LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAPPEENRANNAN KOULUKATU 16-18, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Asemakaavaselostus

9.11.2021

LAPPEENRANNAN KOULUKATU 16-18 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

3 KYLPYLÄ, KORTTELI 3, TONTIT 3 JA 27

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE MARRASKUUN 9. PÄIVÄNÄ 2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANUMERO 2702

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 3 Kylpylä, kortteli 3, tontit 3 ja 27

Kaavanlaatija

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

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

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

Vireille tulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 30.9. – 21.10.2021.

Hyväksytty

KV . .2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos on laadittu Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitseville tonteille osoitteissa Koulukatu 16 ja 18. Korttelia rajaavat Koulu- ja Kirkkokatu sekä Raastuvan- ja Raatimiehenkatu. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,13 ha. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty alla olevalla kartalla.

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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Lappeenrannan Koulukatu 16-18; asemakaavan ja tonttijaon muutos.

Tavoite Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan asuin- ja liikerakennuksen tilalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustassa.

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

3.2 Alueen yleiskuvaus ... 8

3.3 Luonnonympäristö ja maisema ... 12

3.4 Rakennettu ympäristö ... 13

- Lagerstamin talon tontin rakentuminen ... 17
- Koulukatu 18:n tontin rakentuminen ... 20
- Muutokset Lagerstamin talon korttelin ympäristössä ... 26

3.5 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö ... 31

3.6 Kaupunkikuva ... 34

3.7 Väestö ja työpaikat ... 35

3.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät ... 35

3.9 Maanomistus ... 38

3.10 Suunnittelutilanne ... 39

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 ... 46

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 47

- Alustava asemakaavaluonnos ... 47

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 48

5.1 Kaavan rakenne ... 48

5.2 Mitoitus ... 49

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 50

5.4 Aluevaraukset ... 50

- 5.4.1 Korttelialueet ... 50

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu ... 54

5.6 Ympäristön häiriötekijät ... 55

5.7 Kulttuuriympäristö ... 55

5.8 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset 56
5.9 Nimistö....60
5.10 Tonttijako 60
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 60
6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä....60
6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön 61
6.3 Taloudelliset vaikutukset....63
6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset....63
6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin 63
6.4 Liikenteelliset vaikutukset....64
6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen 64
6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin 64
6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen....66
6.4.4 Meluvaikutukset 67
- Sisämelu....69
- Parvekkeet....69
6.5 Sosiaaliset vaikutukset 70
6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen 70
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön....70
6.6 Kulttuuriset vaikutukset 73
6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 73
6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin 73
6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin 74
6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan....74
6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin 77
6.6.6 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen....78
6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen 78
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 80
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat....80
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus 80
7.3 Kaavan hyväksyminen....80

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
   a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
   b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
   c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
   d. Kaavaluonnoskartta 22.9.2021
   e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine *(lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee)*
3. Havainnekuvat
   3a. Kaavan havainnekuva
   3b. Havainnekuva varjostusvaikutuksesta
   3c. Havainnekuvat katunäkymistä

3d. 3D-valokuvasovite kaavan mahdollistamasta uudisrakennuksesta (Arkkitehtipalvelu Oy)

4. Asemakaavan tilastolomakkeet
5. Melukartat (Ramboll Finland Oy 26.2.2021)
6. Tonttikartat
7. Kaavamuutoshakemus 4.12.2018
8. Ote aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistiosta
9. Rakennushistoriaselvitys (Sitowise Oy 16.4.2021)
10. Asemakaavakartta, ehdotus 9.11.2021

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Historiaselvitys Lagerstamin talo, nyk. raittiustoimisto ja kiinteistön vaiheet, (Aija Tikka 19.1.2007)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Rakennushistoriaselvitys Lappeenrannan (Sitowise Oy 9.4.2021)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 17.2.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (Matti Keränen 31.1.2021)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet

Kaavamuutos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2021-2023 kaavoitusohjelmaan (kohde 5, Koulukatu 16-18). Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2018 kiinteistön omistajien aloitteesta. Asemakaavamuutoksen taustalla ovat osoitteessa Koulukatu 18 sijaitsevan kiinteistön omistajan muuttuneet tarpeet omistamansa rakennuksen osalta.

Suunnittelualueen sijainti edellyttää korttelin lounaiskulman tarkastelua erityisesti kaupunkikuvan kannalta. Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut korttelin kulmasta luonnoksia ja havainnekuvia alueelle laaditun viitesuunnitelman rinnalla.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 29.9.2021 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä 30.9. – 21.10.2021 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 30.9.2021 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Hankkeesta on järjestetty luonnosvaiheen kuuleminen asukastilaisuutena 12.10.2021 videokokoustoimintona.

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

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

2.2 Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan *yleisten rakennusten korttelialue (Y)* tontilla 3 muuttuu asemakaavamuutoksessa *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).* Uuden AL-tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan ollen 230 kerros-m^2. Tontilla sijaitseva Lagerstamin talo on varustettu s-26-suojelumerkinnällä.

Voimassa olevan asemakaavan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)* tontilla 27 säilyy ennallaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL).* Tonttia on pihajärjestelyjä silmällä pitäen laajennettu länteen ja sen (uusi tontin numero 28) rakennusoikeutta on lisätty keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaisesti. AL-merkintä mahdollistaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tilojen rakentamisen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 2200 kerros-m^2, jossa on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan 1450 kerros-m^2. Vanhan tontin

numero 27 pinta-alaan 617 m²:iin suhteutettuna kerrosalan lisäys on 1044 kerros-m^2. Tonttitehokkuudeksi uudelle tontille numero 28 muodostuu e=2,56 (2200/857).

Rakennusten kerrosluvut on osoitettu rakennusaloittain siten, että porrastettu rakennusmassoittelu huomioi suojeltavan rakennuksen mittakaavan. Tontille on mahdollista rakentaa rakennus, joka Koulukadulle ja suojeltavan Lagerstamin talon suuntaan avautuvilta julkisivultaan on viisikerroksinen ja kuudes kerros on sisään vedetty 3 metriä pääjulkisivupinnasta, jonka räystäskorkeuden tulee olla alle +111.8 metriä.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. melusuojauksesta, kaupunkikuvasta, rakennusten korkeustasoista ja pysäköinnistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä tehdään kaupungin ja kiinteistöjen omistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta

3.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan pohjoisosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Lottapuistoon ja Asunto Oy Lerkanpuiston tonttiin numero 17, idässä Kiinteistö Oy Kerhokaran tonttiin numero 26, etelässä Koulukatuun ja lännessä Kirkkokatuun.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Koulukatuun, joka on 1+1- ja 1+2-kaistainen kokoojakatu. Koulukatu on keskeinen osa ydinkeskustan kehäkatua ja joukkoliikennekehää.

Suunnittelualueella sijaitsevat tontilla numero 3 empirehenkinen Lagerstamin talo, joka tunnetaan myös raittiustoimiston talona sekä tontilla numero 27 asuin- ja liikerakennus, joka tunnetaan rakennuksessa pitkän ajan toimineen yrityksen mukaisesti Nillan talona.

Raittiustoimiston talo on kaupungin vanhimpia rakennuksia ja rakennettiin alkuaan pienempänä asuinrakennuksena Koulukadun suuntaisesti, mahdollisesti 1790-luvulla, mutta tarkka ajankohta ei ole tiedossa. Rakennusta on laajennettu 1830- ja 1840-luvuilla. Myöhemmin rakennuksessa on tehty useita muutostöitä ollen monessa käyttötarkoituksessa, kuten kirjastona. Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja on mainittu Rakennetun kulttuurihistorian selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen/ Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013) kohteena numero 23 lausunnolla: *Paikallisesti merkittävä, keskustan vanhimpiin lukeutuva puutalo, liittyy kohteeseen 4.* Rakennus on selvityksessä liitetty osaksi Lappeenrannan raatihuoneen korttelia ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Tontin 27 kaksikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen suunnitelmat ovat vuodelta 1934 ja nykyinen ulkoasu on rakentunut myöhempien muutostöiden yhteydessä. Suunnitelman rakennus edustaa selkeälinjaisuudessaan tulevaa funkkistyyliä. Suunnitelmassa katujulkisivuun on lisätty erkkeri korostamaan rakennuksen tärkeintä huonetta, joka on nimetty saliksi. Alkuperäissuunnitelman erikoisuutena voidaan pitää rakennuksen painottumista

asuinkäyttöön, kun myös maantasokerroksessa on asunnon lisäksi vain yksi myymälähuone. Myöhemmin maantasokerroksen asunto on muutettu liiketiloiksi ja takapihalle johtava porttikäytävä on muutettu osaksi liikehuoneistoa.

Lappeenrannan ydinkeskusta lounaasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella nuolella, Koulu- ja Kirkkokadun sijainnit on merkitty vihreällä katkoviivalla. (Lappeenrannan kuvapalvelu)

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee yksi Lappeenrannan keskustan pienistä puistoalueista, joka on nimetty Lottapuistoksi alueelle sijoitetun Lotta Svärd-järjestön työtä kunnioittavan näköispatsaan mukaisesti.

Kuvassa Lappeenrannan Lottapuisto, vasemmalla Lagerstamin talon pohjoispääty. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva kerrostalo tontilla 17 on valmistunut vuonna 1967 ja sen suunnitelmat on laatinut arkkitehti Pauli Vuorinen. Kaksikerroksisen rakennus edustaa aikakaudelle ominaista, vaakasuuntia korostavaa arkkitehtuuria. Rakennuksen kellari on

maanpäällinen Raastuvankadun suuntaan ja rakennus on siten pohjoisjulkisivultaan kolmikerroksinen. Yksityisen ja julkisen rajapintaa on korostettu myöhemmin korkealla betoniaidalla tontin pohjoisrajalla.

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee Asunto Oy Raatirouva, joka on Arkkitehtitoimisto Seppo Asikaisen vuonna 1983 suunnittelema kaksikerroksinen pienkerrostalo, jossa on maanpäällinen kellari. Rakennuksen arkkitehtuuria elävöittävät osittain lasitetut parvekkeet sekä monimuotoiset harjakaton räystäät. Myös Raatirouvan piha on rajattu kivirakenteisella aidalla Raastuvankadusta kohentaen alueen kaupunkikuvallista ilmettä.

Suunnittelualueen itäpuolella Koulukadun varressa sijaitsee Asunto Oy Kerhokara, joka on vuonna 1977 valmistunut Arkkitehtitoimisto Heino Toppilan suunnittelema kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Rakennus edustaa 1970-luvulle tyypillistä pelkistettyä elementtirakentamista.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella osoitteessa Koulukatu 21 sijaitsee liike- ja tavaratalo Lappeenrannan Foorumi Oy, joka ulottuu Koulukadulta Valtakadulle. Osittain neljäkerroksinen liikerakennus rakennettiin vuonna 1972 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Per Björkvall.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 2006 rakentunut Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 19. Kaupunkikuvassa hyvin erottuvan asuin- ja liikerakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy.

Suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsevaan Citykortteliin on rakentunut viime vuosien aikana 6-8-kerroksisia asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Citykorttelin itäpäätä hallitsee Etelä-Karjalan Osuuspankin vuonna 2016 valmistunut toimitalo, joka on korkeimmillaan seitsenkerroksinen. Koulukadun varrella rakennuksessa on nelikerroksinen jalustaosa.

Koulukatu 13:ssa sijaitseva asuin- ja liikerakennus on valmistunut vuonna 2015 ja on katujulkisivultaan monimuotoinen. Kaksi ensimmäistä kerrosta ovat liiketilaa, seuraavat kolme kerrosta tulevat ulokkeena kadun yläpuolelle jatkuen lasisena katoksena, joka kattaa joukkoliikenteen odotusalueen. Ylin kuudes kerros on sisään vedetty pääjulkisivun linjasta. Rakennuksen itäpuoliselle tyhjälle tontille (Koulukatu 15) on mahdollista rakentaa kerrosluvultaan ja massoittelultaan vastaava rakennus lasikatoksineen.

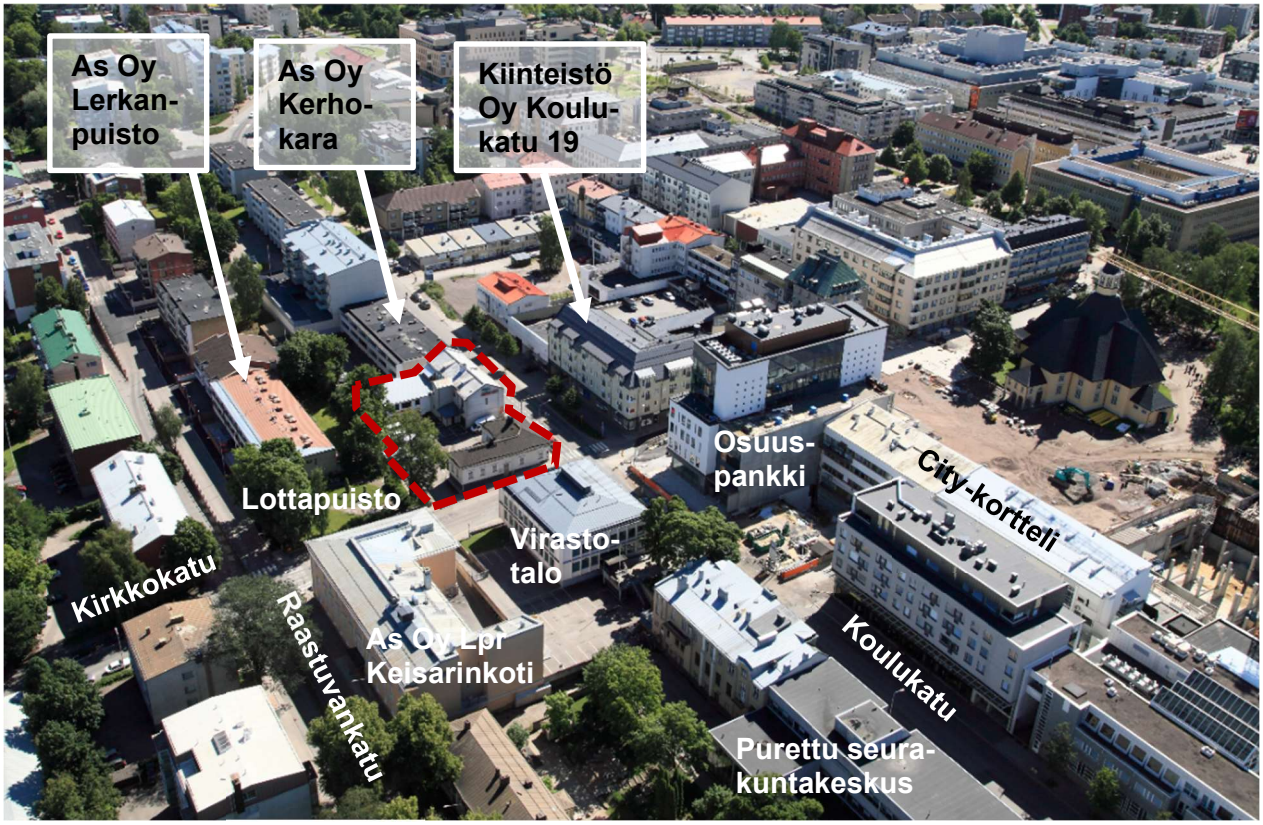
Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) kuuluva Lappeenrannan raatihuone, jonka ensimmäinen osa on valmistunut vuonna 1829. Rakennus on Suomen vanhin säilynyt puurakenteinen raatihuone ja toimii edelleen Lappeenrannan kaupungin edustus- ja kulttuuritilana.

Raatihuoneen vieressä, suunnittelualueen länsipuolella on sijainnut käytöstä poistunut Lappeenrannan seurakuntayhtymän seurakuntakeskus. Rakennus on purettu vuonna 2021. Tontille on laadittu uusi asemakaava arkkitehtuurikilpailun voittaneen suunnitelman mukaisesti ja korvaavan asuin- ja liikerakennuksen kerrosmäärää on porrastettu ollen korkeimmillaan 7 kerrosta Raatihuoneen puiston kohdalla. Uudisrakennuksen rakentaminen on käynnistynyt marraskuussa 2021.

Raatihuoneen korttelin kaakkoiskulmalla ja suunnittelualueen länsipuolella oleva kaksikerroksinen rakennus on aiemmin Lappeenrannan kaupungin rahatoimistona toiminut virastotalo vuodelta 1967 ja myöhemmin tiloissa on ollut neuvola. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti, professori Olli Kivinen.

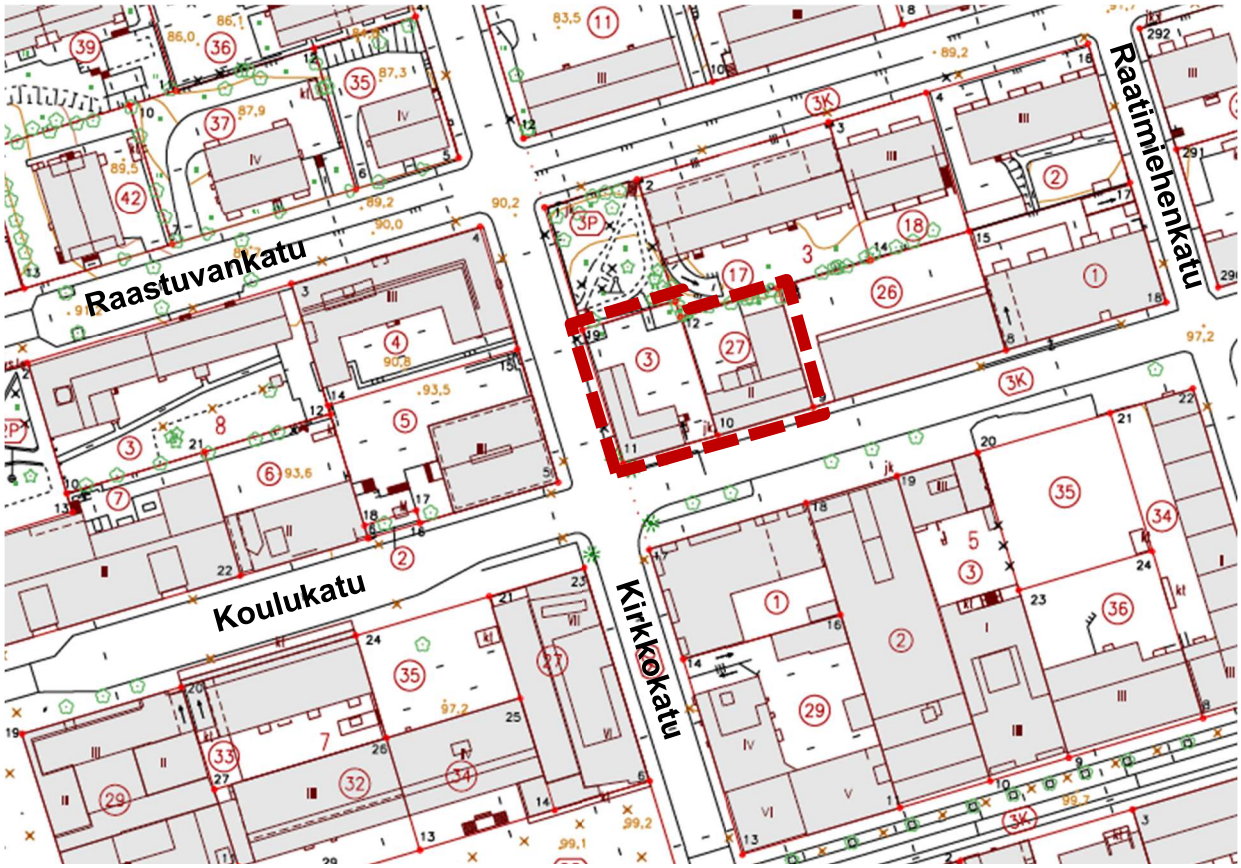
Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee vuonna 1931 valmistunut entinen Rikkihappotehtaan pääkonttori, joka on Lars Sonckin suunnittelema kolmikerroksinen ja myöhäisklassismia edustava rakennus. Nykyisin rakennus on asuinkäytössä nimellä As Oy Lappeenrannan Keisarinkoti.

Suunnittelualue on lähes kokonaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen viereiset kadut ovat asfaltoituja ja kävelykatuna toimiva Kauppakatu on kivetty. Tontin 27 pohjoisreunalla kasvaa puustoa ja alueella on kaupunkikuvaan liittyviä arvoja.



Kuvaan on merkitty suunnittelualue punaisella katkoviivalla ja nimetty ympäristön rakennuksia. (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Osuuspankin ja Citykorttelin eteläpuolelle on vuonna 2016 valmistunut Williparkki Oy:n maanalainen pysäköintilaitos, jonka kansirakenne on Lappeenrannan uusin julkinen tila, Marian aukio. Aukion eteläpuolella sijaitsee vuonna 1794 valmistunut Lappeen Marian kirkko, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, ja joka on malliltaan harvinainen kaksoisristikirkko. Kirkon lounaispuolella sijaitsee Keskuspuisto, jonka länsireunalla sijaitseva kirkon uusgoottilainen kellotapuli hallitsee kaupungin silhuettia.



Kuvassa Koulukatu 16-18:n suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla. (Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu)

3.3 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman pohjoisrinteellä ja on kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta. Suunnittelualue on osa Kaupunginlahden ympärille muodostuvaa, pinnanmuodoiltaan Suomen oloissa ainutlaatuista amfiteatterimaista kokonaisuutta. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue laskee korkeussuhteiltaan loivasti kohti pohjoisluodetta. Linnoituksen ja Kaupunginlahden suuntaan viettävä rinne on alueen keskeinen maastollinen ominaispiirre. Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia.

Katualueen matalin kohta +92,7 metriä merenpinnasta on tontin luoteiskulmalla, Kirkkokadulla. Katualueen korkein kohta +95,4 sijaitsee Koulu- ja Kirkkokadun risteyksessä suunnittelualueen lounaiskulmalla. Korkeuseroa sijaintien välillä on 2,7 metriä. Ajoliittymä suunnittelualueella on Kirkkokadulta likimääräiseltä korkotasolta +93,4 ja Lottapuistoon aukeava piha-alue on tasattu pysäköintitilaksi autoille.

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

- Kasvillisuus ja eläimistö

Kaava-alueen pohjoisreunalla on hieman puustoa ja kasvillisuutta, joka jatkuu Lottapuistoon ja naapuritontille numero 17. Tonttien 27 ja 17 rajalla kasvaa kolme koivua ja kuusi eri kokoista vaahteraa. Viisi puuta sijaitsee tontilla 17 ja neljä tontilla 27.

Suunnittelualueella esiintyy todennäköisesti tavallisia kaupunkilintuja, mutta alueella ei ole tehtyjen selvitysten perusteella erityisiä luontoarvoja. Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-kohteita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

- Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee Vuoksen vesistöalueen Suur-Saimaan alueella ja siellä tarkemmin Ala-Saimaan alueella ja Ala-Saimaan lähialueella (vesistöalueen tunnus 4.112). Pintavesien valumasuunta on kohti rantaa, mutta pääosin ne imeytynevät maaperään.

Suunnittelualue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen 0540510 Lappeenrannan keskusta –Lauritsala, joka on luokitukseltaan *muu pohjavesialue* (luokka III). Asutus ja teollisuus haittaavat alueella sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa on parhaillaan käynnissä pohjavesialueiden tarkistaminen ja uudelleen luokittelu. Työ perustuu 1.2.2015 voimaan tulleeseen lakimuutokseen (1263/2014), jolla vesien ja merenhoidon järjestämisestä annettuun lakiin (vesienhoitolaki, 1299/2004) lisättiin uusi pohjavesialueita koskeva 2a luku. Lakimuutoksen myötä kaikki III-luokan pohjavesialueet tulee tutkia ja tutkimustietojen perusteella III-luokan pohjavesialueet joko nostetaan luokituksessa 1- tai 2-luokkaan tai poistetaan kokonaan luokituksesta. Lappeenrantaa koskevista uusista pohjavesialueiden luokista ja rajausmuutoksista on järjestetty kuntakohtainen kuuleminen 21.6. – 31.8.2021. Esityksen mukaan Keskusta - Lauritsalan III luokan pohjavesialue liitetään Huhtiniemen pohjavesialueeseen, jolloin sen luokka muuttuu 1E- luokaksi. Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuvat 30.11.2021, kun SYKE:n syksyn pohjavesialueiden paikkatieto-päivitykset tulevat julkisiin aineistoihin käytettäväksi.

3.4 Rakennettu ympäristö

- Suunnittelualueen asemakaavoituksen historiaa

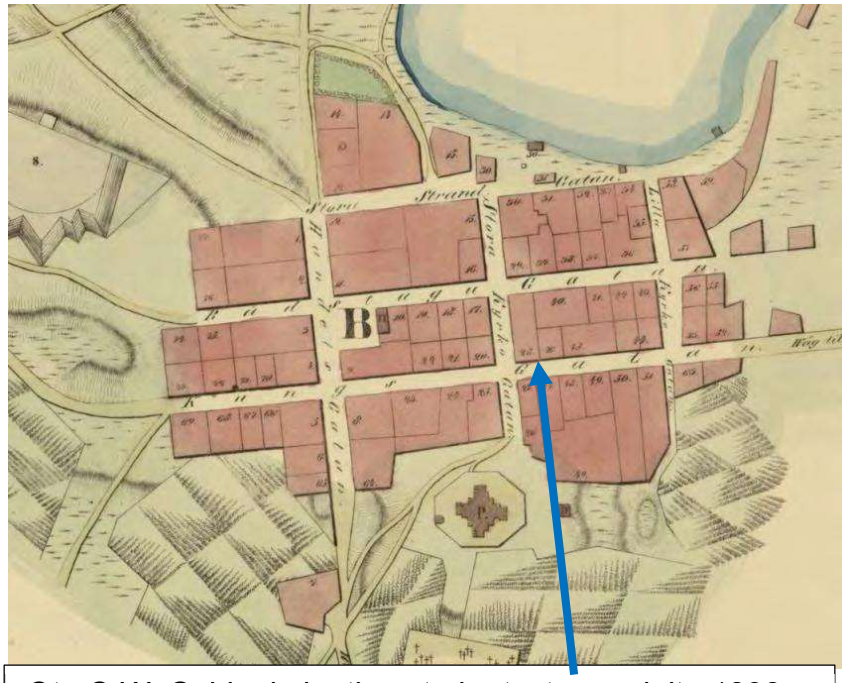
Lappeenrannan siviiliasutus siirtyi 1700-luvun lopulta lähtien Linnoitusniemen ulkopuolelle ja asuinrakennukset rakentuivat Viipurin ja Savonlinnan teiden risteyksessä sijaitsevaan niin sanottuun Suureen esikaupunkiin. Esikaupunki käsitti aluksi kaksi pitkittäiskatua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista poikittaiskatua. Keskustaa laajennettiin pitkään tontti kerrallaan ilman erityisiä kaavallisia tavoitteita.

1700-luvun lopulla laadittuun karttaan suunnittelualueen kohdalle on merkitty rakennettua aluetta. 1800-luvun kuluessa esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen.

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 kapea.

Kaupungin ensimmäinen painettu kartta laadittiin vuonna 1838 Claes Wilhelm Gyldénin toimesta, jossa Lagerstamin talon kortteli on rakentunut kokonaisuudessaan. Suunnittelualueen tontit rajautuvat Kungs Gatanin (nykyinen Koulukatu) ja Stora Kyrks Gatanin (nykyinen Kirkkokatu) varsille. Lisäksi Lagerstamin talon tontti ulottui koko korttelin leveydelle aina Rådstuga Gatanille (nykyinen Raastuvankatu) saakka.

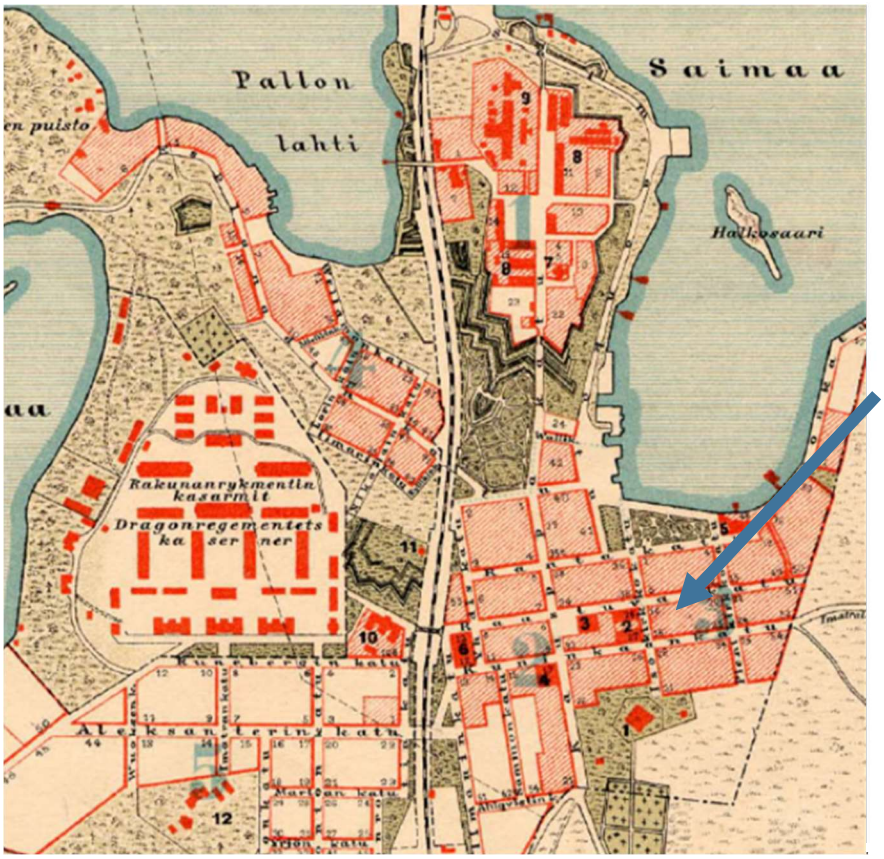


Ote C.W. Gyldenin laatimasta kartasta vuodelta 1838. Karttaan merkitty B tarkoittaa Suuren esikaupungin aluetta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty kartalle sinisellä nuolella. (Etelä-Karjalan museo)

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 maksimimitat 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. Tällöin korttelin rajat ja muodot ovat vahvistuneet 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. Lagerstamin talon kortteli on kaavassa säilynyt ennallaan ja on siten yksi kaupungin vanhimmista kortteleista.



Kuvassa Keisarin kaavasta laadittu vuoden 1894 kartta, ~~jossa~~ Suunnittelualueen raja on merkitty sinisellä viivalla. (Museoviraston digitaaliarkisto)

Kuvassa Valter Thomén laatima asemakaava. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella nuolella. (Museoviraston digitaaliarkisto)

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 v. 1921 Jalmari Janhusen täydentämässä koko kaupungin asemakaavassa on Aleksanterinkatu (Valtakatu) ensimmäistä kertaa merkitty jatkumaan rautatiestä itään. Samalla se rajaa nykyisen Oprin korttelin sekä kadun etelän puoleisen ”Weeran korttelin” nykyisiin muotoihinsa. 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.

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-Iivari 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.

Vuonna 1936 valmistui Otto-Iivari Meurmanin laatima yleisasemakaava, jossa on merkitty korttelit ja tonttijako. Suunnittelualueen korttelia rajaavat Koulu-, Kirkko-, Raastuvan- ja Raatimiehenkadut. (Museoviraston digitaaliarkisto).

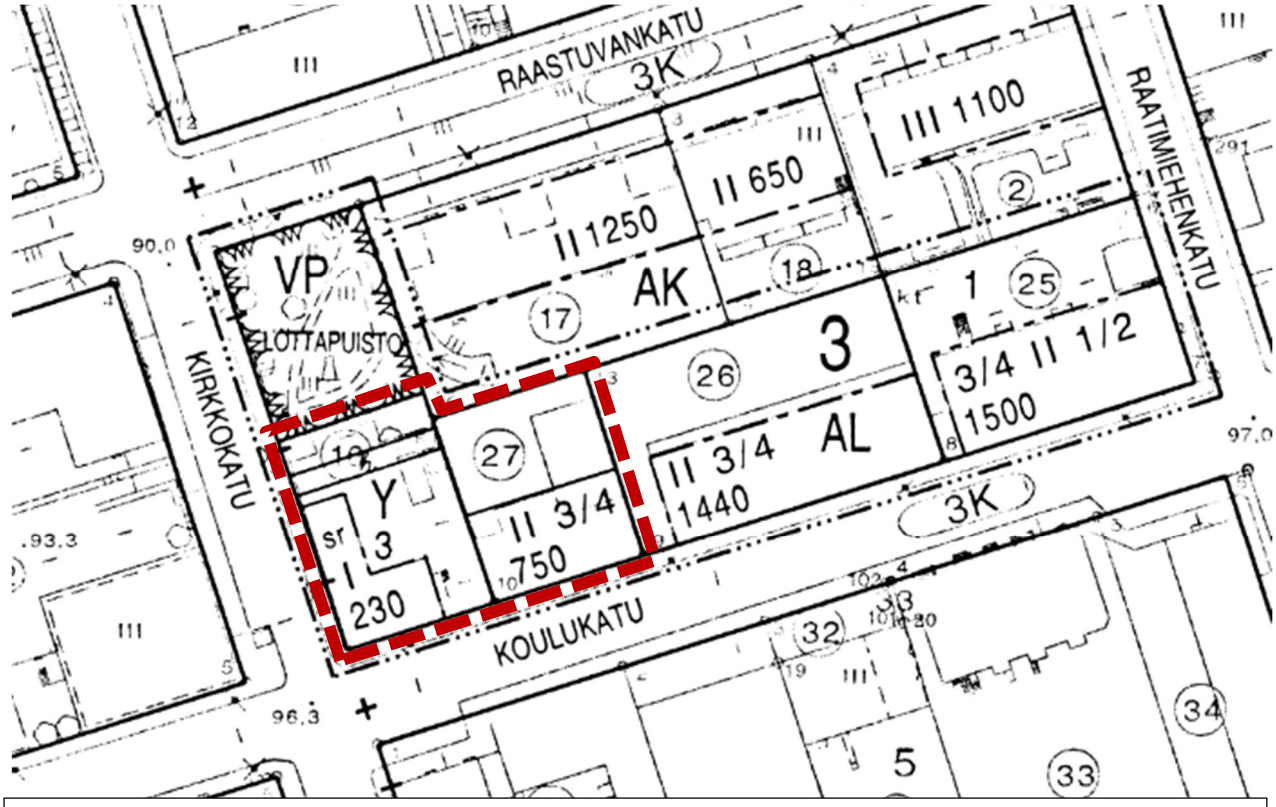
Lappeenrannan kaupungin alueelle tilattiin uusi yleiskaava vuonna 1951 Otto-Iivari Meurmanilta ja 1954 valmistuneen kaavan laati kaavoitustyössä avustajana toiminut arkkitehti Olli Kivinen. Yleiskaava noudatti funktionalismin periaatetta ja eri toiminnot jäsenneltiin erillisiksi kokonaisuuksiksi. Vanhalla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

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

Suunnittelualueen nykyisin voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.6.1998. Rakennusoikeus on Raittiustoimiston talolla 230 kerros-m² ja Nillan asuin- ja liikerakennuksella 750 kerros-m². Kerrosmäärät vastaavat rakennusten kerrosmääriä, mutta tontin 27 rakennukseen on lisätty ¾, joka mahdollistaisi asuintilojen laajentamisen ullakkotiloihin. Lisäksi Lottapuisto on erotettu raittiustoimiston talon tontista ja on kaavoitettu puistoalueeksi.

Tontin 3 (kaavan pohjakartassa 16) asemakaavamerkintä on *Yleisten rakennusten korttelialue (Y)* ja kerrosluku on I. Rakennusoikeus tontilla on 230 m² *ja tehokkuus e=0,34 (230/680).* Lagerstamin talo on suojeltu *historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävän rakennuksen rakennusalalla. Rakennuksen säilyttäminen on suotavaa. Korjauksissa on rakennuksen historiallinen asu pyrittävä säilyttämään tai palauttamaan (sr).* Tontin pohjoisosalla on *korttelin sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.*

Tontin 27 asemakaavamerkintä on Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja kerrosluku on II 3/4. Rakennusoikeus tontilla on 750 m² ja tehokkuus e=1,22 (750/617).



Kuvassa on ote asemakaavan muutoksesta 8.6.1998 jonka tavoitteena oli yhtenäistää Koulukadun pohjoispuolen kaupunkikuvaa tonttien 25, 26 ja 27 rakennusten osalta yhtenäistämällä kerrosmääriä sekä huomioimalla rinnemaaston muutos jyrkemmäksi kohti itää siirryttäessä. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla. (Lappeenrannan kaupunki)

- Lagerstamin talon tontin rakentuminen

Suunnittelualue on keskeinen osa Lappeenrannan vanhaa ydinkeskustaa. Selvitysalueesta länteen, viereisessä korttelissa sijaitsevan puiston kohdalla, on pidetty markkinoita vuodesta 1826 ja kaupungin raatihuone rakennettiin torin laidalle vuonna 1829. 1900-luvun alussa raatihuoneen viereinen toriaukio muutettiin puistoksi, kun torin kaupallinen toiminta oli siirretty vuonna 1890 satamaan vesikulkuyhteyksien äärelle.

Tontilla numero 3 sijaitsee kelloseppä Evald Lagerstamin nimellä tunnettu asuin- ja liikerakennus. Vuoden 1838 kaavakartassa tontti on merkitty toiseen kaupunginosaan ja tontin numero oli 16-28-2. Suuri tontti ulottui koko korttelin leveydelle poiketen yleisestä korttelirakenteesta. Vuoden 1849 asemakaavassa tontti siirtyi III kaupunginosan kortteliin 3 ja sen numero oli 3-3-16. Nykyinen kiinteistötunnus on 405-3-3-3.

Rakennus sijoittui Kungs Gatanin (nykyinen Koulukatu) ja Stora Kyrks Gatanin (nykyinen Kirkkokatu) risteykseen. Aikanaan talo sijaitsi hieman syrjässä, koska menestyvät kauppakartanot ja liike-elämä keskittyivät Handels Gatanin (nykyinen Kauppakatu) varrelle. Sijainnin merkitystä kuitenkin lisäsi sijainti Savonlinnaan johtavan tien Kungs Gatanin varrella ja myöhemmin myös keisari Aleksanteri III:n vuosina 1885 ja 1891 aikana tehtyjen vierailujen aikaisen asunnon sijainti Stora Kyrks Gatanilla, Lagerstamin taloa vastapäätä, mikä vahvisti alueen merkitystä osana raatihuoneen ympärille rakentuvaa keskustaa

Lagerstamin talon rakentamisajankohta ei ole tiedossa. Arvion mukaan rakennus on peräisin 1830-40 luvuilta, mutta on myös mahdollista, että 1790-luvun lopun tai sitä aiemmissa kartoissa näkyvää tuparakennusta on laajennettu ja vanha rakennus olisi näin osana nykyistä rakennusta. Talolle ja sen sijainnille vahvistettiin kartta vuonna 1875 Lagerstamin ostaessa kiinteistön. Saman vuoden aikana haettiin maistraatilta lupa rakennuksessa tehtäville muutostöille, jossa huonejakoa muutettiin.

Vuonna 1885 avattiin ovi Kuninkaankadun puoleiseen julkisivuun ja maistraatin määräyksen mukaisesti portaat rakennettiin sisäpuolelle. Aluksi liiketilassa toimi Lagerstamin kellosepänliike ja myöhemmin myös puoti sekä Lappeenrannan kaupungin Anniskelu- ja Vähittäismyyntiliike eli viinakauppa.

Kellosepänliike lopetti toimintansa Lagerstamin yrityksenä vuonna 1914 ja myöhemmin kiinteistö siirtyi testamentin kautta Vanhankotiyhdistyksen omistukseen ja myytiin edelleen Lappeenrannan kaupungille.

Alkoholin myynnin loputtua toiminta vaihtui valistuksen puolelle ja Lappeenrannan kirjasto aloitti kirjojen lainaustoiminnan rakennuksessa vuonna 1924. Kirkkokadun varteen sijoittuneen laajennuksen rakentaminen alkoi vuonna 1925 ja suunnitelmat laati Arvi Häkkinen. Rakennus sai tällöin nykyisen L-muotonsa.

Kuvassa Koulukadun ja Kirkkokadun kulmauksessa sijaitseva Lagerstamin talo 1800-luvun lopulta, jolloin ei vielä ollut Kirkkokadun puoleista laajennusta rakennettuna. (Tuntematon kuvaaja 1890-1900, Lappeenrannan museot)

Myös kirjastonhoitajan asunto yhdistettiin kirjastoon lisätilan saamiseksi ja huoneiden välinen seinä poistettiin. Vuosina 1946-56 tehtiin paljon muutostöitä, jotta ahtaaksi käyneet kirjaston tilat saatiin toimimaan kohtuullisella tasolla.

Vuonna 1956 kirjasto muutti uusiin tiloihin, mutta rakennus säilyi edelleen virastokäytössä. Kotitalousneuvonta-asema, nuoriso-, raittius- ja urheilulautakunnan toiminnot ja vapaan huoltotyön toiminnot siirrettiin rakennukseen. Toiminnan muuttuminen edellytti wc-tilojen rakentamista, uunien ja väliseinän purkamista riittävän suuren nuorisolautakunnan kerhohuoneen rakentamiseksi.

Vuosina 1981-92 rakennus oli liikuntatoimiston käytössä ja mittava peruskorjaus tehtiin vuonna 1984; sisätilat järjestettiin uudelleen, oviaukkoja siirrettiin, lämmöneristettä lisättiin sisäpuolelle, sisäseinä- ja kattopinnat verhottiin kipsilevyllä sekä vaihdettiin uudet 3-lasiset ikkunat ja vesikatto uusittiin.

Vuodesta 1993 lähtien rakennuksessa sijaitsi raittiustoimisto, jonka mukaisesti se myös nykyisin tunnetaan. Vuonna 2015 rakennus siirtyi Vivo Oy -nimisen yhtiön omistukseen ja sama yhtiö omistaa myös viereisen tontin numero 27 rakennuksineen.

Kuvassa aiemmin Lagerstamin talona ja nykyisin Raittiustoimiston talona tunnettu arvorakennus, oikealla tontilla 27 sijaitseva asuin- ja liikerakennus "Nilla". (2021 Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Nykytilassa Lagerstamin talo on *uusrenessanssin piirtein koristeltu empiretyylinen kvasivinkkelirakennus* (Pekka Toivanen, Lappeenrannan kaupungin kirjasto 1883-1983). Kvasi tarkoittaa näennäistä eli rakennus ei ole alkuperäiseltä muodoltaan vinkkelirakennus ja myöhemmin tehty laajennus antaa monimuotoisuuden. Ikkunoiden T-muoto viittaa uusrenessanssin tyyliin, mutta vaakalaudoitus ja kattomuoto viittaavat empiren aikaiseen tyylisuuntaukseen.

- Koulukatu 18:n tontin rakentuminen

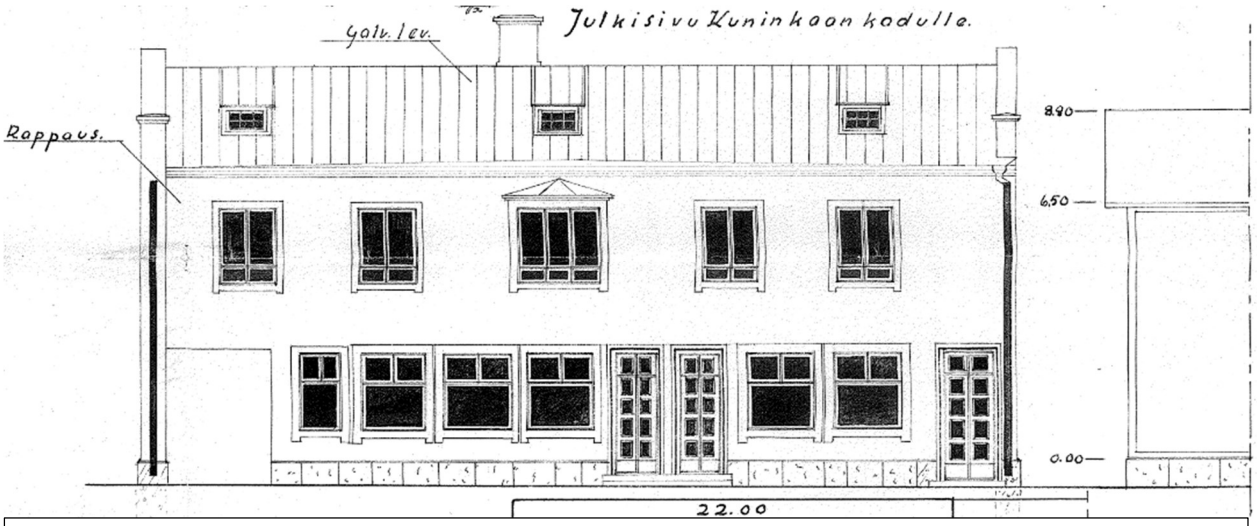
Tontilla numero 27 sijaitsee 1800-luvun lopulla rakennettu ja vuonna 1934 laajennettu asuin- ja liikerakennus. Vuoden 1838 kaavakartassa tontti on merkitty toiseen kaupunginosaan ja tontin numero oli 27-28-2. Vuoden 1849 asemakaavassa tontti siirtyi III kaupunginosan kortteliin 3 ja tontin numero oli 3-3-27. Nykyinen kiinteistötunnus on 405-3-3-27.

Vanhimmat piirustukset, jotka tontin 27 rakennuksesta on löydetty, ovat vuodelta 1895. E.J. Holpainen suunnitteli tällöin yksikerroksisen rakennuksen ulko-oven ja uunin. Rakennus oli satulakattoinen, pysty-vaaka-pysty ponttilaudoitettu hirsirakennus ja vuoraukset oli jaoteltu erillisiin osiinsa. Ikkunat olivat kuusiruutuiset ja jugend-tyylin mukaiset, jotka jakautuivat alaosasta kahteen kaksiruutuiseen ikkunaan. Kivijalka oli lohkokiveä. Rakennuksen länsipäädyssä oli puoti ja sisäänkäynti oli julkisivun puolelta, itäpuoleisessa asuinosassa oli suuri leivinuuni, sekä kaksi muuta huonetta. Samalla tontilla, päärakennuksen pohjoispuolella oli myös suurikokoinen ulkohuone.

Kuvassa vasemmalla Lagerstamin talo, seuraavana oikealla tontin 27 liikerakennus vuonna 1900. (Salo Heikki 1900 Lappeenrannan Museot)

Vuonna 1908 rakennuksen julkisivut ja pohjapiirustukset suunniteltiin uudelleen, suunnittelijana toimi J.E. Jaakkola. Liikkeisiin oli sisäänkäynnit rakennuksen keskiosasta ja molemmissa oli pitkät myymälätilojen mittaiset myyntitiskit. Varasto- ja konttorihuoneet olivat myymälöillä yhteiset. Rakennus lämmitettiin neljällä pönttöuunilla, lisäksi läntisen päädyn putiikissa oli kaakeliuuni. Tyyliltään rakennus oli jugendia, Julkisivun ikkunat olivat suurikokoiset, ne olivat jaettu kolmeen osaan siten, että alaruutu oli suurempi ja sen yläpuolella oli kaksi pienempää ruutua, ikkunalistat olivat koristeelliset. Ulkoverhous oli jaettu kenttiin, joissa oli pystyponttilaudoitus. Julkisivun sisäänkäyntien yläpuolella oli hieman ulospäin kallistunut frontoni, jossa oli kaksi kolmeen ruutuun jaettuna ikkunaa. Katteena oli saumapelti, myös savupiiput olivat pellitettyjä.

Vuonna 1931 U. Luukkosen piirustusten pohjalta muutettiin rakennuksen huoneiden sijoittumista siten, että rakennus muutettiin osittain asuinkäyttöön. Rakennuksen länsipäätyyn jäi pieni myymälätila varastoineen, ja muu tila muutettiin viiden huoneen asunnoksi. Samalla rakennuksen kellarikerrokseen tehtiin pyykkitupa, sauna ja ajalleen moderni keskuslämmityshuone, sekä asuinkerrokseen sisä-WC.



Kuvassa tontin 27 liikerakennuksen laajennussuunnitelman julkisivu Kuninkaankadulle (nykyinen Koulukatu) vuodelta 1934. (Lappeenrannan kaupunki)

Vuonna 1934 rakennus sai jälleen uuden ulkoasun, kun rakennus korotettiin kaksikerroksiseksi. Muutoksen suunnittelijana oli E. Mattson. Rakennuksen itäreunaan tehtiin kivirakenteinen jatko-osa, josta lähtivät portaat yläkerran asuntoon. Myös länsipäätyä jatkettiin toisen kerroksen korkeudella ja päätyseinän ollessa kivirakenteinen, maantasoon jätettiin porttikäytävä. Yläkertaan rakennetiin suuri yhdeksän huoneen asunto, johon kuului kolme makuuhuonetta, sali, ruokasali ja oleskeluhuone. Ulkoasultaan rakennus muuttui entisestä ponttilautavuorauksesta rapatuksi, joka peitti kaksikerroksisen hirsirakenteen. Ikkunat vaihdettiin hieman ajanmukaisemmiksi aiemman 1920-luvun tyylisiksi, neliruutuisiksi ikkunoiksi. Ovet uusittiin lasiruutuoviksi ja entinen frontoni poistettiin. Julkisivun toiseen kerrokseen tehtiin keskelle kolmitaitteinen erkkeri, jossa oli taitekatto. Katto oli saumattua peltiä, jossa oli kolme kuusiruutuisella ikkunalla varustettua kattolyhtyä.

Vuonna 1947 on muutettu alakerran liikehuoneistoa sekä asuntoa, kun keittiön viereinen huone on muutettu palvelijan huoneeksi ja viereen rakennettiin laajennuksena uusi makuuhuone.

Kuvassa Koulukadun ja Kauppakadun rakennuksia; keskellä tontin 27 kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus sekä tämän vasemmalla puolella on nähtävissä Lagerstamin talon aumakattoa. Taustalla vasemmalla entinen Rikkihappotehtaan kolmikerroksinen pääkonttorirakennus. (Sarle E. 1949, Lappeenrannan museot)

Vuonna 1959 rakennuksen julkisivun idänpuoleiset liiketilan ikkunat vaihdettiin suuriin yksiruutuisiin näyteikkunoihin ja myös kahdesta ovesta idänpuoleinen vaihdettiin modernimpaan metallikehyksiseen lasioveen. Kolmesta kattolyhdyistä keskimmäinen säilytettiin ja reunimmaiset poistettiin.

Vuonna 1974 muutettiin myös lännen puoleisen liiketilan ikkunat suuriksi näyteikkunoiksi ja ulko-ovi samanlaiseen kuin idänpuoleisen liiketilan ovi. Vuonna 1979 rakennukseen tehtiin pohjoissuuntaan lisärakennus, lisäosassa on mm. kahden auton autotalli, sekä varastotiloja. Lisärakennuksessa on pulpettikatto ja se on vuorattu vaakaponttilaudoituksella.

Kuvassa tontin 27 liikerakennus "Nilla" vuodelta 2021. Ikkunoiden sijainti julkisivun pinnassa kertoo rakennuksessa olevan hirsirunko. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Vuonna 1988 rakennuksen julkisivun rappaus uusittiin ja tämä on julkisivuna myös nykyisin.

1930-luvulla laaditussa Lappeenrannan kartassa on nähtävissä Lagerstamin talon tontti numero 16 olevan vielä koko korttelin levyinen ja tontilla numero 27 oleva rakennus on ulkomittojen perusteella ennen vuoden 1934 laajennusta oleva yksikerroksinen rakennus, lisäksi tontti 27 on nykyistä suurempi. (Lappeenrannan historia 1917–1966)

- Lagerstamin talon ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva kerrostalo tontilla 17 on valmistunut vuonna 1967 ja sen suunnitelmat on laatinut arkkitehti Pauli Vuorinen. Kaksikerroksinen rakennus edustaa aikakaudelle ominaista, vaakasuuntaa korostavaa arkkitehtuuria. Rakennuksen kellari on maanpäällinen Raastuvankadun suuntaan ja rakennus on pohjoisjulkisivultaan kolmikerroksinen. Yksityisen ja julkisen rajapintaa on korostettu korkealla betoniaidalla tontin pohjoisrajalla.

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee Asunto Oy Raatirouva, joka on Arkkitehtitoimisto Seppo Asikaisen vuonna 1983 suunnittelema kaksikerroksinen pienkerrostalo, jossa on maanpäällinen kellari. Rakennuksen arkkitehtuuria elävöittävät osittain lasitetut parvekkeet sekä monimuotoiset hajakaton räystäät. Myös Raatirouvan piha on rajattu kivirakenteisella aidalla Raastuvankadusta kohentaen alueen kaupunkikuvallista ilmettä.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Asunto Oy Kerhokara, joka on vuonna 1977 valmistunut Arkkitehtitoimisto Heino Toppilan suunnittelema kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Rakennus edustaa 1970-luvulle tyypillistä pelkistettyä elementtirakentamista.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella osoitteessa Koulukatu 21 sijaitsee liike- ja tavaratalo Lappeenrannan Foorumi Oy, joka ulottuu Koulukadulta Valtakadulle. Osittain neljäkerroksinen liikerakennus rakennettiin vuonna 1972 ja rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Per Björkvall. Rakennuksen Koulukadun puoleinen julkisivu on kahden kerroksen korkuinen ja yläosan betonielementtien pinta on jaettu ruutuihin vaaka- ja pystyurituksin. Maantasokerroksessa on kaksi liiketilojen näyteikkunaa, kauppakäytävän sisäänkäynti ja ajoluiskat kellariin sekä katolla sijaitsevalle pysäköintialueelle.

Kuvassa vasemmalla Foorumi Oy:n liikerakennus ja seuraavana vihreän sävyinen Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 19. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 2006 rakentunut Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 19. Kaupunkikuvassa vihreän julkisivunsa ansiosta hyvin erottuvan asuin- ja liikerakennuksen on suunnitellut Lappeenrannassa toimiva arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy. Rakennuksen räystäslinjoja on onnistuneesti porrastettu rikastuttaen näin kaupunkikuvaa. Rakennuksen mittasuhteet sopivat hyvin lappeenrantalaiseen kaupunkimiljööseen.

Suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsevan Citykortteliin on rakentunut viime vuosien aikana 6-8-kerroksisia asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Citykorttelin itäpäätä hallitsee Etelä-Karjalan Osuuspankin vuonna 2016 valmistunut liiketalo, joka on Marian aukion puolelta kuusikerroksinen ja Koulukadun puoleiselta julkisivultaan korkeimmillaan seitsemänkerroksinen. Koulukadun varrella rakennuksessa on nelikerroksinen jalustaosa, joka keventää rakennuksen mittakaavavaikutelmaa maantasolta tarkasteltuna ja jatkaa samaa katujulkisivun mittakaavaa "kivijalkakerroksineen" Kirkkokadun vastakkaisella puolella sijaitsevan rakennuksen kanssa. Rakennuksen on suunnitellut lappeenrantalainen Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy.

Suunnittelualueen ja ympäristön kiinteistöjä. (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Koulukatu 13:ssa sijaitseva asuin- ja liikerakennus on valmistunut vuonna 2015 ja on katujulkisivultaan monimuotoinen. Kaksi ensimmäistä kerrosta ovat liiketilaa, seuraavat kolme kerrosta tulevat ulokkeena kadun yläpuolelle jatkuen lasisena katoksena, joka kattaa joukkoliikenteen odotusalueen. Ylin kuudes kerros on sisään vedetty pääjulkisivun linjasta. Rakennuksen itäpuoliselle tyhjälle tontille (Koulukatu 15) on mahdollista rakentaa kerrosluvultaan ja massoittelultaan vastaava rakennus lasikatoksineen. Rakennuksen on suunnitellut lappeenrantalainen Arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluva (RKY 2009) Lappeenrannan raatihuone, jonka ensimmäinen osa on valmistunut vuonna 1829. Rakennus on Suomen vanhin säilynyt puurakenteinen raatihuone ja toimii edelleen Lappeenrannan kaupungin edustus- ja kulttuuritilana.

Raatihuoneen vieressä, suunnittelualueen länsipuolella on aiemmin sijainnut käytöstä poistunut Lappeenrannan seurakuntayhtymän seurakuntakeskus. Rakennus on purettu vuonna 2021. Tontille on laadittu uusi asemakaava arkkitehtuurikilpailun voittaneen suunnitelman mukaisesti ja korvaavan asuin- ja liikerakennuksen kerrosmäärää on porrastettu ollen korkeimmillaan 7 kerrosta raatihuoneen puiston kohdalla. Uudisrakennuksen rakentaminen on alkanut marraskuussa 2021.

Raatihuoneen korttelin kaakkoiskulmalla ja suunnittelualueen länsipuolella oleva kaksikerroksinen rakennus on aiemmin Lappeenrannan kaupungin rahatoimistona toiminut virastotalo vuodelta 1967 ja myöhemmin tiloissa on ollut neuvola. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti, professori Olli Kivinen.

Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee vuonna 1931 valmistunut entinen Rikkihappotehtaan pääkonttori, joka on Lars Sonckin suunnittelema kolmikerroksinen ja myöhäisklassismia edustava rakennus. Nykyisin rakennus on asuinkäytössä nimellä As Oy Lappeenrannan Keisarinkoti.

- Muutokset Lagerstamin talon korttelin ympäristössä

Lappeenrannan kaupungin virastotalo. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevan raatihuoneen korttelin tontin numero 5 vuonna 1967 rakennetun virastotalon tilalle on laadittu asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 5.6.2017.

Virastotalon julkisivuiltaan kaksikerroksisen ja rinteeseen työntyvän maantasokerroksen tilalle on mahdollista rakentaa Koulukadun puoleiselta osaltaan viisikerroksinen rakennus ja lisäksi kuudes kerros sisäänvedettynä 3 metriä Koulukadun puoleisesta julkisivupinnasta sekä sisäänvedettynä 6 metriä pohjoisen puoleisesta julkisivupinnasta. Asemakaavan mukaisen rakennuksen kerrosala on 2800 kerros-m² ja tontin tehokkuusluku e=2,12 (2800/1321). Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut Arkkitehtuuritoimisto Sopanen-Svärd Oy:n 12.12.2016 laatima viitesuunnitelma.

Kuvassa oikealla Nillan liikerakennus, seuraavana vasemmalla Lagerstamin talo, Kirkkokadun takana virastotalon asemakaavamuutoksen lähtökohtana ollut suunnitelma kuusikerroksisesta asuin- ja liikerakennuksesta.

Seurakuntakeskus. Kaavamuutosalueen länsipuolella on ollut kesään 2021 asti Lappeenrannan seurakuntayhtymän seurakuntakeskus. Lappeenrannan seurakunta rakennutti seurakuntakeskuksen vuonna 1978. Rakennus oli arkkitehti ja professori Markku Komosen diplomityönään suunnittelema rakennus.

Seurakuntakeskus ei vastannut enää omistajan tilatarpeita minkä lisäksi rakennus oli monilta osin huonokuntoinen. Rakennuksen peruskorjaaminen ei ollut realistinen vaihtoehto, koska kantava runkorakenne ei mahdollistanut uusien käyttötarkoitusten edellyttämiä muutoksia tilajaottelussa. Seurakuntayhtymä päätti hakea asemakaavan muutosta 14.11.2017 uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamiseksi.

Asemakaavan laadinnan edetessä Lappeenrannan kaupunki edellytti arkkitehtuurikilpailun järjestämistä kaupunkikuvallisesti kestävän ratkaisun löytämiseksi.

Kilpailun voittanut ehdotus ”Tarina” on ollut asemakaavan laadinnan lähtökohtana. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kolmiosainen rakennus, joka on Kauppakadun puoleiselta osaltaan Koulukadun puolelta katsottuna kuusikerroksinen, keskellä rakennusta viisikerroksinen ja liitoskohdaltaan vanhaan pankkirakennukseen kolmekerroksinen. Asemakaavan mukaisen rakennuksen kerrosala on 3950 kerros-m² ja tontin tehokkuusluku e= 2,44 (3950/1617). Uusi asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2020.

Uudisrakennuksen suunnitelman ovat laatineet arkkitehtuurikilpailun voittaneet arkkitehdit Harri Humppi ja Tatu Rekola, Nonsta arkkitehdit Oy:stä. Rakennuslupasuunnitelma on hyväksytty ja seurakuntakeskus purettu vuonna 2021. Uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen on alkanut marraskuussa 2021.

Kuvassa vasemmalla kauppakeskus Armadan sisäänkäynti, seuraavana oikealla Lappeenrannan raatihuoneen puisto, seurakuntakeskuksen tilalle rakentuva asuin- ja liikerakennus, oikeassa reunassa Ecumen nykyinen kolmikerroksinen liikerakennus. (Nonsta arkkiehdit)

Kiinteistö Oy Ecumen liiketalo. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevan City-korttelin tontin 29 entisen Postipankin vuonna 1988 rakennetun pankkitalon sekä tontin eteläreunalla sijaitsevan vuonna 1962 rakennetun liikerakennuksen tilalle on laadittu asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 5.6.2017.

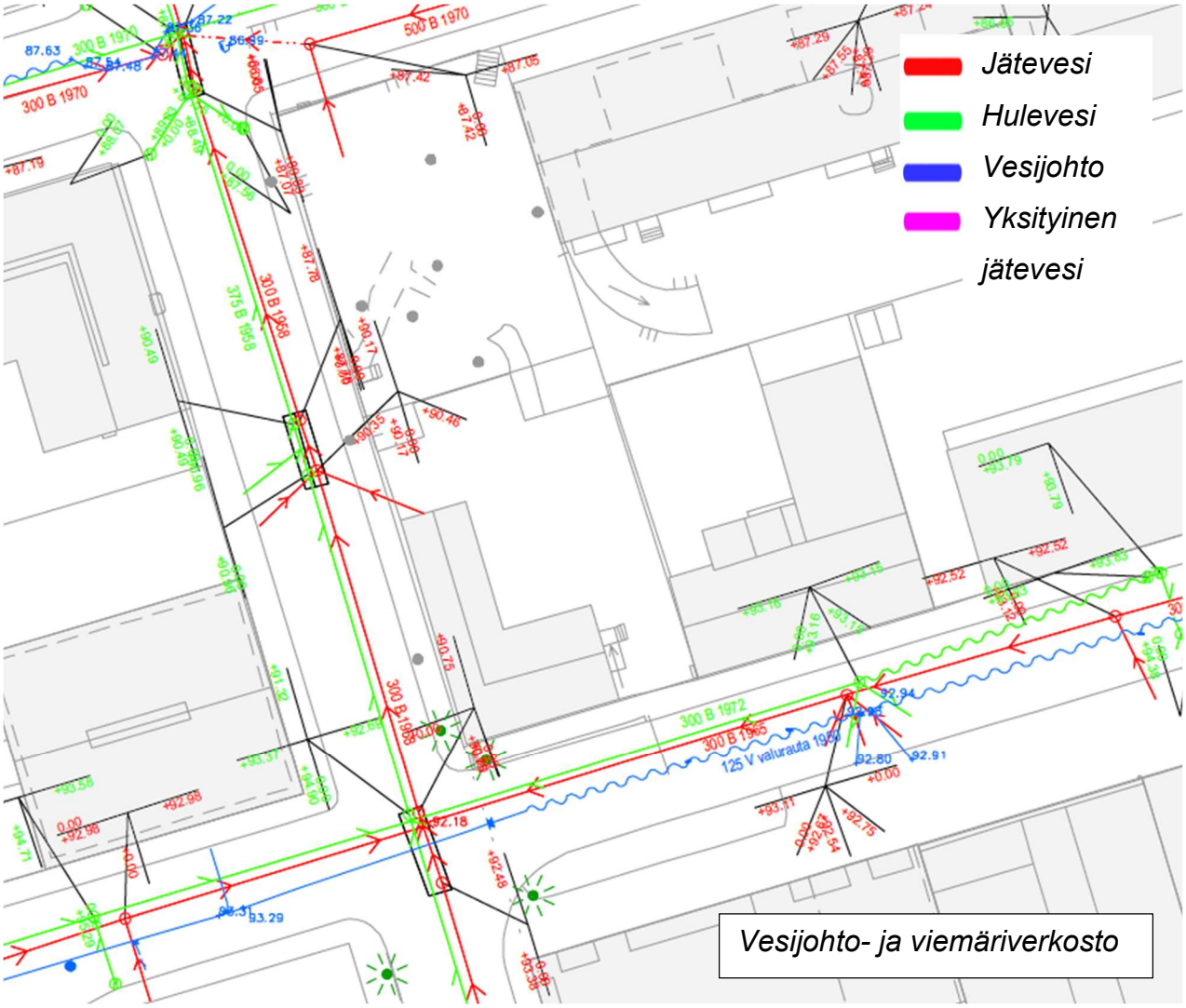
Postipankin ja myöhemmin Sammon pankkitalon julkisivuiltaan kaksi- ja kolmikerroksisen rakennuksen tilalle on mahdollista rakentaa Koulukadun puoleiselta osaltaan kahdeksankerroksinen rakennus, joka madaltuu porrastuen kohti etelää ollen City-käytävän, Kauppakadun ja idän puolella viereiseen tonttiin rajautuvilta osiltaan kaksikerroksinen. Asemakaavan mukaisen rakennuksen kerrosala on 6000 kerros-m² ja tontin tehokkuusluku e=3,85 (6000/1557). Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut Arkkitehtitoimisto Havas & Rosberg Oy:n laatima viitesuunnitelma.

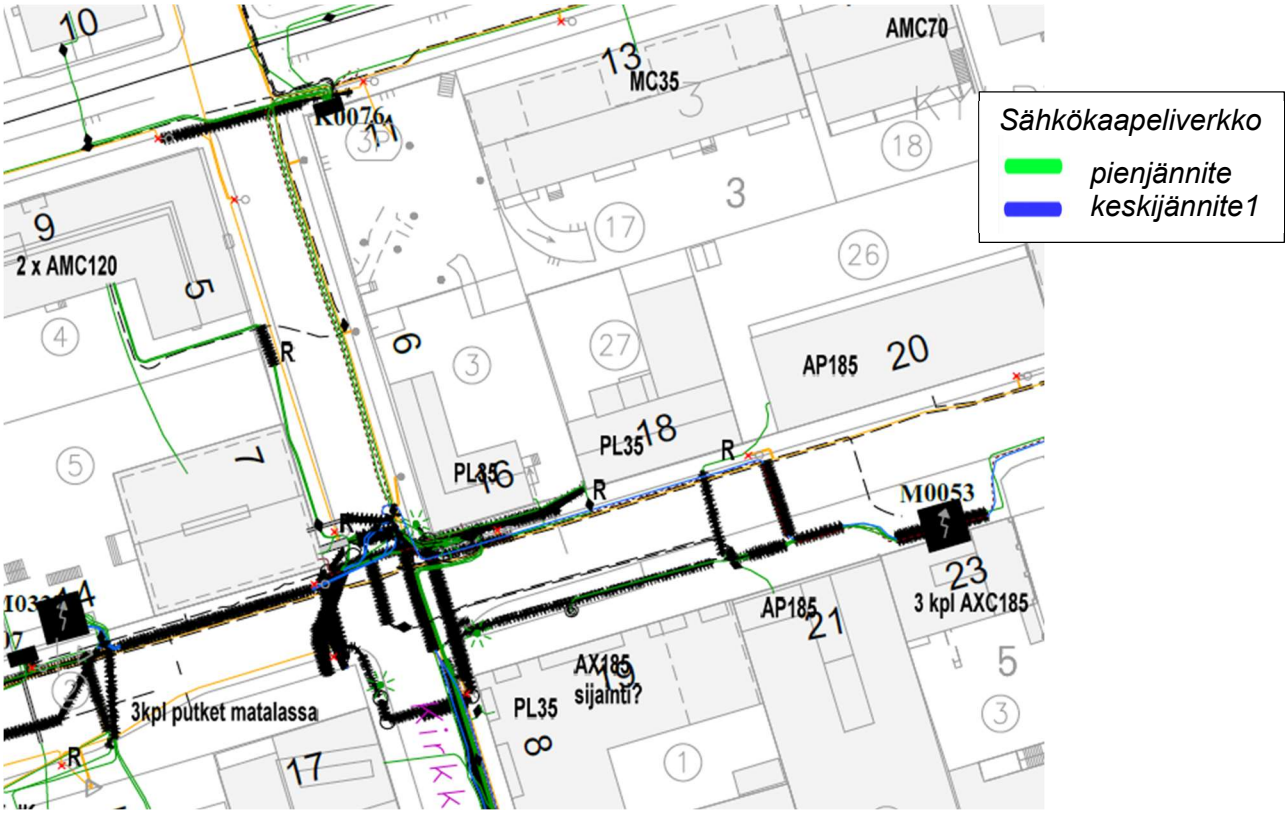
Kuvassa näkymä kauppakeskus Armadan katolta, vasemmalla kiinteistö Oy Ecumen liikerakennus, taustalla City-korttelin 6- ja 8-kerroksiset asuin- ja liikerakennukset ja oikealla Kauppakulma. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

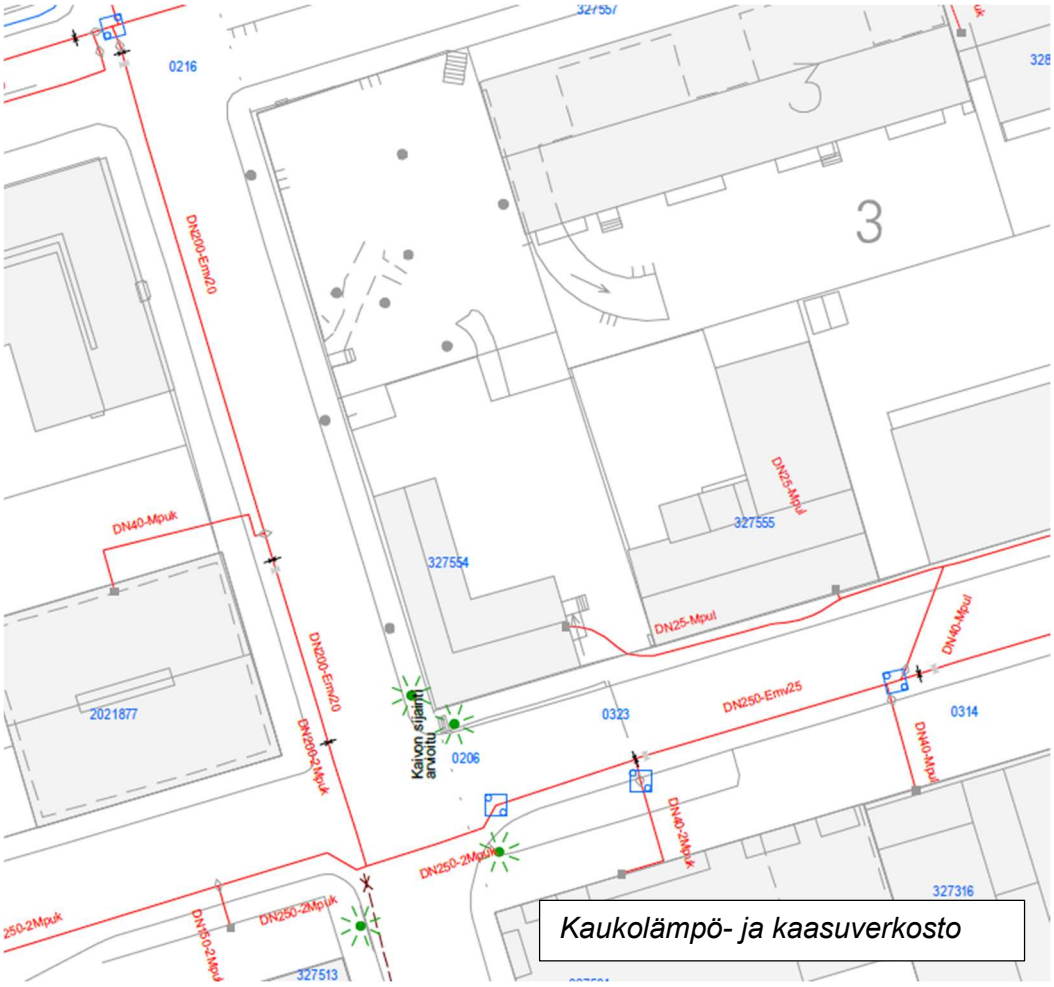
Kuvassa Kiinteistö Oy Ecumen tontin asemakaavan mahdollistama uudisrakennus, joka porrastuu Koulukadun puoleisen osan kahdeksasta kerroksesta City-käytävän kahteen kerrokseen (Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg, nykyisin Rosberg Ikävalko Oy)

- Yhdyskuntatekniikka

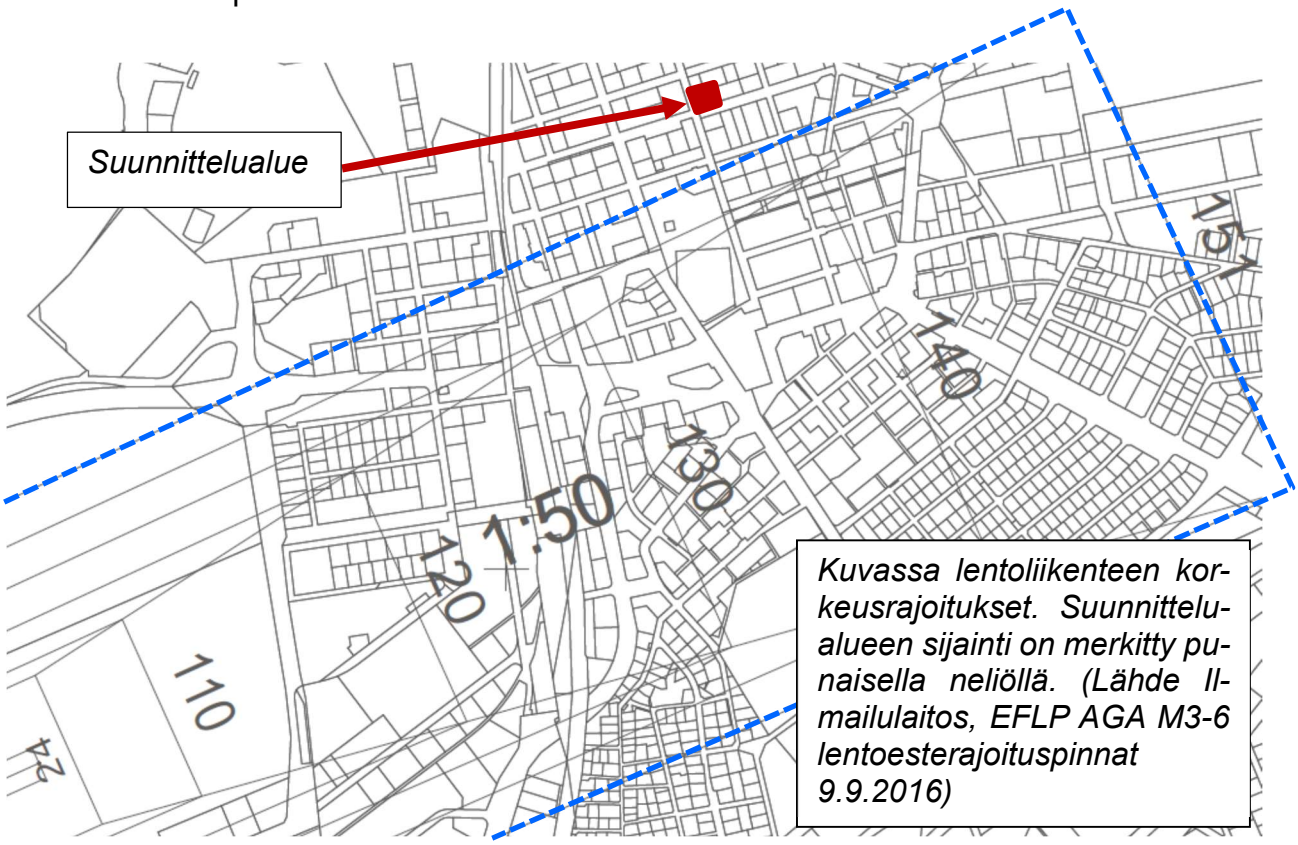
Seuraavilla sivuilla olevissa kartoissa on esitetty alueella olemassa olevat sähkökaapelit, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit, sekä kaukolämpöverkosto. Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat tonttiliittymiä lukuun ottamatta korttelia ympäröiville katualueille.




Sähkökaapeliverkko
pienjännite
keskijännite1
AMC70
MC35
K0076
2 x AMC120
AP185
PL35
M0053
3 kpl AXC185
AP185
AX185
sijainti?
PL35
3kpl putket matalassa


Kaukolämpö- ja kaasuverkosto
DN200-Emv20
DN40-Mpuk
DN25-Mpul
DN250-Emv25
DN40-Mpul
DN250-2Mpuk
Kaivon sijainti arvioitu

- Lentoestepinnat



Kuvassa lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella neliöllä. (Lähde Ilmailulaitos, EFLP AGA M3-6 lentoesterajoituspinnat 9.9.2016)

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä on +151 metriä merenpinnasta.

3.5 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

– Valtakunnalliset kohteet

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Museovirasto on määritellyt suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan alueen valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot*. Kohde on kuvattu seuraavasti: *Lappeenrannan raatihuoneen lähellä on keskellä uudistunutta rakennuskantaa säilynyt sirpale empirekauden puukaupunkia. Raatihuone sijaitsee Kauppakadun, kaupungin vanhan pääkadun varrella, minne sijoittuivat arvokkaimmat yksityistalotkin. Wolkoffin ja Tasihinin talot ovat kaupungin 1800-luvun venäläisten kauppaporvareiden kauppa- ja asuintaloja.*

Lappeenrannan empiretyylinen raatihuone kellotorneineen kuvastaa pienen Lappeenrannan hallinnon tilatarpeita rakennusaikana 1820-luvulla. Siipirakennukseksi tehty sali on vuodelta 1845.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Lappeenrannan linnoitus on osa toista valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki*.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Lappeen Marian kirkko ja kirkkopuisto ovat puolestaan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Lappeen kirkko*.

RKY 2009, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt: Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot, Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki sekä Lappeen kirkko (Museovirasto).

- Maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähimmät maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ovat satamaradan länsipuolella sijaitseva Leirin alue sekä suunnittelualueen koillispuolelle noin 400 – 700 metrin päähän sijoittuva Kimpisen asuinalue.

- Paikalliset kohteet

Suunnittelualueen rakennuksista Lagerstamin talo on merkitty keskustan osayleiskaavaan 2030 osana raatihuoneen korttelin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Talo lukeutuu kuitenkin paikallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin eikä sillä ole virallisesti RKY-statusta.

– Yhteenveto

Koulukatu 16-18:n rakennushistoriaselvityksessä (Sitowise 16.4.2021) rakennusten arvoja on tarkasteltu kaupunkikuvallisesta, historiallisesta ja rakennushistoriallisesta näkökulmasta sekä rakennushistoriallisten arvojen säilyneisyyden, harvinaisuuden, tyypillisyyden, kerroksellisuuden ja kertovuuden näkökulmasta. Kaupunkikuvallisia arvoja arvioitaessa on huomioitu rakennuksen merkitys kaupunkirakenteessa ja katunäkymissä. Historiallisiin arvoihin sisältyvät yhteiskunnalliset ilmiöt ja käyttö. Rakennushistoriallisiin arvoihin sisältyvät arkkitehtoniset arvot, sisätilat, yksityiskohdat, rakentamistapa ja rakennusmateriaalit.

Koulukatu 16:n rakennus on edustava ja ilmentää edelleen alkuperäistä tai sitä vastaavaa käyttöä ja rakennustapaa. Arkkitehtuurityyli ilmentää erityisesti 1800- luvun lopun kertaustyylien mukaista pohjan ja julkisivujen jäsennystä materiaaleineen. Käytön jatkuvuus ilmenee vähäisinä muutoksina rakenteissa, aukotuksessa ja perusmuodossa. Eri aikakausille ominaiset materiaalit ovat erotettavissa selkeimmin rakennuksen sisäasussa. Kyseessä

on kaavoitushistoriasta edelleen hyvin kertova kohde: korttelia ja katutilaa tiukasti rajaava, mittakaavaltaan alkuperäistä vastaava.

Alkuperäinen rakennuksen runko-osa ja luonnonkivijalka 1800-luvun lopulta on hyvin hahmotettavissa. Vanhin osa erottuu alkavaksi rakennuksen kulmasta ja tontin kulmasta, jota rakennus tiiviisti rajaa. Lisäosa 1920-luvulta on säilynyt hyvin aikakauden rakennustavan mukaisena. Sen perusmuoto on selvästi haluttu sovittaa vanhempaan empire-tyyliseen rakennusosaan sopivaksi. Eri aikakauden runko-osat, kivijalka, aukotus ja katto ovat erotettavissa toisistaan paikoin myös yksityiskohdissa ja rakennusmateriaaleissa. Runkotyyppi ei ole 1900-luvun vaihteen ruutukortteleissa tyypillisen vinkkelirakennuksen mukainen.

Julkisivun jäsentelyssä on erotettavissa hyvin säilyneet empire- ja myöhemmät uusklassisistiset tyylipiirteet erityisesti detaljeissa. Vuorauspaneelin leveys ja profiili, ponttityyppi, kerroslistan ja räystäslistan profiili, kattomuoto, aukotuksen rytmi ja koristeelliset kehyslaudat ovat säilyneet hyvin kummassakin rakennusosassa aikakauden rakennustavan ja -tyylin mukaisina. Oviaukotusta on muutettu rakennuksen kauppa- ja liiketilatoimintojen väistyttyä. Käynti kauppahuoneista Koulukadulle on muuttunut pääsisäänkäynniksi Kirkkokadulta. Koulukadun pääjulkisivun ikkuna-aukotus on säilynyt hyvin alkuperäisen kaltaisena näyttävänä jäsennyksenä.

Kuvassa Koulukatu 16 kuvattuna Kirkkokadulta kohti koillista vuonna 2021. Koulukadun korotukset ovat edellyttäneet pienen tukimuurin rakentamista seinän alaosan suojaksi ja rakenne saattaa johtaa hirsien lahoamiseen. (Sitowise Oy).

Sisäasussa on tehty merkittäviä muutoksia ja uusittu pintamateriaaleja käytön ja kulumisen mukaan. Porrashuoneen portaikko ja väliovi peiliovena ovat 1900- luvun vaihteen rakenteen sekä mallin mukaiset. Lisäosan päähuone on säilynyt hyvin salityyppisenä ja myöhemmät muutokset on liitetty sisäänkäynnin yhteyteen pääportaan jatkeeksi. Kohde on säilynyt kokonaisuutena hyvin 1800-luvun lopun ja 1920-luvun rakennustavan ja –tyylin mukaisena.

Koulukatu 18 asuin- ja liikerakennuksen kohteena on alueelle tyypillinen 1900-luvun korttelikauppa toimintoineen. Tontti ja rakennus todistavat erityisesti ilmiöistä, jotka liittyvät kaupan ja liiketoiminnan rakennemuutokseen 1950-luvulta alkaen Lappeenrannan ydinkeskustassa. 1900-luvun alkupuolella korotettu rakennus, sen perusmuoto kadulle ja aukotus ilmentävät edelleen vielä paikallista 1920-1930-luvun rakennustapaa. Ulkoasun uudistamiset 1900-luvun puolivälin jälkeen ovat aikakauden liikerakennuksille tyypilliset ja koskevat pääosin aukotuksia, mainoskyltejä sekä julkisivumateriaaleja.

Liikerakennus on kaupunkikuvassa keskeinen osa tiivistä ja nauhamaista katukuvaa vilkasliikenteisellä Koulukadulla. Julkisivujen jäsentely, tyyli ja materiaalit ovat muuttuneet merkittävästi alkuperäisestä 1900-luvun alun asusta. Rakennusta on korotettu 1930-luvulla, jolloin sen ulkoasu uudistettiin funktionalismin tyylin mukaiseksi julkisivu rappaamalla.

Pääjulkisivun ikkunoiden puitejako korotusosassa, länsipäädyn rappukäytävän yläikkuna ja julkisivujen sileäksi rapattu seinäpinta ovat säilyneet kohtalaisesti funkkis-tyylipiirteiden mukaisina. Julkisivun näyteikkunoiden, katosten ja ulko-ovien uusiminen pääjulkisivussa sekä sisäpihan laajennusosa ovat säilyneet 1950-1970- luvulle tyypillisinä kerroksina tyyliltään sekä materiaaleiltaan.

Kuvassa Koulukatu 18 liikerakennus Nilla, kuvattuna sisäpihalta kohti itää vuonna 2021. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

Liiketilan ensimmäisen kerroksen katutason pohjaratkaisua on merkittävästi muutettu alkuperäisestä 1900-luvun vaihteen pohjasta. Rungossa on sisällä tarkastellen säilynyt merkkejä muutetusta hirsiseinän aukotuksesta, portaikoista ja muureista. Niiden perusteella voi päätellä joltain osin alkuperäistä 1900-luvun vaihteen ja 1930-luvun huoneohjelmaa rakennuksen katusivulla. Kohde on säilynyt kokonaisuutena kohtalaisesti 1930-luvun rakennustavan ja –tyylin mukaisena.

3.6 Kaupunkikuva

Koulukatu sijoittuu maastollisesti kohtaan, jossa risteävät kadun alkavat viettää jyrkästi rantaa kohti. Mittakaavavaihtelut ovat korttelin 3 länsipäässä jyrkät ja Koulukatu 16:n päärakennus erottuu matalana ympäristöstään. Katukuva on huomattavan monimuotoinen ja -kerroksinen korttelin länsipäässä sekä lähikorttelissa Kirkkokadun molemmin puolin. Katutila tuntuu paikoin kapealta rakennusten heittovarjoin. Muuten Koulukatu rajautuu pohjoissivulla selkeästi tiukasti katulinjaan rakennettujen rakennusten ansiosta, mutta hajoaa paikoin eteläreunalla. Kohteiden kulttuurihistoriallinen status lähikortteleissa on luettavissa rakennuskannan iästä ja arkkitehtuurityylistä. Keskustan osayleiskaavan 2030 laadintaa varten tehdyssä rakennushistoriaselvityksessä RKY-aluerajaus ”Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot” on mielenkiintoinen: suunnittelualueen tontti 3 ja Lottapuisto kuuluvat raatihuoneen korttelin kaupunkikuvallisesti statukseltaan korkeaan luokitukseen, vaikka sijaitsevatkin raatihuoneen korttelin viereisessä korttelissa. Koulukatu on katuhierarkiassa kokoojakatu ja lähikatuja leveämpi. Korttelia sivuavat kaukonäkymät yhdistävät Lappeen Marian kirkon ja Rantapuiston viher- ja virkistysalueet. Lottapuisto sitoo puistoyhteyksiä Kirkkokadulla.

3.7 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä vakinaisia asukkaita. Työpaikkoja on noin 10 kpl painottuen palveluihin ja toimistotyöhön.

Koulukatu 16-18:n lähiympäristössä ovat Lappeenrannan keskustan monipuoliset kauppa- ja ravintolapalvelut sekä kauppakeskus Opri ja Armada. Lisäksi hieman kauempana sijaitsevat kauppakeskukset Galleria ja IsoKristiina sekä kauppatori. Alle kilometrin etäisyydellä suunittelualueesta on myös pääosa keskustan julkisista palveluista, kuten kaupungintalo, valtion virastotalo, maakuntakirjasto, teatteri ja terveyspalveluja.

3.8 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 ympäristömyrkkyjä tai pilaantuneita maa-aineksia.

- Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn, joukkoliikennekehän osana toimivan Koulukadun pohjoispuolella ja Kirkkokadun itäpuolella. Suunnittelualueen kohdalla Koulukadun reunoilla ovat jalkakäytävät sekä lännempänä joukkoliikenteen vaihtopysäkit. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä nostaa melutasoa.

Lappeenrannan keskustaajaman aluelle on laadittu liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Oy 31.1.2021). Vuonna 2020 suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Koulukadulla 3397 itään ja 3221 länteen sekä Kirkkokadulla 1986 pohjoiseen ja 1949 ajoneuvoa etelään.

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 ajoneuvoa länteen sekä Kirkkokadulla 2034 ajoneuvoa pohjoiseen ja 1959 ajoneuvoa etelään.

Vuorokauden liikennemäärät vuonna 2020. Ajoneuvoa /vrk

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

Melu

Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot on esitetty oheisessa 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 majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. LAeq=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.

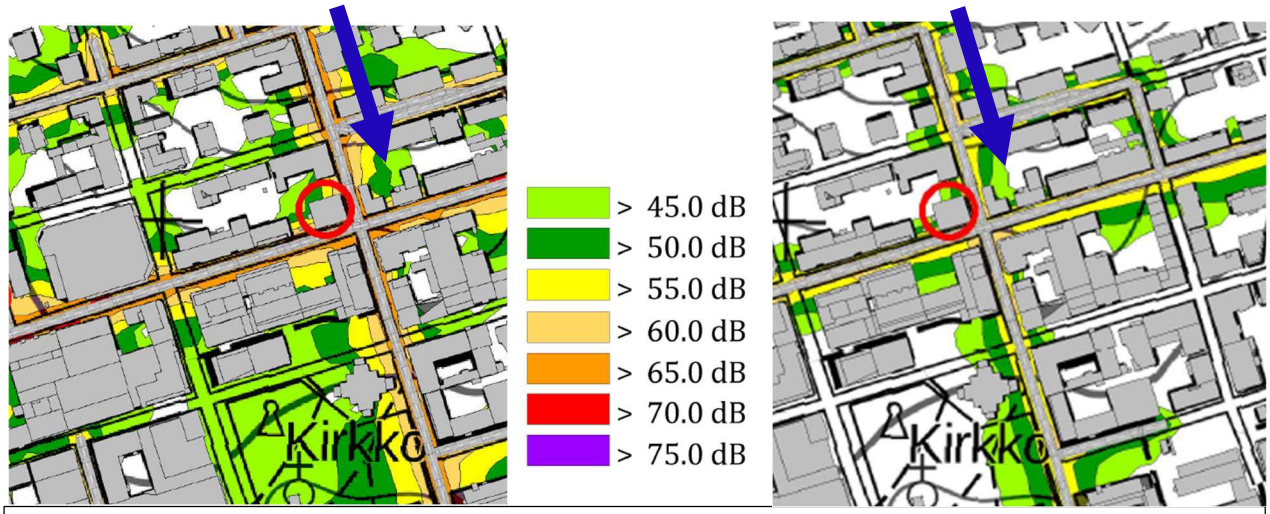
Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

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

Suunnittelualue on osittain rakennettua siten, että rakennukset suojaavat piha-aluetta Koulukadun suunnalta tulevalta melulta. Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on Koulukadun puolella rakennuksen julkisivupinnassa alle 65 dB(A) ja Kirkkokadun puolella pääosin alle 60 dB(A).

Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan enimmillään Koulu- ja Kirkkokadun risteysalueella Lagerstamin talon julkisivupinnassa 60 dB(A) ja muutoin pääosin alle 55 dB(A).

Nykytilanteessa melun ohjearvot alittuvat tonttien sisäpihan osalla.



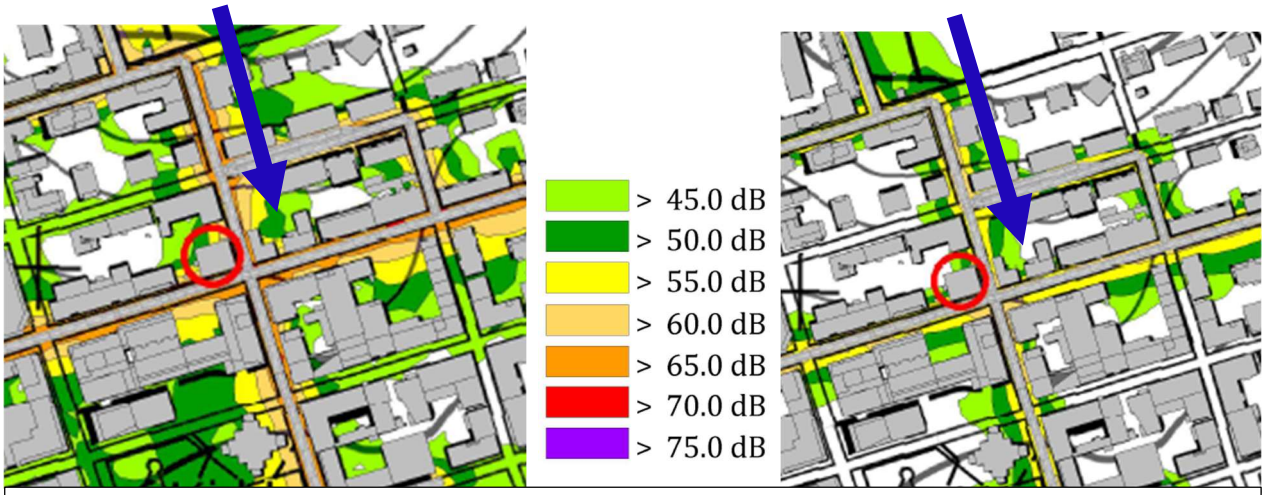
Vasemman puoleisessa kuvassa on esitetty nykytilanteen tieliikennemelun keskiäänitasot päiväaikaan kello 7-22 ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

Meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2040 suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on Koulukadun puolella rakennuksen julkisivupinnassa noin 65 dB(A) ja Kirkkokadun puolella pääosin alle 60 dB(A).

Yöajan keskiäänitaso on selvityksen mukaan enimmillään Koulu- ja Kirkkokadun risteysalueella Lagerstamin talon julkisivupinnassa 60 dB(A) ja muutoin pääosin alle 55 dB(A). Melun ohjearvot alittuvat tonttien sisäpihojen osalla.

Kaavamuutosalueelle 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 laskentamallin avulla alueen melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2040 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä. Selvityksen tuloksia on selostettu tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa ja selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

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

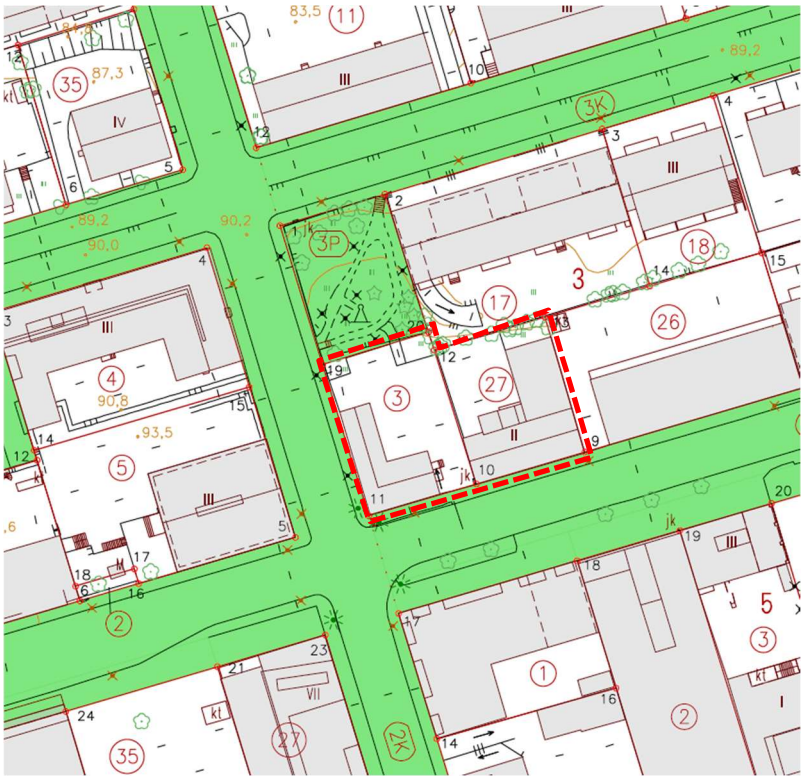


Vasemmassa kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7-22 keskiäänitasot ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

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.

3.9 Maanomistus



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)

3.10 Suunnittelutilanne

- **Maakuntakaava**

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

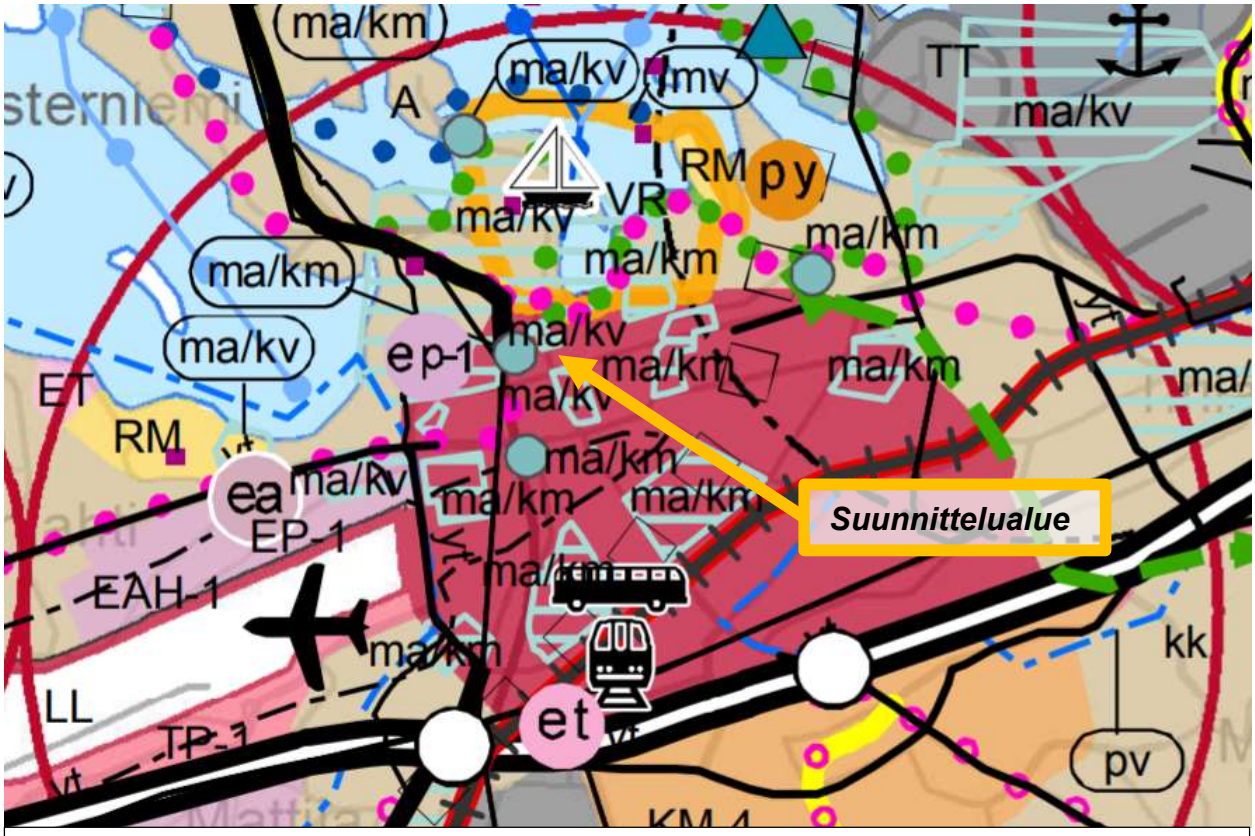
Maakuntakaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta* (C). Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.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

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

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

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan keskustatoimintojen alueena (C).

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.



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

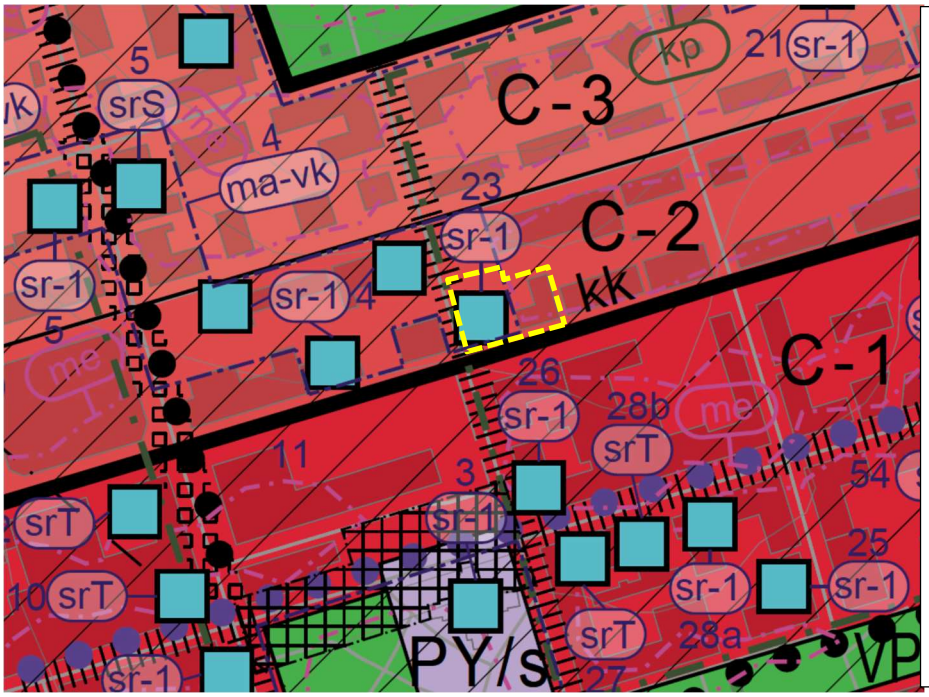
Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava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

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

- **Yleiskaava**

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

Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kokonaan keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-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 ja e=2,5.



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

Osayleiskaavassa Lagerstamin 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 koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon*.

Lagerstamin talo kuuluu yleiskaavassa myös *valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön* (ma-vk). *Alue tai kohde sisältyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan valtakunnalliseen inventointiin (RKY 2009). Alueen ja rakennuskannan ominaispiirteet tulee säilyttää, ja alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovelluttava arvokkaaseen ympäristöön. Aluerajaus voi sisältää asemakaavalla suojeltuja tai suojeltavia rakennuksia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto*.

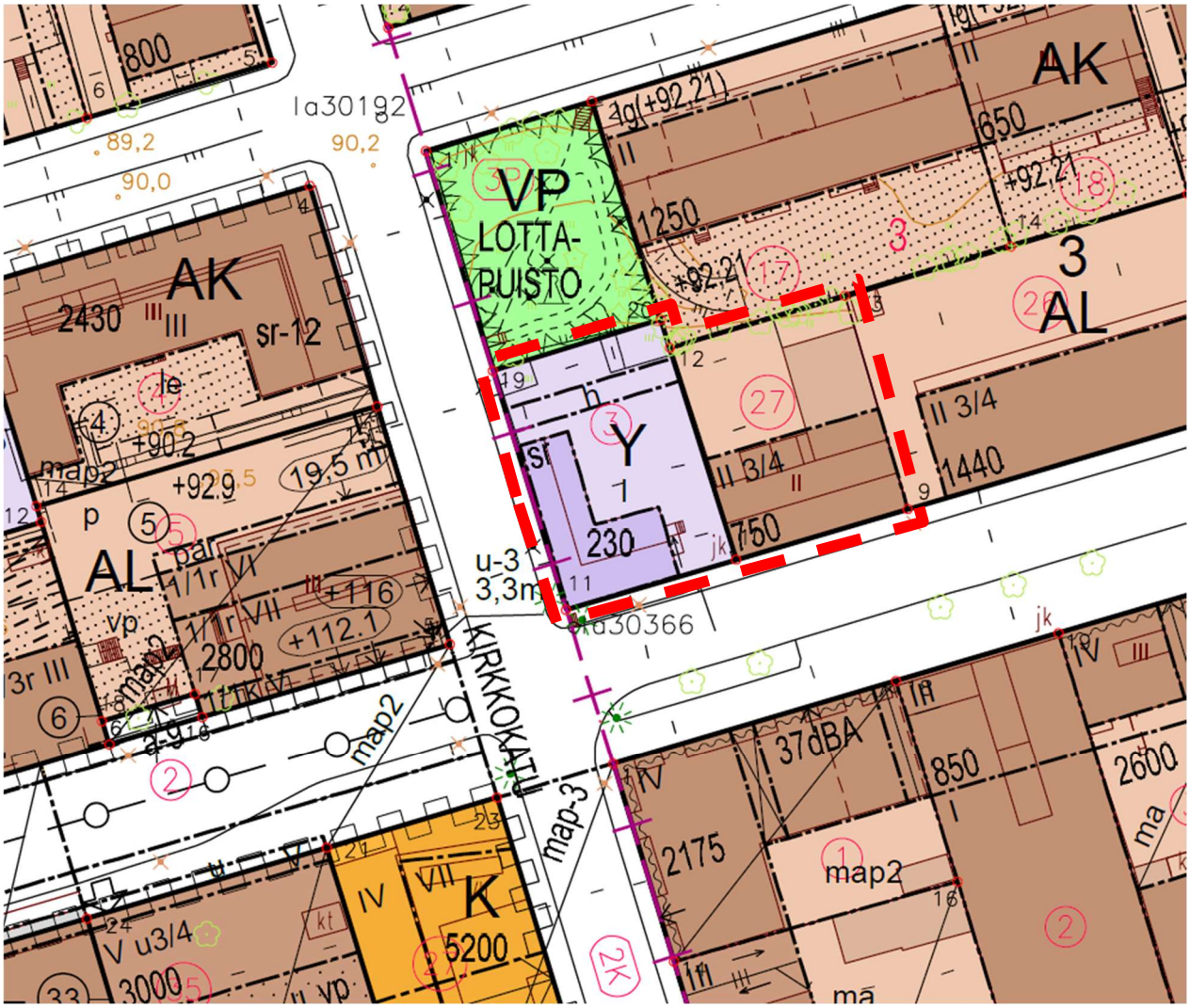
Suunnittelualue on osittain meluntorjuntatarve -aluetta (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55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

Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Kirkkokatu on merkitty kävelypainotteisena alueena kehitettävänä alueena ja eteläpuolella oleva Koulukatu on osoitettu kokoojakatuna (kk).

- **Asemakaava**

Suunnittelualueen tontteja 3 ja 27 koskeva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.6.1998 ja saanut lainvoiman 25.7.1998.

Tontin 3 asemakaavamerkintä on *Yleisten rakennusten korttelialue (Y).* Rakennuksen kerrosluku on yksi (I). Rakennusoikeus on 230 kerrosalaneliömetriä ja tonttitehokkuus e=0,34 (230/680). Rakennus on suojeltu *historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävän rakennuksen rakennusalalla. Rakennuksen säilyttäminen on suotavaa. Korjauksissa on rakennuksen historiallinen asu pyrittävä säilyttämään tai palauttamaan* (sr). Tontin pohjoisosalla on korttelin sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h). Asuinhuoneiden rakenteellinen äänenvaimennus on oltava vähintään 35 dB(A).



Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta. (Webmap 17.8.2021)

Tontin 27 asemakaavamerkintä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja kerrosluku II 3/4. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään

mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeus tontilla on 750 m² ja tonttitehokkuus e=1,22 (750/617). Rakennusten kerrosten yläpuoleisten tilojen uudisrakentamisen yhteydessä tulee kadunpuoleiset julkisivut muuttaa uudisrakennusosan julkisivukäsittelyä vastaavaksi. Autopaikkoja on varattava: Liike- ja toimistotilat 1 ap/ 60 kerros-m², asunnot 1 ap/ 80 kerros-m², kuitenkin 1 ap/asunto.

Kaavamuutosalueen länsipuolella, tonteilla 4 ja 5 on voimassa asemakaava 2588, joka on hyväksytty 5.6.2017. Tontti 5 Koulu- ja Kirkkokadun risteyksessä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennuksen kerroslukumäärä on sisäpihan puolella kuusi (VI), keskellä seitsemän (VII) ja Koulukadun puolella viisi (V). Murtoluku (1/1r) roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeus on 2800 m² ja tonttitehokkuus e=1,22 (2800/1321). Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +112,1 ja rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 19,5 metriä. Vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +116 metriä. Rakennuksen pohjoispuolelle on merkitty parvekkeen rakennusala (par). Tontilla sijaitsee maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja (map2). Pihakannen likimääräinen korkeusasema (+92,9). Alueen lounaiskulmaan on osoitettu ohjeellinen istutettava alueen osa sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan (vp). Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Sen pohjoispuolella on ohjeellinen pysäköimispaikaksi varattu alueen osa (p). Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla. Lounaiskulmassa, Koulukadun puolella on merkintä rajasta, johon on rakennettava 2,2 metriä korkea meluaita (a-9). Meluaidan tulee muodostaa rakennuksen kanssa yhdessä melulta suojaava kokonaisuus siten, että ne suojaavat piha-aluetta kadun liikennemelulta. Meluaita on käsiteltävä julkisivunomaisesti sekä toteutettava laadukkaasti ja muuhun korttelikokonaisuuteen soveltuen. Melunsuojaus tulee toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tontilla 4 sijaitseva entinen rikkihappotehtaan pääkonttori on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennuksella on suojeltava rakennus –merkintä (sr-12). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen kerrosluku on kolme (III). Rakennuksen eteläiselle sisäpihalle on merkitty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Rakennusoikeus on 2430 m².

- **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). Raatihuoneen korttelista on laadittu rakennuskulttuuriselvitys (Ramboll Finland Oy 4.7.2017)

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

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan–Lauritsalan pohjavesialueeseen, joka on luokitukseltaan muu pohjavesialue. Alueen pinta-ala on 12,88 km^2, muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km^2 ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m^3/d. Pohjavesialueiden luokituksia ja aluerajauksia ollaan parhaillaan tarkistamassa (ks. kohta 3.1.2).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Koulukatu 18:n liikekiinteistön omistajien kuolinpesän ja Vivo Oy:n aloitteesta. Kaavamuutoksen taustalla ovat Vivo Oy:n muuttuneet tarpeet omistamiensa kiinteistöjen osalta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Koulukatu 16-18:n kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Uudisrakentamisen lisäksi kaavassa ratkaistaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen suojelu.

Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt kaavamuutosaloitteen ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen hakemuksen mukaisille maa-alueille. Koulukatu 16-18:n asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2021-2023 kaavoitusohjelmaan kohdenumerolla 5. Kaavoitusohjelma on hyväksytty Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

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 on järjestetty luonnoskuulemisen aikana asukastilaisuus, joka koronavirustilanteen vuoksi pidettiin 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 asemakaavaluonnos.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 29.9.2021. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 30.9.2021 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 30.9. – 21.10.2021. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

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 on järjestetty asukastilaisuus 12.10.2021 etätilaisuutena verkossa Teams-kokouksena. Kaikille avoimeen asukastilaisuuteen on pystynyt liittymään asemakaavan verkkosivujen kautta lataamatta ohjelmaa erikseen.

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ei ilmennyt tarvetta muutoksille asemakaavaluonnokseen ja asemakaavaehdotus on laadittu asemakaavaluonnoksen mukaisesti. 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 Arkkitehtuuripalvelu.fi kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun yleisenä tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kokonaisvaltainen kehittäminen osana Lappeenrannan ydinkeskustaa sekä suojella kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Lagerstamin talo. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen tontille 27. Tonttia 27 laajennetaan suojeltavan rakennuksen tonttia (nro 3) pienentämällä ja rakennusoikeutta korotetaan vastaamaan yleiskaavan mukaista tavoiteltavaa tonttitehokkuutta e=1,5 - 2,5.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta kiinteänä osana ydinkeskustaa. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaisuutta ja kehittää liike- ja yritystoiminnan edellytyksiä keskusta-alueella. Lisäksi tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tarjota mahdollisuuksia keskusta-asumiseen hyvien kevyenliikenteen yhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelia kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on kehittää alueesta lähiympäristöineen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus. Korttelin keskeinen sijainti antaa tähän hyvät lähtökohdat.

Kuvassa suunnittelualueen rakennukset, keskellä Raittiustoimiston talo ja vasemmalla Vivo Oy:n liikerakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

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

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

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 kaavamuutosalueelle luonnossuunnitelman, jossa lähtökohtana oli tasapainoinen kaupunkikuva ja yhtenäinen katutilan ja kaupunkirakenteen mittakaava Koulukadun varrella. Purettavan liikerakennuksen tilalle tutkittiin samankaltaisen mittakaavan jatkumista kuin mitä on kaavoitettu vuonna 2017 valmistuneessa asemakaavassa Kirkkokadun vastakkaisella puolella sijaitsevalle virastotalon tontille. Katujulkisivun korkeus sovitettiin myös Koulukatu 22:n vuonna 2012 valmistuneen Asunto Oy Luminan asuin- ja liikerakennuksen räystäskorkoon. Uudisrakennuksen mittakaavaa oli kevennetty myös Lagerstamin talon puolella kuudennen kerroksen sisäänvedoilla ja kattoterasseilla.

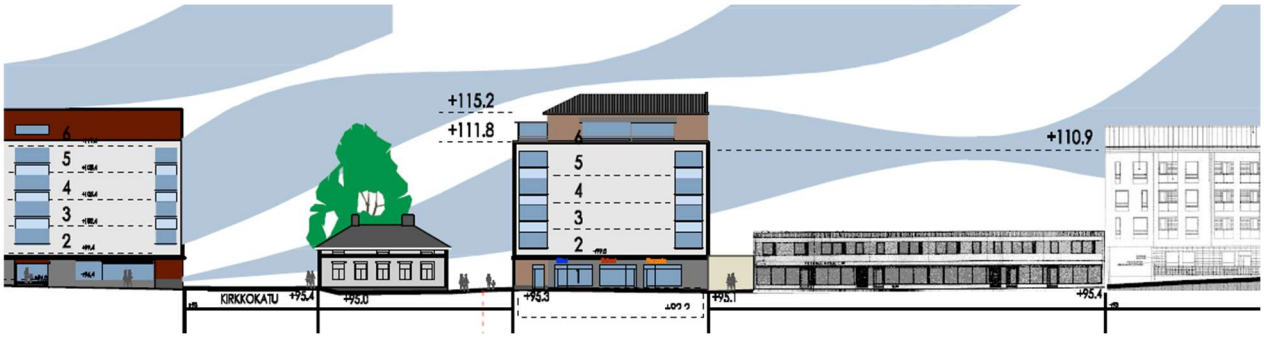
Suojeltu Lagerstamin talo sekä lähimpien tonttien olemassa olevat ja suunnitellut räystäskorkeudet asettivat siinä määrin tiukkoja reunaehtoja uudisrakentamiselle, ettei kaavatyön yhteydessä ollut tarkoituksenmukaista tutkia kokonaan toisistaan poikkeavia massoittelu-vaihtoehtoja. Koulukatu 18:n tontille tutkittiin kuitenkin ratkaisuja, jotka erosivat toisistaan ylimmän kerroksen sisäänvetojen osalta. Kaupunkikuvallisen vertailun tuloksena päädyttiin ratkaisuun, jossa kuudes kerros oli sisennetty sekä Koulukadun että länsipäädyn puolella.

- Alustava asemakaavaluonnos

Alustava asemakaavaluonnos on laadittu pääosin Arkkitehtipalvelu Oy:n viitesuunnitelman pohjalta, jossa Vivo Oy:n liikerakennuksen tilalle on mahdollista rakentaa osittain kuusikerroksinen rakennus. Luonnos suojelee Lagerstanin talon eli entisen raittiustoimiston rakennuksen Suunnitelmassa Koulukadun puoleisella sivulla tavoitellaan viiden kerroksen korkuista katujulkisivua, jossa kuudes kerros on sisään vedetty 3 metriä julkisivun

pinnasta. Lisäksi huomioidaan Lagerstamin talo edellyttämällä vastaavaa terassoitua kuudetta kerrosta myös länsijulkisivun osalta.

Ajoyhteys uuden rakennuksen maanalaiseen paikoitustilaan on mahdollista järjestää Kirkkokadulta rasitteena tontille 29 (osa entisestä tontista 3).



Katunäkymä Koulukadulle, jossa vasemmalla virastotalon tontille on sijoitettu asemakaavan mahdollistama rakennusmassa, seuraavana oikealla Kirkkokatu, seuraavana suojeltava Lagerstamin talo, keskellä asemakaavaluonnoksen mahdollistama kuusikerroksinen uudisrakennus, seuraavana kaksikerroksinen Asunto Oy Kerhokara ja oikealla nelikerroksinen Asunto Oy Lumina. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

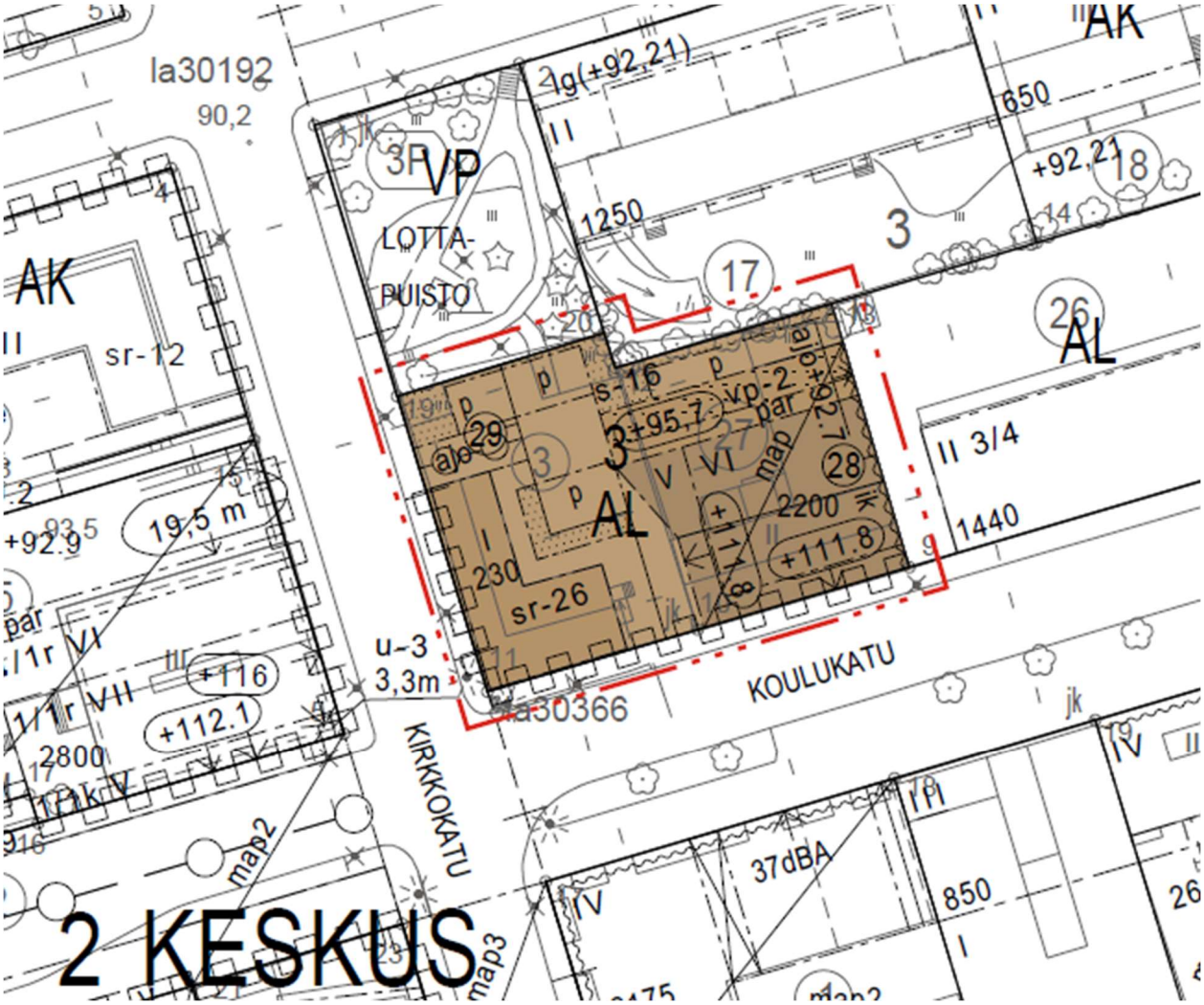
5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa Koulukatu 16-18:n kokonaisvaltaisen kehittämisen ja täydennysrakentamisen suojelu- ja miljööarvot huomioiden. Korttelin itäosaan on sijoitettu uudisrakentamista nykyisen liikerakennuksen paikalle. Korttelin länsiosassa rakennuskanta on säilytetty ja varustettu suojelumerkinnöin. Lagerstamin talon suojelumerkintää on täsmennetty.

Asemakaavamuutoksessa voimassa oleva asemakaavan *Yleisten rakennusten korttelialue* (Y) on muutettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL)*. Alueelle voi sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotilojen lisäksi esimerkiksi kokoontumis- ja edustustiloja. Rakennuksen kerrosluku on I. Lagerstamin talo on suojeltu sr-26–merkinnällä. Rakennusoikeus on 230 kerros-m^2, joka on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelualueen itäosan korttelialue säilyy ennallaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Korttelialue käsittää siten kaksi tonttia ja pienentyvän tontin numero 3 uusi numero on 29 sekä laajentuvan tontin 27 uusi numero on 28.

Muodostuvalle tontille nro 28 on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle, jonka rakennusoikeus on 2200 kerros-m^2. Rakennusoikeus nousee voimassa olevaan asemakaavaan nähden 1450 kerros-m^2:llä. Tontin kerrosluku on merkitty siten, että rakennusosien korkeus on viisi (V) kerrosta Koulukadun varressa sekä lännen puoleisella osalla ja muilla osilla kuusi (VI) kerrosta. Korttelialueelle on merkitty myös maanalaista tilaa pysäköintiä varten (ma). Koska rakennus sijoittuu rinteeseen, pohjoisen puolelta katsottuna kellarikerros on lähes kokonaisuudessaan maanpäällinen.



Ote 9.11.2021 päivätystä asemakaavan ehdotuksesta. (Kaupunkisuunnittelu).

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,1297 ha. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus 980 kerros- m² nousee 1450 kerros- m² ja on 2430 kerros- m². Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

	Kaavaluonnos
Tontti **3** (Y) poistuva Lagerstamin talo Uusi tontti **29** (AL)	0,0439 ha, rakennusoikeus on 230 krs-m² Muutos nykyisen rakennusoikeuden 230 krs-m²:iin on 0 krs-m² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan on 0 krs-m²
Tontti 27 (AL), poistuva Uusi tontti **28**	0,0617 ha ja kiinteistörekisterin mukainen kerrosala on 539 krs-m² Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen kerrosalaan (2200 - 539) on **1661** krs-m²
Tontti **28** (AL) 35,44 % tontista 3	0,0858 ha, uusi rakennusoikeus on **2200** krs-m² Lisäys poistuvan asemakaavan rakennusoikeuden 750 krs-m²:iin on 1450 krs-m² Rakennusoikeuden lisäyksen osuus tontille 3 on **513,88** krs-m²
Tontti **29** (AL) 64,56 % tontista 3	0,0439 ha, säilyvä rakennusoikeus on **230** krs-m² Lisäys poistuvan asemakaavan rakennusoikeuden 230 krs-m²:iin on 0 krs-m²

Kerrosala koko suunnittelualue	Vanha kiinteistörekisterin mukainen kerrosala on **735** krs-m^2 Uusi rakennusoikeus on **2430** krs-m^2 Rakennusoikeuden lisäys (2430-230-750) **1450** krs-m^2
Uusia asuntoja tontille	Asuinkäyttöön soveltuvan kerrosalan lisäys on (2200-200) 2000 krs-m^2 Suunnitteluratkaisun mukaisilla 50 % läpi talon ulottuvilla asunnoilla keskipinta-ala on noin 44 m^2 ja asuntoja (0,8x2000=) 1600/44 = 36 asuntoa
Asukasluvun lisäys	kun keskimäärin 40,3 m^2/asukas, laskennallinen asukasluku on 40 henkilöä.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontille 28 on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta tiivistävä ratkaisu. Ensimmäiseen kerrokseen kadun puoleisiin tiloihin on kaavan mukaan rakennettava liike- tai palvelutiloja ja muihin kerroksiin voidaan rakentaa asuntoja tai muita kaavan mahdollistamia tiloja. Maanalaisiin pysäköintitiloihin on mahdollista järjestää ajoyhteys Koulukadulta tontin 29 kautta kulkevalla ajoyhteydellä.

Kaavaluonnoksessa on erityisiä kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaava entinen raittiustoimiston rakennus, joka on keskustan osayleiskaavassa osana valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluvaa raatihuoneen korttelin kokonaisuutta. Kyseinen rakennus suojellaan asemakaavassa. Tontin 28 liikerakennus on mahdollista purkaa, mutta sen korvaava uudisrakennus on sovitettu mittakaavaltaan Koulukadun varrella olevaan rakennuskantaan sekä uusien asemakaavojen mahdollistamien rakennusten mittakaavaan.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja eikä ympäristöhäiriöihin liittyviä tekijöitä.

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

5.4 Aluevaraukset

- 5.4.1 Korttelialueet

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

Suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL). Korttelialue on jaettu kahteen sitovan tonttijaon mukaiseen tonttiin, joiden numerot ovat 28 ja 29.

<u>Tontti 28</u>

Nykyisen tontin nro 27 purettavan liikerakennuksen tilalle on mahdollista rakentaa massoittelultaan porrastettu pääosin kuusikerroksinen uudisrakennus. Kerrosluvuksi on merkitty rakennusalan etelä- ja länsireunalle 3 metrin osalle viisi (V) kerrosta ja muilta osin kuusi kerrosta (VI). Uudisrakennuksen enimmäisräystäskorkeus Koulukadun puoleisella julkisivulla on määrätty korkoon +111,8. Rakennusalalle on merkitty rakennuksen harjan suunta Koulukadun suuntaiseksi. Tontin rakennusoikeus on 2200 kerros-m^2, jossa on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan nähden 1450 kerros-m^2.

Muodostuvalle tontille nro 28 on lähes koko laajuudelle merkitty maanalainen tila pysäköintiä varten (map). Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet itäpuolella sijaitsevalle tontille numero 26 on turvattava rakennevarauksilla ja rasitesopimuksilla. Maanalaisiin pysäköintitiloihin on mahdollista järjestää ajoyhteys Kirkkokadulta tontin 29 kautta kulkevalla ajoyhteydellä.

Lisäksi tontille on merkitty rakennusala, joille saa sijoittaa viherpihan (vp-2). Viherpiha tulee toteuttaa vähintään 4 metriä leveänä ja 50 m²:n kokoisena oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.

Rakennuksen Koulukadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Katettuja parvekkeita ei saa rakentaa Koulukadun puoleisella julkisivulla kuudennen kerroksen tasolle. Muilta osin parvekkeiden tulee olla lasitettuja. 6. kerroksen terassien lasituksen tulee olla sisään vedetty lasituksen alapuolella sijaitsevasta julkisivulinjasta vähintään 0,5 metriä. Lasitettuja parvekkeita ja terasseja ei lasketa kerrosalaan.

Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Koulukadun puolella parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että lasituksen äänen eristävyys on vähintään 11 dB.

Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla tiili- tai rappauspintaisia ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Tontin 28 itään suuntautuvaa julkisivua tulee elävöittää arkkitehtonisella värirajauksella, millä on pyritty ehkäisemään yksitoikkoisen julkisivupinnan muodostuminen naapuritonttia vasten.

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

Korttelin 3 tontin 28 purettavasta rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamistyön aloitusta.

Tontti 29

Muodostuvalla tontilla nro 29 oleva vanha puinen rakennus on suojeltu sr-26-suojelumerkinnällä. *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 voimassa olevan asemakaavan mukainen 230 kerros-m^2 ja kerrosluku I.

Tontin numero 29 (vanha numero 3) pohjoisosan kautta on kulkuoikeus tontille 28 (vanha numero 27) ja ajoyhteys on merkitty kaavakartalle ajoyhteytenä (”ajo”).

Koko AL-korttelialuetta koskevat määräykset

AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Tontin 28 katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja.

AL-korttelialueelle on tontille 28 varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualuetta vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualue voi sijoittua kellarin kansirakenteelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa L_{aeq}7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L_{aeq}22-7 45 dB kello 22-7 välillä. Pihakannen oleskelualueet tulee suojata vähintään 1,2 metriä korkealla aidalla siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Pihatasanne saa rakentua ulokkeena 1 metrin etäisyydelle yli rakennusalueen rajan. Tontin 29 asukkailla on käyttöoikeus tontin 28 ulko-oleskelualueelle.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Kirkkokadulta tulee järjestää ajoyhteys tontille 28. Tontin 28 likimääräiseltä tasolta +92.7 tulee järjestää ajoyhteyden varaus tontille 26.

Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella, maanpäällinen jätekatos ei ole sallittu. Tontilla 29 on käyttöoikeus tontin 28 jätetilaan.

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 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.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivyttämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon sekä hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

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

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

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

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.

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

<u>Autopaikka- ja polkupyöräpaikoitusta koskevat määräykset</u>

AL-korttelialueelle on varattava autopaikkoja seuraavasti:

liike- ja toimistotilat	1 autopaikka/ 90 kerros-m^2
hotellitoiminta	1 autopaikka/ 250 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.

Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m^2 ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

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

Tontin 29 autopaikkavelvoite on 2 paikkaa.

- Liikennemelun huomioiminen

Kaavassa on määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{aeq\ 7\text{-}22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22\text{-}7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Lisäksi parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Koulukadun puolella parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että lasituksen äänen eristävyys on vähintään 11 dB.

Uudisrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA Koulukadun puoleisilla julkisivuilla. Sisä- ja ulkomelun ohjearvot perustuvat valtioneuvoston päätökseen 993/92.

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

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannan keskustan – Lauritsalan pohjavesialueeseen, joka on muuttumassa luokitukseltaan 1E- luokan pohjavesialueeksi. 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.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

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

Rakennuslupaan liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivyttämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Hulevesien imeyttämiseen korttelin uudisrakentamisalueilla ei käytännössä ole mahdollisuutta. Siltä varalta, että tontin 28 hulevesiä ei ole korkeussuhteiden vuoksi mahdollista johtaa Koulukadun hulevesiviemäriin, on kaavassa hulevesiputkea varten johtovaraus tontin 29 kautta Kirkkokadulle.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. AL-korttelialueelle tulee siten rakentaa pinta-alan edellyttämät väestösuojatilat. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Normaalioloissa suojaa voidaan käyttää esimerkiksi varastona edellyttäen, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

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

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

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

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

- Automaattinen huoneistokohtainen sammutuslaitteisto
- Porrashuoneen automaattinen savunpoistojärjestelmä ja ovipumput
- Paloilmoittimet
- Asuinhuoneistojen sprinklaus

Omatoimisen pelastautumisen rinnalla on mahdollista pelastuslaitoksen suorittama pelastaminen. Nostolava-autolla tapahtuva pelastaminen edellyttää, että auto voidaan pysäköidä tasaiselle 6 x 15 metrin kokoiselle alustalle, joka kestää tukijalkojen edellyttämän pistekuorman ja alustan tulee sijaita nostimen toimintaetäisyyksien edellyttämällä etäisyydellä asunnon parvekkeesta. Tämä on mahdollista ainakin kaikkien Koulukatuun rajoittuvien asuntojen osalta, mikäli pelastusviranomaiset reitin hyväksyvät.

Alustavien rakennussuunnitelmien mukaan myös pihan puolelle jää kantavaa maaperää, jolle voidaan pysäköidä nostolava-auto pelastustoimintaa varten. Muussa tapauksessa riittävä turvallisuustaso olisi saavutettavissa suojaamalla koko rakennus automaattisella sammutuslaitteistolla.

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

Kaavan 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

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

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

5.7 Kulttuuriympäristö

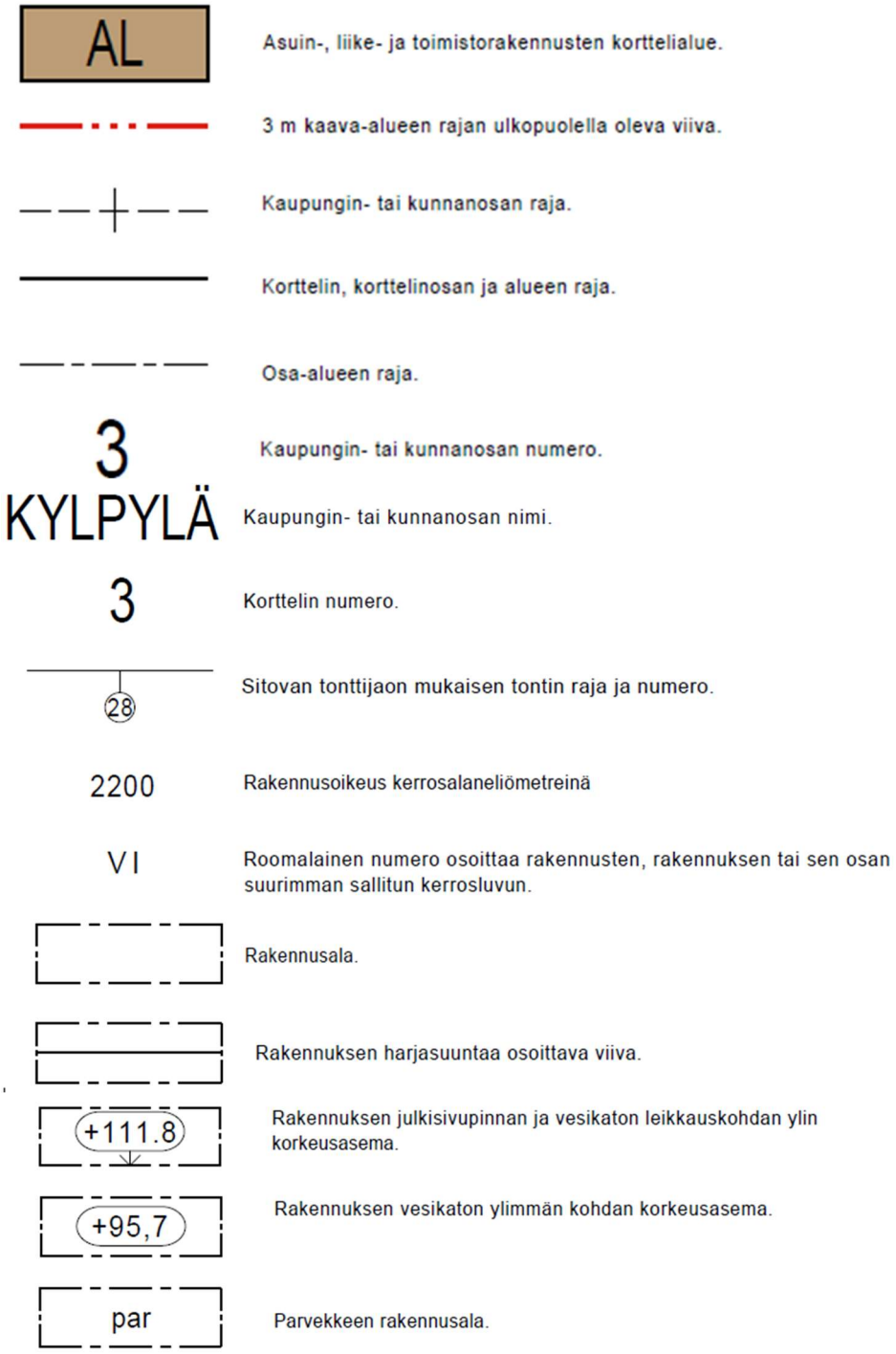
Asemakaavamuutos suojelee vuonna 1830-40-luvulla rakennetun ja vuonna 1925 laajennetun Lagerstamin talon (Koulukatu 16). Rakennus on merkitty osayleiskaavassa osaksi

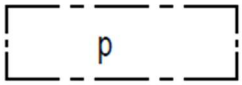
valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Lisäksi rakennus on merkitty yleiskaavassa suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1).

Asemakaavaluonnos mahdollistaa alun perin 1800-luvun lopulla rakennetun ja myöhemmin perusteellisesti muutetun ja laajennetun liiketalon (Koulukatu 18) purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava.

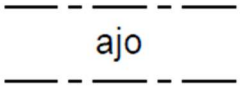
Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistoaineistojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

5.8 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset

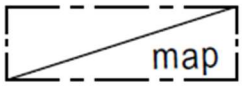




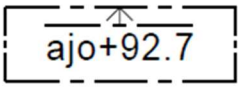
Pysäköimispaikka.



Ajoyhteys.

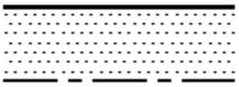


Maanalainen tila pysäköintiä varten.

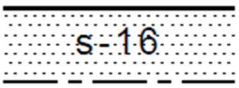


Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.

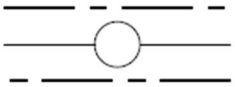
Tontin rajan osa, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.



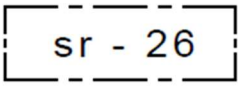
Istutettava alueen osa.



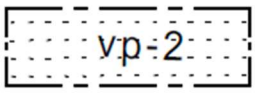
Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.



Johtoa varten varattu alueen osa.



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.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua maantasoon, mutta myös toisen kerroksen tasolle.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Tontin 28 katutasokerrokseen Koulukadun puoleiselle osalle tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja.

AL-korttelialueelle on tontille 28 varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualuetta vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualue voi sijoittua kellarin kansirakenteelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihakannen oleskelualueet tulee suojata vähintään 1,2 metriä korkealla aidalla siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Pihatasanne saa rakentua ulokkeena 1 metrin etäisyydelle yli rakennusalueen rajan. Tontin 29 asukkailla on käyttöoikeus tontin 28 ulko-oleskelualueelle.

Koulukadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Katettuja parvekkeita ei saa rakentaa Koulukadun puoleisella julkisivulla kuudennen kerroksen tasolla. Muilta osin parvekkeiden tulee olla lasitettuja. 6. kerroksen terassien lasituksen tulee olla sisään vedetty lasituksen alapuolella sijaitsevasta julkisivulinjasta vähintään 0,5 metriä. Lasitettuja parvekkeita ja terasseja ei lasketa kerrosalaan.

Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Koulukadun puolella parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että lasituksen ääneneristävyys on vähintään 11 dB.

Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja sen kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla tiili- tai rappauspintaisia ja toteutettu ilman näkyviä **elementtisaumoja**. Tontin 28 itään suuntautuvaa julkisivua tulee elävöittää arkkitehtonisella värirajauksella.

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

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Uudisrakennukseen sijoitettaessa ainoastaan Koulukadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee asunnot varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Kirkkokadulta tulee järjestää ajoyhteys tontille 28. Tontin 28 likimääräiseltä tasolta +92.7 tulee järjestää ajoyhteyden varaus tontille 26.

Kirkkokadulta tulee järjestää ajoyhteys tontille 28. Tontin 28 likimääräiseltä tasolta +92.7 tulee järjestää ajoyhteyden varaus tontille 26.

Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella, maanpäällinen jätekatos ei ole sallittu. Tontilla 29 on käyttöoikeus tontin 28 jätteiden säilytystilaan.

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

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivyttämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon sekä hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

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

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

Korttelin 3 tontin 28 purettavasta rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamistyön aloitusta.

Tontilla 28 rakennuksen perustuksiin liittyviä maankaivuutöitä ei saa ulottaa 2 metriä lähemmäksi tontin 17 rajaa.

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

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.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

1.	1 ap/ 90 kerros-m²	Liike- ja toimistotilat
2.	1 ap/250 kerros-m²	Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
3.	1 ap/ 90 kerros-m²	Ravintolatilat
4.	1 ap/100 kerros-m²	Asunnot
5.	1 ap/180 kerros-m²	Palveluasuminen
6.	1 ap/180 kerros-m²	Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m^2 ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

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

Tontin 29 autopaikkavelvoite on 2 paikkaa.

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

5.9 Nimistö

Asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan 3 Kylpylän kaupunginosan korttelin 2 tonttien 3 ja 27 rajat muuttuvat. Asemakaavalla vahvistetaan korttelin 3 tontit 28 ja 29. Alueelle laadittu tonttijako on sitova. Tonttijakokartta on selostuksen liitteenä 7.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

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

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

- Rakennushistoriaselvitys Koulukatu 16-18 (Sitowise Oy 9.4.2021)
- Koulukatu 16-18, Lappeenranta. Asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll Oy 26.2.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste 2040. (WSP Oy 31.1.2021)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

5. Kulttuuriset vaikutukset (esimerkiksi kaupunkikuvalliset vaikutukset)

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

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen vaatii maaperän kaivamista uudisrakennuksen ja maanalaisten paikoitustilojen vuoksi. Alue on kuitenkin rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo vuosisatojen ajan.

Asemakaavamuutoksen myötä purettavan liikerakennuksen paikalle rakennetaan aiempaa laajemmat maanalaiset tilat, jotka voivat ulottua noin kolmen metrin syvyyteen Koulukadun pinnasta. Vanhan Lagerstamin talon kohdalla kaavamuutos ei aiheuta merkittävää maankamaran muokkaamista.

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, koska nykyiseenkin Koulukatu 18:n rakennukseen sisältyy maanalaisia tiloja.

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

- Luonnonympäristö

Koulukatu 16-18:n suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Tontin 28 (ennen 27) pohjoisrajalla on puustoa ja kasvillisuutta, koivuja ja vaahteroita. Puuston säilyttämiseksi tontin pohjoisrajalle on merkitty s-16-alue, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava. Merkintä turvaa tontin pohjoisreunan säilymisen puustoisena. Muilta osin rakennusten ulkopuolisilla osilla on lähinnä asfaltoitua pihaa. AL-tontille tulee kaavan mukaan rakennettua ja istutettua piha- ja oleskelualuetta viherpihalle, joka on mahdollista sijoittaa autokannen päälle.

Lappeenrannan keskusta-alueen osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a)

eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Kokonaisuutena kaavamuutoksella ei ole negatiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön, luonnon monimuotoisuuteen tai viheryhteyksiin eikä luontokohteisiin.

- Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle Suur-Saimaan valuma-alueelle. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pintavesistöihin. Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset ratkaistaan tontin rakennuslupavaiheessa, minkä vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivyttämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon sekä hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510) (OIVA-palvelu 2015). Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km^2, muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km^2 ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m^3/d. Kaakkois-Suomen elinkeino -, liikenne - ja ympäristökeskus on vuonna 2016 aloittanut pohjavesialueiden rajausten ja luokittelun tarkistamistyön. Luokitus perustuu vuonna 2015 uudistettuun lakiin vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004). Kaikki pohjavesialueet tullaan tarkastelemaan niiden suojelutarpeen ja vedenhankintakäyttöön soveltuvuuden kannalta uudelleen. Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuvat 30.11.2021, kun SYKE:n syksyn pohjavesialueiden paikkatieto-päivitykset tulevat julkisiin aineistoihin käytettäväksi.

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

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

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäänny merkittävästi nykyisestä. Korttelin keskialueelle kertyvät hulevedet tulee kuitenkin jatkossa kerätä hulevesiviemäriin, joten rakentaminen vähentää siltä osin sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

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

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Korttelin käyttötarkoituksen osittainen muuttaminen ei lisää Lappeenrannan keskustan liike- ja toimistotonttien varantoa eikä siten merkittävästi vaikuta yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksiin. Liiketilojen määrä todennäköisesti vähentyy, mutta toisaalta uudet tilat mahdollistavat paremman tilatehokkuuden ja uusien yritysten sijoittumisen alueelle.

Liiketiloihin voi sijoittua perinteisiä kaupan yrityksiä tai 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-m^2 toteutuisi liike- ja ravintolatiloina, voisi näihin sijoittua muutamia työpaikkoja. Lisäksi entisen raittiustoimiston tilat ja työpaikat säilyvät ennallaan.

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.

- Yhteenveto

Tontin kehittäminen lisää kokonaisuutena ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavan mahdollistamat liiketilat sijaitsevat keskeisellä paikalla kauppakeskusten läheisyydessä ja tukevat keskustan kaupallista kehittämistä. Kaavamuutoksen vaikutukset aluetalouteen ovat kokonaisuutena myönteisiä.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tonttialueita palvelevan kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina korttelia ympäröivillä katu- ja puistoalueilla. Mahdollisten uusien tonttiliittymien kustannuksista vastaa tontin omistaja. Rakennusoikeuden lisääminen tontilla 28 tehostaa olemassa olevan infran, pysäköintitilojen ja katuverkon hyödyntämistä.

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

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia alueen katuverkkoon. Tontteja palvelevana ajoneuvoliikenteen katuna toimii jatkossakin Kirkkokatu. Koulukadun puolelle on molemmilla tonteilla merkitty ajoneuvoliittymäkielto eikä Koulukadulta sallita ajoneuvoliittymiä. Tontin 28 kellaritasolle sijoittuviin pysäköintitiloihin on mahdollista järjestää ajoyhteys tontin 29 kautta, jolloin liittymä on Kirkkokadulta.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kevyen liikenteen yhteyksiin.

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

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

Uudisrakentamisen edellyttämä pysäköinti on mahdollista ratkaista tonttien 28 ja 29 osalta tonteille sijoittuvina autopaikkoina sekä mahdollisten puuttuvien paikkojen hankintana kaupungin hallinnoimasta yleisestä pysäköintilaitoksesta.

Asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

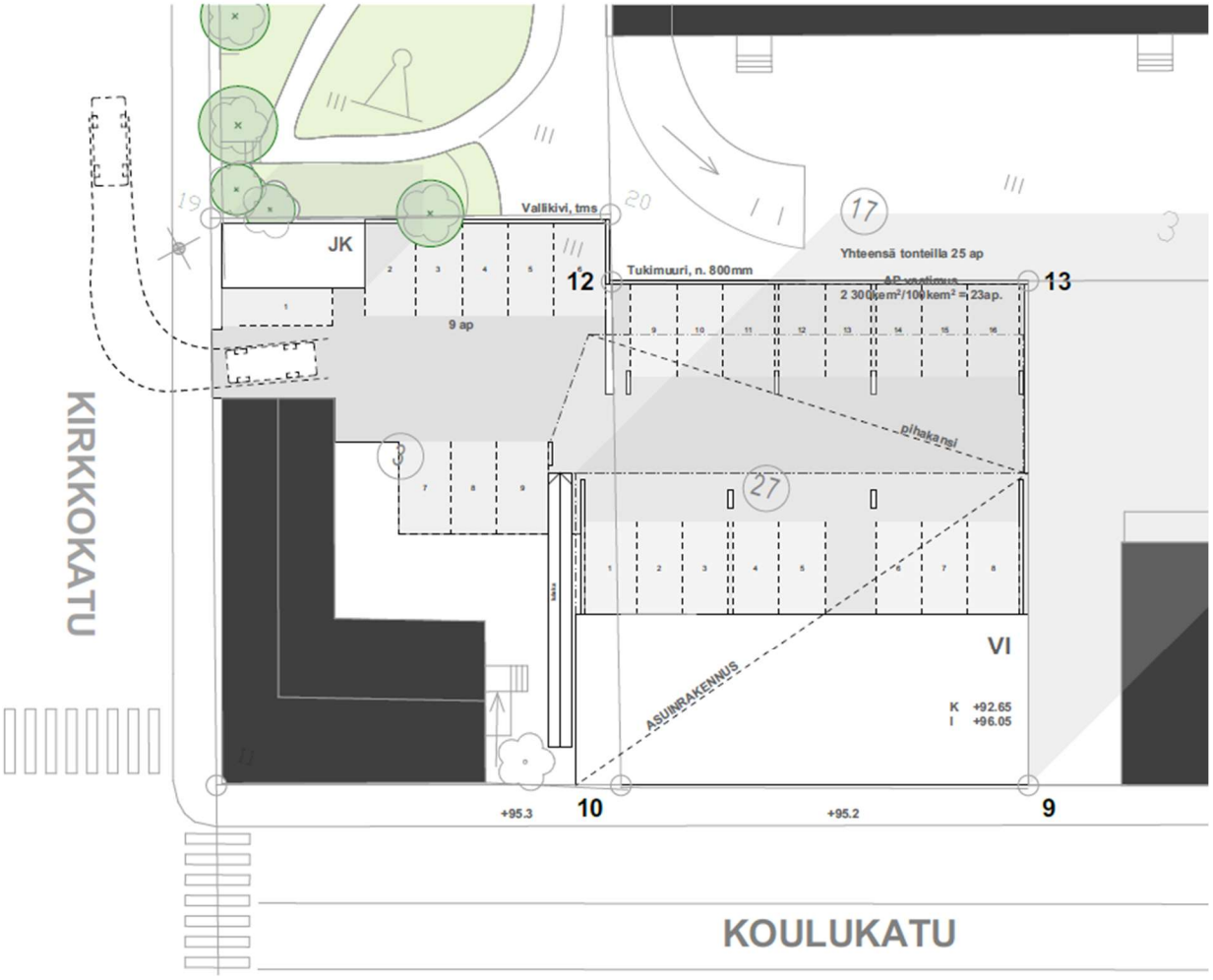
- Tontin 29 pysäköintijärjestelyt

Tontilla 29 on autopaikkavelvoitteena 2 autopaikkaa perustuen rakennuksen suojelumääräykseen. Autopaikkamääräys on kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymän pysäköintiselvityksen suojelurakennuksia koskevan normin mukainen.

- Tontin 28 pysäköintijärjestelyt

Tontin 28 pihakannen alapuolella sijaitsevaan pysäköintihalliin on mahdollista sijoittaa noin 14 pysäköintipaikkaa valitun suunnitteluratkaisun mukaisesti. Lopulliseen lukumäärään vaikuttavat rakennuksen rakennejärjestelmä ja runkosyvyys.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää tontin 28 osalta noin 20 autopaikan rakentamista rakennusoikeuden ollessa 2200 krs-m^2. Luvussa on huomioitu autopaikkamäärän laskemista koskevat huojennukset (ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m^2 ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon). Kaupunkisuunnittelun laatimien viitesuunnitelmien mukaan uudisrakennusten alle sijoittuvaan yksikerroksiseen pysäköintihalliin on mahdollista sijoittaa noin 14 autopaikkaa ja pihalle 6 autopaikkaa. Arkkitehtipalvelun laatiman suunnitelman mukaisesti hallissa on 16 autopaikkaa ja pihalla 7 autopaikkaa. Mikäli autopaikan leveytenä käytetään 2,7 metriä, on kaupunkisuunnittelun arvioima autopaikkamäärä lähellä toteutuvaa paikkamäärää.



Asemakaavaa täydentävä alustavan luonnosvaiheen viitesuunnitelma kellaritilojen vaakaleikkauksena sekä autopaikkalaskelmat tonttien 28 ja 29 osalta. Suunnittelun edetessä palomääräysten vaikutuksesta rakennusta lyhennettiin 3 metriä ja paikkamitoitus muutettiin 2,7 metrin leveydelle, jolloin menetettiin kaksi autopaikkaa ja pysäköintihalliin saadaan 14 autopaikkaa. (22.9.2020 Arkkitehtipalvelu.fi)

Autopaikkavelvoitetta voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhteiskäyttöpaikkaa kohden. Yhteiskäyttöpaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25 % tontin autopaikkojen kokonaismäärästä. Tontilla voidaan korvata siten enintään viisi autopaikkaa yhdellä yhteiskäyttöautolla, jolloin autopaikkojen kokonaismääräksi saadaan 16 kappaletta.

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

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. Suunnittelualueen tulevaksi asukasmäärän lisäykseksi voidaan arvioida noin 40 asukasta. Asumisen liikennetuotoksen lisäykseksi voidaan siten arvioida noin 35 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008).

Liike- ja toimistotilojen kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan. Koska liiketilojen työpaikat korvaavat aikaisemmat purettavassa liikerakennuksessa sijainneet työpaikat, on muutos vähäinen ja liiketilojen liikennetuotos mitä todennäköisimmin ei merkittävästi muutu aikaisemmasta.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle laaditun liikenne-ennusteen mukaan (WSP Oy 2020) liikenne suunnittelualuetta ympäröivillä kaduilla lisääntyy vuoteen 2040 mennessä. Vuonna 2020 suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Koulukadulla 3397 itään ja 3221 länteen sekä Kirkkokadulla 1986 pohjoiseen ja 1949 ajoneuvoa etelään.

Vuorokauden liikennemäärät vuonna 2020. Ajoneuvoa /vrk

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

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2040 Koulukadulla 3785 ajoneuvoa itään ja 4235 ajoneuvoa länteen sekä Kirkkokadulla 2034 ajoneuvoa pohjoiseen ja 1959 ajoneuvoa etelään.

Vuoden 2040 ennusteen mukainen ajoneuvojen määrä vuorokaudessa lisääntyy Koulukadulla 388 ajoneuvolla itään ja 1041 ajoneuvolla länteen. Kirkkokadulla ajoneuvoliikenne vuorokaudessa lisääntyy 88 ajoneuvolla pohjoiseen ja 10 ajoneuvolla etelään.

Kokonaisuutena liikenteen kasvu korttelia ympäröivillä kaduilla on pääosin seurausta muusta, kuin suunnittelualueen maankäytöstä.

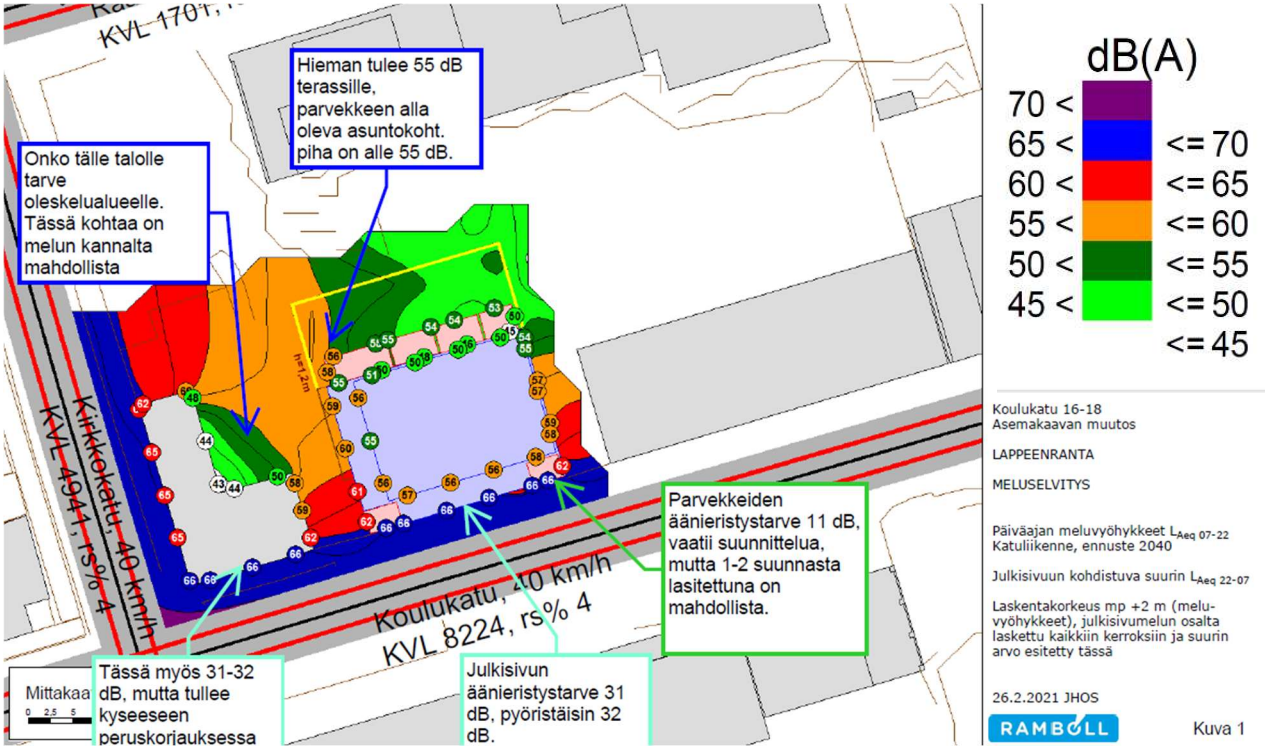
Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi Kirkko-, Raastuvan- tai Koulukadun liikennemääriin lisäävästi eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla. Kaavaratkaisulla ei ole myöskään merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen.

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla noin +151 metriä. Uudisrakennuksen korkein korkeus kaavaehdotuksessa on noin +119 metriä.

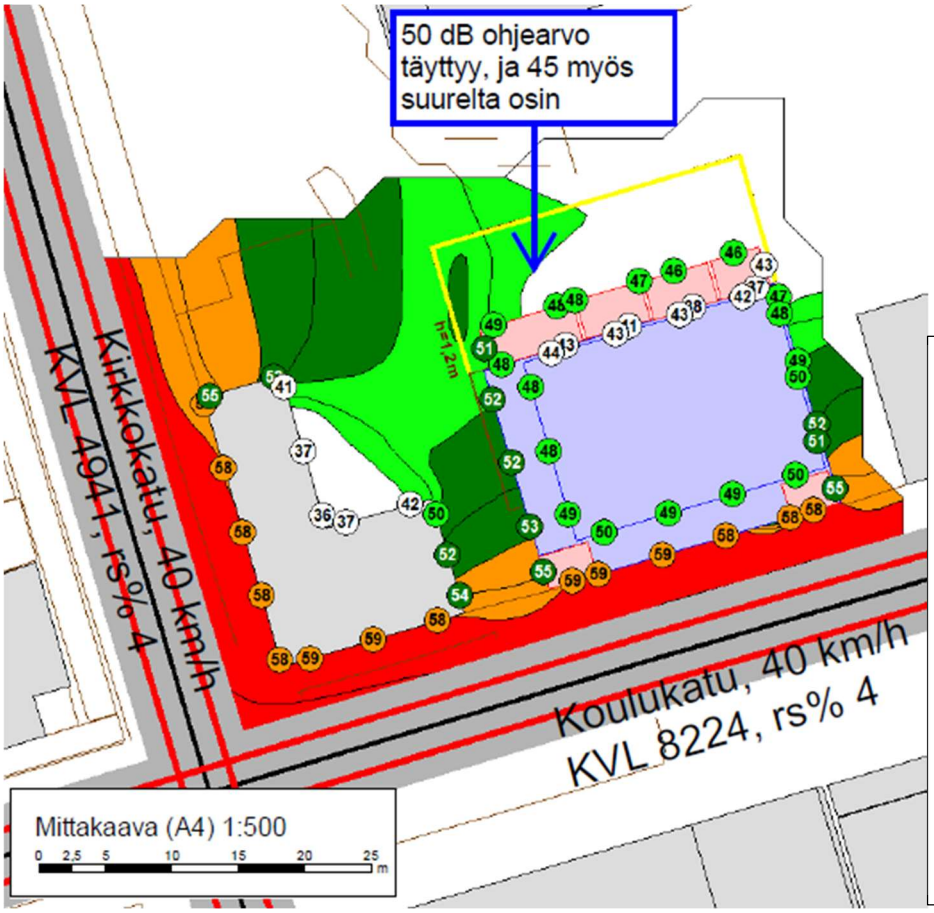
6.4.4 Meluvaikutukset

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

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys (Ramboll 26.2.2021), jonka tarkoituksena oli selvittää liikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella 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. Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 5. Melualuelaskennat on tehty 3 x 3 metrin laskentapisteruudukkoon 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 kerroksittain.



Suunnittelualueen päiväajan meluvyöhykkeet L $_{Aeq\ 7\text{-}22}$ vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa, laskentakorkeus +2 metriä maanpinnasta (meluvyöhykkeet). Tulokset osoittavat, että korttelin keskelle jää melun ohjearvot alittava alue ulko-oleskeluun. (Ramboll 26.2.2021).



Suunnittelualueen yöajan meluvyöhykkeet L $_{Aeq\ 22\text{-}7}$ vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa, laskentakorkeus +2 metriä maanpinnasta (meluvyöhykkeet). Tulokset osoittavat, että korttelin keskelle jää melun ohjearvot alittava alue ulko-oleskeluun. (Ramboll

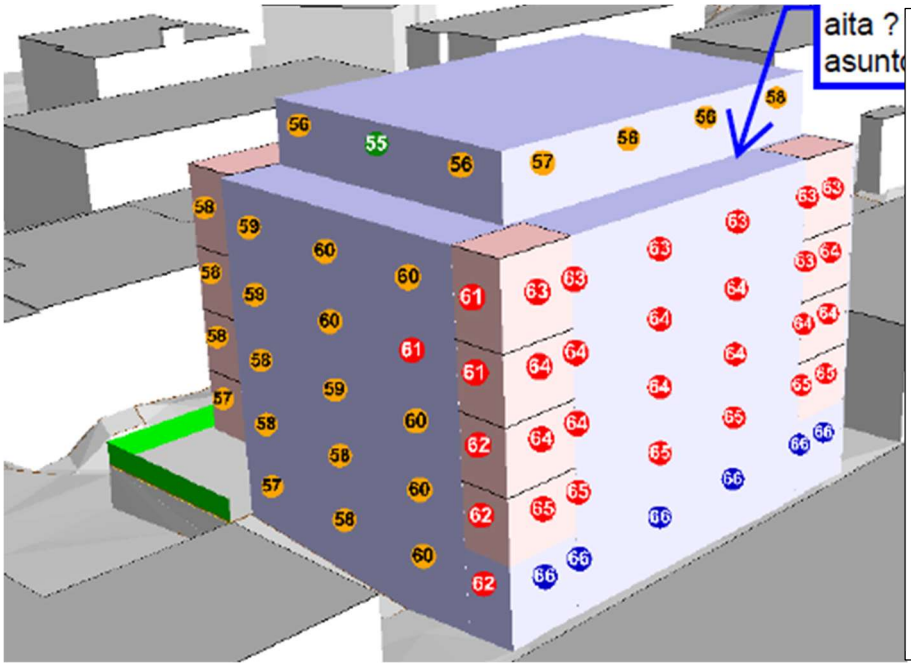
Kaavassa on myös määrätty, että ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Meluselvityksen mukaan rakennusmassoittelu suojaa sisäpihan aluetta niin, että korttelin sisäpihan päivämelutaso on vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisesti mallinnettuna lähes koko pihaalueella alle 55 dB ja yöaikainen melutaso suurimmaksi osaksi alle 45 dB. Mallinnuksen mukaisen melutason saavuttaminen edellyttää vähintään 1,2 metrin korkuisen meluaidan rakentamista pihakannen reunoille, mistä on myös annettu kaavamääräys.

- Sisämelu

Meluselvityksen mukaan rakennuksen julkisivuun kohdistuu päivällä Koulukadun puolella suurimmillaan 66 dB:n keskimelutaso, jolloin ääneneristävyystarve on 31 dB (66 dB ulkomelu – 35 dB sisämelun ohjearvo = 31 dB). Asuinkerroksissa (2. kerroksesta ylöspäin) eristävyystarve on kuitenkin 30 dB, sillä rakennuksen julkisivuun 2. kerroksen korkeudella katujen puolella kohdistuu enimmillään 65 dB:n keskimelutaso ja vastaavasti Lottapuiston puolella enimmillään 56 dB:n keskimelutaso. Sisämelua koskevat päivä- ja yömelun ohjearvot täyttyvät hyvin, sillä asemakaavassa on edellytetty Koulukadun puoleisilta seinärakenteilta vähintään 35 dB:n ääneneristävyyttä. Muille julkisivuille ei ole annettu erikseen ääneneristävyysvaatimuksia, sillä ohjearvot täyttyvät niiden osalta normaaleilla seinä- ja ikkunarakenteilla.

- Parvekkeet

Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Normaalilla parvekelasituksella voidaan saavuttaa parveketilaan 7 dB:n ääneneristys. Koulukadun puoleiseen julkisivuun 2. kerroksen ja ensimmäiseen asuinkerrokseen kohdistuva 65 dB:n keskimelutaso edellyttää parvekelasitukselta 10 dB:n ääneneristävyyden, jotta ulko-oleskelualueiden päivämelun ohjearvo 55 dB täyttyisi. Kaavaratkaisu turvaa ohjearvon alittumisen, sillä Koulukadun puolella parvekelasitukselta vaadittava ääneneristysvaatimus on meluselvityksen suosituksen mukaisesti 11 dB.



Suunnittelualueen päiväajan melu kohdistuen julkisivupinnoille $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$ vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa. Tulokset osoittavat, että pihamelun ohjearvo 55 dB ei alitu etelä- ja länsijulkisivuilla, vaan edellyttää parvekelasituksilta äänen eristävyyden. (Ramboll 26.2.2021).

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

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

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

- Kaupan rakenne

Kaavamuutoksen seurauksena alueen kaupan ja palvelujen tilat todennäköisesti hieman supistuvat. Kaupallisten vaikutusten kannalta on kuitenkin keskeistä, että kaavamuutos mahdollistaa liiketilojen rakentumisen Koulukadun varrelle ja katuosuuden säilymisen liikekatuna. Katutason huoneistojen rakentumista liiketiloina on edistetty määräyksellä, jonka mukaan korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa kadun puoleiselle rakennuksen osalle pääosin liike- ja palvelutiloja.

Kaupan kehittämistä tukevat joukkoliikenteen pysäkkien sijainti Koulukadun maantasokerroksen tasolla, suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Asemakaavamääräyksillä ei ole rajattu tarkemmin kaupan laatua tai kokoa.

Muutamien autopaikkojen sijoittuminen Kirkkokadun katualueelle mahdollistaa liiketoiminnan edellyttämän katutason lyhytaikaisen asiakaspysäköinnin ja turvaa osaltaan ydinkeskustan elinvoimaisuutta.

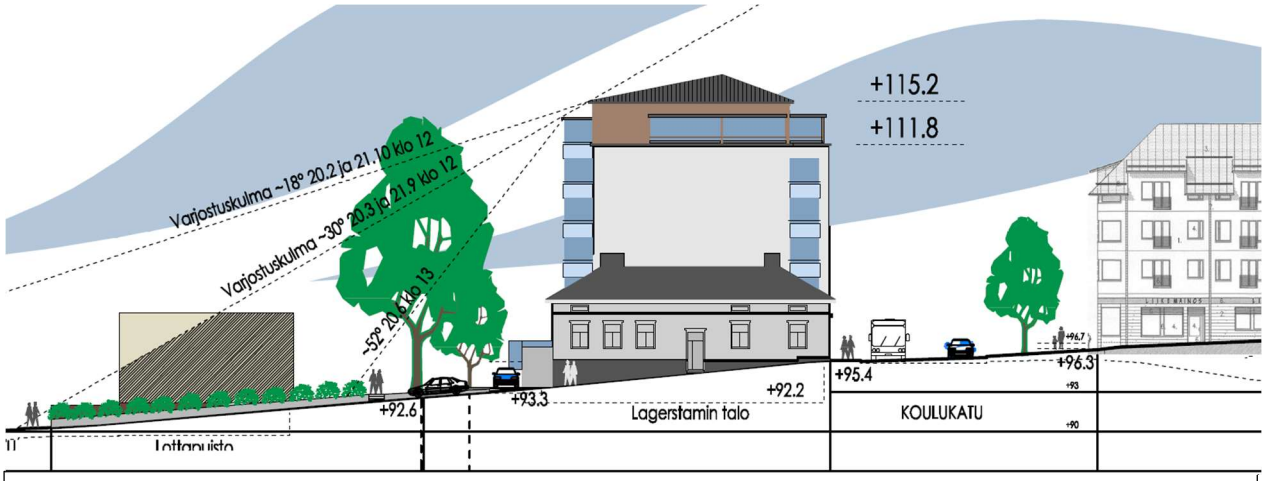
Kokonaisuutena asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen, sillä liiketilojen pinta-alan vähentyminen on todennäköisesti noin 200 neliömetriä.

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tontin uudisrakentaminen kaavaluonnoksen mukaisesti luo edellytykset tiiviisti rakentuneelle kaupunkiympäristölle. Oleskelualueiden varaaminen tonttien sisäpihoille ja autopaikkojen sijoittaminen pihakannen alle tarjoavat hyvät lähtökohdat laadukkaan kaupunkimaisen asuinympäristön muodostumiselle. Korttelin sisäpihalle on kaavan pohjalta mahdollisuus muodostaa asuinkorttelin yhteisöllisyyttä tukeva asukkaiden yhteinen tila. Kuitenkin kuusikerroksisen uudisrakennuksen pohjoisen puolella sijaitseva oleskelualue on varjoisa, mikä rajoittaa sen viihtyisyyttä. Varjostusvaikutus ulottuu myös pohjoisen puoleisten naapureiden piha-alueille keskikesän ajanjaksoa lukuun ottamatta.

Vanhan liikerakennuksen purkutöillä sekä uudisrakennuksen rakennustöillä on rakentamisaikaisia vaikutuksia kuten melua, pölyä ja liikenteen lisääntymistä sekä ahtautumista. Rakentaminen voi vähentää myös laajemman alueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Vaikutukset kohdistuvat kuitenkin suhteellisen rajatulle alueelle saman korttelin asukkaisiin.

Kaavan pysyvistä vaikutuksista merkittävin on uuden rakennusmassan varjostava vaikutus. Tältä osin kaavaratkaisun vaikutus lähialueen asukkaisiin on suhteellisen merkittävä, sillä kuusikerroksinen uudisrakennus varjostaa Raastuvankadun varrella sijaitsevia asuin-



Katuleikkaus Kirkkokadulta kohti itää, vasemmalla Lottapuisto ja taustalla Asunto Oy Lerkanpuisto, keskellä suojeltu Lagerstamin talo ja tämän takana asemakaavaluonnoksen mukainen uudisrakennus purettavan Vivo Oy:n liikerakennuksen paikalla, seuraavana oikealla Koulukatu ja Asunto Oy Koulukatu 19. Kuvassa on näytetty Koulukatu 18:n varjostusvaikutus kevät- ja syyspäivän tasauspäivinä klo 12 (kesäaikana klo 13) sekä auringon varjostuskulmat 20.2, 20.6 ja 21.10. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

taloja siten, että keskipäivän aurinko paistaa Asunto Oy Lerkanpuiston ja Raatirouvan eteläjulkisivun ikkunoihin vain touko-heinäkuun välisen ajanjakson aikana ja muulloin ikkunat ovat varjossa.

Asemakaavan myötä asuntojen yhteyteen tulevat oleskelupihat tai parvekkeet, joilla valtioneuvoston asettamat melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity. Asemakaavassa on määrätty, että parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Oleskelupihojen melutaso ei tehtyjen selvitysten perusteella ylitä VnP 993/92 melutason ohjearvoja kaavan mukaisella rakennusten massoittelulla. Lisäksi on annettu määräys rakennuksen ulkorakenteiden ääneneristävyydestä varmistamaan sisätilojen viihtyisyys voimassa olevan ohjearvon mukaisesti. Ilmanvaihtokojeiden puhaltimien ja jäähdytyslauhduttimien sijainnissa tulee huomioida mahdollinen melun aiheuttama häiriö korttelin asukkaille.

Kuvassa on näytetty Koulukatu 18:n varjostusvaikutus kevät- ja syyspäivän tasauspäivinä klo 12 (kesäaikana klo 13). (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

Asemakaavan mukainen uudis- ja korjausrakentaminen luo yleisiä edellytyksiä liikkumisesteettömyydelle ja turvallisuudelle, kuten esimerkiksi määräykset täyttävän luiskan rakentaminen tontin 28 sisäänkäynnin edustalle. Pääosa esteettömyyden tavoitteista toteutuu rakennussuunnittelun kautta, kuten portaaton sisäänkäynti, portaaton kulkuyhteys asuntoihin ja yhteisiin tiloihin.

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

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavaratkaisu säilyttää kaupunkirakenteen ennallaan tontin 3 (vanha numero) osalta, kun tontilla sijaitseva rakennus suojellaan. Tontti jaetaan kahteen osaan siten, että sen itäosa liitetään tonttiin 27, josta muodostuu uusi tontti 28. Suojeltavalle rakennukselle jäävän tontin 29 tehokkuus nousee pienentymisen myötä jonkin verran voimassa olevaan asemakaavaan nähden ja uuden tontin 29 tehokkuudeksi muodostuu e=0,52 (230/439).

Asemakaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta lisäämällä rakentamistehokkuutta tontin 28 osalta. Kaavamuutoksessa muodostettavan tontin 28 rakennusoikeus on 2200 krs-m^2. Vanha rakennusoikeus 750 kerros-m^2 suhteutettuna uuteen muodostettavaan tontin osaan (617/858 x 750) on 539 kerros-m^2. Rakennusoikeus lisääntyy vanhan tontin 27 osalta (617/858 x 2200) 1528 kerros-m^2. Vanhan tontin 27 tehokkuus oli e=1,22 (750/617) ja uuden tontin 28 tehokkuudeksi muodostuu e=2,56 (2200/858) jolloin tehokkuus hieman yli kaksinkertaistuu.

Kokonaisuutena suunnittelualueen tehokkuus on e=1,87, mikä noudattaa voimassa olevassa yleiskaavassa C-2-alueille merkittyä tavoiteltavaa tehokkuuslukua, joka vaihtelee välillä e=1,5…2,5. Yleiskaavassa esitetty tonttitehokkuusluku on tavoitteellinen, ei tiukasti asemakaavoitusta ohjaava.

Alueen keskeinen sijainti mahdollistaa tontille 28 suurehkon tehokkuuden, joka on perusteltu keskustan toiminnallisen kehittämisen ja tiivistämisen näkökulmasta. Koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset ovat myönteisiä: asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen mahdollistava tontti sijaitsee keskustassa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Kaavahankkeella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tehostetaan valmiin infraverkon hyödyntämistä. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, vaan vastaa tämän tavoitteita. Uudisrakennustontti 28 poikkeaa tiiviydeltään aiemmin suunnittelualueelle rakentuneista rakennuksista. Uusi rakennusmassa on vallitsevaa kaupunkirakennetta korkeampi. Vaikutusta kaupunkikuvaan ja mittasuhde-eroa vanhaan raittiustoimiston taloon on kuitenkin lievennetty porrastamalla rakennusta, jolloin suojeltavan rakennuksen läheisyydessä uuden rakennuksen räystäslinja on viidennen kerroksen korkeudella keventäen mittakaavaeroa rakennusten välillä.

Kokonaisuutena kaavahankkeella ei miltään osin hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja samalla hyödynnetään olemassa olevaa infraverkkoa tehokkaammin. Alueelle on mahdollista sijoittua noin 40 asukasta. Asukasmäärään vaikuttaa toteutuvien asuntojen keskikoko.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Kaavaehdotus mahdollistaa kaksikerroksisen Vivo Oy:n liikerakennuksen purkamisen ja rakennuksen korvaamisen yhteensä 2200 kerros-m^2:n laajuisella, osittain kuusikerroksisella uudisrakennuksella. Entinen raittiustoimiston rakennus jää suojelumerkinnän ansiosta ennalleen. Suojeltavan rakennuksen rakennusoikeus on 230 kerros-m^2.

6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

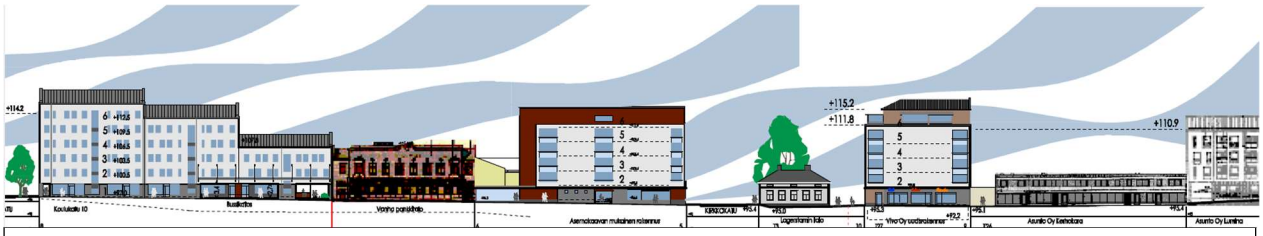
Asemakaavan luonnoksen mukaisen rakennuksen toteuttaminen ei aiheuta välittömiä vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Uudelle tontille osoitetaan tarvittavat tonttiliittymät infraverkkoon. Hulevedet johdetaan pääosin hulevesiverkostoon, sillä korttelin uudisrakentamisalueilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen.

6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaupunkikuvalliset vaikutukset suunnittelualueella painottuvat Koulu- ja Kauppakadun katutilaan ja -julkisivuihin. Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut uudisrakennuksen sovittaminen Koulukadun varrella olevaan vastapäiseen, vuonna 2012 valmistuneeseen nelikerroksiseen asuin- ja liikekerrostaloon sekä voimassa olevan kaavan mahdollistamaan rakennukseen Kirkkokadun länsipuolella. Kaavaratkaisu noudattaa kyseisen Kirkkokadun vastakkaiselle puolelle suunnitellun rakennuksen massoittelua, jossa uudisrakennuksen Koulukadun pääjulkisivun yläreunan korko on noin +112 ja kuudes kerros on sisään vedetty pääjulkisivun linjasta. Suojeltavan Lagerstamin talon molemmin puolin muodostuu näin symmetrinen rakennusmassoittelu.

Kuvassa asemakaavan mahdollistama asuin- ja liikerakennus katsottuna Koulukadulta kohti koillista. (22.9.2021 Arkkitehtipalvelu.fi)

Kaupunkikuvan horisontaalisuuteen sulautunut kaksikerroksinen liikerakennus poistuu. Sen tilalle nouseva uudisrakennus muuttaa kaupunkikuvan luonnetta, kun Koulukadun varteen rakentuu kuusikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Korkeamman rakennusmassan ansiosta Koulukadun katutila rajautuu aiempaa selkeämmin. Uuden rakennuksen räystäslinja poikkeaa tällä hetkellä naapurirakennusten räystäslinjasta. Korkeutensa ansiosta rakennus nousee maamerkiksi Koulukadun suuntaisesti tarkasteltuna yhdessä kadun vastakkaisella puolella sijaitsevan Osuuspankin pankkitalon kanssa, mutta tulevaisuudessa viereisen tontin numero 26 kaksikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen todennäköisesti korvaava saman korkuinen rakennus kuin kaavaluonnoksen mahdollistama rakennus tontilla 28, mikä yhtenäistää katunäkymän.



Katunäkymä Koulukadulle. Vasemmalla asemakaavan mukainen uudisrakennus puretun seurakuntakeskuksen paikalla, seuraavana oikealla suojeltu vanha pankkirakennus, seuraavana entisen virastotalon paikalla voimassa olevan asemakaavan mukainen uudisrakennus, Kirkkokatu, Lagerstamin talo ja seuraavana oikealla asemakaavaluonnoksen mukainen uudisrakennus, seuraavana Asunto Oy Kerhokara ja viimeisenä Asunto Oy Lumina. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

Kaupunkikuvallisesti korkea uudisrakennus Lagerstamin talon naapurina on mittakaavaeroavaisuuden kannalta haastava. Mittakaavaeroa on pyritty pehmentämään asemakaavaluonnoksessa massoittelun sisäänvedoilla ylimmässä kerroksessa sekä rakennuksen länsipäätyyn tehdyllä taitteella. Taitteen ansiosta pääty ei hahmotu yhtenäisenä tasaisena seinäpintana, vaan lähestyy mittakaavallisesti olemassa olevaa, pienimittakaavaisempaa ympäristöään. Mittakaavaeroa ympäristöön on pienennetty myös korttelin keskialueen puustoa suojelevilla määräyksillä rajoittaen rakennuksen perustusten rakenteet neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Laajemmat kaupunkinäkymät Kaupunginlahdelta kohti etelää katsottuna muuttuvat, kun rinteeseen rakentuu kuusikerroksinen uudisrakennus pääosin kaksikerroksisten rakennusten keskelle. Polveileva kaupunkisilhuetti kuitenkin tasoittuu todennäköisesti tulevaisuudessa, mikäli Asunto Oy Kerhokaran paikalle rakentuu viisikerroksinen havainnekuvan mukainen rakennusmassa.

Havainnekuva Koulukadun näkymästä, mikäli myös tontti 26 rakentuisi asemakaavan luonnoksen mukaisella uudisrakennuksella. Vasemmassa reunassa Lagerstamin talo, seuraavana oikealla massamalli tontin 28 uudisrakennuksesta, seuraavana tontin 26 mahdollinen uudisrakennus ja viimeisenä Asunto Oy Luminan asuin- ja liikerakennus. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Suunnittelualueen lähiympäristön kaupunkikuvalle on luonteenomaista se, että rakennusten kerrosluvut ja räystäslinjat vaihtelevat voimakkaasti eikä selkeitä kaupunkikuvallisia linjoja ole. Mittakaavaeroja korostaa paikoin jyrkkä rinnemaasto. Voimassa olevien ja vireillä olevien asemakaavojen toteuduttua lähikorttelien räystäslinja asettuu kuitenkin pääosin viiden ja kuuden kerroksen kohdalle, johon myös Vivo Oy:n tontin uudisrakennuksen kerroslukua on sovitettu. Kokonaisuutena kaupunkikuvan peruspiirteet säilyvät kaupunkisilhuetissa pitkälti ennallaan. Linnoituksen suunnasta tarkasteltuna kuusikerroksinen rakennus sulautuu taustana olevien ydinkeskustan rakennusten silhuettiin eikä korostu erityisesti kaupunkikuvan kaukomaisemassa.

Rakennusten julkisivujen suunnittelua on asemakaavamääräyksillä ohjattu siten, että julkisivupinnoista muodostuu suhteellisen sileitä ja muodoltaan hillittyjä. Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Muiden kuin ranskalaisten parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Lisäksi on määrätty, että ylimpään sisäänvedettyyn (kuudenteen) kerrokseen ei saa tehdä katettuja parvekkeita Koulukadun puolella. Kuudennen kerroksen terassien lasitusten tulee puolestaan olla vähintään 0,5 metriä sisäänvedettyjä alapuolisesta julkisivulinjasta. Tällä taataan viidennen kerroksen räystäslinjan hahmottuminen katutilassa yhtenäisenä.

Lisäksi on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja värityksestä. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutason elävöittämiseksi julkisivuja on jäsenneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä.

Julkisivujen käsittely jatkaa suomalaisen kaupunkirakentamisen selkeän aukotuksen perinnettä. Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna kaavan mukaisella uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus lähiympäristön kaupunkikuvaan.

6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

- Vivo Oy:n liikerakennus

Asemakaavamuutos mahdollistaa 1800-luvun lopulla rakennetun ja vuonna 1934 perusteellisesti muutetun ja laajennetun Vivo Oy:n hallinnoiman asuin- ja liikerakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella. Rakennuksella ei ole voimassa olevassa keskustan osayleiskaava 2030:ssa suojelumerkintää. Rakennusalue rajautuu länsisivultaan ns. raittiustoimiston tonttiin, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä eli RKY 2009-kohdetta keskustan osayleiskaavan 2030 aluerajauksessa. Raittiustoimiston rakennus on luokiteltu Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä osana raatihuoneen korttelia seuraavasti: ”Paikallisesti merkittävä, keskustan vanhimpiin lukeutuva puutalo, liittyy kohteeseen 4 (Raatihuone)” (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013).

Liikerakennuksella ei ole erityisesti dominoivaa tai korostunutta kaupunkikuvallista merkitystä. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevaan City-kortteliin nousseet kuusi- ja kahdeksankerroksiset rakennukset saavat suunnittelualueen rakennukset näyttämään pikemminkin vaatimattomalta ympäristössään. Liikerakennus edustaa nykyasussaan tyypillistä 1930-luvun arjen arkkitehtuuria, jossa ei ole havaittavissa erityisiä rakennustaiteellisia pyrkimyksiä.

Kokonaisuutena Vivo Oy:n vanhaan liikerakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava, etenkin kun aikakaudella vallinneet ja rakennuksessa käytetyt rakenneratkaisut, jossa hirsirakennuksen julkisivu on rapattu, eivät ole pitkällä aikavälillä kestävä rakenneratkaisu. Rakennuksen purkaminen ei merkittävästi vähennä kulttuurihistoriallisia arvoja. Sen sijaan uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan liiketalokokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkikuva ja kaupunkirakenne eheytyvät.

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

- Entinen raittiustoimisto eli Lagerstamin talo

Lagerstamin talo laajennuksineen on keskustan osayleiskaavan 2030 aluerajauksen mukaan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka ytimenä on vuonna 1829 valmistunut ja Suomen vanhin puinen raatihuone. Rakennukset on luokiteltu Lappeenrannan keskustan 2030 osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä osana raatihuoneen korttelia seuraavasti: ”Paikallisesti merkittävä, keskustan vanhimpiin lukeutuva puutalo, liittyy kohteeseen 4 (Raatihuone RKY 2009)”.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 Lagerstamin talolle on annettu 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 pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevaan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.* (sr-1) 23.

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 pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

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

6.6.6 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

6.7 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 alueidenkäytöntavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtionneuvoston 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 hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta,*

ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan keskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön yritystoimintaan ja asumiseen. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustassa hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa osaltaan myös asuntotuotannon lisäämisen ja monipuolistamisen ja tukee tavoitetta ydinkeskustan väestöpohjan lisäämiseksi.

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

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

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

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

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 on säilytetty.

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 oleskelupihoilla. Ohjearvot toteutuvat myös sisätiloissa ja ohjearvojen ylitykset osalla Koulukadun puoleisista asunnoista on estetty kaavassa annetuilla rakenteellisilla meluntorjuntamääräyksillä.

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.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva Lagerstamin talo on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Suunnittelualue ei kuitenkaan sisälly Museoviraston laatiman RKY-inventoinnin mukaiseen kohteeseen *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot*, jonka itäraja on noin 60 metrin päässä suunnittelualueen länsirajasta. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Lagerstamin talona tunnettu rakennus on varustettu suojelumerkinnöin. RKY-kohteen tuntumassa sijaitsevalla korttelin osalla edistetään elinympäristön laadun parantamista mahdollistamalla kaupunkikuvan huomioiva uudisrakentaminen. Uudisrakentamisen massoittelussa ja korkeussuhteissa on huomioitu RKY-alueen erityispiirteet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ja yhtenäiseen lopputulokseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 9.11.2021

Kimmo Hautamaa, kaavoitusarkkitehti

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti