivu muodostaa asteittain laskevan massoittelun kohti Valtakatua.



Kaupungin silhuettia Linnoituksen valleilta katsottuna. Kaupunkikuvallisissa vertailuissa tutkittiin korttelialueen rakentamista, massoittelua ja korkomaailmaa. Todettiin, että uudisrakennukset tulevat erottumaan kaukomaisemassa erityisesti pohjoisesta kohti etelää katsottuna. Julkisivuiltaan uudisrakennukset kohoavat korkeimmillaan kuusikerroksisina ja Kauppakadun varteen sijoittuvan rakennusosan vesikatto on sovitettu kaupunkikuvallisesti merkittävän Karjalankulman vesikaton muotoon ja korkoihin. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Kokonaisuutena uudisrakennukset sulautuvat massoitteeltaan sekä korttelin eteläosassa olevaan Karjalankulman viisikerroksiseen osaan että pohjoisosassa olevaan matalampaan rakennuskantaan. Kaavaratkaisu ei vaikuta Valta- ja Kauppakadun kulmatonttiin, jossa vanha pankkirakennus säilyttää nykyisen kaupunkikuvallisen asemansa sitä ympäröivän matalan laajennusosan ansiosta.

Rakennuksen julkisivujen suunnittelua on kaavamääräyksillä ohjattu siten, että asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaalitehostein. Julkisivujen käsittely jatkaa suomalaisen kaupunkirakentamisen selkeään aukotukseen ja suhteelliseen pidättyviin sisäänvetoihin perustuvaa perinnettä. Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna uudisrakentamisella on eheyttävä ja rikastuttava vaikutus lähiympäristön kaupunkikuvaan.



Ilmakuva Weeran korttelin mallista kohti pohjoista, jossa viisi- ja kuusikerroksiset rakennukset eheyttävät kaupunkikuvan katujulkisivuja. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu ja Karjalankulman uudisrakennuksen osalta Sitowise Oy).

6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Kaavamuutosalueen itäpuolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin kuuluva Lappeen Marian kirkko. Kaavaratkaisu ei vaikuta suoraan kirkkoon eikä sen ympärillä olevaan puistoalueeseen. Kaavamuutoksen myötä kirkkopuiston rajautuminen selkiytyy ja kauppakeskus Weeran paikalle tuleva nykyistä korkeampi rakentaminen muodostaa jatkossa puiston länsireunalle selkeän tilallisen rajan. Kaavaratkaisu ei heikennä RKY-kohteeseen liittyviä arvoja.

- Kauppakeskus Weera

Asemakaavaluonnos mahdollistaa vuonna 1970 valmistuneen Centrum-tavaratalon, nykyiseltä nimeltään kauppakeskus Weeran purkamisen ja korvaamisen korttelia rajaavilla uudisrakennuksilla. Rakennuksella ei ole voimassa olevissa kaavoissa suojelumerkintöjä. Se ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Sitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/kohteen merkintää. Rakennusta ei ole luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) eikä se sisälly muihinkaan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiin tai inventointeihin.

Rakennushistoriallisesti talon alkuperäinen ulkoasu on muuttunut. 2000-luvulla tehdyn julkisivukorjauksen myötä rakennus ei erotu 2000-luvun liike- ja toimitaloarkkitehtuurista eikä siihen sisälly erityisiä arkkitehtonisia pyrkimyksiä. Rakennuksella ei ole myöskään erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä. Weeran korttelin kulmassa oleva viisikerroksinen Karjalankulman rakennus saa kauppakeskuksen näyttämään vaatimattomalta ympäristössään. Lappeenrannan ensimmäisenä suurena liiketilana tavaratalo Centrumilla on merkitystä kaupungin liikerakentamisen historiassa ja rakennuksella on sitä kautta jonkin verran historiallista merkitystä. Rakennuksen liiketilat ovat kuitenkin kokeneet useita muutoksia käyttötarkoituksen muuttuessa eikä siihen nykyisellään liity erityisiä suojeluarvoja.

Kokonaisuutena kauppakeskus Weeran rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava. Rakennuksen purkaminen ei merkittävästi vähennä kulttuurihistoriallisia arvoja. Sen sijaan uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan asuin- ja liiketalokokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkikuva ja –rakenne eheytyvät.

- Hotellirakennus (entinen hotelli Cumulus ja Scandic)

Asemakaava mahdollistaa vuonna 1982 valmistuneen entisen hotelli Cumuluksen ja myöhemmin hotelli Scandicin rakennuksen purkamisen ja korvaamisen osittain viisikerroksisella uudisrakennuksella. Rakennuksella ei ole voimassa olevissa kaavoissa suojelumerkintöjä. Se ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-kohteisiin. Sitä ei ole myöskään luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi eikä sillä ole maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön/kohteen merkintää. Rakennusta ei ole luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) eikä se sisälly muihinkaan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiin tai inventointeihin.

Rakennuksen ulkoasu edustaa aikakautensa varsin vaatimatonta rakentamista, mutta kivi- ja muovilevytetyt julkisivut ovat kestäneet rakenteellisesti varsin hyvin ajan kulumista. Rakennuksella ei ole erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä, kuitenkin mittakaavaltaan rakennus sopii hyvin ympäristöönsä. Rakennuksen purkaminen ei merkittävästi vähennä rakennushistoriallisia arvoja. Sen sijaan uudisrakentamisella

mahdollistetaan toimivan asuin- ja liiketalokokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkikuva ja –rakenne eheytyvät.

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

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

6.6.6 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Kaavaratkaisu on vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.



Weeran kortteli Valtakadulta katsottuna, jossa Scandicin hotellirakennuksen korvaava katujulkisivultaan nelikerroksinen ja julkisivusta sisään vedettynä viisikerroksinen rakennus lisää kerroksellisuutta vuosikymmenten aikana rakentuneessa katunäkymässä. (Lapteenrannan kaupunkisuunnittelu)

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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 toteutusta on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäytöntavoitteista

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

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. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustan palvelujen äärellä. Kaavaratkaisu turvaa Weeran korttelin säilymisen osana Lappeenrannan kaupallista ydinkeskustaa. Kaava luo osaltaan edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan ydinkeskustan olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia. Suunnittelualueella on valmiina katu-, vesihuolto- ja energiaverkko. Kaava ei edellytä lisäinvestointeja myöskään muuhun yhteiskunnan palveluverkkoon. Kaavaratkaisun mahdollistama lisääntyvä rakentamistehokkuus 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.

Suunnittelualue on erittäin hyvin saavutettavissa niin julkisella liikenteellä kuin kävellen ja pyöräillenkin.

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

Kaavaratkaisu turvaa valtioneuvoston ohjearvot alittavien päivä- ja yömelutasojen toteutumisen sekä ulko- että sisätiloissa.

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

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Lappeen Marian kirkko ja kirkkopuisto ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Lappeen kirkko. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Kaavalla edistetään elinympäristön laadun parantamista mahdollistamalla kaupunkikuvan huomioiva uudisrakentaminen ja minimoimalla ympäristöhäiriöt. Uudisrakentamisen massoitellussa ja korkeussuhteissa on huomioitu naapuritonttien rakennuskorkeudet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ja yhtenäiseen lopputulokseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostuksen liitteenä on tontille laadittuja kaksi- ja kolmiulotteisia havainnekuvia. Kuvat ovat osin viitteellisiä ja niissä esitetty rakennusten ulkoasu ja arkkitehtuuri voivat muuttua hankkeen arkkitehtisuunnittelun edetessä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan kesken. Sopimuksella kaavasta merkittävästi hyötyä saava maanomistaja veloitetaan lain säätämissä rajoissa osallistumaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutus on kiinteistön omistajien päätettävissä.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 6.5.2020



Kimmo Hautamaa
kaavoitusarkkitehti



Matti Veijovuori
Asemakaava-arkkitehti



Maarit Pimiä
Kaupunginarkkitehti