



**PLATANIN TALO, ANNI SWANIN PUISTO JA
OIKOKADUN KIERTOLIITTYMÄ SEKÄ
KOULUKADUN PYSÄKÖINTIALUE**

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Asemakaavaselostus

Luonnos 7.1.2022

**PLATANIN TALO, ANNI SWANIN PUISTO, OIKOKADUN
KIERTOLIITTYMÄ SEKÄ KOULUKADUN PYSÄKÖINTIALUE****ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS****3 KYLPYLÄ, PUISTOALUEET JA OSALLE KATUALUEITA.
6 TAIKINAMÄKI, KORTTELI 9, TONTTI 16 JA OSALLE KATUALUETTA.
KAPUNGINOSAN RAJAN MUUTOS****ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE JOULUKUUN 7. PÄIVÄNÄ 2022
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA****KAAVANUMERO 2567****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos	3 Kylpylä, puistoalueet ja osalle katualuetta. 6 Taikinämäki, Kortteli 9, tontti 16 ja osalle katualuetta.
Muodostuu	3 Kylpylä, kortteli 6, tontit 4 ja 5 sekä puisto- ja katualueita 6 Taikinämäki, kortteli 9, tontti 19 ja katualueita.
Tonttijaon muutos:	3 Kylpylä, puistoalue. 6 Taikinämäki, kortteli 9, tontti 16.
Tonttijaolla muodostuu	3 Kylpylä, kortteli 6, tontit 4 ja 5 6 Taikinämäki, kortteli 9, tontti 19.
Kaupunginosan rajan muutos.	
Kaavanlaatija	Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä 10. – 28.1.2022.
Hyväksytty	KV . .2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Kylpylän ja Taikina-
mäen kaupunginosissa. Suunnittelualue käsittää Anni Swanin puiston ja Platanin talon,
Koulu- ja Oikokadun risteysalueen sekä Koulukadun pysäköintialueen ns. Kultaisen kol-
mion pohjoispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,7883 ha. Suunnittelualueen sijainti
ja rajaus on esitetty alla olevalla kartalla.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	Platanin talo, Anni Swanin puisto ja Oikokadun kiertoliittymä sekä Koulukadun pysäköintialue, asemakaavan ja tonttijaon muutos.
Tavoite	Kaavamuutoksella mahdollistetaan kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteysalueeseen sekä suojellaan Platanin talo ja osoitetaan sen yhteyteen täydentävää rakentamista. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustan reuna-alueella.

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 tausta ja suunnitteluvaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	11
3.1.3	Rakennettu ympäristö	13
3.1.4	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	33
3.1.5	Kaupunkikuva	34
3.1.6	Väestö ja työpaikat	35
3.1.7	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	35
3.1.8	Maanomistus	38
3.2	Suunnittelutilanne	38
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	44
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	44
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	44
4.3	Suunnitteluvaiheet	45
4.4	Asemakaavan tavoitteet	45
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	47
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	50
5.1	Kaavan rakenne	50
5.2	Mitoitus	51
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	51
5.4	Aluevaraukset	52
5.4.1	Korttelialueet	52
5.4.2	Katualueet	55
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	55
5.6	Ympäristön häiriötekijät	55
5.7	Kulttuuriympäristö	56
5.8	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	56
5.9	Nimistö	59
5.10	Tonttijako	59
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	60

6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	60
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	60
6.3	Taloudelliset vaikutukset	63
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	63
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	64
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	64
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen	64
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin	65
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	65
6.4.4	Meluvaikutukset	67
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	70
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	70
6.5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	70
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	71
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	71
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	71
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin	72
6.6.3	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin	72
6.6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan	72
1.1.1	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänöksiin	73
6.7	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen	74
6.8	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	74
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	76
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	76
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	76
7.3	Kaavan hyväksyminen	76

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
 - MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet (*lisätään ennakkokuulemisen jälkeen*)
 - Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (*lisätään ennakkokuulemisen jälkeen*)
 - Kaavaluonnoskartta (*lisätään ennakkokuulemisen jälkeen*)
 - MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine (*lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee*)
- Havainnekuvat
 - Kaavakartan havainnekuva
 - Leikkauskuvat
- Asemakaavan tilastolomakkeet
- Selvitys Platanin talon vaiheista
- Tonttikartat
- Kaavamuutoshakemus 28.9.2015
- Ote aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistiosta

9. Luontoselvitys (Afry 1.10.2021)
10. Asemakaavakartta, luonnos 7.1.2022

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

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet

Kaavamuuotos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2022-2024 kaavoitusohjelmaan (kohde 9, Platanin talo ja puisto, Valtakatu 54). Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt vuonna 2015 Platanin talon omistajan, Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuuotoksen taustalla ovat osoitteessa Koulukatu 33 sijaitsevan rakennuksen omistajan muuttuneet tarpeet omistamansa rakennuksen osalta sekä tavoite mahdollistaa rakennuksen uudiskäyttö ja tontin lisärakentaminen. Vuonna 2021 suunnittelualueetta laajennettiin siten, että kaavamuuotos mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen Koulu- ja Oikokadun risteykseen.

Asemakaavan rinnalla on laadittu katusuunnitelmaluonnos Oikokadulle ja Oikokatu-Koulukatu–risteysalueelle. Kaavasuuunnittelun yhteydessä on tehty lisäksi mitoituksellista tarkastelua Anni Swanin kadun varrella sekä Koulu- ja Kimpisenkadun risteyksessä. Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuuunnittelu on laatinut havainnekuvia alueelle laadittujen suunnitelmien mukaisesti.

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 8.1.2022 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali pidetään nähtävillä 10. – 28.1.2022 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 10.1.2022 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Hankkeesta järjestetään luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asukastilaisuus 13.1.2022 videokokoustoimintona.

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

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

2.2 Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan *puistoalue (VP)* eli Platanin talon pihapiiri muuttuu asemakaavamuuotoksella *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL)*. Uuden AL-korttelialueen rakennusoikeus on 630 kerros-m², josta uudisrakennuksen osuus on 300 krs-m². Kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain siten, että massoittelu huomioi suojeltavan rakennuksen mittakaavan. Tontille on mahdollista rakentaa rakennus, joka on Anni Swanin kadun puolelta kaksikerroksinen ja kellarikerros on osittain upotettu rinteeseen.

Räystäskorkeuden tulee olla alle +111.0 metriä merenpinnan yläpuolella. Puistoalueesta liitetään 3 metrin levyinen osa Anni Swanin kadun katualueeseen. Tontilla sijaitseva Platanin talo on varustettu s-26-suojelumerkinnällä.

Voimassa olevan asemakaavan *puistoalue (PI)* on merkitty *puistoalueena (VP)* samalla kun osa siitä on liitetty katualueeseen vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

Koulukadun ja Oikokadun liittymäaluetta on laajennettu ja muotoiltu siten, että nykyinen viiden kadun liittymä voidaan korvata viisihaaraisella kiertoliittymällä asemakaavan rinnalla laaditun katusuunnitelmaluonnoksen mukaisesti.

Voimassa olevan asemakaavan Koulukadun itäisellä osuudella sijaitsevaa *autopaikkojen korttelialuetta (LPA)* on lyhennetty. LPA-alueen molemmista päistä erotetut osat on liitetty osaksi katualueita. LPA-alueen autopaikkamäärä säilyy ennallaan.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. meluntorjunnasta, pohjaveden suojelusta, hulevesien hallinnasta ja rakentamistavasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

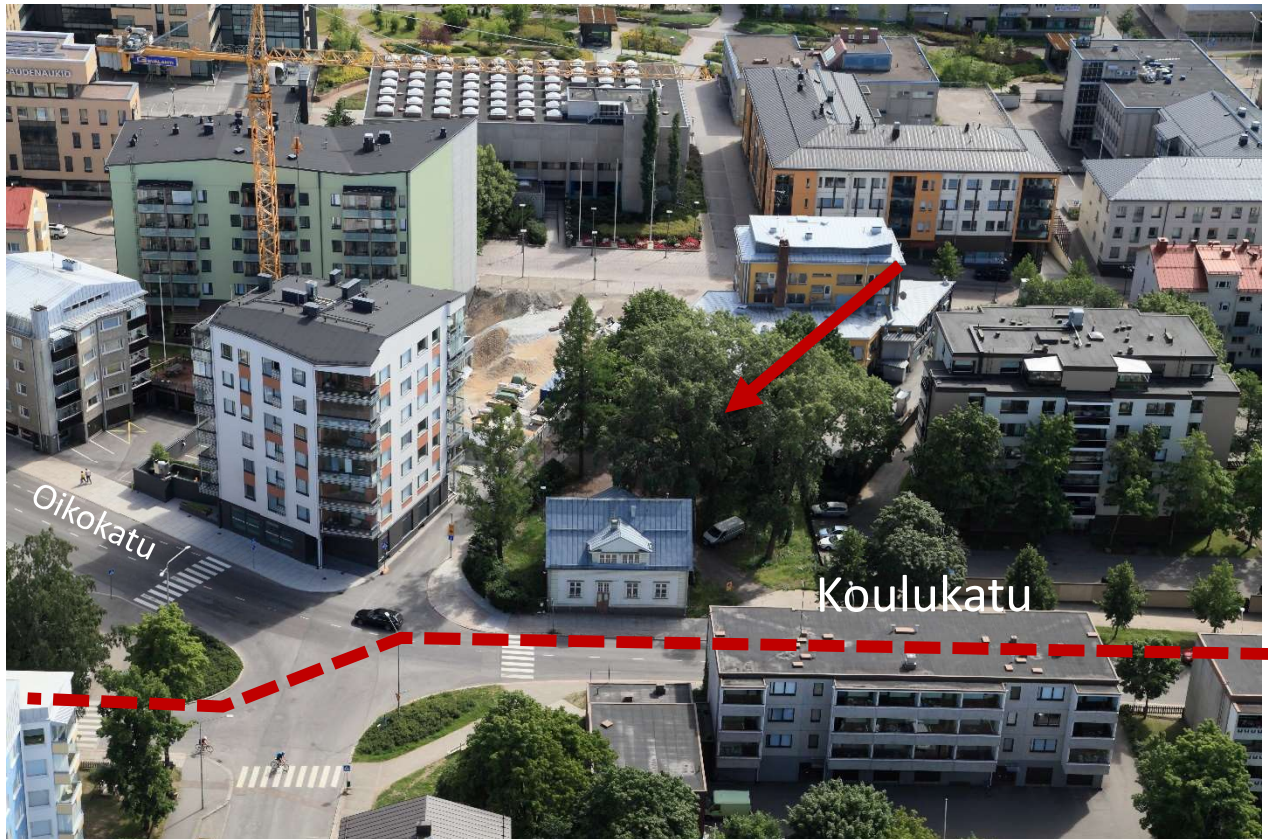
Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan itäosassa Kylpylän ja Taikinamäen kaupunginosissa. Alue rajautuu pohjoisessa Kimpisenkadun eteläpäässä olevan puiston pohjoisrajaan sekä Koulukadun pohjoisrajaan, idässä Urheilukatuun, etelässä Taikinamäen kaupunginosan kortteleihin 9 (ns. Kultainen kortteli) ja 15 sekä Anni Swanin puiston eteläreunaan.

Suunnittelualueeseen kuuluva Koulukatu on 1+1- ja 1+2-kaistainen kokoojakatu. Koulukatu on keskeinen osa ydinkeskustan kehäkatua ja joukkoliikennekehää jatkuen Oikokadulla kohti kaakkoa ja kaupungin pääväylät yhdistävään Taikinamäen kiertoliittymään. Kohti itää Koulukatu jatkuu korttelin 9 kohdalla kevyen liikenteen väylänä ja LPA-alueena jatkuen Urheilukadun risteyksen jälkeen jälleen kokoojakatuna kohti itää.

Suunnittelualueella, Anni Swanin puistossa sijaitsee puurakenteinen, kaksikerroksinen asuintalo. Rakennus tunnetaan Platanin talon nimellä ja sen suunnitelmat on laatinut kaupungin rakennuskonttorin rakennusmestari Väinö V. Häkkinen. 1920-luvun klassismia edustava rakennus on valmistunut vuonna 1927 ja se suunniteltiin asuintaloksi tohtori Erik Platanille, jonka mukaan rakennusta on sittemmin kutsuttu.

Väriykseltään Platanin talo on klassismille tyypillisesti hillitty ja vaalea. Julkisivumateriaalina on käytetty pääasiassa puuta ja kulmauksissa on koristeelliset rustikoidut kulmapilasterit, jotka liittyvät näyttävästi vesikaton räystäsrakenteeseen. Platanin talo on peruskorjattu kaupunginarkkitehti Seppo Ahon suunnitelmien mukaan terveysasemaksi vuonna 1974. Rakennus palveli terveystoimen tiloina vuoteen 2013 asti. Rakennus toimi tämän jälkeen muutaman vuoden ajan kotihoidon tuen keskuksena. Viime vuosien ajan rakennus

on toiminut Anni Swanin kadun vastakkaisella puolella sijainneen kaupunginteatterin tilalle rakennettujen rakennusten työmaiden oheistilana.



Kuva 2: Lappeenrannan ydinkeskustan itäosaa katsottuna luoteesta. Anni Swanin puiston sijainti on osoitettu punaisella nuolella ja Platanin talo on puiston pohjoisreunalla, Koulukadun sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla. (Lappeenrannan kuvapalvelu 2020).

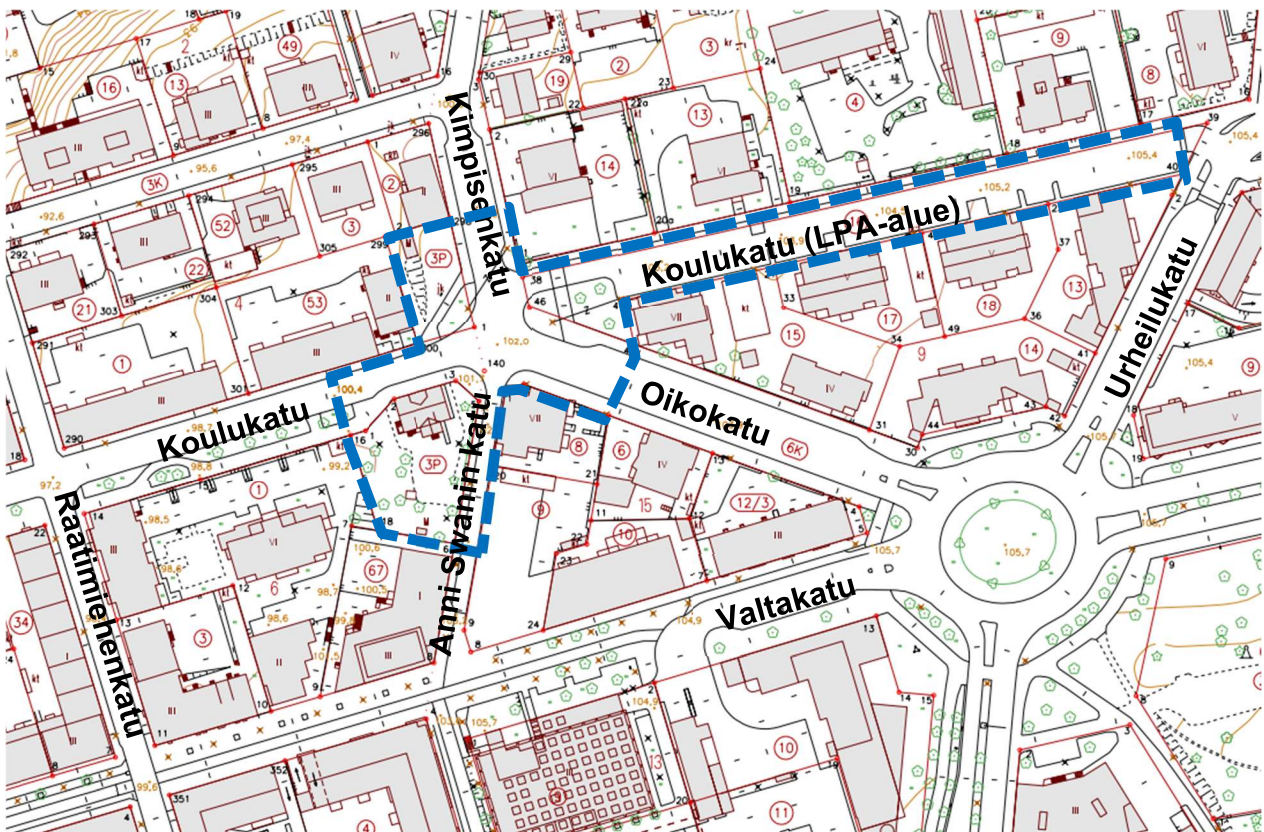
Platanin talo on suojeltu asemakaavalla ja on mainittu Rakennetun kulttuurihistorian selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen/ Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) kohteena numero 24 luonnehdinnalla: *Paikallisesti merkittävä, 1920-luvun klassismia edustava rakennus.*

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin asuinrakennuksista. Suunnittelualueesta etelään, Anni Swanin kadun ja Valtakadun kulmassa, sijaitsee Keilatalona tunnettu kolmi-kerroksinen liike- ja asuinrakennus. Korttelin länsipäässä, Raati- miehenkadun ja Koulukadun sekä Valtakadun kulmissa sijaitsevat kerrostalot ovat kolmikerroksisia ja Koulukadun varrella, korttelin keskellä sijaitseva asuin- kerrostalo on kuusikerroksinen.



Kuva 3: Kuvassa oikealla Platanin talo ja Anni Swanin puisto, vasemmalla Koulukadun ja Oikokadun risteys vuonna 2021. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Anni Swanin kadun kaakkoispuolella sijaitsee Teatterikorttelina tunnettu alue, jossa aiemmin sijaitsivat kaupunginteatterin rakennukset. Purkutuomion saaneen teatterirakennuksen tontille järjestettiin tontinluovutuskilpailu vuonna 2014. Kilpailun voittaneen ehdotuksen rakennusoikeus oli 10000 kerros-m² kuusikerroksisiin rakennusmassoihin sijoittuneena. Asemakaavaa laadittaessa osaa rakennusmassoista korotettiin seitsenkerroksiseksi. Teatterin tontin asemakaavamuutos hyväksyttiin vuonna 2017.



Kuva 4: Kuvaan on merkitty suunnittelualue sinisellä katkoviivalla ja nimetty ympäristön rakennuksia. (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Teatterikorttelin asemakaavaa on muutettu vuonna 2021 korttelin lounaiskulman eli tontin 9 osalta. Tontille mahdollistetaan opiskelija-asuntojen rakentaminen, samalla lisättiin rakennusalueelle mahdollisuus kahdeksanteen kerrokseen sijoittuville asukkaiden yhteistiloille. Rakennuksen ääriivivoja ja räystääslinjaa ei kuitenkaan muutettu.

Koulukadun pohjoispuolella sijaitsee yksikerroksinen Vapaaseurakunnalle kuuluva koontumisrakennus (kaavamuuotosalueen ulkopuolella) sekä nimeämätön puistoalue, joka toimii talvisin myös kaupungin lumien siirron välivarastoalueena. Suunnittelualueesta länteen Koulukadun pohjoisenpuoleiset rakennukset ovat pääosin kolmekerroksisia asuin-kerrostaloja ja kohti itää 6-7-kerroksisia asuin-kerrostaloja. Lisäksi Koulukadun pysäköintialueen pohjoispuolella, osuuden keskivaiheilla sijaitsee Lappeenrannan musiikkiopiston kaksikerroksinen koulurakennus sekä Lappeenrannan vanhin, mutta käyttämättömänä oleva koulurakennus.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kadut ovat asfaltoituja ja osa jalankulkijoiden alueista on betonilaatoitettuja. Anni Swanin puistossa ja Koulukadun risteysalueella kasvaa kookasta puustoa ja alueilla on kaupunkikuvaan liittyviä arvoja.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman alueelle, lähelle Saimaata kohti viettävän reunarinteen yläreunaa. Maaperä on alueella soraa ja hiekkaa sekä paikoin täyttömaata (GTK 2021). Maasto on Platanin talon tontin länsireunalla noin 100 metriä ja itäreunalla noin tasolla 102 metriä merenpinnan yläpuolella. Saimaan vedenpinnan tasoon eroa on noin 25 metriä. Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on noin 200 metrin luoteispuolella.

Katualueiden matalin kohta +100,4 metriä merenpinnasta on tontin luoteiskulmalla, Koulukadulla. Katualueen korkein kohta +105,4 metriä sijaitsee Koulu- ja Urheilukadun risteyksessä suunnittelualueen koilliskulmalla. Korkeuseroa sijaintien välillä on 5 metriä. Ajo-liittymä Platanin taloon liittyvällä suunnittelualueella on Koulukadulta likimääräiseltä korkeusolta +100,5 metriä.

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

- Pohjavesi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on luokitellut pohjavesialueita uudelleen ja tarkistanut niiden rajauksia. Entinen Lpr keskusta–Lauritsala -pohjavesialue on liitetty Huhtiniemen pohjavesialueeseen (0540501, uusi luokka 1E). Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuivat 30.11.2021, kun SYKE:n pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulivat julkisiin aineistoihin käytettäväksi.

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

- Kasvillisuus

Kaava-alueen lounaisosalla sekä Koulu- ja Oikokadun risteysalueella on hieman puustoa ja kasvillisuutta. Platanin taloa ympäröivä puistoalue sijoittuu eteläborealaisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueelle Etelä- Savon eliömaakuntaan (SYKE 2021). Platanin talon piha-alue on hoidettu, eikä luonnonvaraista kasvillisuutta esiinny (kuvat 5–8).

Pihapuina on kolme poppelia, kaksi vaahteraa, kaksi tammea, kaksi lehtikuusta, hevoskastanja ja koristeomenapuu (kuvat 1 ja 2. Platanin talo ilmakuvasa ja maastokartalla. Ilmakuva ja maastokartta: Lappeenrannan karttapalvelu 2020.). Järeärunkoisimpia puista ovat poppelit, ja muut puut ovat nuorehkoja. Itäreunalla on Anni Swanin kadun varressa matala syreeniaita. Puiden lisäksi pihalla on nurmikkoa sekä ajoväylän ja parkkipaikkojen sorapintaa. Alueella ei havaittu uhanalaisia tai muuten huomionarvoisia kasvilajeja tai haitallisia vieraslajeja (Hyvärinen ym. 2019, Vieraslajit.fi 2021).



Kuva 5: Vasemmassa kuvassa Platanin talo ilmakuvasa ja oikeassa kuvassa maastokartta, jossa puulajikkeet on nimetty. (Lappeenrannan karttapalvelu 2020)

- Lepakot

Kaikilla käyntikerroilla havaittiin yhteensä vain yksi pohjanlepakko, auringon laskun aikaan 14.7. Kyseinen yksilö lensi nopeasti ohi ja äänteli vain yhden kaikuluotaussarjan. Havaintotilanteessa jäi epävarmaksi, oliko kyseinen yksilö tullut inventoinnin kohteena olleesta talosta vai oliko se ohilentävä yksilö. Siksi katsottiin parhaaksi tarkastaa rakennuksen ullakotilat sisältä käsin. Samalla käytiin läpi myös rakennuksen ulkoseinät päivänvalossa. Merkkejä lepakoista ei löytynyt. Pihan puissa ei havaittu koloja.

Yksittäisestä pihalla tehdystä havainnosta huolimatta näyttää ilmeiselle, ettei Platanin talossa pesi tai lepäile lepakoita. Talon ympäristö on myös melko tiivistä kaupunkiasutusta, mikä ei ole lepakoille kovin suotuisaa ympäristöä, ehkä tavattua pohjanlepakkoa lukuun ottamatta.

- Muu eläimistö

Pihapuissa ja rakennuksessa saattaa pesiä ja ruokailla satunnaisesti kaupunkilintuja. Pihan kautta ei muodostu puustoyhteyttä, joka voisi olla tärkeä liito-oravien liikkumisyhteytenä.

- Johtopäätökset

Platanin vanha puutalo ja piha sijoittuvat tiiviisti rakennetulle kaupunkialueelle. Pihapuilla on lähinnä maisemallista arvoa. Talossa tai pihalla ei havaittu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista, eikä niitä havaittu maastokäynneillä.

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

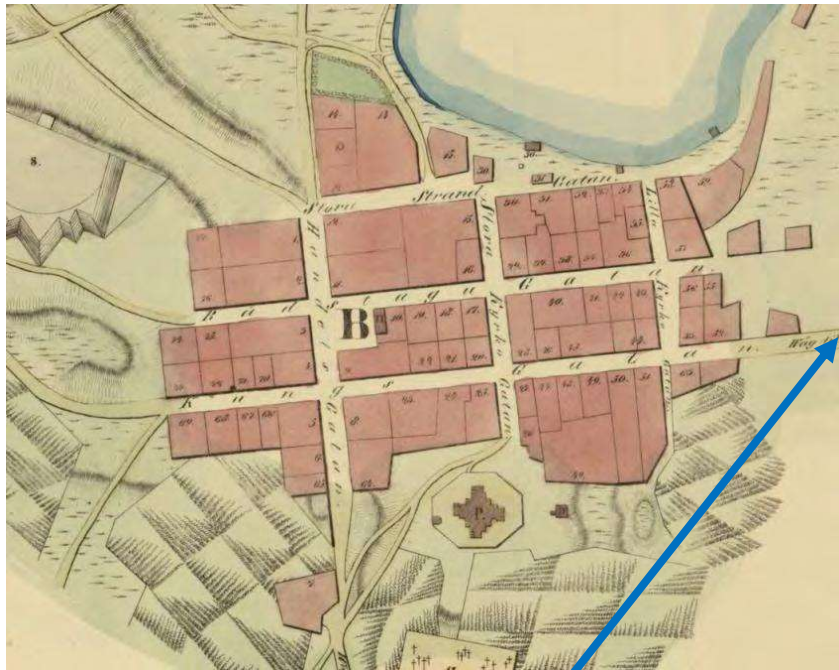
3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Suunnittelualueen asemakaavoituksen historiaa

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

Suuren esikaupungin korttelit ja tontit mitattiin ensimmäistä kertaa vuonna 1825 maanmittari G.A. von Zweigbergin laatimaa karttaa varten. Tällöin suuri esikaupunki oli jo levittäytynyt pääkadun länsipuolelle ja edelleen kohti Taikinanlahtea sekä Lappeen kirkon eteläpuolelle. Kaupunkialue muodostui renessanssin ihanteen mukaisesti suorista toisiaan kohtisuoraan olevista kaduista ja leveistä, pääosin suorakaiteen muotoisista kortteleista. Kortteleiden uusi leveä jäsentely vaikutti siihen, että päärakennus rakennettiin tontille kadun suuntaisesti. Yksikerroksisten rakennusten myötä katutilasta muotoutui matala ja kaipa.

Kaupungin ensimmäinen painettu kartta laadittiin vuonna 1838 Claes Wilhelm Gyldenin toimesta. Siinä Platanin talon korttelin luoteiskulmaan on merkitty kaksi pientä tonttia, muilta osin kortteli on rakentamaton. Kaupungin itäraja kulkee suunnilleen nykyisen Platanin tontin länsireunassa. Suunnittelualue rajautuu Kungs Gatanin (nykyinen Koulukatu) varteen.



Kuva 6: Ote C.W. Gyldenin laatimasta kartasta vuodelta 1838. Karttaan merkitty B tarkoittaa Suuren esikaupungin aluetta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty kartalle sinisellä nuolella. (Etelä-Karjalan museo)

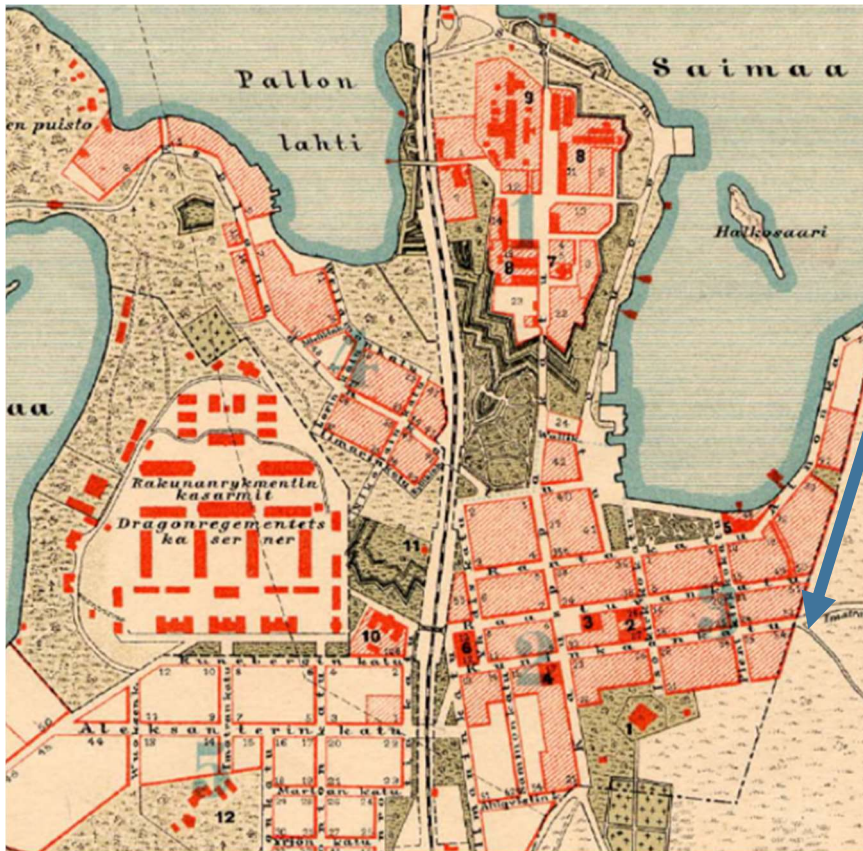
Lappeenranta mitattiin jälleen vuonna 1849 rakennusjärjestystä varten. Uudessa tonttikartassa tonttien muotoa täsmennettiin suorakaiteiksi, pirstaleisia pieniä tontteja yhdistettiin ja pääväylän itäpuolisten kortteleiden sisäosiin

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

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

Hannikaisen laatimassa Keisarinkaavassa ja vuonna 1894 piirretyssä kartassa Lappeenrannan keskusta-alue on laajentunut merkittävästi, kun Rakuunamäen varuskunta-alue oli rakentunut Suuren esikaupungin länsipuolelle ja kaupunkialueiden rajalla kulki pohjois-etelä-suuntainen rautatie. Platanin talon nykyinen kortteli on merkitty asemakaavaan, mutta itse tontti jää edelleen juuri ja juuri kaupungin rajan ulkopuolelle.

Vuonna 1890 oli kaupungininsinööri Oskar von Schultzin laatiman asemakaavaehdotuksen pohjalta avattu Aleksanterinkatu (nykyinen Valtakatu) rautatien länsipuolelle itä-länsisuuntaiseksi yhdystieksi. Vuonna 1898 katua päätettiin jatkaa radan itäpuolelle Lappeen kirkon ohi keskustaa halkaisevana pääkatuna. Vuonna 1908 Walter Thomén laatimassa ja vuonna 1921 Jalmari Janhusen täydentämässä koko kaupungin asemakaavassa on



Kuva 8: Kuvassa Keisarin kaavasta laadittu vuoden 1894 kartta, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä nuolella sijaiten Lappeenrannan kaupungin rajan ulkopuolella ja on Lappeen piitäjän puolella. (Museoviraston digitaaliarkisto)



Kuva 7: Kuvassa Valter Thomén laatima asemakaava. Platanin talon tontin sijainti on merkitty punaisella nuolella. (Museoviraston digitaaliarkisto)

Aleksanterinkatu (Valtakatu) ensimmäistä kertaa merkitty jatkuamaan rautatiestä itään. Valtakadusta muodostui Lappeenrannan tärkein itä-länsisuuntainen kulkuväylä tarkoituksenmukaisen sijaintinsa ansiosta. Vilkkaan liikenteen ja tuottoisan asiakasvirran ansiosta Valtakadun varrelle rakentui vuosien saatossa runsaasti liiketiloja ja liiketoiminta vahvisti ydinkeskustan kaupallista elinvoimaa.

Platanin talon kortteli, kuten suuri maa-ala sen itä- ja koillispuolella, liitettiin Lappeenrannan kaupunkiin vuonna 1910.

Kaupungin hallinnollinen alue pysyi 1930-luvulle asti suppeana ja ulottui etelässä vain nykyisen kaupungintalon ympäristöön. Samaan aikaan hallinnollisten rajojen ulkopuolelle kasvoi laaja suunnittelematon esikaupunkiasutus. Esikaupunkien liitoksessa vuonna 1932 esikaupunkiasutus tuli kaupungin rajojen sisäpuolelle.

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

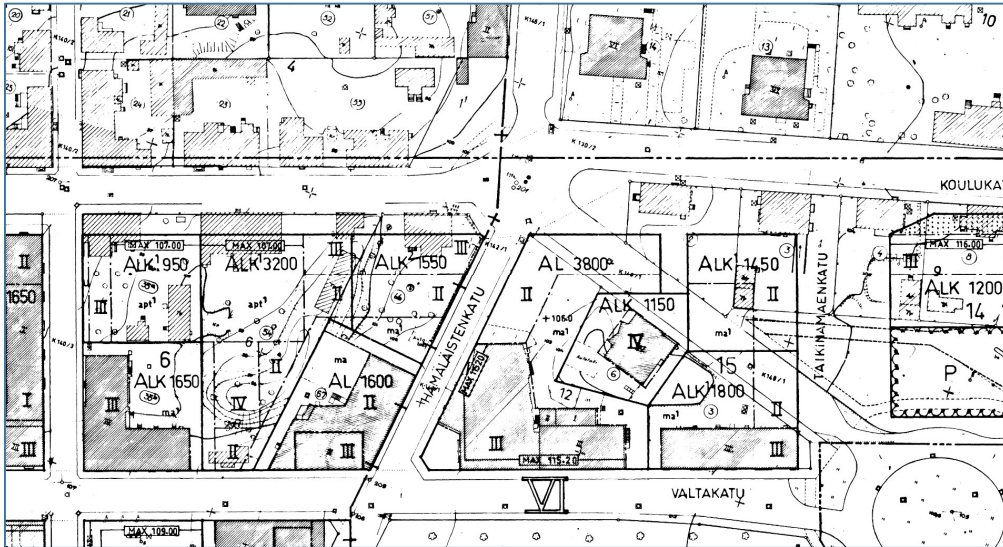


Kuva 9: Vuonna 1936 valmistui Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, jossa on merkitty korttelit ja tonttijako. Suunnittelualan korttelia rajaavat Koulukatu-, Valtakatu-, Raatimiehen- ja Hämäläistenkadut. (Museoviraston digitaaliarkisto).

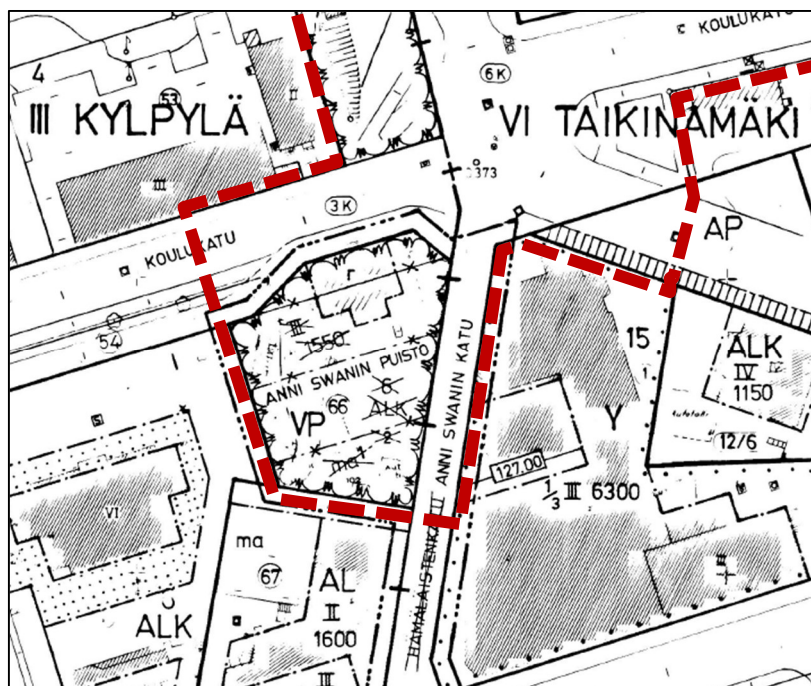
Lappeenrannan kaupungin alueelle tilattiin uusi yleiskaava vuonna 1951 Otto-livari Meurmanilta ja 1954 valmistuneen kaavan laati kaavoitustyössä avustajana toiminut arkkitehti Olli Kivinen. Yleiskaava noudatti funktionalismin periaatetta ja eri toiminnot jäseneltiin erillisiksi kokonaisuuksiksi. Vanhalla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

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

Myös Platanin talon kohdalle oli osoitettu Koulukadun puoleiselle osalle kolmikerroksisen rakennuksen rakennusala osan rakennuksesta jäädessä katualueen alle. Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueella (ALK²) tontin takaosalle oli osoitettu kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala tontin eteläreunan vinoreunaisen alueen jäädessä rakentamattomaksi piha-alueeksi. Koulukadun pohjoispuolella oleva puisto on saanut Juutilaisen kaavassa puistoalueen (PI) merkinnän.



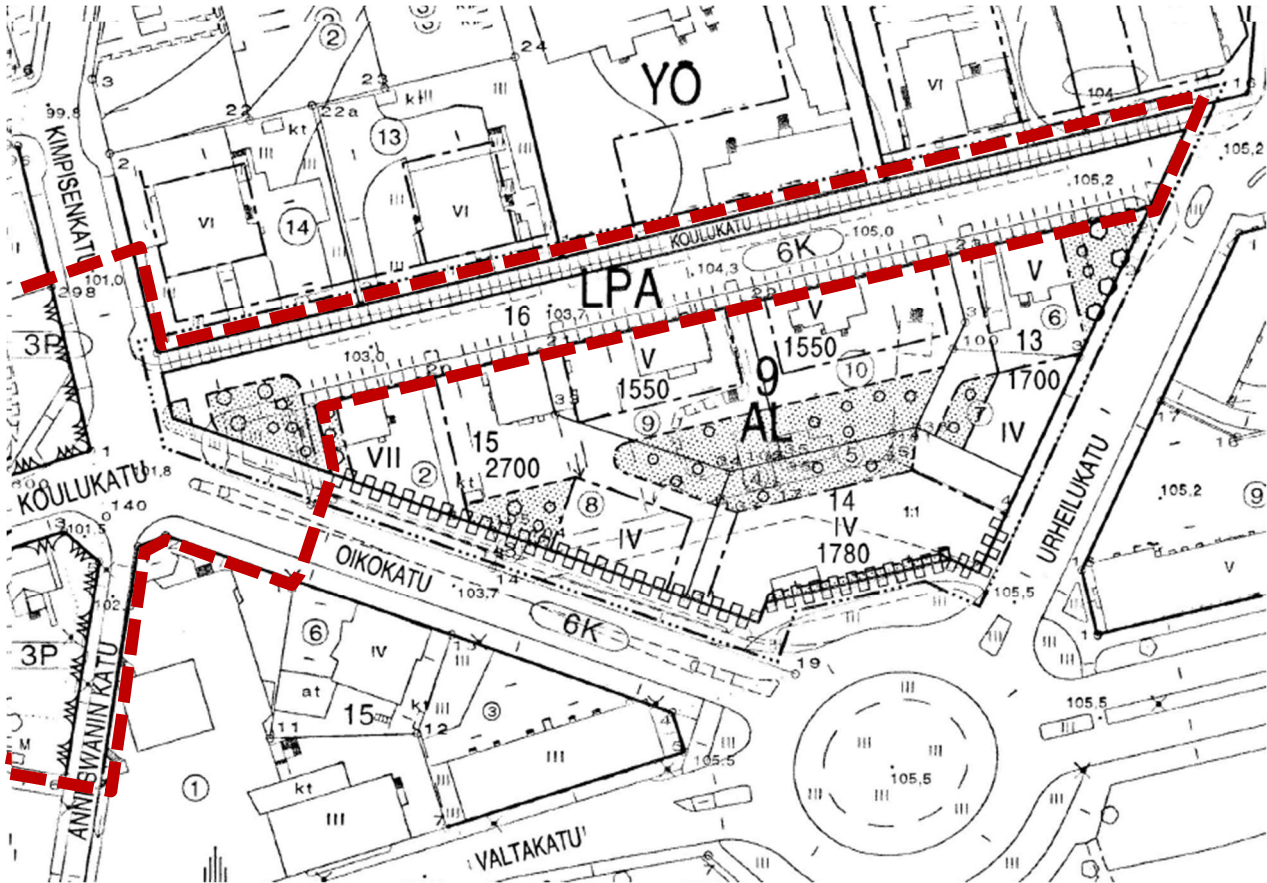
Kuva 10. Ote 20.9.1972 vahvistetusta Erkki Juutilaisen laatimasta asemakaavasta.



Kuva 10: Ote 28.5.1984 hyväksytystä asemakaavamuutoksesta, jonka tavoitteena oli laajentaa puistoaluetta ja suojella Platanin talo. (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualueella nykyisin voimassa oleva asemakaava Anni Swanin puiston osalta on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.5.1984. Korttelialueen rajaa on kaavamuutoksessa siirretty ja osa Koulukadun katualueesta on liitetty osaksi puistoaluetta. Platanin talo on merkitty puistoalueella olevaksi rakennukseksi, jonka peruskorjaus on sallittu. Hämäläistenkatu on muutettu teatterin naapuriksi sopivaksi Anni Swanin kaduksi.

Koulukadun LPA-alueen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.1.1997. Asemakaavan on allekirjoittanut kaavoituspäällikkö Katriina Wiljakkala. Koulukadun muuttaminen autojen pysäköintialueeksi on osa korttelin numero 9 asemakaavan muutosta, jossa kolmion muotoiselle korttelialueelle osoitettiin suuri määrä asuin-, liike- ja toimistorakentamisen rakennusoikeutta, mikä edellytti autopaikkojen osittaista sijoittamista katualueelle. Varsinainen Koulukatu on kavennettu kevyen liikenteen väyläksi.



Kuva 11: Ote 27.1.1997 hyväksytystä asemakaavamutoksesta, jonka tavoitteena oli osoittaa ns. "Kultaiselle kolmiolle" huomattavasti lisää rakennusoikeutta ja kaventaa Koulukatu korttelin kohdalta kevyen liikenteen väyläksi mahdollistaen autojen pysäköintipaikkojen sijoittumisen katualueelle. (Lappeenrannan kaupunki)

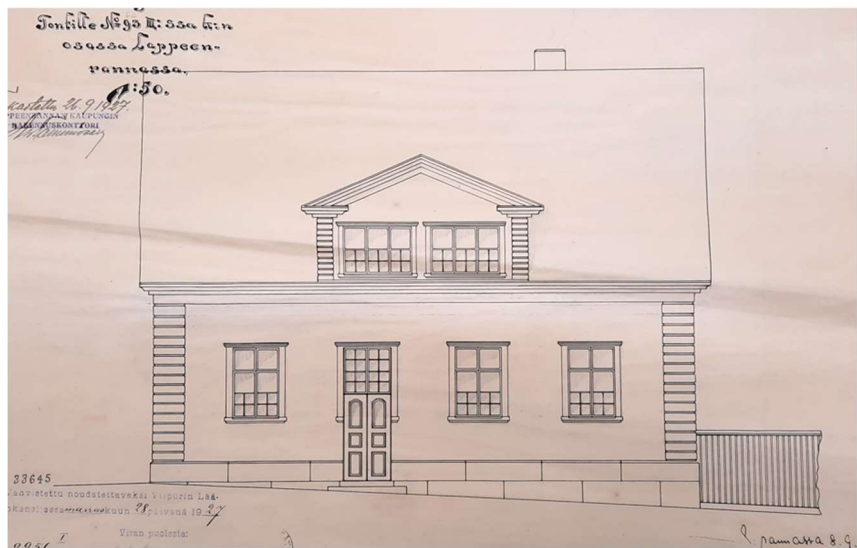
- Platanin talon tontin rakentuminen

Suunnitteluala sijaitsee Lappeenrannan vanhan keskeisen ydinkeskustan itäreunalla, Kylpylän ja Taikinmäen kaupunginosissa. Huomattavaa alueen kehityksessä on ollut se, että alue kuului 1900-luvun alkuvuosikymmenelle asti Lappeen pitäjään ja Lappeen pappilan laajoihin maa-alueisiin. Lappeenrannan kaupunkialueen itäpuolelle eli nykyisen Platanin talonkin kohdalle, ei kehittynyt varsinaista esikaupunkiasutusta, kuten esimerkiksi Reijolan alueella, sillä pappila hallitsi aluetta eikä tiiviimpää mökkiasutusta päässyt syntymään. Korttelin alue, kuten suuri maa-ala sen itä- ja koillispuolella, liitettiin Lappeenrannan kaupunkiin vuonna 1910, jonka jälkeen, alueen kaavoituksen viivästyttyä, Kimpisen ja Taikinmäen alueet alkoivat rakentua 1930-luvulta lähtien. Kerrostalovaltaista rakennuskantaa on alueelle rakentunut 1950-luvulta lähtien.

Rakennuksen on paikalliselle tohtori Erik Plathanille suunnitellut kaupungin rakennuskonttorin rakennusmestari Väinö V. Häkkinen vuonna 1927. Rakennuttaja Erik Plathanin sukunimen kirjoitusasu tuntuu vaihdelleen asusta Plathan asuun Platan ja mm. Rakennettu Lappeenranta -teoksen mukaan rakennuksen nimi on Platanin talo.

Rakennus sijoittui rakentamisaikanaan kiinni Kuninkaankadun eli nykyisen Koulukadun katualueeseen, Hämäläistenkadun (nykyinen Anni Swanin katu) risteykseen. Rakennuksessa on yksi varsinainen asuin kerros ja ullakkokerros, jonka päällä on vielä varsinainen ullakko sekä osakellari. Rakennuksen osoite on Koulukatu 33. Rakennus sijoittuu vuoden 2022 tammikuussa asemakaavassa merkitylle puistoalueelle ja sillä on asemakaavassa merkintä ”puistoalueella oleva rakennus, jonka peruskorjaus on sallittu”.

Rakennus edustaa tyyli-suunnaltaan 1920-luvun klassismia. Siinä on huomiota herättävät rustikoidut kulmapilasterit ja ulkoasu on varsin symmetrinen. Päämassa on tiivis ja harjakattoinen ja siinä on pitkillä lappeilla ikkunoin varustetut frontonit eli päätyä muistuttavat ulostulevat osiot. Ikkunat ovat jaetut kuuteen ruutuun, joista alimman osan ruudut on jaotettu vielä pienempiin kahdeksaan ruutuun. Ikkunaja ovipieliissä on kauniit lis-toitukset. Päädyissä, kuten frontoneissakin on ajankaudelle tyypilliset nk. kissanpenkit eli räystäslinjan käänös päätyjulkisivulle.



Kuva 12: Platanin talon rakennuslupakuvien julkisivu Kuninkaankadulle eli nykyiselle Koulukadulle. (KA= Lappeenrannan kaupunginarkisto).



Kuva 13: Päätyjulkisivu Hämäläistenkadulle eli nykyiselle Anni Swanin kadulle. (KA)

Platanin talon rakennuslupakuvissa on esitetty rakennuksen julkisivut Kuninkaankadulle ja Hämäläistenkadulle, pohjapiirustukset ensimmäisestä, ullakko- ja kellarikerroksesta, hyvin pelkistetty asemapiirustus sekä leikkauspiirustus. Suunnitelmat on alikirjoitettu Lappeenrannassa 8.9.1927. Pohjapiirustuksiin ei ole nimetty huoneiden käyttötarkoituksia, mutta kiinteistä kalusteista voidaan todeta, että ensimmäisessä kerroksessa, joka sijoittuu katutasoon, on alun perin ollut tuulikaappi, eteisaula,

halli, josta nousee portaat toiseen kerrokseen, L-mallinen keittiö, kylpyhuone ja neljä huonetilaa, joista keittiön viereinen lienee ollut joko tarjoiluvälikkö tai ruokailutila. Koulukadun puoleisesta sisäänkäynnistä päästiin pieneen tuulikaappiin, jossa portaat nousivat varsinaiseen asuinkerrokseen. Ensimmäisenä saavuttiin eteisaulaan, josta käynti oli joko oikealla olevaan huonetilaan tai suoraan halliin, josta oli portaat yläkertaan ja käynti keittiöön, wc-kylpyhuonetilaan ja pienen eteisen kautta takapihan kuistille. Hallista pääsi myös nykyisen Anni Swanin kadun puoleisiin huoneisiin. Takapihan puolella oli sekä umpikuisti, jonka kautta oli kulku keittiöön että avokuisti, jonka kautta pienen eteisen läpi pääsi halliin. Rakennuksen päämitoiksi on kuviin merkitty 14x10 metriä.

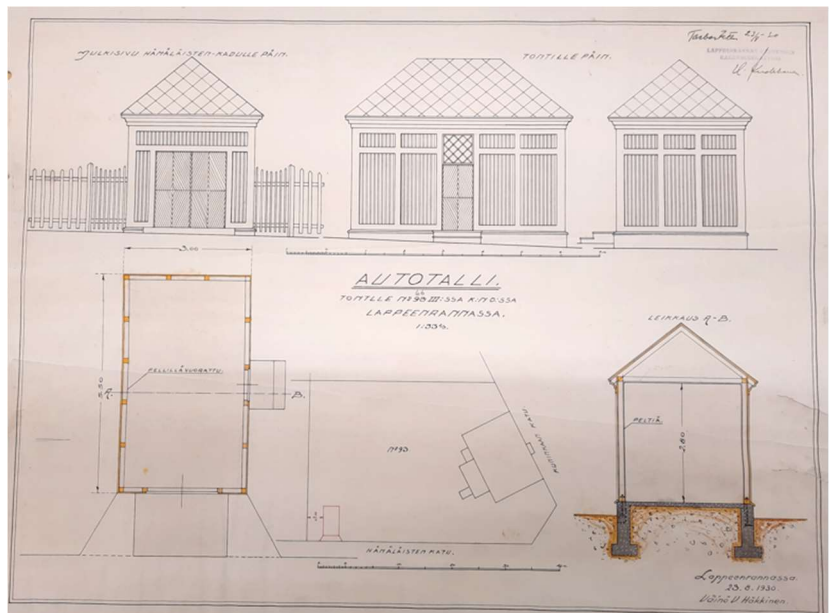


Kuva 14: 1930-luvulla laaditussa Lappeenrannan kartassa on nähtävissä Platanin talon sijaitsevan luontevasti Kuninkaankatua rajaavana kaupunkirakennuksena kaupungin itäreunalla. (Lappeenrannan historia 1917–1966).

Ullakkokerroksessa oli avara halli sekä viisi huonetilaa, joista neljään pääsi suoraan hallista. Lounaiskulmassa sijaitsevasta huonetilasta oli vielä pienet portaat varsinaiseen ullakkotilaan. Takapihan etelään avautuvan kuitin katolla on parveke.

Kellarikerros oli reilut puolet rakennuksen ensimmäisen kerroksen koosta ja loppuosa oli kaivamatonta. Kellarikerroksen tilat ovat pohjapiirustuksissa ainoat, jotka on nimetty. Kellarikerrokseen sijoittui kellari, pesutupa ja siihen väliköllä liittyvä halkovarasto. Halkovarastoon ja pesutupaan oli ikkunat.

Vuonna 1930 Tontille on suunniteltu autotalli. Rakennuksen on suunnitellut niin ikään Väinö V. Häkkinen. Suunnitelmat on päivätty Lappeenrannassa 23.8.1930 ja ne on tarkastettu Lappeenrannan kaupungin rakennuskonttorissa samana päivänä. Autotallirakennus on varsin paviljonkimainen rakennus aumakattoineen ja pilasteri-aiheineen. Kuvissa on esitetty myös puista aitarakennetta, mutta sen toteutuneesta tyylistä ei ole varmuutta. Autotalli sijoittui tontin eteläosaan Hämmäläistenkadun puolelle, kuvien mukaan kolmen metrin päähän etelänaapurin rajasta. Rakennuksen päämitoiksi on suunnitelmissa merkitty 5,5 x 3 metriä. Myös autotallin suunnitelma löytyy Lappeenrannan Kaupunginarkistosta.



Kuva 16: Platanin talon tontille ja Hämmäläistentien eli nykyisen Anni Swanin kadun varteen rakennetun autotallin rakennuslupasuunnitelma vuodelta 1930. (KA).



Kuva 15: Ilmakuvassa vuodelta 1935 Kylpylän kaupunginosaa katsottuna pohjoisesta, Platanin talo on vasemmassa reunassa aukean alueen reunalla ja vaalea kylpylärakennus kuvan oikeassa alareunassa. (Veljekset Karhumäki 1935 Lpr museot).

Todennäköisesti Platan omisti talon 1970-luvulle saakka. Kaupunginarkistosta löytyy ensimmäinen muutossuunnitelma vuodelta 1974. Tuolloin rakennus on ollut jo Lappeenrannan kaupungin omistuksessa. Tuolloin laaditun asemapiirustuksen mukaan tontti on merkitty vanhan tonttijaon mukaisena ja länsiraja on edelleen vanhan kuntarajan mukainen. Muutoinkaan tuolloin laadituissa suunnitelmissa ei näy vuonna 1972 vahvistettu asema-kaava, jolla rakennus oli ajateltu purettavaksi Koulukadun suoristamisen tieltä.



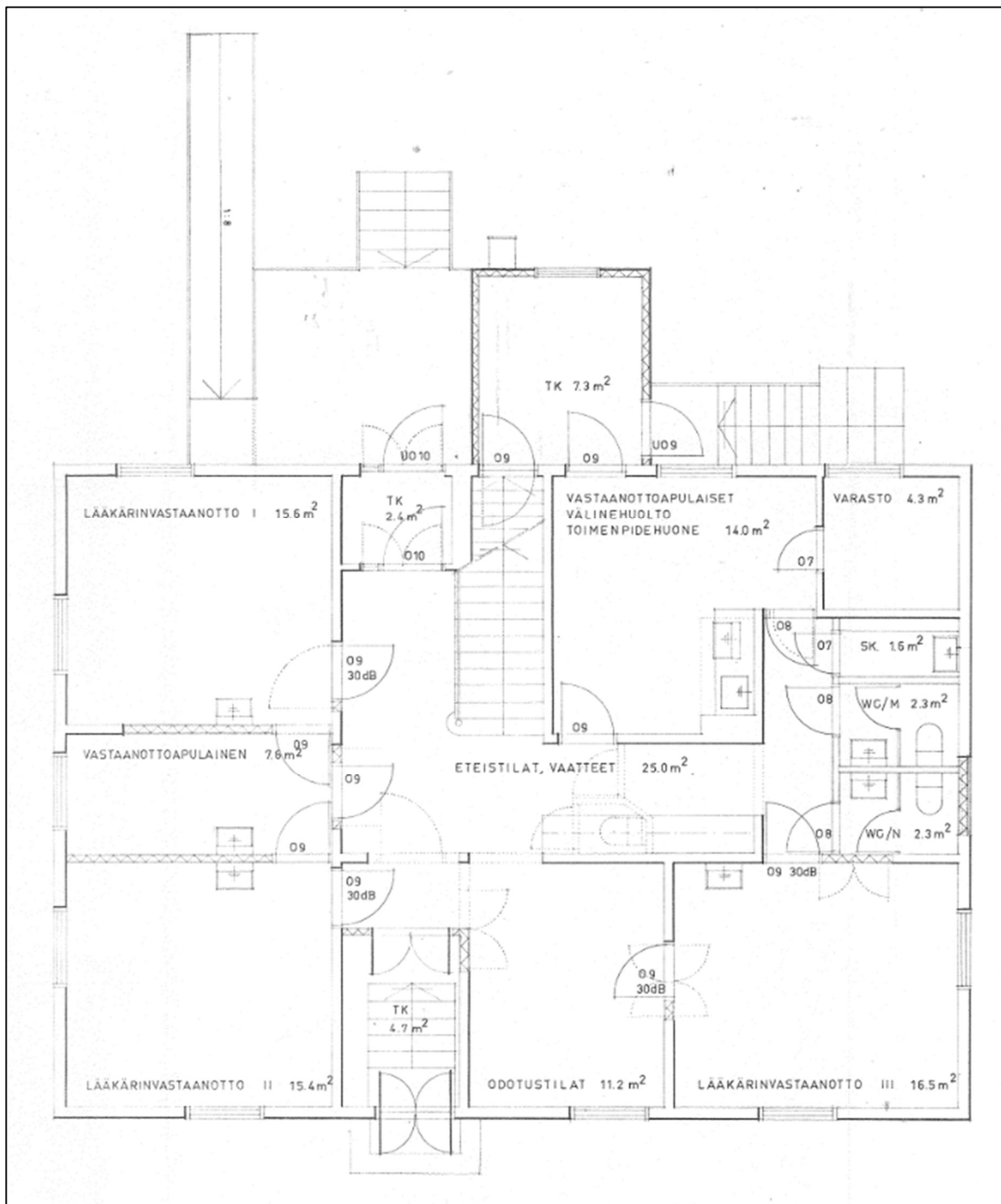
Kuva 17: Kuvassa Platanin talon kuisti ja runsaan puuston täyttämä sisäpiha. (Winnari Raimo 1972 Lappeenrannan Museot)

Vuoden 1974 muutoksissa rakennus on muutettu Lappeenrannan kaupungin Rakennusviraston Rakennussuunnitteluosaston suunnitelmin terveyskeskuksen tiloiksi. Kuvat on päivätty vuonna 1974 ja allekirjoittanut tuolloinen kaupunginarkkitehti Seppo Aho. Asemapiirustuksen mukaan rakennuksen ulkomuoto on säilynyt ja pihalla on vielä sijainnut vuonna 1930 suunniteltu autotalli. Pihalle on sijoitettu seitsemän uutta autopaiikkaa, uusi ajoyhteys Hämäläistenkadun puolelta ja uusi aita Koulukadun puolelle. Lisäksi on tehty pitkä luiska rakennuksen kaakkoiskulmalle, jotta pyörätuolilla on mahdollisuus päästä avokuistin kautta sisään rakennukseen. Rakennuslupa on saatu 6.1.1975 ja rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi 10.1.1975.

Ensimmäisen kerroksen pohjapiirustuksessa kerrotaan, että rakennus on ollut asuinrakennuksena, jossa on ollut yksi lääkärin vastaanottotila. Kerrosalaksi on merkitty 292,5 m² ja tilavuudeksi 1324 m³. Rakennukseen on kuvien mukaan tehty koneellinen ilmanvaihto.

Ensimmäisen kerroksen tilajärjestys on kokenut jonkin verran muutoksia. Ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu eteistila, odotustilat, kolmen lääkärin vastaanottotilat, vastaanottoapulaisten tiloja, välinehuolto- ja toimenpidehuone, varasto, siivouskomero ja wc-tilat erillisinä miehille ja naisille. Lisäksi eteläpuolen kuisti on lämpöeristetty. Eteisaula on poistunut ja kuvien mukaan siihen myöhemmin rakennettu väliseinä pariovineen on nyt myös purettu. Ilmeisesti kaikki väliovet on uusittu tuulikaapin pariovia lukuun ottamatta. Myös

kaikki muut ulko-ovet on uusittu, paitsi Koulukadun puoleiset pariovet. Alkuperäinen wc-kylpyhuone on purettu. Uusia väliseiniä on rakennettu mm. rakennuksen itäosaan ja uusille wc- ja aputiloille. Yksi ikkuna on rakennettu umpeen rakennuksen länsipäädyssä. Ikkuna on kuitenkin jätetty julkisivuun.



Kuva 18: Vuonna 1974 rakennus on muutettu Terveyskeskuksen tiloiksi ja se on kookenut suuria muutoksia. Ensimmäisen kerroksen pohjapiirustus. (Lappeenrannan kaupunki)

Toiseen kerrokseen eli alkuperäiseen ullakkokerrokseen sijoittui puheterapeutti, psykologi ja kaksi toimistotilaa. Lisäksi yläkertaan tehtiin henkilökunnan kahvio ja wc-tila. Parvekekaiteeseen on tehty portti, jonka kautta on ilmeisesti mahdollistettu hätäpoistuminen. Muutoinkin parveke on alkuperäistä pienempi. Kaikki väliovet on uusittu hallin pariovia lukuun

ottamatta. Uudet väliovet on sijoitettu vanhojen aukkojen kohdille, muutamia uusia aukkoja on tehty. Uusi väliseinä on tehty psykologin huoneeseen sekä wc-tilaan. Lisäksi vaatekomerot on purettu pois, samoin varsinaiselle ullakolle johtavat portaat, jotka on korvattu luukulla ullakolle. Pohjakuvissa on näytetty purettaviksi myös ilmeisesti aiemmin rakennettu väliseinä ja ovi puheterapeutin huoneesta.

Kellarikerrokseen on rakennettu uusi ulkopuolinen porras rakennuksen lounaiskulmalle. Kellariin on tehty wc-, suihku- ja pukuhuonetilat, siivouskomero, sähkökeskus sekä tila lämmönvaihtimelle.

Mikäli rakennuksen huonejärjestyskin olisi säilynyt lähellä alkuperäistä, ei alkupe-
räisyydestä sisätiloissa olisi juuri jäänyt näkyviin, sillä leikkauspiirustuksessa on kerrottu, että ensimmäisen ja toisen kerroksen seinät ja kotot on verhottu B ¼ tuntiluokan suoja-
verhouksella.



Kuva 19: Koulu-, Anni Swanin ja Oikokadun risteys, vasemmalla entinen Platanin talo, jossa sijaitti kotihoitokeskus (Nikulainen Pentti 1975 Lappeenrannan museot).

Rakennukseen tehtiin vuonna 1985 terveysasematiloihin varastosta laboratorio ja lisäksi wc-tiloja suurennettiin. Muutoksia tehtiin rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Asemapiirustuksessa on esitetty varsin mielenkiintoisen mallinen tonttimuoto, joka on mukaelma vanhaa kuntarajaa ja 1970- ja -80-luvun asemakaavaa. Asemapiirustuksessa näkyy edelleen vanha autotalli, jonka lounaispuolelle on noussut puistomuuntamo ja piha-alueelle on tullut katos.

Vaikka muutosalueeksi on merkitty rakennuksen lounaiskulma, on huomioitavaa, että ilmeisesti jo edellisen remontin yhteydessä tai sen jälkeen, Koulukadun sisäänkäynti on poistunut käytöstä ja nyt tämän luvan yhteydessä oleva vanha tuulikaappi on merkitty leikkihuoneena eikä siinä kohtaa näy enää portaita eikä edes ulko-ovia. Myöhemmin rakennukseen on uusittu ainakin katto peltiseksi. Rakennus oli vuosia tyhjillään, mutta parin viime vuoden aikana rakennusta on käytetty lähistöllä olevien rakennustyömaiden huolto-rakennuksena.

- Platanin talon ympäristön rakennuskanta

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

säilynyt lähes alkuperäisenä, ainoastaan Valtakadun julkisivun 2. kerroksen suuret ikkunat on muutettu vastaamaan 3. kerroksen nauhaikkunarivistöä, mikä on eheyttänyt julkisivua. Rakennuksen katutasossa oleva kioskiosa on rakennettu ainutlaatuisen onnistuneesti kahden ylempiä kerroksia kannattelevien pilarin välille noudattaen pilareiden pyöreää muotoa ja muodostaen urbaania katutilaa eri rakennusosien rajaamana tilana.

Koulukadun varrella ja suunnittelualueen länsipuolella, korttelin 6 keskellä sijaitseva asuinkerrostalo on seitsemän kerrosta korkea asuinkerrostalo. Julkisivut kadun suuntaan



Kuva 20: Keilatalo katsottuna Valta- ja Anni Swanin kadun risteyksestä, oikealla yksikerroksinen osa ja taustalla Anni Swanin puiston puustoa (Ramboll Oy).

sekä päätyjen osalta ovat kuusikerroksiset ja seitsemäs kerros on julkisivujen linjasta sisään vedettynä noin kaksi metriä. Rakennus on rakennettu vuonna 1981 ja suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Karjalainen ja Salo. Julkisivujen tiililaattapintaiset elementtijulkisivut edustavat vaakasuuntaa korostavaa arkkitehtuuria. Rakennuksen kellari on maanpäällinen. Koulukadun suuntaan

yksityisen ja julkisen kaupunkitilan rajapintaa on korostettu korkealla aitarakenteella.

Suunnittelualueen ja Koulukadun pohjoispuolella sijaitsee yksikerroksinen Vapaaseurakunnalle kuuluva kokoontumiseen tarkoitettu rakennus, joka muodostaa kokonaisuuden samalla tontilla olevan kolmikerroksisen asuinkerrostalon kanssa. Punatiilinen salirakennus edustaa 1970-luvun tasakattoja suosivaa arkkitehtuuria. Suunnitelmat on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Karvala & Silvennoinen. Kadun puolelta kolmikerroksinen ja pihan puolelta nelikerroksinen asuinkerrostalo on pesubetonipintainen elementtitalo, jossa porashuoneiden lasiseinät ovat sisäänvedettyjä julkisivulinjasta. Rakennukset valmistuivat vuonna 1974. Salirakennuksen itäpuolella Kimpisenkatuun rajautuen on nimeämätön puistoalue, joka toimii talvisin kaupungin lumien siirron välivarastoalueena.

Kimpisen ja Koulukadun risteyksessä sijaitsee asuinkerrostalo As. Oy Koulukatu 30, joka on Koulukadun puolelta kuusikerroksinen ja Kimpisenkadun puolelta seitsemänkerroksinen. Rakennus edustaa 1950-luvulla yleistynyttä pistetalojen arkkitehtuuria ja sen suunnitelmat on laatinut arkkitehti Reino Ahjopalo vuonna 1960. Rakennuksen muoto ja sijoittuminen tontin keskiosalle tarjosi laajemmat mahdollisuudet asuntojen ikkunoiden sijoittelulle ja mahdollisti valoisempien asuntojen rakentamisen. Rakennus edusti kaupunkirakentamisen sijaan enemmän lähiörakentamista; pistetalo kuitenkin tarjosi huppeat maisemat yhdeltä kaupungin korkeimmista kohdista. Rakennuksen päädyt ja julkisivu Saimaalle ovat rapattuja ja nauhaikkunoiden välisana on aikakaudelle ominaista Mineritlevy. Parvekkeiden kaiteisiin on lisätty betonikuitulevyt ja avo-osan lasitus vuonna 2017.

Koulukatua kohti itää siirryttäessä, seuraavana kadun pohjoispuolella oleva asuinkerrostalo As Oy Koulukatu 34 toistaa edellä mainittua arkkitehtuuria, mutta sijaitsee hieman

lähempänä kadun reunaa. Yhtenäinen arkkitehtuuri perustuu samaan suunnitteliin. Arkkitehti Reino Ahjopalo on laatinut vuonna 1961 rakennuksen suunnitelmat, jotka ovat lähes identtiset Koulukatu 30:n suunnitelmiin verrattuna. Rakennuksen julkisivujen peruskorjaukselle on laadittu suunnitelma vuonna 2020, jossa julkisivujen rappaus uusitaan ja nauhaikkunoiden ilmettä korostetaan keltaisilla ikkunoiden väliin sijoittuvilla levytyksillä. Parvekkeiden kaiteisiin lisätään betonikuitulevyt ja avo-osiin lasitus.

Koulukadun pysäköintialueen pohjoispuolella, sen keskikohdalla sijaitse Lappeenrannan musiikkiopisto, jonka pihapiiri muodostuu kahdesta rakennuksesta. Vanhemman rakennuksen historia ulottuu aina 1800-luvulle asti. Entinen kirkkoherran virkatalo on rakennettu vuosina 1807-1809 ja rakennuksessa aloitti toimintansa Lappeen ensimmäinen kansakoulu vuonna 1876. Vaaleanpunaiseksi maalattu, entisenä Taikinamäen kouluna ja myö-



Kuva 21: Lappeenrannan musiikkiopiston pihapiiri Koulukadulta katsottuna, vasemmalla vanhempi koulurakennus ja oikealla musiikkiopisto. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

hemmin myös musiikkiopistona toiminut puurakennus on nykyisin tyhjillään laho- ja mikrobivaurioiden aiheuttaman terveyshaitan todennäköisyyden vuoksi.

Lappeenrannan musiikkiopiston päärakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Eric Adlercreuz ja Hasse Hägerström arkkitehtitoimisto A-konsulteista. Piirustukset pohjautuivat arkkitehtikilpailun voittaneeseen suunnitelmaan "Allegro con spirito", jonka mukaisesti rakennus valmistui vuonna 1989. Kahdenkymmenenviiden luokkatilan lisäksi päärakennuksessa on 250 m² suuruinen Helkiö-sali, soveltuen erinomaisesti kamarimusiikkiesityksille.

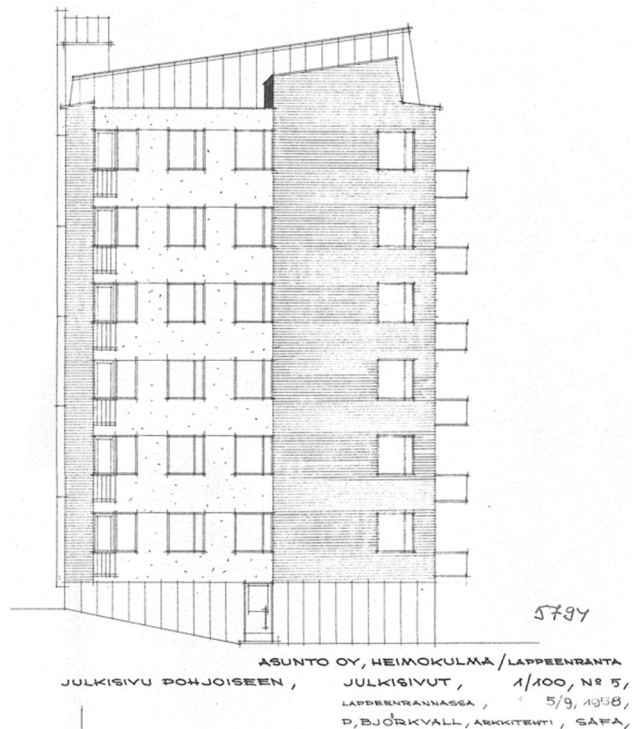
Musiikkiopiston itäpuolella on kaksi asuinkerrostaloa, joista lähempänä musiikkiopistoa sijaitseva on rakennettu vuonna 1956 ollen ensimmäinen rakennus neljän pistetalon muodostamassa kokonaisuudessa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Reino Ahjopalo kuten kaksi aiempaa esiteltyä pistetaloa. Se on suunnan näyttävä uudessa tyyliuunnassa, jossa syvärunkoinen pistetalo on jaettu kahteen osaan ja katto on jaettu eri korkeuksilla oleviin ja eri suuntiin kaataviin lappeisiin; tyyliuunnalle on annettu kansanomaisen nimitys "pulpettikatto". Rakennuksen jakaminen osiin lisää sen vertikaalista vaikutusta ja saa rakennuksen näyttämään korkeammalta. Neljännen pistetalon ennen Urheilukadun risteystä on suunnitellut arkkitehti Per Björkvall vuonna 1958.

Kuusikerroksinen ja alarinteen puolelta seitsemänkerroksinen rakennus on seinälinjoiltaan suoraviivaisempi kuin kolme aiempaa rakennusta, mutta selkeät punatiilliset pilasterimaiset seinäosat korostavat vertikaalisuutta ja konttimainen ”pulpettikatto” yhdistää rakennuksen osaksi 1950-luvun lopun kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

Koulukadun pysäköintialueen eteläpuolella oleva kortteli on kolmion mallinen. Korttelin kerrostalot ovat rakentuneet 2000-luvun taitteessa ja lyhyen rakentamisen aikajänteen ansiosta kortteli muodostaa kaupunkikuvallisesti ehyen kokonaisuuden, sijaiten yhdellä kaupungin paratipaikoista, pääkulkuväyliä yhdistävän suuren liikenneympyrän äärellä.

Korttelin rakentumisen aikana alue sai kansankielessä nimen ”kultainen kolmio”. Korttelin itäisin rakennus Koulu- ja Urheilukadun risteyksessä, on Palveluskeskussäätiön vanhuksille suunnattu asuinkerrostalo. Modernia arkkitehtuuria edustavan rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Ark’idea Oy vuonna 1999. Viisikerroksisen ja monimuotoisen rakennuksen julkisivut ovat vaalean keltaista tiiltä ja muodostavat onnistuneesti kaupunkimaista katutilaa sekä avaruutta kolmion terävään kärkeen, antaen tilaa kasvillisuudelle ja lisäten katutilan viihtyisyyttä.

Kultaisen kolmion seuraavat kaksi taloa Koulukadun varrella ovat viisikerroksisia asuinkerrostaloja edustaen hieman perinteisempää, mutta hallittua arkkitehtuuria. Näiden identtisten rakennusten suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Seppo Asikainen Oy. Rakennusten jalustan muodostavat ensimmäisen kerroksen klinkkeripintaiset julkisivut ja ylempien kerrosten julkisivut ovat keltaista tiiltä. Harjakattoa on korostettu päätyihin sijoitetuilla



Kuva 22: Koulukadun itäisimmän pistetalon julkisivupiirros pohjoiseen, As Oy Heimokulma, suunnittelijana arkkitehti Per Björkvall. (Lappeenrannan kaupunki)



Kuva 23: Näkymä Koulu- ja Urheilukadun risteyksestä kohti Kimpisenkadun risteystä, vasemmalla ”kultaisen kolmion” rakennuksia, keskellä Koulukadun pysäköintialue ja oikealla 1950-luvun asuinkerrostalo. (Lappeenrannan katukuvat).

ja vaaleaksi rapatuilla erkkerirakenteilla, joiden katto-osa nousee pääkattoa korkeammalle korostaen vertikaalisuutta.

Korttelin päätteenä on seitsemän kerrosta korkea asuintornitalo, joka on kaupunkikuvallisesti merkittävä dominantti Koulukadun visuaalisena päätteenä lännestä saavuttaessa ja ennakkoiden katulinjauksen siirtymää Oikokadulle. Rakennuksen on suunnitellut kuten kaksi aiempaaakin, Arkkitehtitoimisto Seppo Asikainen Oy. Sen julkisivut jatkavat keltatitlisten julkisivujen arkkitehtuuria ja maantasokerroksen jalusosa on klinkkeripintainen. Harjakattoa on porrastettu hallitusti Koulukadun päätteenä olevalla päätyjulkisivulla ja sisäänvedetyt, symmetrisesti sijoittuvat parvekelinjat korostavat näkyvällä paikalla olevan rakennuksen vertikaalisuutta.



Kuva 24: Kuvassa näkymä Koulukadulta kohti itää ja oikealle kaartuvaa Oikokatua, vasemmalla Koulukatu 28 As Oy Villen-Kara, seuraavana oikealla Koulukadun päätteenä oleva seitsenkerroksinen As Oy Lappeenrannan Kultaloisto, Oikokatu, seuraavana oikealla entisen kaupunginteatterin tontille rakennettu As Oy Lappeenrannan Näyttämö ja keskellä kuvaa Platanin talo. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Anni Swanin kadun kaakkoispuolella sijaitsee Teatterikorttelina tunnettu alue, jossa aiemmin on sijainnut kaupunginteatterin rakennus. Purkutuomion saaneen teatterirakennuksen tontille järjestettiin tontinluovutuskilpailu vuonna 2014. Kilpailun voitti ehdotus ”Villman”, jonka tekijöinä olivat Rakennusliike Jatke Oy ja Arkkitehdit Soini & Horto Oy. Kilpailuehdotuksen pohjalta laaditun asemakaavan rakennusoikeus 10 000 kerros-m² oli osoitettu korttelialueelle kokonaisrakennusoikeutena. Rakennusten kerrosluvut oli osoitettu rakennusaloille siten, että tontinluovutuskilpailun idea vaihtelevasta rakennusmassoitte- lusta yhden kattolapteen alla voi toteutua, mutta myös vaihteleva rakentaminen on mahdollista. Alueelle oli mahdollista rakentaa rakennuksia, joiden katujen puoleiset kerrosluvut vaihtelevat kuudesta seitsemään kerrokseen. Asemakaava hyväksyttiin 24.4.2017. Asemakaavan mukaisesti Oiko- ja Anni Swanin kadun risteykseen on rakennut seitsenkerroksinen As Oy Lappeenrannan Näyttämö. Asuinkerrostalon on suunni-

tellut vuonna 2017 Arkkitehdit Soini & Horto Oy. Ahtaalle kulmatontille sijoittuneen rakennuksen julkisivut ovat pääosin vaaleaa rappausta ja ikkunoiden väliset punaruskeat sommitelmat rytmittävät kokonaisuutta onnistuneesti, lisäksi maantasokerrosta on korostettu tumman harmaalla keraamisella laataalla.

- Muutokset Platanin talon ja Anni Swanin puiston ympäristössä

Lappeenrannan kaupungin teatterikortteli. Alueelle on vuonna 2017 hyväksytyn asemakaavan pohjalta rakennettu kaksi rakennusta, joiden katujen puoleiset kerrosluvut vaihtelevat kuudesta seitsemään kerrokseen. Korttelin näkyvimälle kohdalle, kohti lounasta olevalle terävälle kulmaosalle laadittiin asemakaavan muutos, joka mahdollistaa osin kahdeksankerroksisen rakennuksen toteuttamisen. Asemakaavamuuotos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.5.2021. Alueelle rakennetaan parhaillaan Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön taloa, joka valmistuu vuoden 2022 aikana.



Kuva 25: Näkymä Anni Swanin ja Valtakadun risteyksestä katsottuna kohti vanhan teatterin kortteliä, jonka länsikulmalle on sijoitettu asemakaavan muutoksen mahdollistama osin kahdeksankerroksinen opiskelijatalo (25.2.2021 Arkkitehdit Soini & Horto Oy).

Koulukatu 16-18. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevalle korttelialueelle on vireillä asemakaavan muutos, joka on edennyt ehdotusvaiheeseen. Korttelissa sijaitsevan entisen raittiustoimiston ja aiemmin Lagerstamin talona tunnetun rakennuksen suojelumerkintää on vahvistettu. Naapuritontilla sijaitsevan kaksikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen tilalle on mahdollista rakentaa kuusikerroksinen asuin- ja liikerakennus.



Kuva 26: Näkymä Koulu- ja Kirkkokadun risteyksestä kohti itää, vasemmalla suojeltu Lagerstamin talo, keskellä asemakaavan muutoksella mahdollistettavan 6-kerroksisen rakennuksen luonnos ja oikealla Koulukadun pohjoispuolella sijaitsevia asuin- ja liikerakennuksia. (Arkkitehtipalvelu.fi)

- Liikenneverkko

Katuverkko. Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan itäosassa Koulukadun, Oikokadun, Kimpisenkadun ja Anni Swanin kadun liittymäalueella sekä Koulukadun itäisellä osuudella. Suunnittelualueen eteläosassa kulkee Anni Swanin katu. Katu on luokitukseltaan tonttikatu ja sen katualueen leveys on 7 metriä. Katu on asfaltoitu ja sen länsilaidassa on jalkakäytävä. Anni Swanin katu on yksisuuntainen pohjoisesta etelään ja sen nopeusrajoitus on 20 km/h.

Suunnittelualueen itäosassa kulkee Oikokatu, joka yhtyy suunnittelualueen keskellä Koulukatuun. Koulukatu ja Oikokatu luokitellaan kokoojakaduiksi. Molemmat ovat osa keskustan läpi kulkevaa pääjoukkoliikenneväylää ja keskustan kehäkatua. Oikokadun katualueen leveys on 22 metriä. Kadun pohjoispuolella on jalkakäytävä ja eteläpuolella yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyreitti. Kadun pyöräilyreitti luokitellaan paikallisreitiksi liikenneympyrästä Raatimiehenkadulle asti. Oikokadun molemmilla puolilla on myös linja-autopysäkit. Nopeusrajoitus Oikokadulla on 40 km/h.

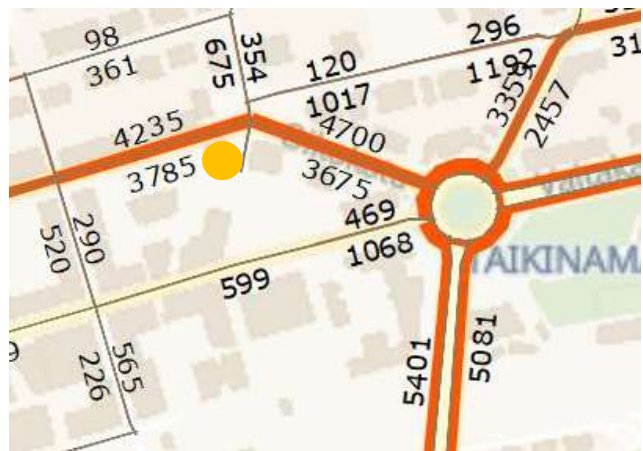
Koulukadun itäinen osa on suunnittelualueella autopaikkojen korttelialuetta (LPA). LPA-alueelta on vuokrattu erillisillä vuokrasopimuksilla korttelin 9 kerrostalotonteille yhteensä 48 autopaikkaa. Lisäksi LPA-alueella on yleisessä käytössä olevia autopaikkoja.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2021). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykytilaennusteen mukaan vuonna 2020 suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Koulukadulla 3604 ajoneuvoa itään ja 3806 länteen, Oikokadulla 3413 ajoneuvoa kaakkoon ja 4120 luoteeseen sekä Koulukadun pysäköintialueen itäosalla 1068 ajoneuvoa itään ja 279 länteen.

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2040 Koulukadulla 3785 ajoneuvoa itään ja 4235 länteen, Oikokadulla 3675 ajoneuvoa kaakkoon ja 4700 luoteeseen sekä Koulukadun pysäköintialueen itäosalla 1192 ajoneuvoa itään ja 296 länteen.



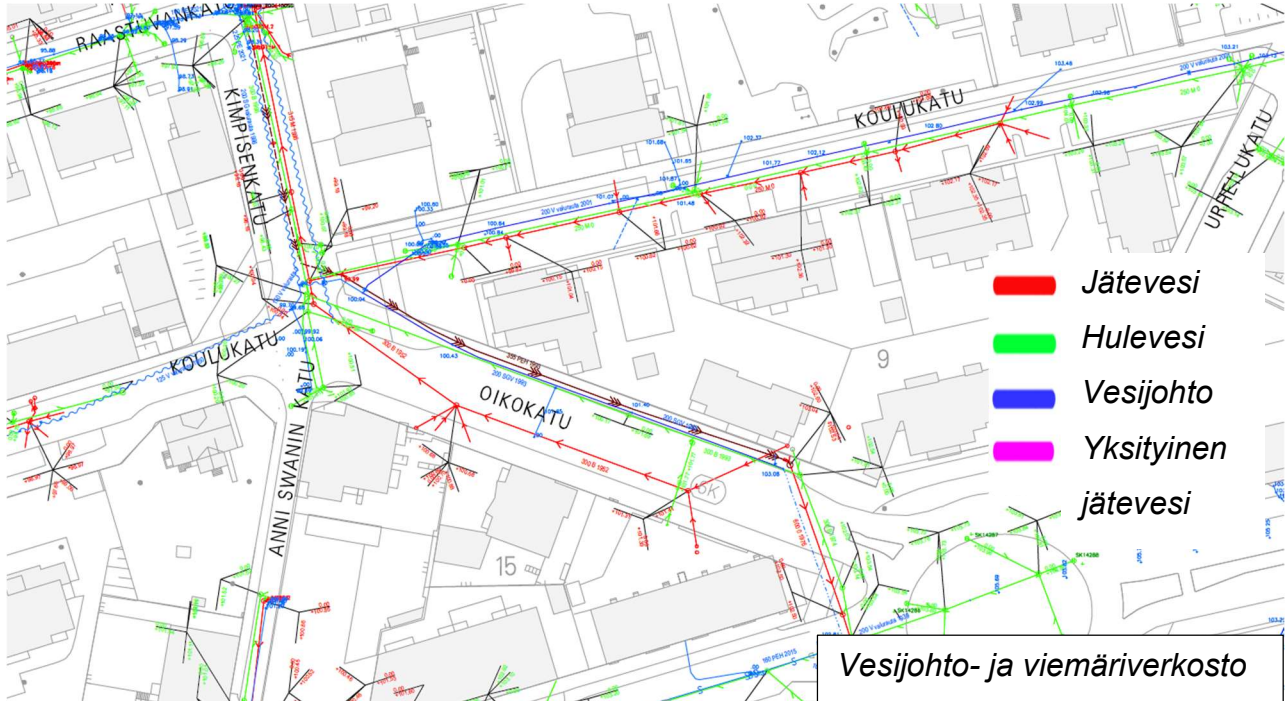
Vuorokauden liikennemäärät vuonna 2020. Ajoneuvoa /vrk



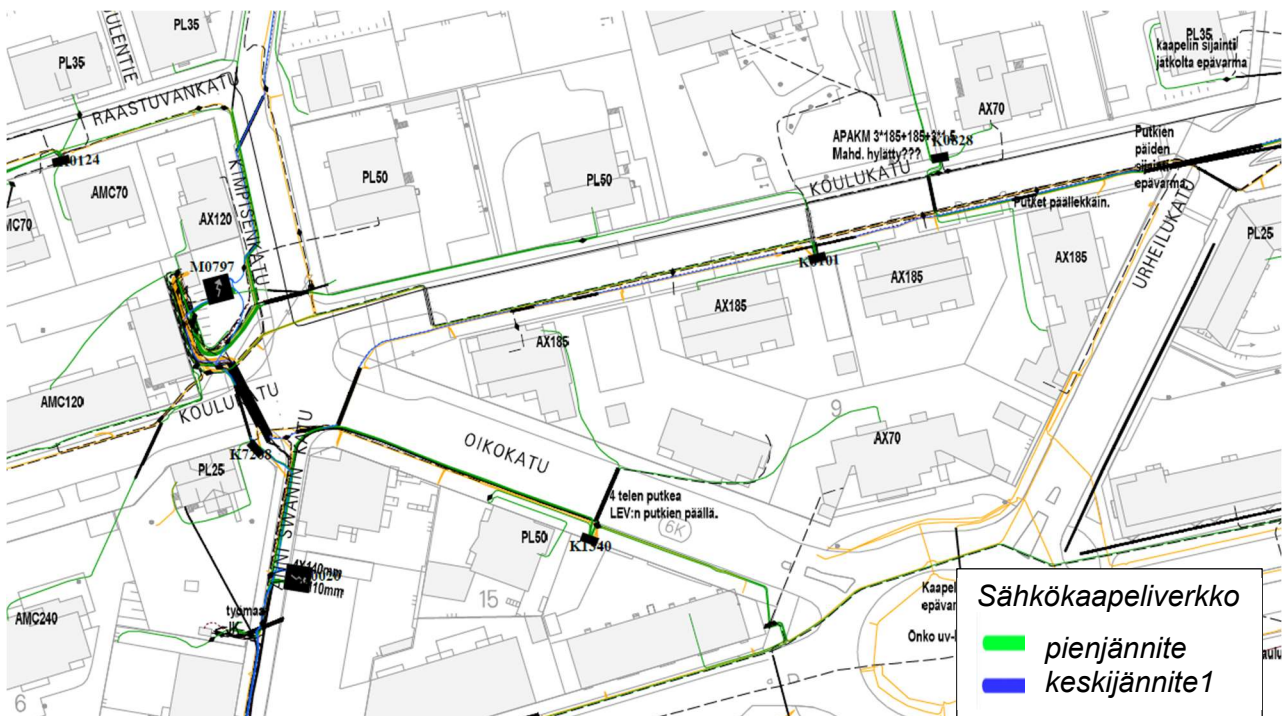
Liikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2040 (Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan kaupunki ja WSP Oy 2020).

- Yhdyskuntatekniikka

Suuremmilla sivuilla olevissa kartoissa on esitetty alueen olemassa olevat sähkökaapelit, vesijohdot, hulevesi- ja jätevesiviemärit, sekä kaukolämpöverkosto. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat tonttiliittymiä lukuun ottamatta kortteleita ympäröiville katualueille. Koulukadun ja Kimpisenkadun kulman puistossa sijaitsee Lappeenrannan Energian puistomuuntamo. Platanin talon eteläpuolella sijainnut puistomuuntamo on purettu.



Kuva 28: Suunnittelualueen verkostokartta, jossa on merkitty punaisella jätevesiviemäri, vihreällä hulevesiviemäri ja sinisellä vesijohdot (Lappeenrannan kaupunki).



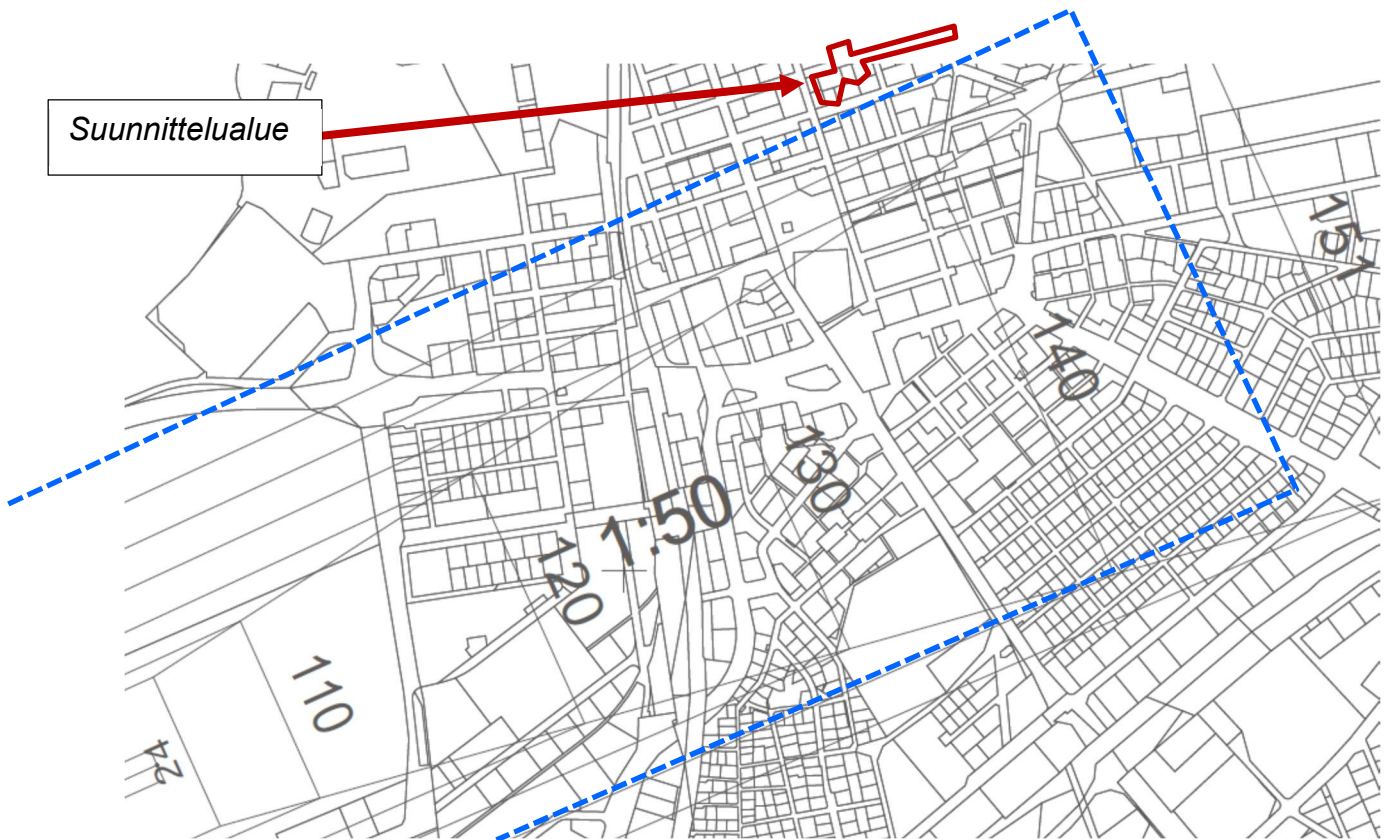
Kuva 27: Suunnittelualueen sähköjohtojen verkostokartta (Lappeenrannan kaupunki)



Kuva 29: Suunnittelualan kaukolämmön verkostokartta (Lappeenrannan kaupunki)

- Lentoestepinnat

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mi-



Kuva 30: Suunnittelualueen voimassa olevat korkeusrajoitukset (Finavia Oyj)
tään rakenteita eikä luonnonesteitä on +151 metriä merenpinnasta

3.1.4 Kiinteät muinaisjännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

- Valtakunnalliset ja maakunnalliset kohteet

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

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueen läheisyydessä ovat maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt/ kohteet (ma/km) nro 16 Kimpinen ja nro 23 Taikinämäki. Kohteet ovat aluekokonaisuuksia, jotka sijoittuvat suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on myös todettu entinen Taikinmäen koulu ja nykyinen musiikkiopiston päärakennus maininnalla *maakunnallisesti merkittävä vanha koulurakennus ja sen moderni uudisosa*. Kohde on merkitty yleiskaavaan maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä, mutta sitä ei ole kuitenkaan merkitty maakuntakaavaan.

- Paikalliset kohteet

Platanin talo on luokiteltu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n (Keskusta-alue) rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (*Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013*) paikallisesti merkittäväksi, 1920-luvun klassismia edustavaksi rakennukseksi. Osayleiskaavassa rakennuksella on merkintä *suojeltava rakennus tai rakennusryhmä* (sr-1).

Platanin talosta on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi selvitys rakennuksen vaiheista, joka on kaavaselostuksen liitteenä 5. Selvitys ei arvottamisen osalta täytä rakennushistoriaselvityksen vaatimuksia, sillä rakennuksen merkittävyys käy ilmi aiemmista selvityksistä. Rakennuksen arvoja on kuitenkin tarkasteltu kaavatyön yhteydessä kaupunkikuvallisesta, historiallisesta ja rakennushistoriallisesta näkökulmasta. Kaupunkikuvallisia arvoja arvioitaessa on huomioitu rakennuksen merkitys kaupunkirakenteessa ja katunäkymissä.

Platanin talon rakennus on edustava ja ilmentää edelleen alkuperäistä tai sitä vastaavaa käyttöä ja rakennustapaa. Arkkitehtuurityyli ilmentää erityisesti 1920-luvun klassismin kertaustyylin mukaista pohjan ja julkisivujen jäsenystä materiaaleineen. Käytön jatkuvuus ilmenee vähäisinä muutoksina rakenteissa, aukotuksessa ja perusmuodossa. Eri aikakausille ominaiset materiaalit ovat erotettavissa selkeimmin rakennuksen sisäasussa.

Kyseessä on myös kaavoitushistoriasta edelleen hyvin kertova kohde: korttelia ja katutilaa tiukasti rajaava, mittakaavaltaan alkuperäistä vastaava. Rakennus myös osoittaa Koulukadun eteläreunan sijainnin vanhassa kaupunkirakenteessa, kun modernin kaupunkisuunnittelun mukaisesti laadittu ja vanhoja rakennuksia poistava asemakaava ei ehtinyt toteutua Platanin talon osalta.

Julkisivun jäsentelyssä on erotettavissa hyvin säilyneet uusklassisistiset tyylipiirteet erityisesti detaljeissa. Vuorauspaneelin leveys ja profiili, ponttityyppi, kerroslistan ja räystäslistan profiili, kattomuoto, aukotuksen rytmi ja koristeelliset kehyslaudat ovat säilyneet hyvin rakennuksessa aikakauden rakennustavan ja -tyylin mukaisina. Koulukadun pääjulkisivun ikkuna-aukotus on säilynyt hyvin alkuperäisen kaltaisena näyttävänä jäsenyyksenä.

Sisäasussa on tehty merkittäviä muutoksia ja uusittu pintamateriaaleja käytön ja kuluminen mukaan. Kohde on kuitenkin säilynyt kokonaisuutena hyvin 1920-luvun rakennustavan ja -tyylin mukaisena.

3.1.5 Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu maastollisesti kohtaan, jossa Koulukadun kanssa risteävä Kimpisenkatu alkaa viettää kohti Kaupunginlahden ranta-alueetta. Katukuva on huomattavan monimuotoinen ja kerroksinen Koulukadun molemmin puolin. Katutila tuntuu paikoin kaapealta rakennusten heittovarjoin. Muuten Koulukatu rajautuu pohjoissivulla selkeästi tiukasti katulinjaan rakennettujen rakennusten ansiosta, mutta hajoaa paikoin eteläreunalla,

jossa Platanin talo sijaitsee ikään kuin keskellä katualuetta. Kohteiden kulttuurihistoriallinen status lähikortteleissa on luettavissa rakennuskannan iästä ja arkkitehtuurityylistä.

Koulukatu on katuhierarkiassa kokoojakatu ja lähikatuja leveämpi. Suunnittelualuetta si-
vuavat kaukonäkymät yhdistävät Lappeenrannan vesitornin puistoineen ja Sataman vi-
her- ja virkistysalueet. Anni Swanin puisto on tärkeä osa vihernäkymää Paasikivenpuiston
ja Satamapuiston välillä, alati yhä tiiviimmin rakentuvan ydinkeskustan alueella.

Viiden kadun risteysaluetta hallitsevat Oikokadun molemmin puolin sijaitsevat seitsenker-
roksiset rakennukset, jotka erottuvat selvästi myös kaukomaisemassa, edellinen Kouluk-
kadun pääterakennuksena. Molemmat seitsenkerroksiset rakennukset näkyvät selvästi
myös Saimaalta ja Linnoituksen suunnasta katsottuna yli vallitsevan räystäslinjan koha-
vina. Risteysalueen katuympäristö on osin heikosti hahmottuva katujen liittymän muodos-
taessa laajan asfaltoidun risteysalueen.

3.1.6 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä vakinaisia asukkaita. Työpaikkoja on aiemmin ollut
5-10 kpl painottuen palveluihin ja toimistotyöhön.

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

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

- Liikennemelu

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn,
joukkoliikennekehän osana toimivilla Koulukadun ja Oikokadulla, Kimpisenkadun ja
Urheilukadun välisellä alueella. Suunnittelualueen kohdalla Koulukadun pohjoisreunalla
on jalkakäytävät ja eteläreunalla jalankulku- ja pyörätie. Oikokadulla on joukkoliikenteen
vaihtopysäkit. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä nostaa
melutasoa.

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

Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot on esitetty ohei-
sessa taulukossa.

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

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

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

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

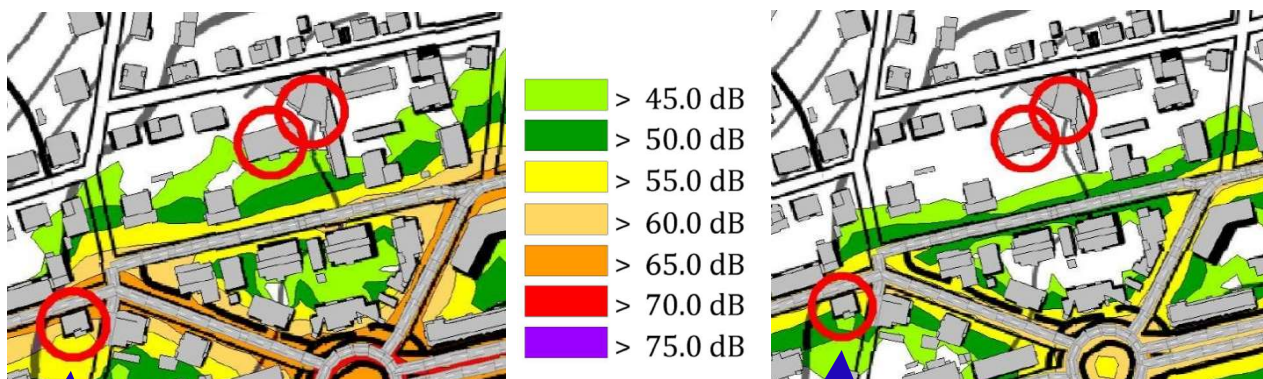
Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

Edellä mainitun liikenne-ennusteen pohjalta WSP Finland Oy on laatinut Lappeenrannan keskustajaman alueen meluselvityksen vuonna 2021. Meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja melusteet.

Suunnittelualue on suhteellisen tiiviisti rakennettua siten, että rakennukset suojaavat pihalualueita Koulu- ja Oikokadun suunnalta tulevalta melulta. Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on Koulukadun ja Oikokadun varrella katualan rajalla paikoin yli 65 dB(A). Koulukadun itäisellä osuudella melutasot ovat pääosin alle 60 dB(A).

Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan enimmillään Koulu- ja Oikokadun varrella katualan rajalla 55 - 60 dB(A) ja muualla tämän alle.

Nykytilanteessa melun ohjearvot alittuvat tonttien sisäpihojen osalla.



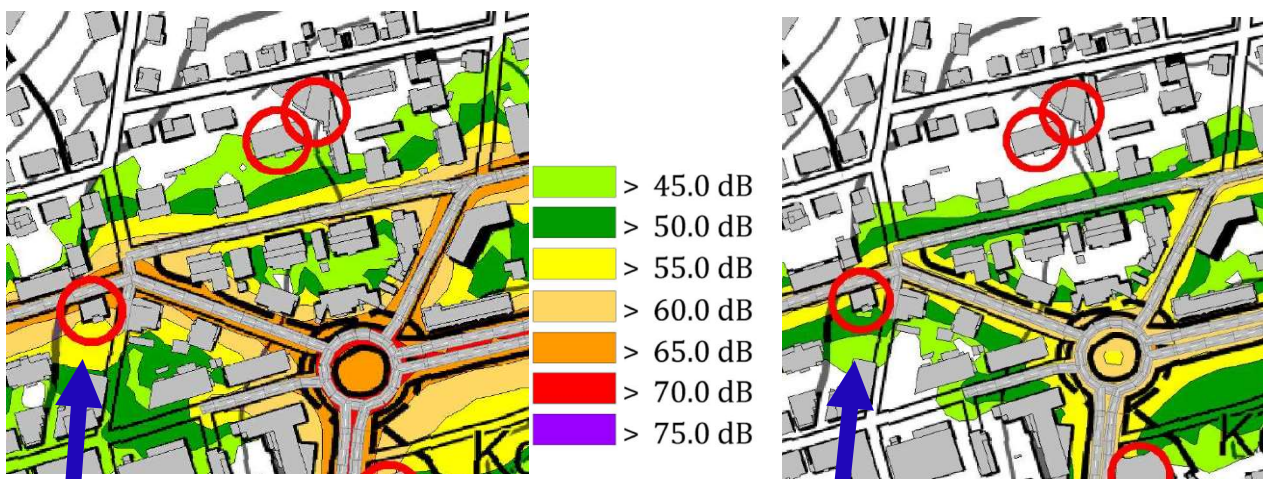
Kuva 31: Vasemmassa kuvassa on esitetty nykytilanteen tieliikennemelun keskiäänitasot päiväaikaan kello 7-22 ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)

Meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2040 suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on Koulu- ja Oikokadun puolella katualueen rajalla yli 65 dB(A) ja Koulukadun itäisellä osuudella pääosin alle 60 dB(A).

Yöajan keskiäänitaso on selvityksen mukaan enimmillään Koulu- ja Oikokadun varrella katualueen rajalla hieman yli 55 dB(A) ja muutoin pääosin alle 55 dB(A). Melun ohjearvot alittuvat tonttien sisäpihojen osalla.

Kaavamuuotosalueelle on laadittu asemakaavoituksen tueksi erillinen meluselvitys, joka pohjautuu WSP Finland Oy:n vuonna 2021 tekemiin liikenne-ennusteisiin. Selvityksessä on huomioitu ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu. Selvityksessä määritettiin melun las kentamallin avulla alueen melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2040 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä. Selvityksen tuloksia on selostettu tämän kaava selostuksen vaikutusosassa.

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

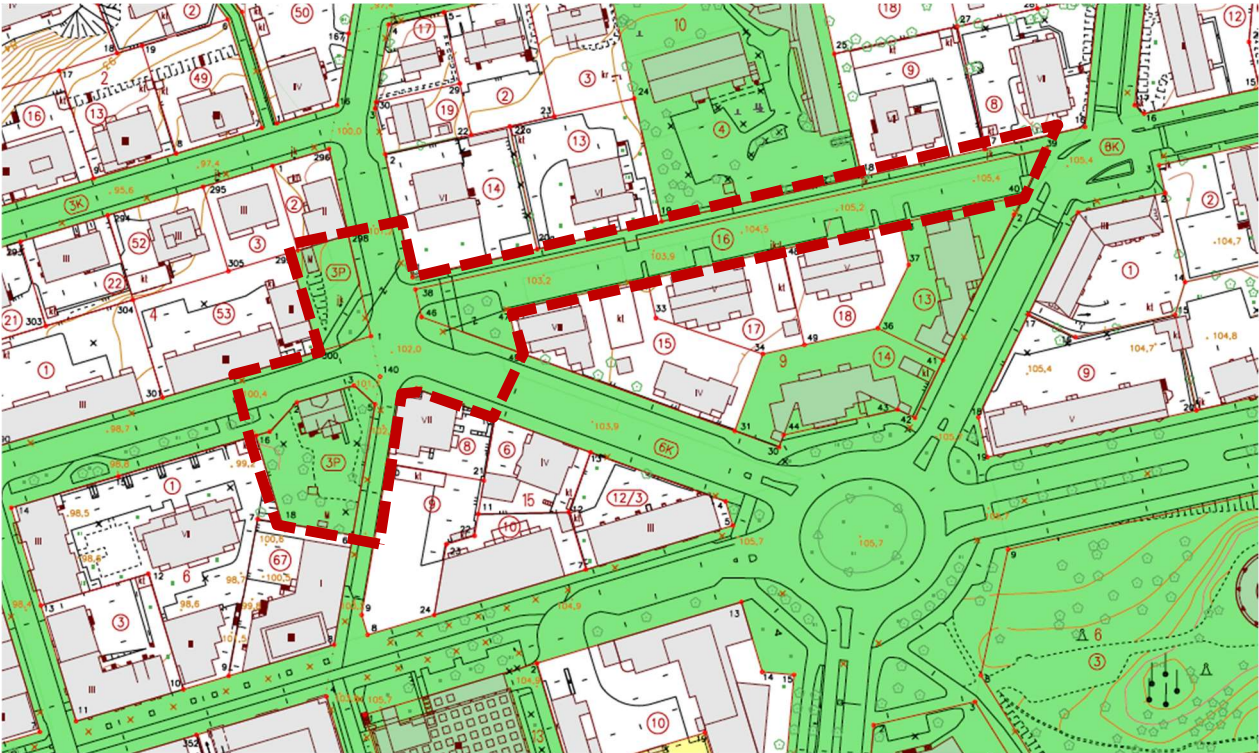


Kuva 32: Vasemmassa kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7-22 keskiäänitasot ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)

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



Kuva 33: Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt tontit omistavat yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla. (Webmap kuvapalvelu)

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

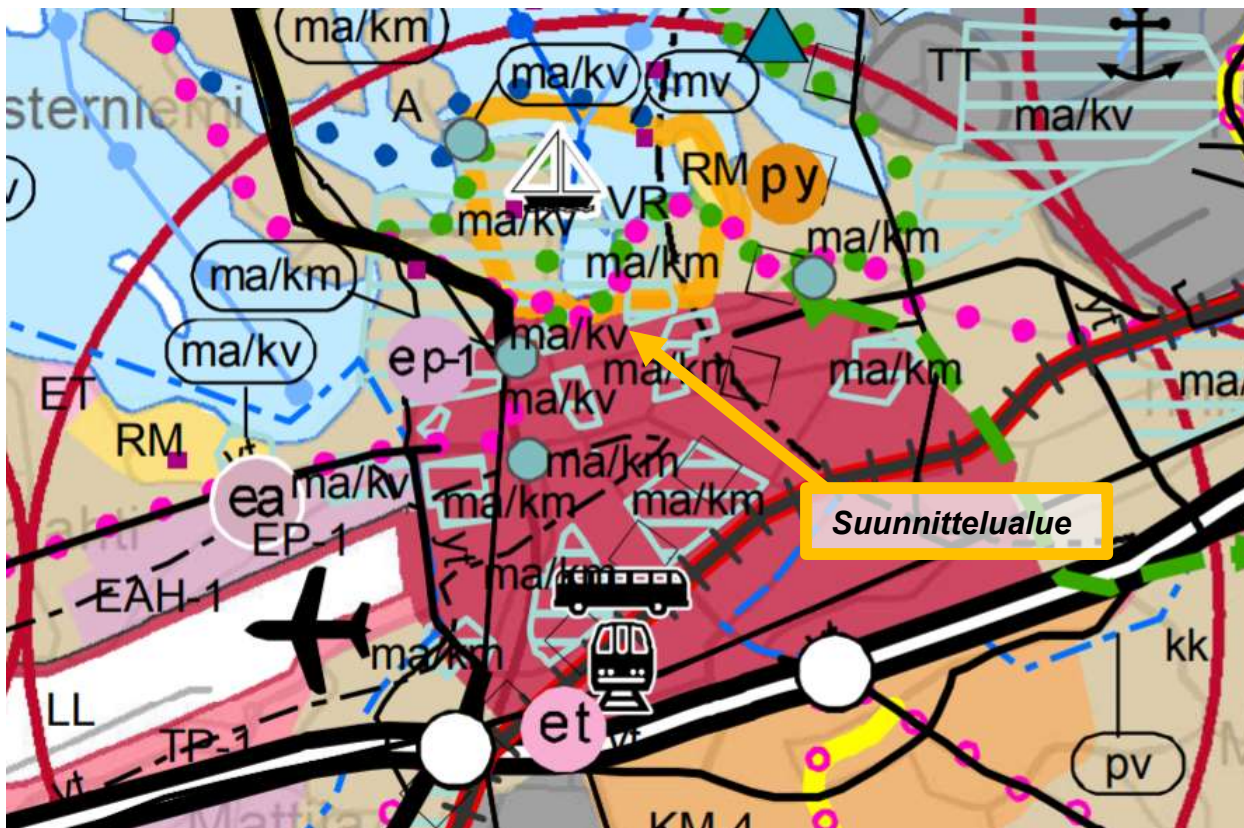
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011.

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

Suunnittelualue kuuluu *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 kehittämiskohdemerkintä.

Alue kuuluu myös *kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen* (kk). Merkinällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot

ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.



Kuva 34: 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 kokonaisuudessaan keskustatoimintojen alueena (C).

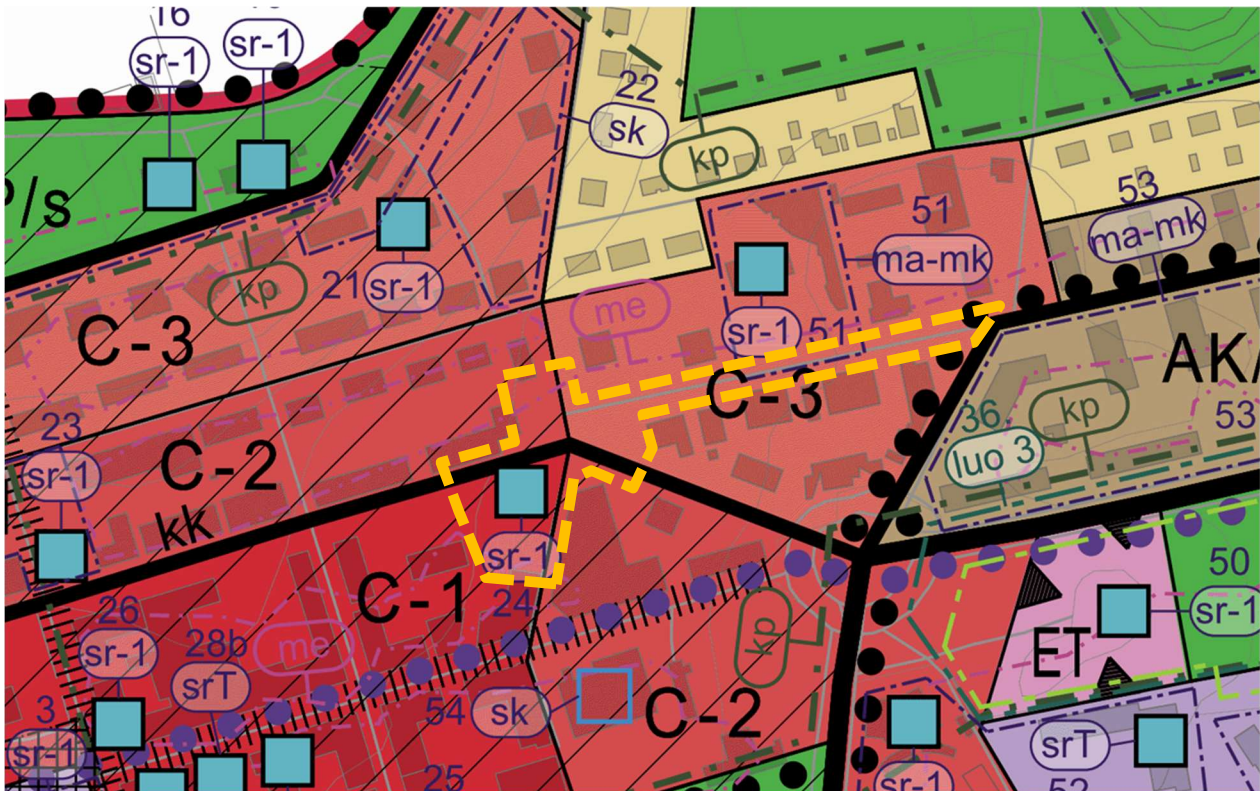
Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Suunnittelumääräyksenä on että, alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunki kuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoittettava 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.



Kuva 35: Ote keskustan 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty keltaisella rajauksella. (Lappeenrannan kaupunki)

Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty Platanin talon osalta keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-1). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon

uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=2,0 - 4,0$.

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

Suunnittelualue on merkitty Koulukadun pysäköintialueen osalta keskustatoimintojen alueena, jolla asuminen ja palvelut painottuvat (C-3). 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 $e=0,5 - 2,0$.

Osayleiskaavassa Platanin talo on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1): *Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevasta suunnittelusta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.*

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

Suunnittelualueen läpi kulkeva Koulukatu on osoitettu kokoojakatuna (kk).

- Asemakaava

Anni Swanin puistoa ja Anni Swanin katualuetta koskeva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.5.1984 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 7.8.1998.

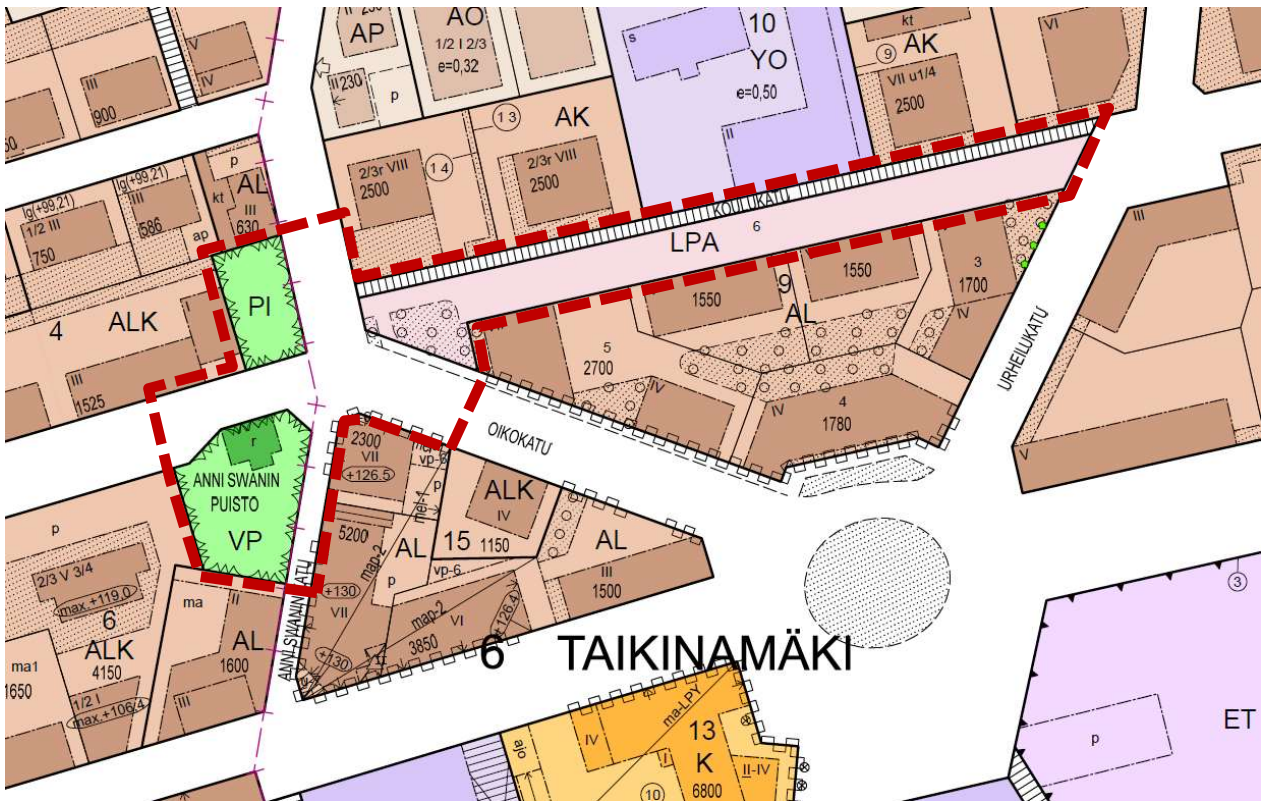
Anni Swanin puistoa koskeva asemakaavamerkintä on *Puisto* (VP). Puistoalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta Platanin talolla on merkintä *puistoalueella oleva rakennus, jonka peruskorjaus on sallittu* (r).

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevaa puistoa koskeva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.6.1971 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 31.12.1971. Asemakaavamerkintä on *Puisto* (PI).

Suunnittelualan tonttia 16 (LPA-alue) koskeva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.1.1997 ja saanut lainvoiman 15.3.1997. Tontin 16 (kaavakartassa 6) asemakaavamerkintä on *Autopaikkojen korttelialue (LPA)*. Tontin länsiosalla on ohjeellinen *lehtipuilla ja pensailta istutettavat alueen osat*. Tontin pohjoispuolella on *kevyelle liikenteelle varattu katu*.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella, Kylpylän kaupunginosan korttelin 6 tontti 1 on liikera kennusten korttelialuetta (AL). Rakennuksen kerroslukumäärä on Valtakadun puoleisella osalla pääosin III ja Anni Swanin kadun puoleisella osalla II. Rakennusoikeus on 1600 kerros-m² ja tonttitehokkuus $e=1,2$ (1600/1328).

Kaavamuutosalueen länsipuolella Kylpylän kaupunginosan korttelin 6 tontti 1 on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Rakennuksen kerroslukumäärä on Valtakadun puoleisella osalla 1/2 I ja Koulukadun puoleisella osalla 2/3 V 3/4. Rakennusoikeus on 4150 kerros-m² ja tonttitehokkuus $e=1,18$ (4150/3525).



Kuva 36: Ote suunnittelualan ajantasa-asetmakaavasta. (Webmap 26.10.2021)

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella, Kylpylän kaupunginosan korttelin 4 tontti 53 on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Rakennuksen kerroslukumäärä on läntisellä rakennusalalla III ja Kimpisenkadun puoleisella osalla I. Rakennusoikeus on 1525 kerros-m² ja tonttitehokkuus $e=0,91$ (1525/1683).

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella, Taikinmäen kaupunginosan korttelin 10 tontit 13 ja 14 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennuksen kerrosluku on molemmilla tonteilla 2/3r VIII ja tonttikohtainen rakennusoikeus 2500 kerros-m².

Kaavamuutosalueen itäpuolella, Taikinamäen kaupunginosan korttelin 9 tontti 15 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennusten kerrosluku on Oikokadun puoleisella rakennusalueella on IV ja Koulukadun puoleisella osalla VII. Rakennusoikeus on 2700 kerros-m² ja tonttitehokkuus $e=1,37$ (2700/1971).

Kaavamuutosalueen itäpuolella, Taikinamäen kaupunginosan korttelin 15 tontit 8-10 ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontin 8 rakennuksen kerroslukumäärä on VII. Rakennusoikeus on 2300 kerros-m² ja tonttitehokkuus $e=3,23$ (2300/711). Tontin 9 rakennuksen kerroslukumäärä on VII + asukkaiden aputiloille osoitettu kerros kokonaiskerrosmäärän ollessa VIII. Rakennusoikeus on 5200 kerros-m² ja tonttitehokkuus $e=4,0$ (5200/1299). Rakennuksen suurin sallittu korkeusasema on +130 metriä merenpinnan yläpuolella. Tontin 10 rakennuksen kerroslukumäärä on VI. Rakennusoikeus on 3850 kerros-m² ja tonttitehokkuus $e=3,85$ (3850/999).

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020 alkaen.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

- Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

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

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

Lappeenrannan keskustaaajaman alueelle on tehty meluselvitys (WSP 17.2.2021). Tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvin osin myös tässä asemakaavan muutoksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Platanin talon omistajan, Lappeenrannan tilakeskuksen aloitteesta. Asemakaavamuutoksen taustalla ovat osoitteessa Koulukatu 33 sijaitsevan rakennuksen omistajan muuttuneet tarpeet omistamansa rakennuksen osalta sekä tavoite mahdollistaa rakennuksen uudiskäyttö ja tontin lisärakentaminen. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu myös viereisen korttelin 6 tontin 67 eli ns. Keilatalon tontin maankäyttöä sekä Platanin talon tontin rajautumista siihen.

Vuonna 2021 suunnittelualueetta laajennettiin siten, että kaavamuutos mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen Koulu- ja Oikokadun risteykseen. Tässä yhteydessä kaavamuutosalueeseen liitettiin tulevan kiertoliittymäalueen lisäksi Koulukadun itäosan pysäköintialue sekä risteysalueen luoteispuolella oleva puistoalue.

Kaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on mahdollistaa kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteykseen sekä suojella Platanin talo ja osoittaa sen yhteyteen täydentävää rakentamista. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen rakentaminen Anni Swanin kadun varteen. Uudisrakentamisen lisäksi kaavassa ratkaistaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen suojelumerkintä sekä sitä ympäröivän puuston suojelu.

Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt kaavamuutosaloitteen ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen hakemuksen mukaiselle alueelle. Platanin talon ja Anni Swanin puiston asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2022-2024 kaavoitusohjelmaan kohdenumerolla 9. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Aiemmin samaan kohteeseen kuulunut Keilatalon kaavamuutos osoitteessa Valtakatu 53 on keskeytynyt.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

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

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

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Kaavamuutoksesta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.5.2021. Muistio neuvottelusta on kaavaselostuksen liitteenä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2019 Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelun aluksi on tutkittu alustavia maankäyttöluonnosvaihtoehtoja sekä laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja selvitys Platanin talon vaiheista.

Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 8.1.2022. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 10.1.2021 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 10. – 28.1.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Samaan alikaan asemakaavaluonnoksen kanssa pidetään nähtävillä kiertoliittymää koskeva katusuunnitelmaluonnos.

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

Asemakaavaluonnoksesta järjestetään asukastilaisuus 13.1.2022 etätilaisuutena verkossa Teams-kokouksena. Kaikille avoimeen asukastilaisuuteen pystyy liittymään asemakaavan verkkosivujen kautta lataamatta ohjelmaa erikseen.

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

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

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

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin kannalta asemakaavan suunnittelun ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa kiertoliittymän toteuttaminen Oikokadun ja Koulukadun risteykseen sekä suojella Platanin talo ja osoittaa sen yhteyteen täydentävää rakentamista.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueen liikenteellinen kehittäminen ja täydentävä rakentaminen. Nykyisin puistoalueella sijaitsevalle Platanin talolle muodostetaan oma tontti ja sen yhteyteen mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen rakentaminen uudisrakennukseen. Anni Swanin katua levennetään länteen päin. Kimpisenkadun ja Koulukadun kulmassa olevaa puistoaluetta muotoillaan kaakkoisosastaan kiertoliittymän mahdollistamiseksi.

Koulukadun itäisellä osalla sijaitsevaa autopaikkojen korttelialuetta rajataan molemmista päistään uudelleen säilyttäen kuitenkin olemassa olevat autopaikat.

Kaupungin tavoitteena on kehittää suunnittelualueetta kiinteänä osana ydinkeskustan itäosaa. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaisuutta, tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tarjota mahdollisuuksia keskusta-asumiseen hyvien kevyenliikenteen yhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on täydentää Platanin talon pihapiiriä. Tavoitteena on kehittää alueesta lähiympäristöineen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus sekä säilyttää nykyisen puistoalueen kaupunkiviihtyvyyden kannalta tärkeää puustoa mahdollisimman laajasti.



Kuva 37: Kuvassa vasemmalla Oiko- ja Anni Swanin kadun rajaamaan entiseen teatterikortteliin rakennettuna kaksi asuinkerrostaloa sekä korttelin oikeassa reunassa mallinnettu LOAS:in opiskelija-asuntola, seuraavana oikealla Platanin talo ja Anni Swanin puisto, etualalla vasemmassa reunassa Kimpisen- ja Koulukadun risteys. (Arkkitehtitoimisto Soini & Horto Oy).

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

Osallisten tavoitteet. Alueen asukkaiden näkökulmasta tavoitteena on kehittää alueen liikennejärjestelyjä, viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa. Asukkaiden kannalta tärkeitä ovat myös alueen sijainti joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä sujuvat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

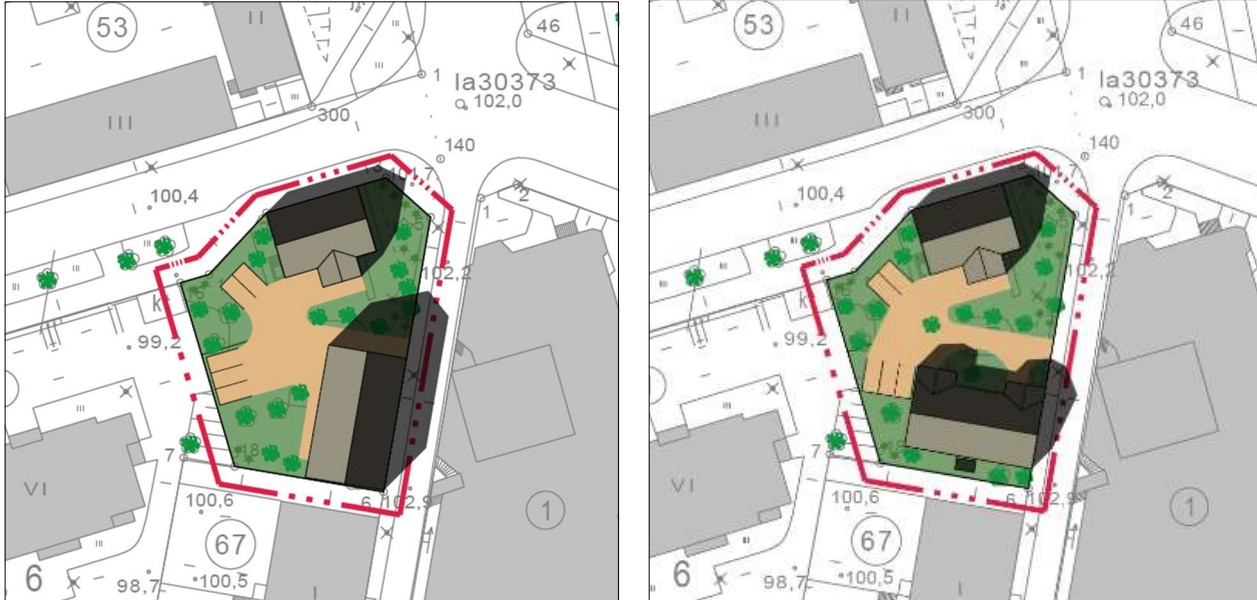
Seudulliset tavoitteet. Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava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

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosaloitteen perusteella Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu laati Anni Swanin puistoon kaksi alustavaa asemakaavaluonnosta. Suunnittelun lähtökohtana oli kaupunkirakenteen paikallinen tiivistäminen sijoittamalla kolmikerroksisen kerrostalo Anni Swanin kadun varteen. Vaihtoehdon etuna pidettiin mahdollisuutta hyödyntää tonttia suhteellisen tehokkaasti uudisrakentamiseen ja uudisrakennuksen mittakaavallista liittymistä viereisten tonttien kerrostaloihin. Ratkaisun haittapuolena pidettiin tontin puistomaisuuden menettämistä rakentamisen ja paikoituksen seurauksena, mikä olisi johtanut maisemallisesti arvokkaimpien puiden häviämiseen. Lisäksi uudisrakennuksen muodostama katutila olisi ollut vain 7 metrin levyinen, mikä olisi ollut ongelmallinen palomääräysten ja asuintilojen suuntauksen kannalta. Myös rakennuksen eteläpäädyn sijoittuminen kiinni tontin etelärajaan olisi edellyttänyt naapuritonttiin nähden osastoivia rakenteita ja estänyt asuinhuoneiden pääikkunoiden suuntauksen etelään.

Lisäksi tutkittiin alustava luonnosvaihtoehto, jossa tontin eteläreunalle oli sijoitettu kaksi-kerroksinen uudisrakennus tontin etelärajan suuntaisesti. Tämän luonnosvaihtoehdon etuna pidettiin puuston ja pihapiirin puistomaisuuden parempaa säilymistä, joskin keskeisimmät pihapuut olisivat edelleen todennäköisesti poistuneet. Vastaavasti haittana pidettiin uudisrakentamisen heikohkoa toteutettavuutta pienen rakennusvolyymin vuoksi sekä päätilojen suuntautumista kohti naapuritontin päätyseinää.



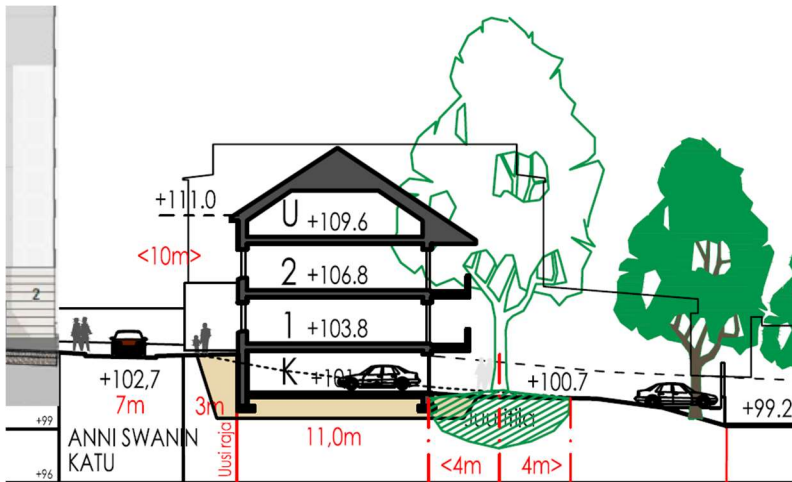
Kuva 38: Platanin talon alustavan asemakaavaluonnoksen havainnekuva ve 1 ja ve 2. (Lappeenrannan kaupungin kaavoitusosasto).

Eteläpuolinen naapurikiinteistö Lappeenrannan Keilatalo (Saimaankeila Oy) jätti keväällä 2019 kaavamutosaloitteen omistamansa tontin osalta. Kaupunkisuunnittelu laati aloitteen pohjalta vaihtoehtoisia luonnoksia uudisrakentamisesta Keilatalon tontilla vanhaa osittain säilyttäen sekä vaihtoehtoisesti myös koko Keilatalon tontin kattavan uudisrakentamisen pohjalta. Lappeenrannan kaupungin tilaama Keilatalon rakennushistorian selvitys (Ramboll Oy 14.1.2020) suositti vanhan rakennuskannan säilyttämistä, erityisesti Valta-kadun puoleisen kolmikerroksisen rakennusmassan osalta.

Tässä yhteydessä tutkittiin mahdollisuuksia käyttää osaa Platanin talon tontista Keilatalon tontin laajennusalueena. Tonttijakoa olisi tällöin muutettu siten, että Platanin talon tontin eteläosa olisi liitetty Keilatalon tonttiin. Asemakaavan muuttaminen Keilatalon tontin osalta on toistaiseksi keskeytetty.

Asemakaavan jatkosuunnittelun kannalta keskeinen muutos oli, että suunnittelualue laajeni vuonna 2021 läheisille katualueille tarkoituksena mahdollistaa kiertoliittymän rakentaminen Oiko-, Kimpisen- ja Koulukadun risteykseen. Kaava- ja kiinteistöteknisistä syistä suunnittelualueetta laajennettiin myös Kimpisenkadun viereiselle puistoalueelle ja Koulukadun pysäköintialueelle (LPA-alue).

Tehtyjen selvitysten perusteella Platanin talon pihapiirin alueella uudisrakentamisen vo-lyymiä vähennettiin siten, että kaupunkikuvallisesti merkittävimmät puistoalueen puut on mahdollista säilyttää osana suojeltavan Platanin talon ympäristöä. Ajoyhteys tontin 5 uu- den rakennuksen piha-alueelle on mahdollista järjestää Koulukadulta rasiitteena tontille 4.



Kuva 39: Alustavan luonnosvaiheen leikkaus Anni Swanin puistoon sijoittuvasta uudisrakennuksesta, jossa rakennuksen 11 metrin runkosyvyys edellyttäisi kaupunkikuvallisesti arvokkaan puuston poistamista perustusten kaivuutöiden ulottuessa puiden juuristoon. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)



Kuva 40: Asemakaava-
luonnoksen lähtökoh-
daksi valittu viitesuunni-
telma, jossa uudisraken-
nuksen volyymi on 300
kerros-m². Ratkaisussa
pysäköintijärjestelyt ja
pihan toiminnot on mah-
dollista toteuttaa siten,
että puustoa on mahdol-
lista säilyttää alueen
keskiosassa sijaitsevien
kaupunkikuvallisesti ar-
vokkaimpien puiden
osalta (Lappeenrannan
kaupunkisuunnittelu)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

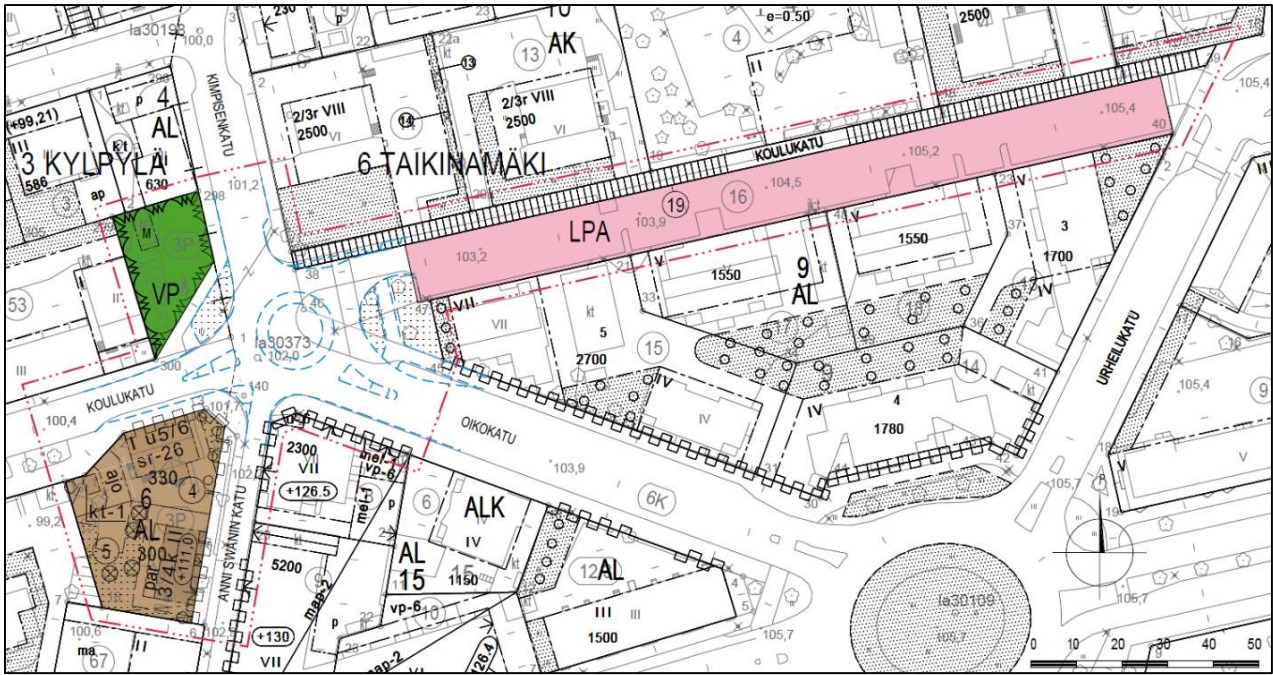
Asemakaavamuutos mahdollistaa Platanin talon pihapiirin kokonaisvaltaisen kehittämisen ja täydennysrakentamisen sekä mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen Koulukadun ja Oikokadun risteykseen tarvittavine liikennejärjestelyineen. Koulukadun varressa sijaitsevalle Platanin talolle on annettu suojelumerkintä ja tontin eteläosaan on sijoitettu uudisrakentamista.

Voimassa olevan asemakaavan puistoalue (VP) eli Platanin talon pihapiiri on muutettu asemakaavaluonnoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle voi sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotilojen lisäksi esimerkiksi kokoontumis- ja edustustiloja. Alueelle muodostuu kaksi tonttia, numerot 4 ja 5. Platanin talo sijoittuu tontille numero 4 ja on suojeltu sr-26–merkinnällä. Platanin talon kerrosluku on I u5/6 ja rakennusoikeus 330 kerros-m². Tontin 5 kerrosluku on 3/4k II ja rakennusoikeus 300 kerros-m².

Voimassa olevan asemakaavan puistoalue (PI) on säilytetty puistoalueena (VP) samalla kun osa siitä on liitetty katualueeseen vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

Koulukadun ja Oikokadun liittymäaluetta on laajennettu ja muotoiltu siten, että nykyinen viiden kadun liittymä voidaan korvata viisihaaraisella kiertoliittymällä kaavamuutoksen rinnalla laaditun katusuunnitelmaluonnoksen mukaisesti.

Voimassa olevan asemakaavan Koulukadun itäisellä osuudella sijaitsevaa autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on lyhennetty. LPA-alueen molemmista päistä erotetut osat on liitetty osaksi katualueita. LPA-alueen autopaikkamäärä säilyy ennallaan.



Kuva 41: Ote 7.1.2021 päivätystä asemakaavan luonnoksesta. (Kaupunkisuunnittelu).

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,7883 ha. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Tontin 4 toteutunut rakennusoikeus on 293 kerros- m² ja uusi rakennusoikeus on 330 kerros- m². Tontin 5 uusi rakennusoikeus on 300 kerros- m². Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

	Asemakaavaluonnos
Platanin talo	Muutos nykyisen rakennusoikeuden 293 krs-m ² :iin on 37 krs-m ²
Uusi tontti 4 (AL)	Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan on 37 krs-m ²
Puisto (VP), poistuva	
Uusi tontti 5	Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan (300 - 0) on 300 krs-m ²
Kerrosala koko suunnittelualue	Vanha kiinteistörekisterin mukainen kerrosala on 293 krs-m ² Uusi rakennusoikeus on 630 krs-m ² Rakennusoikeuden lisäys (630-293-0) 337 krs-m ²
Uusia asuntoja tontille	Suunnitteluratkaisun mukaisilla 50 % läpi talon ulottuvilla asunnoilla keskipinta-ala on noin 44 m ² ja asuntoja (0,8x630=) 504/44 = 11 asuntoa
Asukasluvun lisäys	kun keskimäärin 40,3 m ² /asukas, laskennallinen asukasluku on 12 henkilöä.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontille 5 on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta säilyttävä ratkaisu. Kaavassa ei ole rakennuksen suhteellisen pienen koon vuoksi vaadittu ensimmäisen kerroksen kadun puoleisiin tiloihin liike- tai palvelutiloja. Myös muihin kerroksiin voidaan rakentaa asuntoja tai muita kaavan mahdollistamia tiloja.

Kaavamuutosalueella on erityisiä kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaava 1920-luvun klassismia edustava Platanin talo, joka on keskustan osayleiskavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1/24). Rakennus on suojeltu asemakaavaluonnoksessa. Anni Swanin puistoon muodostettavalle tontille 5 sijoittuva uudisrakennus on sovitettu mittakaavaltaan Koulukadun varrella olevaan Platanin taloon mahdollistaen kaupunkikuvallisesti tärkeiden puistopuiden säilyttämisen.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja eikä ympäristöhäiriöihin liittyviä tekijöitä.

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

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

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

Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu kokonaisuudessaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). Korttelialue on jaettu kahteen sitovan tonttijaon mukaiseen tonttiin, joiden numerot ovat 4 ja 5.

Tontti 4

Muodostuvalla korttelin 6 tontilla nro 4 oleva rakennus on suojeltu sr-26-suojelumerkinällä. *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.* Rakennuksen rakennusoikeus on hieman korkeampi kuin kiinteistörekisteritiedon mukainen 293 kerros-m² ollen 330 kerros-m² ja kerrosluku I u5/6.

Korttelin 6 tontin numero 4 pohjoisosan kautta on kulkuoikeus tontille 5 ja ajoyhteys on merkitty kaavakartalle ajoyhteytenä ("ajo").

Tontti 5

Nykyiseen Anni Swanin puistoon muodostettavalle korttelin 6 tontille numero 5 on mahdollista rakentaa massoittelultaan kaksikerroksinen uudisrakennus, jossa kellarin tasolle on mahdollisuus rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ¾:lle suurimman kerroksen alasta. Kerrosluvuksi on siten merkitty 3/4k II. Tontin rakennusoikeus on 300 kerros-m², joka kokonaisuudessaan on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Tontille on mahdollista järjestää ajoyhteys Koulukadulta tontin 4 läpi kulkevalla ajoyhteydellä. Tontille voidaan osoittaa ajoneuvoliittymä myös Anni Swanin kadulta rakennusalan pohjoispuolelta, jonne on mahdollista sijoittaa myös pysäköintipaikka.

Rakennuksen kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Pihan puolelle on osoitettu parvekkeiden rakennusalue. Parvekkeiden ja

terassien tulee olla lasitettuja. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan. Parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että lasituksen äänen eristävyys on vähintään 7 dB.

Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Vesikaton tulee olla konesaumattua peltiä ja kaltevuus sama kuin tontin 4 suojeltavassa rakennuksessa. Vesikatolle sijoittuvat kattolyhdyt ikkunarakenteille ovat sallittuja.

Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

Uudisrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA kadun puoleisilla julkisivuilla.

Korttelin 6 tontilla 5 rakennuksen perustuksiin liittyviä maankaivuutöitä ei saa ulottaa 4 metriä lähemmäksi suojeltavaa puustoa.

Koko AL-korttelialuetta koskevat määräykset

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

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

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamoiden tulee sijaita rakennusten sisällä.

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

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

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

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja.

Kortteli 6 tonttien 4 ja 5 rajalle ei saa rakentaa aitaa. Pihan kulkuväyliä ei saa päällystää asfaltilla ja pinnoitteen tulee olla vettä läpäisevää.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m²/ 25 kerros - m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin.

Autopaikoitusta koskevat määräykset

AL-korttelialueelle on varattava autopaikkoja seuraavasti:

liike- ja toimistotilat	1 autopaikka/ 90 kerros-m ²
ravintolatilat	1 autopaikka/ 90 kerros-m ²
asunnot	1 autopaikka/ 100 kerros-m ²
palveluasuminen	1 autopaikka/ 180 kerros-m ²
yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen	1 autopaikka/ 180 kerros-m ² .

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennettun 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%.

Tontin 4 autopaikkavelvoite on 2 paikkaa.

- Liikennemelun huomioiminen

Kaavassa on määrätty, että-ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa L_{aeq} 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 50 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Lisäksi parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että lasituksen äänen eristävyys on vähintään 7 dB.

Sisä- ja ulkomelun ohjearvot perustuvat valtioneuvoston päätökseen 993/92.

Korttelin 6 tontin 5 sisäpihan eteläreunalle muodostuu rakennusmassojen liikennemelulta suojaama alue.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

Suunnittelualue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Yleismääräysten mukaan alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi. Kaava-alueen luoteispuolella noin 280 metrin etäisyydellä sijaitsevassa pisteessä GTK44-18, pohjavesi on ollut vuonna 2018 noin 10 metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla +79,67 (N2000).

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

5.4.2 Katualueet

Katualueina on merkitty Koulukadun, Oikokadun ja Kimpisenkadun liittymäalue, jolle voidaan sijoittaa katusuunnitelmaluonnoksen mukainen kiertoliittymä, sekä Anni Swanin kadun pohjoisosa, jota on levennetty kolmella metrillä.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Kaavassa esitetty uudisrakentaminen ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Anni Swanin kadun uudisrakennus voidaan liittää suoraan nykyiseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Kaavalla kuitenkin mahdollistetaan Koulukadun – Oikokadun kiertoliittymän rakentaminen ja katujärjestelyjen parantaminen.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle.

Hulevedet katualueilta on tarkoitus johtaa pääosin hulevesiverkostoon, sillä katualueilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen. AL-korttelialueella ja puistoissa hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Asemakaavassa ei ole osoitettu kiinteistöjä, joiden rakennusoikeus olisi vähintään 1200 kerrosneliometriä, joten kaavamuuotosalueella ei ole väestönsuojien rakentamisvelvoitetta.

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) osalta. Omatoiminen pelastautuminen on sekä Platanin talossa että sen viereen tulevassa uudisrakennuksessa järjestettävissä ilman erityistoimenpiteitä, sillä rakennukset ovat kaksikerroksisia ja niiden molemmille puolille on pääsy nostolava-autolla.

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

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

5.6 Ympäristön häiriötekijät

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

Suunnittelualue sijaitsee Oiko- ja Koulukadun liikennemelualueella. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutos suojelee vuonna 1920-luvulla rakennetun ja vuonna 1974 peruskorjatun Platanin talon (Koulukatu 33). Rakennus on merkitty osayleiskaavassa suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1).

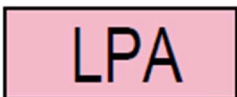
Asemakaavaluonnos mahdollistaa uudisrakennuksen sijoittamisen Anni Swanin puistoon muodostettavalle tontille siten, että kaupunkikuvaa hallitsevasta puustosta keskeisimmät puistopuut säilytetään.

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

5.8 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



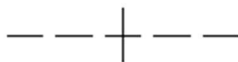
Autopaikkojen korttelialue.



Puisto.



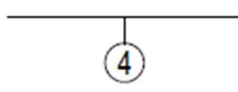
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Osa-alueen raja.

3

Kaupunginosan numero.

KYLPY

Kaupunginosan nimi.

6

Korttelin numero.



Katu.

KOULUKATU

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



Jalankululle varattu katu.

300

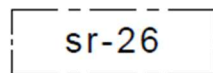
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

3/4k II

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

I u3/4

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



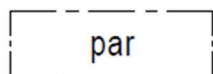
Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas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



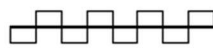
Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Parvekkeen rakennusala.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



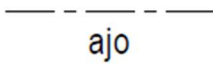
Ohjeellinen istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



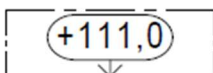
Suojeltava puu.



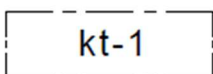
Ajoyhteys.



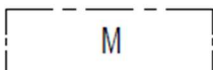
Johtoa varten varattu alueen osa.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-asema.



Ohjeellinen katoksen rakennusala. Katoksen rakentamisessa tulee huomioida alueella sijaitseva johtorasite.



Muuntamon rakennusala.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueutta vähintään 10 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 50 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata äidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Rakennuksen kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Korttelin 6 tontilla 5 sijaitsevan rakennuksen parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan. Parvekelasituksen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 7 dBA.

Korttelin 6 tontin 5 rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Vesikaton tulee olla konesaumattua peltiä ja kaltevuus sama kuin tontin 4 suojeltavassa rakennuksessa. Kattolyhdyt ikkunarakenteille ovat sallittuja.

Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

Korttelin 6 tontin 5 rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtouukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA kadun puoleisilla julkisivuilla.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

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

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamoiden tulee sijaita rakennusten sisällä.

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

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

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

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja.

Korttelin 6 tonttien 4 ja 5 rajalle ei saa rakentaa aita. Pihan kulkuväyliä ei saa päällystää asfaltilla ja pinnoitteen tulee olla vettä läpäisevää.

Tontilla 5 rakennuksen perustuksiin liittyviä maankaivuutöitä ei saa ulottaa 4 metriä lähemmäksi suojeltavaa puustoa.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

1.	1 ap/ 90 kerros-m ²	Liike- ja toimistotilat
2.	1 ap/ 90 kerros-m ²	Ravintolatilat
3.	1 ap/100 kerros-m ²	Asunnot
4.	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 autopaikkojen laskennassa. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

Tontin 4 autopaikkavelvoite on 2 autopaikkaa.

5.9 Nimistö

Asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan 6 Taikinmäen kaupunginosan korttelin 9 tontin 16 rajat muuttuvat. Asemakaavalla vahvistetaan 3 Kylpylän kaupunginosan korttelin 6 tontit 4 ja 5 sekä 6 Taikinmäen kaupunginosan korttelin 9 tontti 19. Alueelle laadittu tonttijako on sitova. Tonttijakokartta on selostuksen liitteenä.

- Kaupunginosan rajan siirto

Asemakaavamuutoksella siirretään 3 Kylpylän ja 6 Taikinamäen kaupunginosien välistä rajaa 3 metriä länteen koko uuden AL-korttelialueen pituudelta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

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

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

- Platanin talo. Asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Finland Oy 4.1.2022)
- Platanin talon luontoselvitys (Afry 1.10.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste 2040. (WSP Finland Oy 31.1.2021)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 17.2.21)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

- Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueelle. Suunnittelualue ei kuulu maisemallisesti arvokkaiisiin tai herkkiin alueisiin, lukuun ottamatta Anni Swanin puistossa sijaitsevia suurikokoisia puistopuita. Alueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Alue on otettu jo vuosikymmeniä sitten kaupunkimaisen rakentamisen piiriin. Kaupunkimaisemaa hallitsevat entisen kaupunginteatterin tontille ja

ns. kultaiseen kolmioon rakennetut kerrostalot, joista merkittävimpiä ovat Oikokadun ja Koulukadun liittymäaluetta rajaavat seitsenkerroksiset pistetalot.

Ainoa asemakaavassa osoitettu uudisrakennus sijoittuu tulevalle AL-tontille Platanin talon eteläpuolelle. Rakennus vastaa mittakaavaltaan likimain Platanin taloa jättäen vanhan rakennuksen hallitsevaksi lähiympäristössään. Enimmäisräystäskorkeudeksi on määrätty +111 metriä, joka on hieman yli 8 metriä Anni Swanin kadun pinnasta. Kokonaisuutena uudisrakennuksen vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan on vähäinen.

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

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen vaatii katurakentamisen lisäksi maaperän kaivamista Platanin talon tontille osoitetun uudisrakennuksen vuoksi. Rakennukseen on mahdollista rakentaa myös kellarikerros, johon voi sijoittua pääkäyttötarkoitukseen kuuluvaa tilaa $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta. Rakennusala sijoittuu loivaan rinteeseen tontin itäosaan Anni Swanin kadun varteen. Ratkaisu jättää pääosan tontista rakentamattomaksi piha-alueeksi, jossa maaperän muokkaaminen rajoittuu kulkuteihin, pysäköintipaikkoihin ja muihin piharakenteisiin. Tontti on osa ydinkeskustan rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo vuosisatojen ajan.

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

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

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

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

- Luonnonympäristö

Suunnittelualue on tiiviisti rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Platanin talon tontti (nykyinen Anni Swanin puisto) sekä sen pohjoispuolella oleva puistikko ovat istutettua piha- ja puistoaluetta.

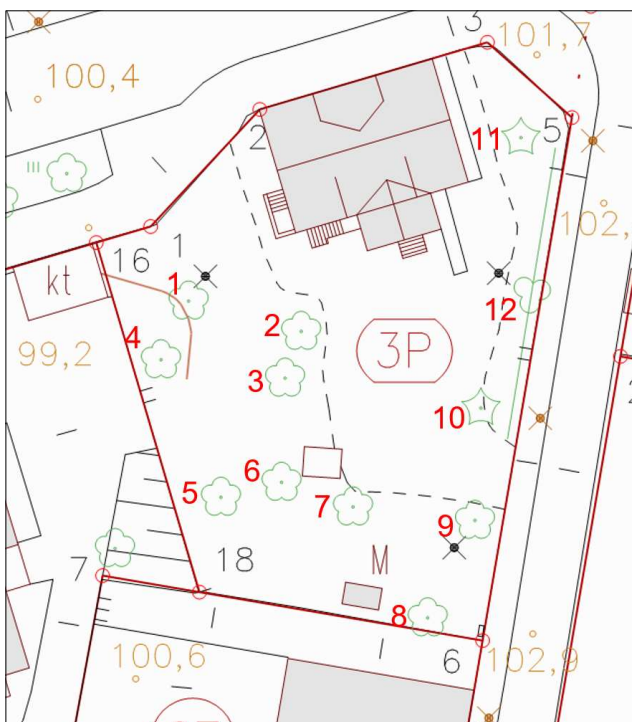
Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutoksella siten ole niiden osalta vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain

(29 §) suojeltuja luontotyyppinä, vesilaililla (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppinä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppinä (Kontula & Raunio 2018).

Platanin talon luontoselvityksen mukaan tontin pihapuilla on lähinnä maisemallista arvoa. Talossa tai pihalla ei havaittu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista, eikä niitä havaittu maastokäynneillä. Luontoselvityksen perusteella tontin maankäytölle ei ole rajoituksia.

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

Vaikutukset puustoon: Platanin talon tontille on joulukuussa 2021 tehty puustoarvio, jonka pohjalta on arvioitu kaavaratkaisun vaikutukset puustoon.



Kuva 43: Puusto joulukuussa 2021

1. Poppeli. Suurikokoinen, komea puu. Hyväkuntoinen, hoitoleikattu
2. Poppeli. Suurikokoinen, komea puu. Hyväkuntoinen, hoitoleikattu
3. Poppeli. Suurikokoinen, komea puu. Hyväkuntoinen, hoitoleikattu
4. Vaahtera. Hyväkuntoinen, hoitoleikattu, haaroja poistettu
5. Tammi. Hyväkuntoinen, suurikokoinen, hoitoleikattu, 2-haarainen laaja latvus
6. Tammi. Hyväkuntoinen, suurikokoinen
7. Omenapuu. Huonokuntoinen. Haara ja oksia katkottu
8. Vaahtera. Hyväkuntoinen
9. Kastanja. Huonokuntoinen, oksia katkottu, kuolleita oksia.
10. Lehtikuusi. Hyväkuntoinen
11. Lehtikuusi. Hyväkuntoinen
12. Syreeniaidanne. Uusimistarpeessa.

Asemakaavaluonnoksessa on merkitty suojeltavina puina neljä taajamakuvallisesti merkittävää puuta tontin länsiosassa. Näistä kaksi pohjoisinta on poppeleita (puut 2 ja 3) ja kaksi eteläisintä tammia (puut 5 ja 6). Kaavaratkaisu turvaa siten tontin yleisilmeen kannalta merkittävimpien puiden säilymisen. Mahdollisesti säilyviä puuta ovat puut numero 8 ja 11, jotka jäävät rakennusalojen ulkopuolelle. Uudisrakennuksen alle jääviä puuta ovat puut 7, 9 ja 10. Itäreunan syreeniaidanne (12) jää katualueelle ja voidaan korvata tontin uudelle itärajalle sijoittuvalla pensasaidalla. Puiden 1 ja 4 säilyminen ratkaistaan piha-alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä ja ne tulevat todennäköisesti poistumaan.

- Pinta- ja pohjavedet

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

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset ratkaistaan tontin rakennuslupavaiheessa, minkä vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennuslupan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Ensisijaisesti tulee imeyttää AL- ja VP-alueiden hulevedet alueillaan. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Kaakkois-Suomen elinkeino -, liikenne - ja ympäristökeskus aloitti vuonna 2016 pohjavesialueiden rajausten ja luokittelun tarkistamistyön. Luokitus perustuu vuonna 2015 uudistettuun lakiin vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004). Kaikki pohjavesialueet on tarkasteltu niiden suojelutarpeen ja vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden kannalta uudelleen. Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuivat 30.11.2021, kun SYKE:n syksyn pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulivat julkisiin aineistoihin käytettäväksi.

Pohjavesialueet on luokiteltu vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden ja suojelutarpeen perusteella luokkiin 1, 2, 1E, 2E tai E. 1-luokkaan kuuluvat alueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä, ja joiden vettä käytetään tai on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan tai talousvetenä yli 10 m³/vrk tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin. 2-luokkaan kuuluvat muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat alueet, jotka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksien perusteella soveltuvat 1- luokan mukaiseen käyttöön. Uutena tarkistuksen yhteydessä on otettu mukaan luokitukseen muun lainsäädännön nojalla suojellut, suoraan pohjavedestä riippuvaiset, luonnontilaiset tai luonnontilaisen kaltaiset, merkittävät pintavesi- ja maaekosysteemit, joiden perusteella pohjavesialue saa lisämerkinnän E.

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

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

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakennepohjan tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kaupunkikeskustan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää hieman keskusta-asumisen määrää. Rakennusoikeuden kasvun myötä kaupunki saa tuloja kiinteistöveroina.

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Anni Swanin puiston muuttaminen AL-korttelialueeksi lisää hieman Lappeenrannan keskustan asuin-, liike- ja toimistotonttien varantoa, mutta muutoksen vaikutus yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksiin on vähäinen. Sekä Platanin taloon että uudisrakennukseen voi asuntojen lisäksi sijoittua myös yritystoimintaa. Liiketiloihin voi sijoittua sekä perinteisiä kaupan yrityksiä että palveluyrityksiä. AL-kaavamerkintä ei rajaa tiukasti yrityksen tai yritysten toimialaa, vaan mahdollistaa mm. majoitus- ja ravitsemuspalvelujen sekä palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Yritysten kokoa, työpaikkamäärää tai liikevaihtoa ei kaavan sisällön perusteella ole mahdollista tarkkaan arvioida. Esimerkinomaisesti voidaan arvioida, että mikäli alueen rakennusoikeudesta noin 150 krs-m² toteutuisi liike- ja ravintolatiloina, voisi näihin sijoittua muutamia työpaikkoja.

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

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavalla mahdollistetaan Oikokadun, Kimpisenkadun ja Koulukadun liittymän muuttaminen kiertoliittymäksi. Katusuunnitelmaan kuuluu myös Oikokatu, joka kuitenkin sisältyy kaavamuutosalueeseen vain länsipäästään. Muutostöiden kustannuksiksi (ilman arvonnlisäveroa) on arvioitu katu- ja ympäristörakentamisen osalta 640 000 euroa, hulevesiverkon osalta 126 000 euroa ja vesihuollon osalta 30 000 euroa. Lappeenrannan Energia tekee osan saneerauksesta sujutuksilla eikä niiden kustannuksia ole katurakentamisen kustannuksissa.

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

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa Oikokadun, Anni Swanin kadun, Koulukadun ja Kimpisenkadun katuliittymien korvaamisen viisihaaraisella kiertoliittymällä. Koulukatu (läntinen osuus) ja Oikokatu säilyvät kokoojakatuina ja ovat jatkossakin osa keskustan joukkoliikennekehää ja kehäkatuyhteyttä. Kiertoliittymän myötä nykyinen, osin jäsentymätön liittymäalue selkiytyy.

Anni Swanin kadun katualue levenee suunnittelualueeseen kuuluvilta osiltaan kolmella metrillä. Kiertoliittymän katusuunnitelmaluonnos ei kuitenkaan ulotu Anni Swanin kadulle eikä suunnitelmassa ole esitetty muutoksia Anni Swanin kadun poikkileikkaukseen. Katualueen leventäminen on kuitenkin tarpeen mahdollisten myöhempien tarpeiden vuoksi sekä nykyisen katualueen kapeuden vuoksi (7 metriä), joka ei täytä asuinhuoneiden pääikkunoiden minimietäisyysvaatimusta.

Kevyen liikenteen verkosto säilyy kaavamuutoksen myötä ennallaan. Koulukadun ja Oikokadun eteläreunalla säilyy kaavamuutoksen rinnalla laaditun katusuunnitelman mukaan yhtenäinen jalankulku- ja polkupyörätieyhteys. kiertoliittymän pohjoispuolitse kiertävät nykyiseen tapaan jalkakäytävät, joiden rajauksiin tulee vain vähäisiä muutoksia. Koulukadun itäisellä osuudella säilyy LPA-alueen pohjoispuolella yhtenäinen jalankululle varattu katu, joka käsittää korttelin 10 eteläreunalla olevan jalkakäytäväosuuden.

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

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

- LPA-korttelialue

Koulukadun itäosa on suunnittelualueeseen kuuluvalta osiltaan merkitty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueena (LPA). LPA-alueelta on vuokrattu erillisillä vuokrasopimuksilla korttelin 9 kerrostalotonteille yhteensä 48 autopaikkaa. Lisäksi LPA-alueella on yleisessä käytössä olevia autopaikkoja. Asemakaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta kerrostalotonteille vuokrattuihin autopaikkoihin, sillä pysäköintiin varattu alue säilyy ennallaan ja korttelialueen rajausta muuttuu vain molempien liittymäalueiden osalta. Autopaikkoja koskevien vuokrasopimusten päivittämistarve tulee selvittää erikseen.

- AL-korttelialueen pysäköintijärjestelyt

Platanin talon tontin (tontti 4) autopaikkavelvoite on 2 autopaikkaa perustuen rakennuksen suojelumääräykseen. Autopaikkamääräys on kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintiselvityksen suojelurakennuksia koskevan normin mukainen.

Platanin talon eteläpuolelle muodostettavan uuden tontin (nro 5) autopaikkavelvoite on kolme autopaikkaa, mikäli tontti toteutuu kokonaan asuintiloina (1 ap/ 100 krs-m²). Liiketilöjen osalta pysäköintinormi on hieman tiukempi ja erityisasumisen osalta vastaavasti lievempi. Käytännössä tontin autopaikkamäärä on kuitenkin kaksi tai kolme autopaikkaa, jotka ovat sijoitettavissa tontille.

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

Asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen tarkempi sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

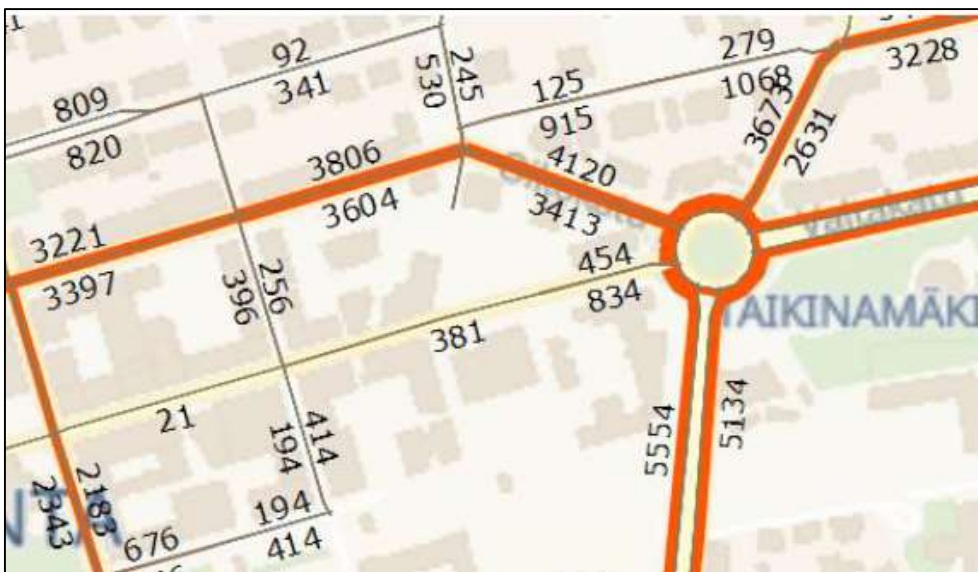
Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkuvyöhykkeeseen, joka ulottuu 1 kilometrin säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkuvyöhykkeen sisällä palveluiden väliset etäisyydet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

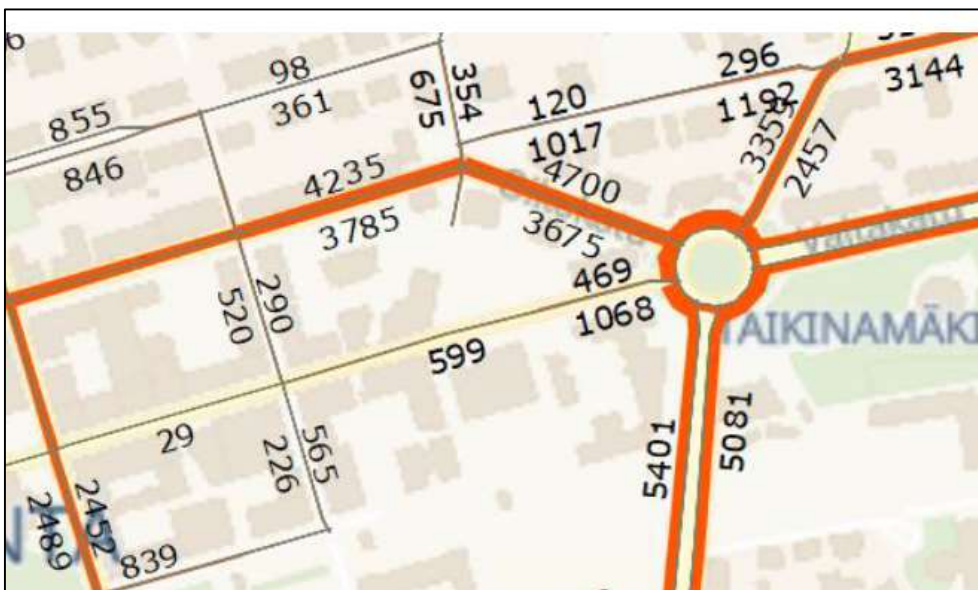
Mikäli AL-korttelialue toteutuu asuntolina, voidaan tulevaisuiksi asukasmäärän lisäykseksi arvioida maksimissaan 10 – 12 asukasta. Liikennetuotoksen lisäykseksi voidaan siten arvioida noin 10 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008).

AL-korttelialueelle voi sijoittua myös liike- ja toimistotiloja. Niiden kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan eikä tarkkaa arviota ole tästä syystä mahdollista esittää.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle laaditun liikenne-ennusteen mukaan (WSP Finland Oy 2020) liikenne suunnittelualuetta ympäröivillä kaduilla lisääntyy jonkin verran vuoteen 2040 mennessä. Vuonna 2020 Oikokadulla kulki nykytilaennusteen mukaan vuorokaudessa 3413 ajoneuvoa itään ja 4120 länteen sekä Koulukadulla 3806 länteen ja 3604 ajoneuvoa itään.



Kuva 44: Vuorokauden liikennemäärä 2020 ajon./ vrk (nykytilaennuste) (WSP Finland Oy 2020).



Kuva 45: Vuorokauden liikennemäärä 2040 ajon./ vrk (WSP Finland Oy 2020).

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukaan ajoneuvoliikenne on vuonna 2040 Oikokadulla 3675 ajoneuvoa itään (muutos + 262 ajon.) ja 4700 ajoneuvoa länteen (muutos + 580 ajon.) ja Koulukadulla 3785 ajoneuvoa itään (muutos +181 ajon.) ja 4235 ajoneuvoa länteen (muutos +429 ajon.).

Ennusteen mukaan myös Kimpisenkadun ja Koulukadun itäisen osuuden liikennemäärät kasvavat. Kimpisenkadulla ennuste vuodelle 2040 on 354 ajoneuvoa pohjoiseen (muutos + 109 ajon.) ja 675 ajoneuvoa etelään (muutos + 145 ajon.). Koulukadun ennusteliikenne on 1017 ajoneuvoa itään (muutos + 102 ajon.) ja 120 ajoneuvoa länteen (muutos -5 ajon.).

Kaavassa esitetty maankäyttö ei lisää merkittävästi Koulukadun ja Anni Swanin kadun liikennemääriä eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kokonaisuutena liikenteen kasvu suunnittelualueen kaduilla on pääosin seurausta muusta, kuin suunnittelualueen maankäytöstä.

Kaavan toteuttamisen myötä suunnittelualueen katuverkko jäsentyy nykyistä paremmin. Kiertoliittymän myötä väistämissäännöt selkiytyvät ja ajonopeudet laskevat. Liittymäalueiden uudet keskisaarekkeet helpottavat katujen ylittämistä Koulu- ja Oikokadulla. Kokonaisuutena kaavaratkaisulla on liikenneturvallisuutta merkittävästi parantava vaikutus.

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla +151 metriä. Uudisrakennuksen korkein räystäskorkeus suunnittelualueella on +111 metriä ja korkein harjakorkeus muutamia metrejä ylempänä.

6.4.4 Meluvaikutukset

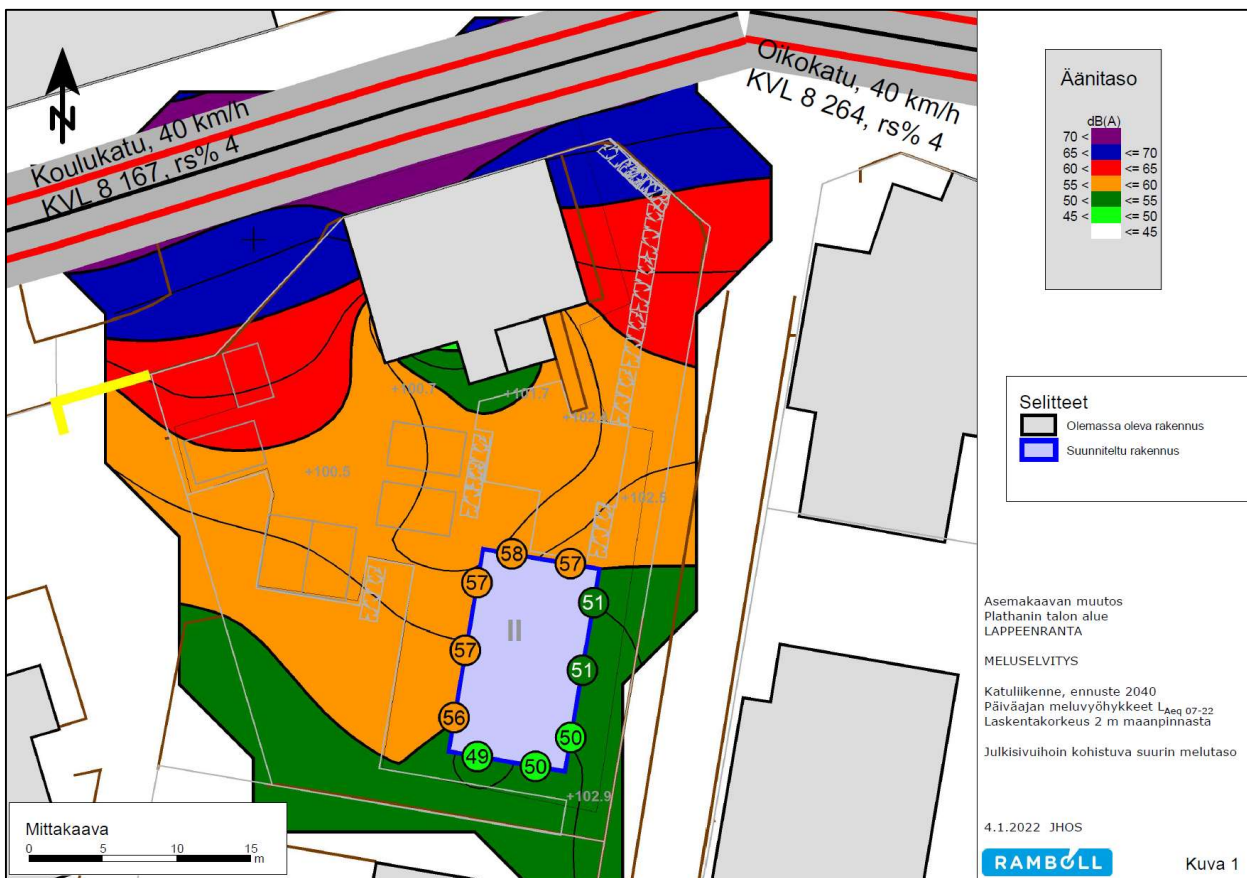
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutaso-ohjeistoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (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 on laadittu meluselvitys (Ramboll 4.1.2022), jonka tarkoituksena oli selvittää liikenteen aiheuttama äänitaso kaavassa osoitetulla AL-korttelialueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä suunnitellulla maankäytöllä. Melualue-laskennat on tehty 3 x 3 metrin laskentapiste-ruudukkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vakiintuneen tavan mukaisesti + 2 metrin korkeutta maanpinnasta. Lisäksi suunniteltujen asuinrakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista keskiäänitasoista.

Selvityksen mukaan Vnp 993/92:n mukaiset päivämelun ohjearvot ylittyvät suurella osalla AL-korttelialuetta. Suojeltavan Platanin talon tontilla alue, jossa päivämelun ohjearvo alittuu, on suhteellisen pieni ja sijoittuu talon eteläsivulle. Koska kyseessä on suojeltava rakennus eikä tontille osoiteta uutta rakentamista, ei rakenteellisen melusuojausten toteuttamista talon yhteyteen voi pitää perusteltuna. Uudisrakennuksen tontilla alue, jossa päivämelun ohjearvo alittuu, sijoittuu tontin lounaisosaan ja on hyödynnettävissä ulko-oleskelualueena.

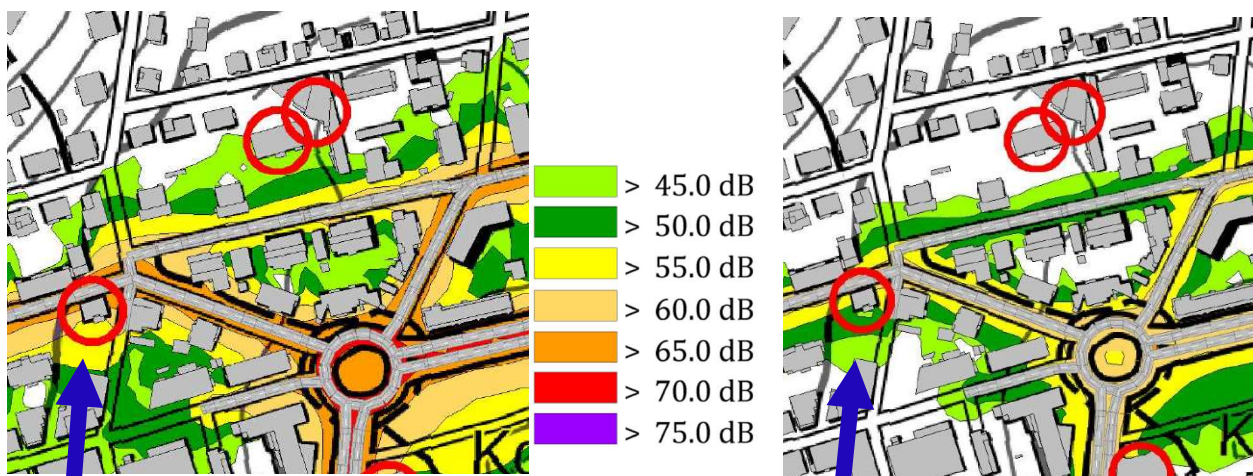
Yömelun ohjearvo 50 dB alittuu AL-korttelialueen molemmilla tonteilla suhteellisen laajalla alueella, osalla tonttia alittuu jopa 45 dB:n melutaso.

Tuloksia arvioitaessa on huomattava, että mallinnuksessa ei ole erikseen huomioitu kiertoliittymän nopeuksia alentavaa vaikutusta. Todennäköisesti nopeudet jäävät kiertoliittymän tuntumassa alle 40 km/h:n, mikä osaltaan laskee katumelutasoja.

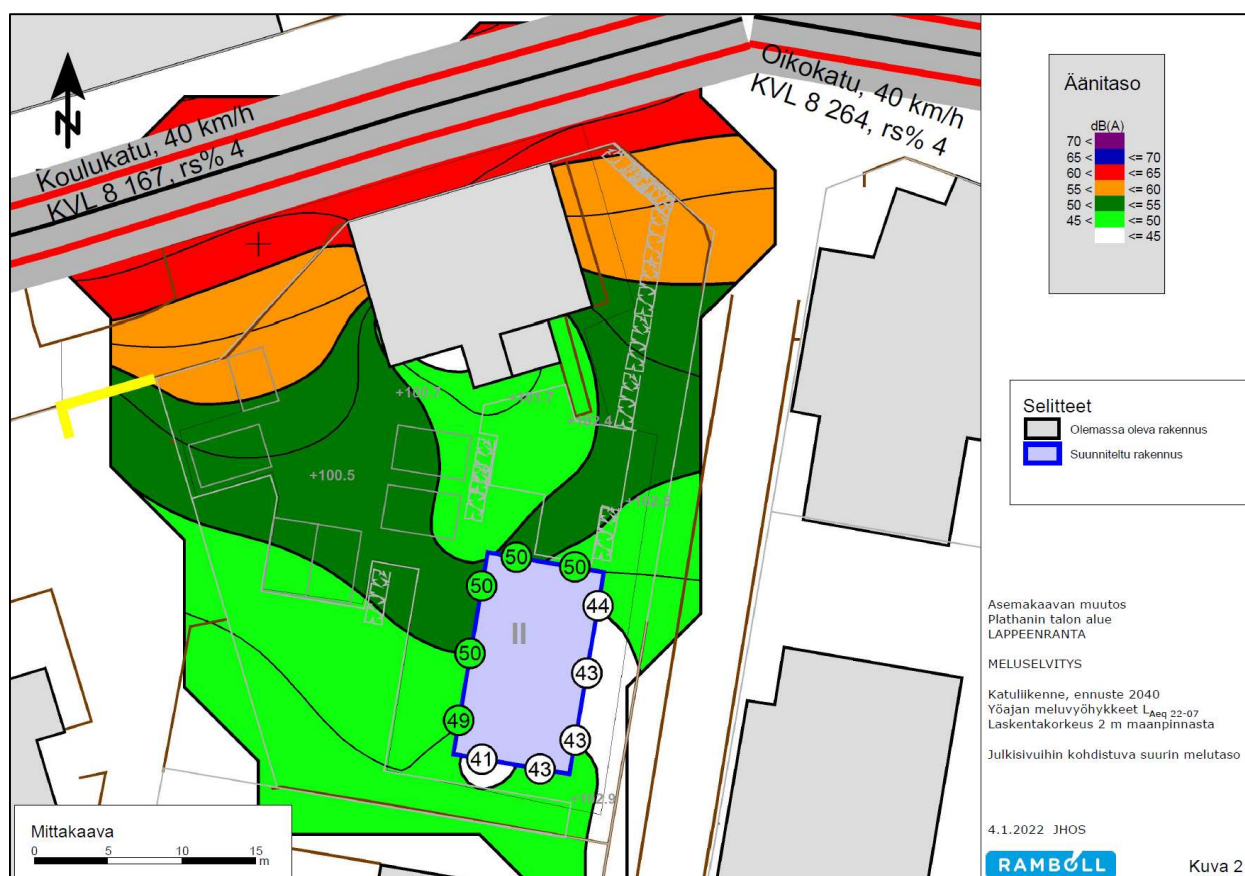


Kuva 46: Suunnittelun alueen päiväajan melualueet L_{Aeq} 7-22 vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa, laskentakorkeus +2 metriä maanpinnasta (Ramboll 4.1.2022).

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluvalla Koulukadun itäisellä osalla (autopaikkojen korttelialue LPA) melutaso ei kaavamuutoksen myötä merkittävästi muutu. Alueen melutilannetta on käsitelty Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksessä (WSP 2021). Selvityksen mukaan molemmille LPA-alueeseen rajoittuville tonteille jää oleskelupiha-alueet, joilla valtioneuvoston asettamat ohjearvot toteutuvat sekä päivä- että yömelun osalta.



Kuva 47: Vasemmassa kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7-22 keskiäänitasot ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)



Kuva 48: Suunnittelualueen yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 22-7}$ vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa, laskentakorkeus +2 metriä maanpinnasta (Ramboll 4.1.2022).

Kaavassa on myös määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{Aeq\ 7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä $L_{Aeq\ 22-7}$ 50 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

- Sisämelu

Meluselvityksen mukaan Platanin talon eteläpuolisen uudisrakennuksen julkisivuihin kohdistuu päivällä 49 - 58 dB:n keskimelutaso, jolloin ääneneristävyystarve on suurimmillaan 23 dB (58 dB ulkomelu – 35 dB sisämelun ohjearvo = 23 dB). Vastaavasti yöaikaan julkisivuihin kohdistuu 41 - 50 dB:n keskimelutaso.

Sisämelua koskevat päivä- ja yömelun ohjearvot täyttyvät erittäin hyvin, sillä asemakaavassa on edellytetty kadun puoleisilta seinärakenteilta vähintään 35 dB:n ääneneristävyttä. Muille julkisivuille ei ole annettu erikseen ääneneristävyysvaatimuksia, sillä ohjearvot täyttyvät niiden osalta normaaleilla seinä- ja ikkunarakenteilla.

- Parvekkeet

Asemakaavassa on määrätty, että uudisrakennuksen parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Parvekelasituksella tulee saavuttaa parveketilaan vähintään 7 dB:n ääneneristys. Kun julkisivuihin kohdistuva melutaso vaihtelee ennusteen mukaan välillä 49 – 58 dB, täytyy ulko-oleskelualueiden päivämelun ohjearvo 55 dB kaikkien julkisivujen osalta.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavahanke on osa Lappeenrannan ydinkeskustan kehittämistä. Asemakaavamuutos mahdollistaa liikennejärjestelyjen kehittämisen ja liikenneturvallisuuden parantamisen. Samalla mahdollistetaan nykyistä rakennetta täydentävän asuin, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen Platanin talon pihapiiriin, mikä tukee osaltaan ydinkeskustan kehittämistä ja palveluiden monipuolistamista.

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

Kaavamuutoksen seurauksena kaupan ja palvelujen tiloja voi sijoittua Platanin taloon ja sen viereiseen uudisrakennukseen, todennäköisimmin katutasoon. Kokonaisuutena kaavaratkaisun vaikutus alueen liike- ja palvelutilojen määrään on kuitenkin vähäinen, sillä rakennusoikeuden lisäys on vain 300 krs-m² ja siitäkin pääosa toteutunee asuintiloina. Kokonaisuutena asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen mahdollistamien liikennejärjestelyjen toteuttaminen luo edellytykset liikeympäristön ja kaupunkikuvan parantamiselle. Kiertoliittymä hillitsee ajonopeuksia ja parantaa liikenneturvallisuutta erityisesti jalankulun ja pyöräilyn kannalta.

Voimassa olevassa asemakaavassa puistoksi merkitty Platanin talon pihapiiri muuttuu AL-korttelialueeksi. Platanin talon suojeleminen, lisärakentamisen pienimittakaavaisuus ja tontin pihapuuston osittainen säilyttäminen tarjoavat kuitenkin hyvät lähtökohdat laadukkaaseen kaupunkimaisen asuinympäristön muodostumiselle. Uudisrakennuksella ei mataluutensa vuoksi ole käytännössä varjostavaa vaikutusta naapuritonteille. Kaavaratkaisu ei heikennä muiltakaan osin lähimpien tonttien olosuhteita. Ainoastaan uudisrakennuksen

ja katujärjestelyjen toteuttaminen voivat vähentää alueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Vaikutukset kohdistuvat kuitenkin suhteellisen rajatulle alueelle.

Asemakaavan myötä AL-korttelialueelle muodostuu oleskelupiha ja parvekkeet, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity. Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Oleskelupihan melutaso ei tehtyjen selvitysten perusteella ylitä tontin lounaisosassa VnP 993/92 melutason ohjearvoja kaavan mukaisella rakennusten massoitellulla. Lisäksi on annettu määräys rakennuksen ulkorakenteiden ääneneristävydestä varmistamaan sisätilojen viihtyisyys voimassa olevan ohjearvon mukaisesti.

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

Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ei aiheudu kaavan myötä muutoksia, vaan alue voi toimia entiseen tapaan viereistä kerrostalokorttelia palvelevana pysäköintialueena.

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

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ulkoilureitistöihin eikä laajempiin viheryhteyksiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa puistoksi (Anni Swanin puisto) merkitty Platanin talon pihapiiri muuttuu AL-korttelialueeksi. Kyseessä on lähes 100 vuotta sitten rakentunut pihapiiri, jota on voimassa olevan asemakaavan puistostatuksesta huolimatta käytetty koko historiansa ajan rakennetun kiinteistön tavoin. Pihapiirin muuttuminen korttelialueeksi ei merkitse suurta maankäytöllistä muutosta etenkin, kun sen yleisilmeen kannalta tärkeä puusto suurelta osin säilyy.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitseva puistoalue pienenee kaavamutoksen myötä kaakkoiskulmastaan. Uuden puistoalueen rajan sijoittuessa kevyen liikenteen väylän reunaan on katualueeseen liitettävä alueen osa käytännössä jo nyt katualuetta, joten muutos on vain olemassa olevan tilanteen toteava.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavaratkaisu säilyttää kaupunkirakenteen ennallaan koko suunnittelualueen osalta. Nykyisin puistoksi merkitty Platanin talon kiinteistö muuttuu AL-korttelialueeksi ja jaetaan kahteen osaan siten, että eteläisemmälle tontille voidaan rakentaa uudisrakennus.

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta uuden tontin osalta ja tehostaa valmiin infraverkon hyödyntämistä. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, vaan vastaa tämän tavoitteita. Pla-

tanin talon korttelialueen tehokkuus $e=0,57$ alittaa selvästi yleiskaavan C-1-alueiden tavoiteltavan rakentamistehokkuuden, joka vaihtelee välillä $e=2$ ja $e=4$. Alhainen tonttitehokkuus on kuitenkin perusteltu rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämistavoitteen kannalta. Lisäksi yleiskaavan tonttitehokkuusluku on tavoitteellinen, ei tiukasti asemakaavotusta ohjaava.

Kokonaisuutena kaavahankkeella ei miltään osin hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistetään hienovaraisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja samalla hyödynnetään olemassa olevaa infraverkkoa tehokkaammin. Alueelle on mahdollista sijoittua noin 10 asukasta. Asukasmäärään vaikuttaa toteutuvien asuntojen keski-
koko.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Asemakaavamuutos ei mahdollista miltään osin olemassa olevan rakennuskannan purkamista. Alueen ainoa rakennus (puistomuuntamon lisäksi) on Koulukadun varressa sijaitseva Platanin talo, joka on suojeltu sr-26-merkinnällä. Talon länsipuolella on varaus katosrakennukselle.

Platanin talon eteläpuolella on varaus 300 krs-m²:n laajuiselle uudisrakennukselle.

6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Kaavamuutoksen ja sen rinnalla laaditun katusuunnitelman mukaan Oikokadun, Anni Swanin kadun, Koulukadun ja Kimpisenkadun katuliittymät korvataan viisihaaraisella kiertoliittymällä. Samalla yhteydessä muutetaan liittyvien katujen alkupäät sekä uusitaan jalakäytävien ja jalankulku-polkupyörävyölylien pinnoitteet ja reunakivet.

Katuverkon muutosten yhteydessä uusitaan suunnittelualan hulevesiverkosto. Vesi-
huoltoverkosto (puhdas vesi ja jätevesi) saneerataan pääosin sujuttamalla. Lisäksi uusitaan alueen kaukolämpöverkkoa. Uusittavat vesihuolto- ja energiaverkot voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman alueen ulkopuolella tapahtuvia lisäinvestointeja.

Uudelle AL-tontille osoitetaan tarvittavat tonttiliittymät infraverkkoon. Hulevedet tulee sekä AL-tontilla että puistossa ensisijaisesti imeyttää Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman mukaisesti.

6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaupunkikuvalliset vaikutukset painottuvat suunnittelualueella uusien katujärjestelyjen johdosta Koulu- ja Oikokadun katualueelle. Ainoa uudisrakennus sijoittuu Anni Swanin kadun varteen ja sen osalta suunnittelun kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut uudisrakennuksen sovittaminen Platanin talon pihapiiriin ja suojeltavaan rakennukseen.

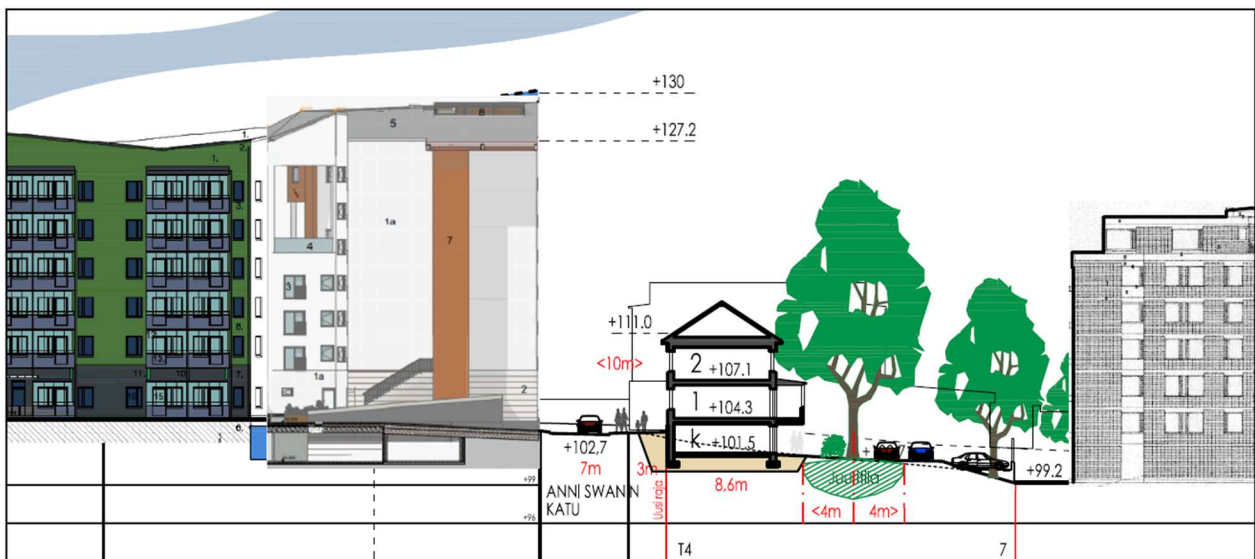
Uusi kiertoliittymä muodostaa kaupunkikuvallisen kiintopisteen ja portin varsinaiselle Koulukadulle (katu tosin jatkuu saman nimisenä myös kiertoliittymän itäpuolella). Ympyrän keskelle mahdollisesti tehtävät rakennelmat tai istutukset muodostavat samalla näkemäpäänteen Koulukadulle. Kiertoliittymä ja siihen liittyvät liittymäjärjestelyt selkiyttävät nykyisin hieman jäsentymätöntä liittymäaluetta ja muuttavat katumiljöötä huolitellummaksi ja laadukkaammaksi.

Platanin talon eteläpuolelle tuleva uudisrakennus täydentää Anni Swanin kadun katunäkymää ja rajaa katutilaa nykyistä selvemmin myös lännen puolella. Mittakaavaltaan rakennus on sovitettu suojeltavan rakennuksen mittakaavaan ja käsittää vain kaksi varsinaista kerrosta. Kadun puoleinen räystäslinja ei saa nousta yli +111 metrin, mikä on noin 8 metriä kadun pinnan yläpuolella.

Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja värytyksestä. Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Vesikaton tulee olla konesaumattua peltiä ja kaltevuus sama kuin tontin 4 suojeltavassa rakennuksessa. Kattolyhydyt ikkunarakenteille ovat sallittuja. Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna kaavan mukaisella uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus lähiympäristön kaupunkikuvaan.

Laajemmat kaupunkinäkömät Kaupunginlahdelta kohti etelää katsottuna eivät käytännössä muutu lainkaan. Näkymiä hallitsevat entisen kaupunginteatterin tontin kerrostalot, joiden väliin ja puuston taakse kaavan mukainen uudisrakennus sijoittuu. Kokonaisuutena kaupunkikuvan peruspiirteet säilyvät kaupunkisilhuettissa ennallaan, eikä kaavan mukainen rakentaminen korostu kaupunkikuvan kaukomaisemassa.



Kuva 49: Leikkaus Anni Swanin puistoon sijoittuvasta, asemakaavaluonnoksen mahdollistamasta uudisrakennuksesta sekä ympäröivästä rakennuksista. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

1.1.1 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Asemakaavamuutos ei mahdollista suunnittelualueen olemassa olevan rakennuskannan purkamista. Alueen ainoa rakennus (puistomuuntamon lisäksi) on Koulukadun varressa sijaitseva Platanin talo.

Platanin talo on luokiteltu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n (Keskusta-alue) rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittäväksi,

1920-luvun klassismia edustavaksi rakennukseksi. Osayleiskaavassa rakennuksella on merkintä *Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (sr-1). Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluettelo.*

Asemakaavassa rakennuksen säilyminen on turvattu suojelumerkinnällä sr-26. Merkintä kieltää rakennuksen purkamisen. Lisäksi on määrätty mm., että rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksissa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

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

6.7 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutoksen AL-korttelialue sijoittuu C-1-alueelle (*Keskustatoimintojen alue, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskusta- soveltuva asu- mista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja...*). Muilta osin kaavamuutosalue on C2- ja C-3-alueita, jotka ovat niinkään keskustatoimintojen aluetta (tarkemmat kaavamääräykset on esitetty tämän selostuksen suunnittelutilanne -osassa).

6.8 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

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

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

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

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan keskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Platanin talon monipuolisen käytön yritystoimintaan ja asumiseen sekä pihapiirin täydentämisen uudisrakennuksella. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustassa hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä.

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

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan ydinkeskustan olemassa olevan liikenne- ja inf-raverkon hyväksikäyttöön. Kaavaratkaisu mahdollistaa toisaalta myös katu- ja liikennejärjestelyjen kehittämisen ja turvallisuuden parantamisen. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentamistehokkuuden vähäinen lisäys vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

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

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

Kaavamuutos mahdollistaa katu- ja liikennejärjestelyjen parantamisen ja huomioi erityisesti kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen tarpeet eri väestöryhmien kannalta.

Alueelle tulevat toiminnot ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä alue sijaitsee keskellä Lappeenrannan ydinkeskustaa ja on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset paranevat.

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 yöajan melutasojen toteutumisen oleskelupihdoilla. Ohjearvot toteutuvat myös sisätiloissa.

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

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

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

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostuksen liitteenä on tontille laadittu kaksiulotteinen havainnekuva ja periaatteellinen leikkauspiirros Platanin talon tontilta.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutosta voidaan ryhtyä toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 7.1.2022

Kimmo Hautamaa, kaavoitusarkkitehti

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti