

**KAAVANLAATIJAN VASTINEET 27.8.2020**

Dnro 1236/10.02.03.00/2017

**LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELI, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
2 KESKUS, kortteli 8, tontit 1 ja 3, PUISTOALUE JA OSA KATUALUETTA****KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
Kaavaluonnos 12.6.2018 on pidetty nähtävillä 16.6. – 10.8.2020.****LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

- a. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009). Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot.
- b. Hulevesien hallinnasta ei ole kaavamääräyksissä mainintaa. Kaavaselostuksessa asiasta on todettu lyhyesti, mutta siitä ei selviä tehdäänkö hulevesien hallinnasta selvitys rakentamisvaiheessa vai tiedetäänkö nyt jo, että alue liitetään hulevesiverkostoon. Hulevesien hallinnasta ja käsittelyn suunnittelutavasta tulee kaavaselostuksessa olla kuvaus. Mikäli hulevedet tulee johtaa hulevesiverkostoon, kaavamääräyksen tarpeellisuutta tulee harkita.
- c. Asiantuntevasti ja perehtyen laadittu kaavatyö. Arkkitehtuurikilpailun havainnekuvat konkretisoivat ympäristön muutosta asiaan perehtymättömälle hyvin. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Kaavan valmisteluaineisto antaa hyvät edellytykset edetä ehdotusvaiheeseen.

Vastineet:

- a. OK.
- b. Hulevedet on tarkoitus johtaa pääosin hulevesiverkostoon, sillä korttelin uudisrakentamisalueilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen. Asiaa on tarkennettu asemakaavaselostukseen.
- c. OK.

2. Etelä-Karjalan museo

- a. Museo pitää myönteisenä, että Lappeenrannan historiallisesti arvokkaimpiin rakennuksiin kuuluvan raatihuoneen ympäristöä kehitetään. Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuodelta 1971 (raatihuoneen alue) ja 1977 (seurakuntakeskuksen alue). Vireillä oleva asemakaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden vahvistaa keskustan ja linnoituksen sekä sataman välistä yhteyttä. Asiaa voi pitää merkittävänä myös matkailun näkökulmasta.
- b. Kaavamuutoksen keskiössä on Lappeenrannan seurakuntakeskus osoitteessa Koulukatu 10. Kyseessä on Markku Komosen suunnittelema, 1977 valmistunut kalkkihiekkatiilin verhottu rakennus. Komosen diplomityönään tekemä seurakuntakeskuksen suunnitelma johti Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komosen perustamiseen vuonna 1974.
- c. Seurakuntakeskuksella on rakennushistoriallista arvoa 1970-luvun arkkitehtuurin alkuperäisasussa säilyneenä edustajana ja professori Komosen varhaistyönä. Samalla rakennus heijastaa haasteita, joita perinteisen ja modernin arkkitehtuurin yhteensovittaminen tuottaa. Ennen kuin lopullisia päätöksiä korttelin tulevaisuudesta tehdään, on hyvä vielä pohtia niitä tekijöitä, jotka ovat johtaneet seurakuntakeskuksen pitämiseen epätydyttävänä nykyhetkellä. Korttelin 1970-luvun suunnittelutavoitteissa on yhtäläisyyksiä nykypäivän kanssa, joskin historiallisten rakennusten mittakaavan kunnioittamiselle on tuolloin annettu suurempi prioriteetti ja toisaalta rakennuksen käyttötarkoitus on ohjannut ratkaisuja vahvasti. Kaupunkikuvassa näin keskeisen korttelin osalta ei voi pitää toivottavana, että rakennuskanta saavuttaa elinkaarensa pään alle 50-vuotiaana. Sekä kulttuuri- että luonnonympäristön kestävä kehitys edellyttävät, että rakennusten käyttöikä on tätä selvästi korkeampi. Korttelin muutosten tulee tuottaa pitkäikäisiä ratkaisuja. Tämä on myös Lappeenrannan kaupungin GreenReality-strategian mukaista.
- d. Raatihuoneen korttelin kaavamuutosalueen rakennushistorialliselta kannalta tärkeimmät arvot liittyvät empiretyylisen puukaupungin säilyneisiin osiin RKY-alueella (Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alue). Museo toteaa, että kulttuuriympäristön näkökulmasta ihanteellisin asemakaavaratkaisu säilyttäisi korttelin matalan luonteen, joka on sen keskeinen ominaisuus. Raatihuone on pieni piirteinen rakennus, joka nousee parhaiten esiin, kun se on ympäröity samassa mittakaavassa toteutetulla rakentamisella; ei liian korkeita rakennuksia eikä liian suuria avaria tiloja.
- e. Historiallisen kaupunkiympäristön näkökulmasta sopiva kompromissi voisi löytyä arkkitehtuurikilpailun palkittujen ja lunastettujen töiden synteesisistä. Osassa ehdotuksista korkein rakennusmassa on sijoitettu Koulukadun varteen, mutta ei suoraan raatihuoneen puistosta avautuvan tilan jatkoksi.

Raatihuoneen kortteli viettää pohjoiseen päin ja maanpinnan tasoero on yli seitsemän metriä raatihuoneen alakulmalta Kauppakadun–Koulukadun kulmalle. Korttelin eteläosan rakennuksilla on täten korostunut kaupunkikuvallinen asema, jota rakennusten porrastaminen sekä itä–länsi- että pohjois–etelä-suuntaisesti tasapainottaisi. Tällaista lähestymistapaa edustavat esimerkiksi kilpailutyöt Frieze ja Tällviisii, joissa massoittelu onnistuu säilyttämään raatihuoneen hallitsevan aseman korttelissa muodostaen kuitenkin jatkumon myös kerroskorkeudeltaan kasvusuuntaisen ympäristön kanssa. Näissä ehdotuksissa on hyödynnetty paviljonkimaisia ratkaisuja, jotka mahdollistaisivat alueen tehokkaan ympärivuotisen käytön elävänä kaupunkitilana.

- f. Kaavaluonnoksen selosteessa edellytetään julkisivuilta laadukkaita, keskustarakentamiseen sopivia materiaaleja ja toteutusta ilman näkyviä elementtisaumoja. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen, erityisesti Kauppakadun päädyssä, edellytetään olevan pääosin ikkunapintaa, seinärakenteen kivilaattaa. Museo katsoo, että julkisivumateriaalien hierarkiaan tulee raatihuoneen korttelissa kiinnittää erityistä huomiota ja selostetta voi olla tältä osin tarpeen täsmentää. Raatihuone rakennettiin aikanaan poikkeusluvalla puusta, sillä kaupungilla ei ollut varaa kivrakennukseen. On kaupunkikuvalle eduksi, että ympäristön julkisivumateriaalit eivät tee raatihuonetta korostuneen vaatimattoman näköiseksi. Raatihuoneen puolella ympäristön typologiaan sopivat etenkin maalatut puiset pinnat, rapatut pinnat sekä vaaleat ja keskivaaleat, neutraalit tai lämpimät sävyt. Koulukadun puolella myös paljaat vaaleasävyiset kivi- ja tiilipinnat tulevat kyseeseen. Tarina-kilpailutyössä julkisivumateriaaliksi esitettiin sävyiltään ja rakeisuudeltaan hienovaraisesti vaihtelevaa rappausta, mikä olisi ympäristöön erinomaisesti sopiva ratkaisu.
- g. Korttelin arkeologisten kerrosten säilyneisyydestä voidaan esittää arvio historian ja nykytilan pohjalta. Korttelin eteläosan kerrokset ovat tuhoutuneet 1970-luvulla rakennetun seurakuntakeskuksen myötä aikakauden rakennustavasta johtuen. Näin seurakuntakeskuksen mahdollisella purkamisella ja alan uudisrakentamisella ei ole vaikutusta korttelin arkeologisiin kerrostumiin. Korttelin alue, jossa kerroksia on voinut säilyä, sijoittuu korttelin pohjoisen puoliskon pääosin rakentamattomalle puistoalueelle, jossa uusi asemakaava ei muuta alueen käyttöä, eikä näin vaikuta maanalaisiin kerroksiin. Edellä on esitetty, että puistolle annettaisiin kaavassa ympäristön säilymistä edistävä suojelumerkintä, kuten VP/s. Puiston säilymisen lisäksi tämä turvaisi samalla osaltaan mahdollisten maanalaisien arkeologisten kerrosten säilymistä.

Vastineet:

- a. OK.
- b. OK.
- c. Seurakuntakeskuksen arkkitehtuurilla on rakennushistoriallista arvoa, mutta rakennusteknisesti rakennus edellyttäisi mittavia korjaustoimenpi-

teitä, jotta sen käyttökustannukset olisivat kohtuullisella tasolla. Yhteiskunnallisten muutosten seurauksena seurakuntayhtymän tilatarpeet ovat muuttuneet samalla, kun tilojen käyttöön kohdistuu kasvavia tehostamis-paineita. Seurakuntakeskuksen purkamiselle on painavia toiminnallisia pe-rusteita, koska rakennuksen tilajärjestelyihin sopivaa toimintaa ei ole tar-jolla, ja koska tyhjän rakennuksen ylläpito olisi omistajalle merkittävä talou-dellinen rasite. Samaan aikaan seurakuntayhtymä on peruskorjannut itsel-leen toimivat korvaavat tilat viereiseen suojeltuun rakennukseen. Uuden rakennuksen elinkaaren tulee luonnollisesti olla mahdollisimman pitkä ja sen tulee rakenteellisesti kestää tuleville sukupolville. Tavoite toteutuu, kun uuden rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen.

- d. RKY-alueeseen rajautuvien uudisrakennusten massoittelussa on otettu huomioon ympäristön mittakaava paitsi rakennusmassan porrastamisella ja jäsentämisellä, myös uudisrakentamisen sijoittamisessa mahdollisimman kauas raatihuoneesta ja sen sivurakennuksista. Lisäksi asemakaava-määräyksiä on täydennetty siten, että rakennusmassan pitkät sivut tulee jäsentää kolmeen osaan värisävyn vaihdoksilla. Taloudellisesti toteutta-miskelpoinen ratkaisu edellyttää myös riittävää rakentamisvolyyymia. Koh-teen haasteellisuus on tiedostettu suunnitteluprosessin alusta asti. Tästä syystä kohdetta ryhdyttiin suunnittelemaan arkkitehtuurikilpailulla, joka tar-joaisi toteuttamiskelpoisen ja arkkitehtonisesti laadukkaan ratkaisun. Ase-makaava on laadittu kilpailun voittajaehdotuksen pohjalta.
- e. Kilpailun tuomaristo pohti tarkoin ehdotuksia, joissa raatihuoneen edusta-puisto laajeni Koulukadulle. Tuomaristo totesi kyseisten ehdotusten kuiten-kin rikkovan intiimin mittakaavan raatihuoneen edustalla, etenkin kun eh-dotuksissa esitetyt uudisrakennukset olivat korkeita ja ne oli sijoitettu hyvin lähelle raatihuonetta. Lappeenrannan keskustassa on jo nykyisellään suh-teellisen paljon oleskeluun rakennettuja puistoja ja aukioita. Uusille julkisille ulkotiloille on siten vaikea löytää perusteluja. Julkisten ulkotilojen toimivuus ja viihtyisyys edellyttäisi riittävää ihmismäärää ja sen luomaa tunnelmaa.
- f. Kaavamääräyksiin on täydennetty määräys puurakenteiden käyttämisestä porttikäytävän seinissä. Porttikäytävä on luonteva sijainti puuverhoilulle, koska sen läpi Koulukadulta on mahdollista nähdä raatihuone samanar-voisten julkisivumateriaalien typografiassa. Lisäksi rakennuksen julkisivuja koskevia määräyksiä on täsmennetty muotoon: ”Julkisivujen tulee olla vaa-lean sävyisiä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennuksen Koulukadun ja raatihuoneen suuntaan avautuvat julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti kolmeen osaan värisävyyden vaihdoksilla.”
- g. Raatihuoneen edustapuistolle on lisätty suojelumerkintä /s-5 ja siten ar-keologinen koskemattomuus on varmistettu. Asemakaavasta on poistettu puiston osalta maanalaisen pysäköinnin rakentamisen mahdollistava mer-kintä.

Kaavaratkaisusta on neuvoteltu kaupunkisuunnittelun ja Etelä-Karjalan museon kesken laatimisvaiheen kuulemisen jälkeen. Asemakaavaehdo-tuksesta pyydetään museon lausunto myös ehdotusvaiheessa, jolloin mu-seo voi ottaa kantaa kaavaratkaisuun uudelleen kantaa.

3. Etelä-Karjalan liitto

- a. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue kuuluu kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeeseen (lk) ja kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk) sekä sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009).
- b. Raatihuoneen korttelin kaavoitusta on ohjannut korttelialueelle toteutetun arkkitehtikilpailun voittajaehdotus "Tarina", jossa on ideoitu korttelin kehittämis- ja täydennysrakentamismahdollisuuksia.
- c. On erittäin hyvä asia, että Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on järjestänyt kyseisen arkkitehtikilpailun sekä laatinut koko korttelia koskevia täydentäviä luonnoksia ja havainnollistuksia ottaen huomioon korttelin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Lisäksi kaavatyö on laadittu asiantuntevasti ja kaavan perustiedot ja lähihistoria on kuvailtu selkeästi.

Vastine: a-c: OK.

4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristönsuojelu

- a. Melumallinnuksen perusteella Koulukadun puoleiselle julkisivulle kohdistuu ohjearvot ylittävää melua (Laeq7-22 enimmillään 65 dB ja Laeq22-7 58 dB). Sisäpihan puolella on mallinnuksen perusteella ohjearvot alittavaa hiljaista ulkotilaa. Koulukadun puoleiselle julkisivulle on edellytetty rakenteellista ääneneristystä.
- b. Asemakaavaan tulee sisällyttää määräys: "Koulukadun puoleiselle julkisivulle avautuvien asuntojen on ulotuttava myös toiselle julkisivulle, jonka äänenpainetaso on alle 55 dB." Koulukadun korkea melutaso vaikeuttaa asuntojen tuulettamisen ja jäähdyttämisen sekä erityisesti yöaikaista lepoa. Vaihtoehtoisesti sijoitettaessa pieniä, vain Koulukadun puolelle avautuvia huoneistoja, tulee kaavassa edellyttää koneellista jäähdytystä.

Vastine:

- a. OK.
- b. Asemakaavaan on lisätty määräys "Rakennukseen sijoitettaessa ainoastaan Koulukadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee asunnot varustaa koneellisella jäähdytyksellä".

5. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristöterveys

Liikennemelun haittojen ehkäiseminen on huomioitu kaavamääräyksissä: Melutasot asuntojen sisätiloissa jäävät alle asumisterveysasetuksen (545/2015) melun toimenpiderajojen ja asuintilojen suojaaminen melulta on riittävä. Rakennukset suojaavat piha-alueita siten, että melutaso jää päivällä selvästi alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB.

Suunnittelualueen sijainti III-luokan pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksissä. Myös radonhaittojen ehkäiseminen on huomioitu riittävästi kaavamääräyksissä.

Vastine: OK.

6. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

7. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Kadut ja ympäristö

- a. Puiston alle ulottuvan maanalaisen pysäköinnin tulee olla kokonaisuudessaan tontin rajojen sisäpuolella. Puiston tontinrajaa tulee siirtää maanalaisen pysäköinnin vaativan tilan verran puistoon päin. Lisäksi Kauppakadulla tulee säilyttää kyseinen puu, joka on kaavan mukaan pp/h -1 väylän kohdalla. Pp/h-1 väylä on osa tonttia, joten sen kunnossapito kuuluu tontille.
- b. Pysäkkisyvennyksen tulee olla korkeudeltaan kadun puolelle vähintään 3,9 metriä. Lisäksi pysäkkisyvennykseen tulee olla mahdollista asentaa joukkoliikenteen infotauluja (rakennuksen ikkunaan, syvennyksen kattoon) ja varaus niiden sähköistykselle tulee huomioida. Pysäkkisyvennyks tulee varustaa riittävällä ja kohteeseen sopivalla valaistuksella.
- c. Rakennukseen jätettävän kulkuaukon tulee olla puiston kohdalla ja leveys tulee olla minimissään 5 metriä.

Vastineet:

- a. Asemakaavasta on poistettu puiston kohdalta maanalaisen pysäköinnin rakentamisen mahdollistava merkintä. Puiston ja tontin välinen raja on palautettu nykyiseen, voimassa olevan asemakaavan mukaiseen paikkaan. Pelastustieyhteys on sijoitettu siten, että se sijoittuu kokonaan puiston puolelle. Kauppakadulla oleva puu säilyy.
- b. Kadut ja ympäristö–vastuualueen mukaan alikulkukorkeudeksi voidaan merkitä 3,7 metriä, joka on riittävä kunnossapitokalustolle.
- c. Asemakaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan aukon leveys pitää olla vähintään 5 metriä.

8. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Maaomaisuuden hallinta

Tontille 405-2-8-1 (seurakuntakeskuksen tontti) on osoitettu asemakaavan muutosluonnoksessa lisää rakennusoikeutta kykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäytösopimusmenettelyllä tontin omistajien osallistumisesta asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Maankäytösopimus tulee olla hyväksytty kaikkien sopimusosapuolien osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: OK.

9. Lappeenrannan kaupunki, Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala

Toimialalla ei ole toimintaa tai suunniteltua toimintaa asemakaavamuutosalueella. Toimialalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Vastine: OK.

10. Lappeenrannan Kilta ry

- a. Entisen seurakunnan toimistotalon tontti rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Alueen keskeinen arvorakennus, maan vanhin säilynyt puinen raatihuone, sijaitsee välittömästi nyt kaavoitettavan tontin luoteispuolella. Nykyistä huomattavasti korkeampi uudisrakennus olisi ongelmallinen myös raatihuoneen puiston kannalta, koska se varjostaisi kaakko-etelä-suunnasta tulevan valon.
- b. Valtakunnallisesti arvokkaan historiallisen rakennuksen naapurisuus on otettava huomioon tontin rakennusoikeutta määritettäessä. Killan kanta on, että tontille sopii rakennusoikeutta korkeintaan osayleiskaavan antaman vaihteluvälin alarajan mukaan. Esityksessä on siten 25 prosenttia liikaa rakennusoikeutta, mikä käytännössä tarkoittaa liian suurta kerroslukua. Maksimikerrosluvun entisen seurakuntatalon tontilla tulisi olla neljä.
- c. Lappeenrannan Kauppakadun varrella säilynyttä vanhoille kaupungeille ominaista mittakaavaa on varjeltava myös uudisrakentamista suunniteltaessa. Ko. alue ulottuu Tasihinin talolta vanhalle Yhdyspankin talolle ja Wolkoffin talolta Raatihuoneelle. Kokonaisuuteen kuuluu myös Koulukadulla seurakuntatalon tontin naapurissa sijaitseva graniittinen vanha Kansallis-osakepankin talo.

Vastineet:

- a. Uudisrakennuksen massoittelussa on otettu huomioon ympäristön mittakaava paitsi rakennusmassan porrastamisella ja jäsentämisellä, myös rakentamisen sijoittamisessa mahdollisimman kauas raatihuoneesta ja sen sivurakennuksesta. Näin kaavaratkaisu huomioi osaltaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Uudisrakennus varjostaa samalla tontilla olevaa pihaa aamu- ja keskipäivän aikaan, mutta loppuillapäivän ja alkuillan aikana piha saa auringonvaloa Kauppakadun suunnasta. Uudisrakennuksen korkeus vaihtelee siten, että rakennus on Koulukadulta katsottuna itäpäästä kolmikerroksinen, keskeltä viisikerroksinen ja vain länsipäästä kuusikerroksinen.

- b. Yleiskaavan mukainen C-2-alueen tavoiteltava tehokkuusluku on välillä $e=1,5\dots2,5$. Asemakaavaluonnoksen mukainen tehokkuus on koko seurakuntayhtymän omistamalla alueella $n. e=2,0$ ja uudisrakentamistontilla $n. e=2,4$. Asemakaavaratkaisu toteuttaa tältä osin varsin hyvin yleiskaavan tavoitteita.
- c. Kauppakadun ja sen lähikatujen kerrosluvut vaihtelevat nykyiselläänkin voimakkaasti eikä kadulla ole tällä hetkellä yhtenäistä kerroslukua, räystäslinjasta puhumattakaan. Kuten a-kohdan vastineessa on todettu, mittakaavaeroa vanhoihin rakennuksiin on pehmennetty uudisrakennuksen massan porrastamisella. Vastapäätä Koulukadun eteläpuolelle kaavoitettuun 8-kerroksiseen rakennusmassaan nähden Raatihuoneen korttelin kerrosluku (III-VI Koulukadun puolelta tarkasteltuna) on maltillinen.

11. Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto

- a. Vuonna 1978 rakennettu seurakuntakeskus on kaupunkilaisten mielestä liian massiivinen rakennus. Koulukadun ja Raatihuoneen kannalta seurakuntakeskus on "ahdistanut" sen pimentoon. Samaa mieltä ovat olleet museoviraston edustajat viranomaisneuvottelussa 29.5.2020. Kaavoittajakin on myöntänyt ko. kohteen olevan vähintäänkin "haastava". Rakennusoikeuden kasvattaminen nykyiseen rakennusoikeuteen nähden heikentää lisää Raatihuoneen esilletuloa ja käytettävyyttä.
- b. Luonnoksessa kattomuoto (harja-) tuo lumen putoamisriskejä, vaikka millaisia "toppareita" rakennettaisiin. Lumet tulisi kuitenkin pudottaa hallitusti, tämä tuo kunnossapidolle jatkuvaa tarkkailua, milloin olisi ryhdyttävä toimenpiteisiin. Lisäksi ongelma korostuu, kun ko. rakennuksen kohdalle aiotaan siirtää bussipysäkit.
- c. Raatihuoneen pihalle on esitetty terassia, mutta tulevan käytön kannalta, tulisi jättää mahdollisuus henkilökunnan pysäköintiin. Asemakaavaluonnoksesta on mainittu toimintarajoitteisten kannalta vain seuraavaa: rakennussuunnittelu vaiheessa tulee ratkaista esteettömyysongelmat. Kaupunkisuunnittelu voisi jo tässä vaiheessa kiinnittää enemmän huomiota kaikkien toimintarajoitteisten ihmisten ongelmien ratkaisemiseen, samalla helpottuisi pelastuslaitoksen mahdollisuudet toimia esteettömästi vahinkotapauksissa.

Vastineet:

- a. Kaavoittajan toteamus haastavuudesta merkitsee ennen kaikkea sitä, että kyseessä on vaativa ja monitahoinen suunnittelukohde. Tästä syystä erilaisia ratkaisumalleja lähdettiin kartoittamaan arkkitehtikilpailun avulla ja tuloksena saatiin kattava valikoima erilaisia kaavallisia ratkaisuja.

Seurakuntakeskuksen massiivisuus suhteessa raatihuoneeseen perustuu erityisesti sen pohjoisjulkisivun sijaintiin lähellä raatihuonetta. Asemakaavaluonnoksessa uudisrakennuksen seinälinja tulee 8,5 metriä kauemmaksi raatihuoneesta kuin nykyinen seurakuntakeskuksen pohjoisseinä. Uudisrakennus antaa raatihuoneen näkyvyydelle tilaa aiempaa enemmän.

- b. Harjakatolla on tarkoitus elävöittää kaupunkikuvaa. Rakennuksen vesikatton lumiesteet tulee rakentaa rakentamismääräysten mukaisesti ja tällöin vaara lumen ja jään putoamisesta on vähäinen.
- c. Raatihuoneen korttelin suunnittelun yhtenä keskeisenä lähtökohtana on ollut pihojen muodostaminen yhtenäiseksi puolijulkiseksi jalankulkualueeksi. Tästä syystä ajoneuvoliikenne ja autojen pysäköinti on sijoitettu maan alle. Kuitenkin huoltoliikenne on mahdollista pihatasolla. Asemakaavamääräyksissä ei käsitellä muuhun rakentamisen normistoon, kuten rakentamismääräyskokoelmaan sisältyviä asioita. Asemakaavatasolla on huolehdittu siitä, että esteetön rakentaminen on mahdollista. Pihan kulkuyhteydet on mahdollista toteuttaa esteettömästi ja kulkuluiskien kaltevuus on korkeintaan 1:12,5 täyttäen esteettömyysvaatimuksen.

12. Lappeenrannan Kaupunkikeskusta - LAKES ry

- a. Asemakaavaluonnoksen kohteena oleva kortteli on poikkeuksellisen merkittävä paitsi kaupunkikuvallisesti myös toiminnallisesti ja laajenevan liikekeskustan mahdollisuuksien kannalta. Koulukatu osana keskustan kehää välillä Snellmaninkatu - Kirkkokatu on muodostanut keskustaa jakavan linjan, jonka johdosta liike-elämän aktiviteetit ovat rajoittuneet pääasiassa Koulukadun eteläpuolelle. Kauppakadun ravintolakeskittymä terassialueineen on tähän poikkeus: aktiivinen kaupunkielämä levittäytyy Koulukadun pohjoispuolelle vain Kauppakatua pitkin. Kaavoituksen kohteena oleva kortteli on näin ollen avainasemassa liikekeskustan levittäytymisen mahdollisuuksien kannalta.
- b. Kaavoituksen pohjana oleva arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus avaa tähän lukuisia hienoja mahdollisuuksia. Se avautuu aktiivisina tiloina moneen suuntaan:
 1. Koulukadulle liiketiloina ja joukkoliikenteen laadukkaana pysäkkialueena.
 2. Raatihuoneen puistoon ravintolatiloina terasseineen jättäen kuitenkin Raatihuoneen puiston koskemattomaksi.
 3. Liiketiloina koko uudisrakennusten mittaisen pihisivun pohjakerroksessa.
 4. Käytävämäisenä pihatilana, joka hienosti avaa jalankulkuakselin korttelin sisään Kauppakadulta Kirkkokadulle mahdollistaen kaupallista toimintaa myös pihakäytävään.
 5. Porttikäytävinä, jotka sitovat Koulukadun useasta kohdasta korttelin sisäosiin.

6. Lisäksi porttikäytävien kookkaat kulmakaaren muotoiset aukot tuovat Koulukadun julkisivuun arkaaista ja paikan henkeä uuden ja vanhan arkkitehtuurin solmukohdassa korostavan helposti tunnistettavan aiheen.

- c. Asemakaavan pohjaksi valittiin siis taitavasti em. kaupunkitiloja- ja toimintoja ratkaissut kilpailuehdotus, joka muiden ansioidensa ohella laajentaa kaupunkielämää aikaisemmin yleisölle tuntemattomiin korttelin sisäosiin. Kaavaluonnos on myös taitavasti laadittu. Sen esittelymateriaali on tehty huolellisesti ja havainnollisesti. Esittelyaineiston perusteella saa helposti hyvän käsityksen kaavaluonnoksesta.
- d. Kuinka hyvin luonnos sitten toteuttaa kilpailuehdotuksen niitä piirteitä, joilla se erottui edukseen muista kilpailijoista? Ei aivan kaikilta osiltaan. Jättämällä vielä kilpailussa mukana ollut tontti 5 pois kaava-alueesta, häviää kilpailuehdotuksen eräs hieno oivallus: korttelin sisäinen yhteys Kauppakadulta Kirkkokadulle, koska ehdotuksen pihakäytävä ei enää jatku tontin 5 kohdalla. Näin pihakäytävästä uhkaa tulla umpiperä. Tätä korostaa vielä pihatilan jakaminen julkiseen, puolijulkiseen ja yksityiseen vyöhykkeeseen, missä pihakäytävän perä on omistettu asuntojen pihoiksi, eikä kaikille avoimeksi tilaksi, missä "life between buildings" voisi toteutua. Ratkaisu sulkee pois myös pihatilasta niiden lukuisten pienten liiketilojen mahdollisuuden, joita kilpailuehdotuksessa esitettiin. Tilalle tulleet viherpihat (vp-8 ja vp-9) piristänevät kyllä pihatilan ilmettä mutta eivät aktivoi sitä toiminnallisesti eivätkä kaupallisesti.
- e. Kilpailuehdotus latistuu kaavaluonnoksessa myös joiltain kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan. Koulukadulta kaavakorttelin sisäosaan johtavia porttikonkeja on poistettu ja niistä on poistettu kulmakaaren muoto Koulukadun puolella. Näin kilpailuehdotuksen omintakeinen arkkitehtuuri on yksinkertaistunut perusarkkitehtuuriksi ilman em. viittauksia korttelin historiallisiin kerrostumiin.
- f. Edellä mainittuun viitaten LAKES ry suosittelee kaavaluonnosta kehitettäväksi vielä niin, että voittaneessa kilpailuehdotuksessa olleet korttelin sisätilojen julkisuus, toiminnallisuus ja läpihengittävyys (Kauppa katu - Kirkkokatu ja Koulukatu - korttelin sisäosat) toteutuvat ja uudisrakennusten arkkitehtuurissa olleet viitaukset korttelin historiallisiin kerrostumiin säilyvät.

Vastineet:

a – c: OK.

- d. Korttelin sisäpihan tilallinen ja toiminnallinen yhtenäisyys on turvattu kaavan yleisillä määräyksillä: *Tonteille 3, 6 ja 7 tulee laatia yhteinen viheraluesuunnitelma yhteistyössä kaupungin kadut ja ympäristö–vastuualueen sekä Lappeenrannan toimitilat Oy:n kanssa. Korttelin keskeisestä sisäpihasta tulee suunnitella yhtenäinen kokonaisuus, jossa tarvittavat toiminnot voidaan sijoittaa yhteisen vihersuunnitelman mukaisesti tonttien 3, 6 ja 7 tarpeita palvellen. Suunnittelussa tulee huomioida sisäpihan luonteva liittyminen Raatihuoneen puistoon.* Korttelin itäpään suhteellisen tuoretta asemakaavaa ei sitä vastoin ole lähdetty muuttamaan vastoin tontinomistajan tahtotilaa. Asemakaavan muuttaminen kilpailutyön mukaiseksi on kuitenkin mahdollista tehdä myöhemmin.
- e. Asemakaavamääräyksiä on täydennetty siten, että porttikäytävän paikka on merkitty velvoittavana ja sen vähimmäisleveydeksi on merkitty 5 metriä, mikä lisää korttelin läpihengittävyttä. Lisäksi käytävälle mahdollisesti sijoitettava portti tulee toteuttaa läpinäkyvänä, ilman näkymää sulkevaa porttia. Kilpailutyön mukaiset porttikäytävien kulmikkaat holvit ovat edelleen mahdollisia ja alustavan toteutussuunnitelman mukaan niitä on rakennukseen tulossa.
- f. Tarkistetuilla asemakaavamääräyksillä on turvattu korttelin visuaalinen hengittävyys ja läpinäkyvyys Koulukadun ja Raastuvankadun välillä. Lisäksi kaupunki mahdollistaa julkisen pihatilan toteutumisen omalta osaltaan omistamillaan alueilla.

13. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta. Yhtiö huomauttaa kuitenkin, että liittyminen jätevesiviemäri-verkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa ja että uusien muodostuvien tonttien nro 7 (seurakuntatalo) ja nro 6 (vanha KOP:n pankkirakennus) olemassa olevien tonttijohtojen vaatimat rasitevaraukset Raatihuoneen kiinteistölle.

Vastine:

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty, että liittyminen jätevesiviemäri-verkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

14. Telia Company

Teliällä ei kohteeseen lausuttavaa. Korttelissa on Telian infraa, mutta esimerkiksi seurakuntakeskuksen purkaminen ei vaikuta olevaan verkkoon, korttelin läpi menevässä kaapelissa ei ole liittymiä, sen voi romuttaa. Mikäli Kauppa- ja Raastuvankadun risteyksessä olevaa KTV-kaappia joudutaan siirtämään, pyydämme ilmoittamaan siitä hyvissä ajoin, vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta.

Vastine: OK.

Lausunto pyydettiin myös:

- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Elisa Oyj

MIELIPITEET**1. Mielipide 1**

- a. Kirkkokadun kautta liikenne seurakunnan parkkialueen ylä- ja alakan-
nelle.
- b. Raastuvankadun ajoyhteys pois käytöstä/huolto ajolle.
- c. Autopaikoituksen hintahaarukka sellaiseksi, että niitä käytetään/ oste-
taan, jolloin kadunvarsipaikat olisivat käytössä kaupunkilaisille ja turis-
teille ei vain tulevan As Oy:n asukkaiden käytössä.

Vastineet:

- a. ja b. Kirkkokadulta on voimassa olevaan asemakaavaan merkitty ajo-
yhteys tontin 5 kautta seurakunnan tontin 6 pihakannelle. Tontin 5 kel-
larin kautta ei ole tarkoituksenmukaista järjestää ajoyhteyttä tontille 6 ja
lisäksi se vaatisi tontin 5 jo vahvistuneen asemakaavan muuttamista.
Kirkkokatu on tärkeä kaupungin pohjois-eteläsuuntaisten liikenneyh-
teyksien kannalta ja tonttiliittymäliikenne tulee liikenteen toimivuuden
kannalta keskittää Raastuvankadulle. Näin ollen Raastuvankatu on ai-
noa liikenneturvallinen ja toimiva ajoyhteys tonttien 6 ja 7 kellaritiloihin.
Esitettyä ajoneuvoliittymää käytetään tälläkin hetkellä, eikä liittymän
käyttäjämäärä tule kaavamutoksen myötä merkittävästi kasvamaan.
- c. Asemakaavassa ei oteta kantaa autopaikkojen hinnoitteluun. Katujen
yleisten pysäköintipaikkojen käyttöön on kaikilla yleinen käyttöoikeus.
Katualueen paikat eivät korvaa uudisrakennuksen velvoiteautopaik-
koja, vaan nämä on toteutettava asemakaavan autopaikkainnormin mu-
kaisesti.

2. Mielipide 2

- a. Kauppakatu 32:n kaavamutoksessa ja sen pohjana olevassa viite-
suunnitelmassa pidettiin tärkeänä, että kaavan mahdollistaman uuden
asuinkerrostalon yläkerroksista avautuu näkymiä pohjoiseen kohti sa-
tamaa. Toivoisimme, että tämä ajattelu jatkuu myös raatihuoneen kort-
telin kaavassa ja rakennusten massoittelulla ei kokonaan tukita takari-
vin näkymiä sataman suuntaan.
- b. Mielipiteen jättäjä voisi olla kiinnostunut mikäli Raatihuoneen korttelin
pysäköintijärjestelyt mahdollistaisivat järkeviä ja kustannustehokkaita
ratkaisuja.

- c. Massoittelussa tulisi huomioida Ecumen tontilta näkymäkäytävä sataman suuntaan (pohjois-koilliseen yli raatihuoneen korttelin). Lisäksi kaavamääräyksellä tulisi varmistaa, että kaavassa osoitetun kerrosluvun ja räystäskorkeuden yläpuolelle ei rakenneta sisennettyjä kattokonehuoneita, jotka viereisten rakennusten yläkerroksista katsottuna voivat tulla näkymän eteen.
- d. Kaavan map3 merkintä sallii autopaikkojen sijoittamisen Koulukadun alle. Kauppakatu 32:n asemakaavassa on samaa katualuetta koskeva samansisältöinen määräys. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että autopaikkoja mahdollisesti toteutettaessa otetaan kadun molemmilla puolilla olevien kiinteistöjen intressit tasavertaisesti huomioon ja toteutus mahdollistaa molempien käytön.

Vastineet:

- a. Asemakaavavaluonnoksessa uudisrakennus on Koulukadun puolelta katsottuna 3-6-kerroksinen madaltuen kohti kaksikerroksista ja suojeltua vanhaa pankkitaloa. Ratkaisu mahdollistaa näkymän Kauppakatu 32:n kohdalta kohti satamaa, katsottaessa kolmannesta kerroksesta ja sen yläpuolella sijaitsevistä kerroksista.
- b. ja d. Asemakaava mahdollistaa pysäköintitilan rakentamisen kolmeen kerrokseen Koulukadun alapuolella. Kiinteistöjen on mahdollista toteuttaa tilojen rakentaminen yhteistyöllä erillisen sopimuksen mukaisesti.
- c. Näkymien osalta ks. vastine a. Konehuoneiden osalta asemakaavassa on määrätty: "Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle". Vesikaton yläpuolelle ei ole siten mahdollista rakentaa näkymää haittaavaa teknistä tilaa.