



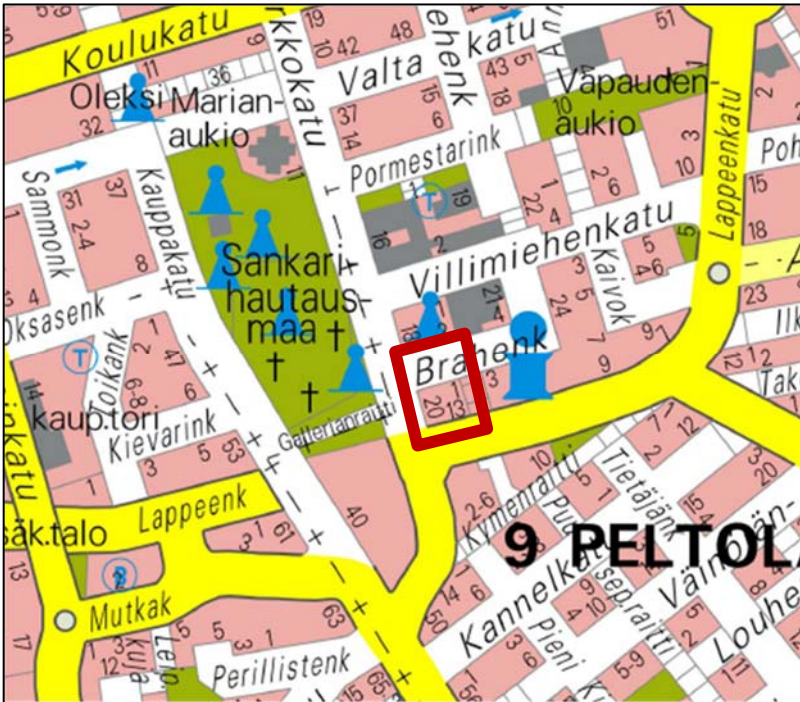
Dnro LPR/979/10.02.03.00/2022

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 19.5.2023**  
**HOTELLI LAPPEE, BRAHENKATU 1 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS**  
**9 Peltola, kortteli 31, tontti 1 ja osille katualueita**

**SUUNNITTELUALUE**

Asemakaavamuutos sijaitsee Lappeenrannan Peltolan kaupunginosassa. Suunnittelualue käsittää osoitteessa Brahenkatu 1 olevan hotelli- ja liikerakennuksen. Suunnittelualan pinta-ala on 0,4636 ha. Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta.

Kaavamuutoshanke on Lappeenrannan kaavoitusohjelmassa vuosille 2023-25 (kohde 10 *Hotelli Lappee*). Oheiseen karttaan on merkitty suunnittelualan sijainti ja raja.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti ja raja on näytetty opaskartalla punaisella katkoviivalla (Trimble Locus Cloud)

**SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tontin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavatyössä tutkitaan alueen lisärakentamismahdollisuudet ja niin sanotun tornihotellin rakentaminen korttelin keskelle. Tontilla sijaitsee Etelä-Karjalan osuuskaupan omistama hotelli- ja liikerakennus.

Asemakaavan muuttamisesta tehdään tarvittaessa kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäytösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kaavatyön pohjaksi laaditaan liikenteen meluselvitys.

## KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia muun muassa alueen kaupunkikuvaan ja liikennejärjestelyihin. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

### Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö
- Pinta- ja pohjavesi

### Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Ulkoilureitistöt ja virkistysalueet

### Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset
- Yritysvaikutukset

### Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

### Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu ja -tärinä
- Pysäköinti
- Joukkoliikenne ja kevyt liikenne

### Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen



Kuva 2: Ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä vuodelta 2020. (©BLOM)

## OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

#### Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

#### Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristönsuojelu, ympäristöterveydenhuolto)
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

#### Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry
- Lappeenrannan Kilta Ry

#### Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat
- Lappeenrannan tilakeskus
- Lappeenrannan Toimitilat Oy (LATO)

#### Muut

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- Finavia
- Traficom
- mahdolliset muut osalliset

## OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

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

Mahdolliset luonnosvaiheessa annettavat mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai [kirjaamo@lappeenranta.fi](mailto:kirjaamo@lappeenranta.fi).

## KAAVAPROSESSI

### TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Rakennushistoriaselvityksen laatiminen
- Alustavien luonnosvaihtoehtojen laadinta.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

### ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
  - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
  - Arvioitu aikataulu: kaavaluonnos asetetaan **nähtäville 30.5. – 20.6.2023**.
  - **Mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
- Kaavanlaatijan vastineet annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta.

### ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
  - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittely. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtiklutuksella.
  - Arvioitu aikataulu: kaavaehdotus asetetaan **nähtäville syksyllä 2023**.
  - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
  - **Mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.**
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

### KAAVAN HYVÄKSYMINE

- Kaupunginhallituksen käsittely (tarvittaessa) ja kaupunginvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

### MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

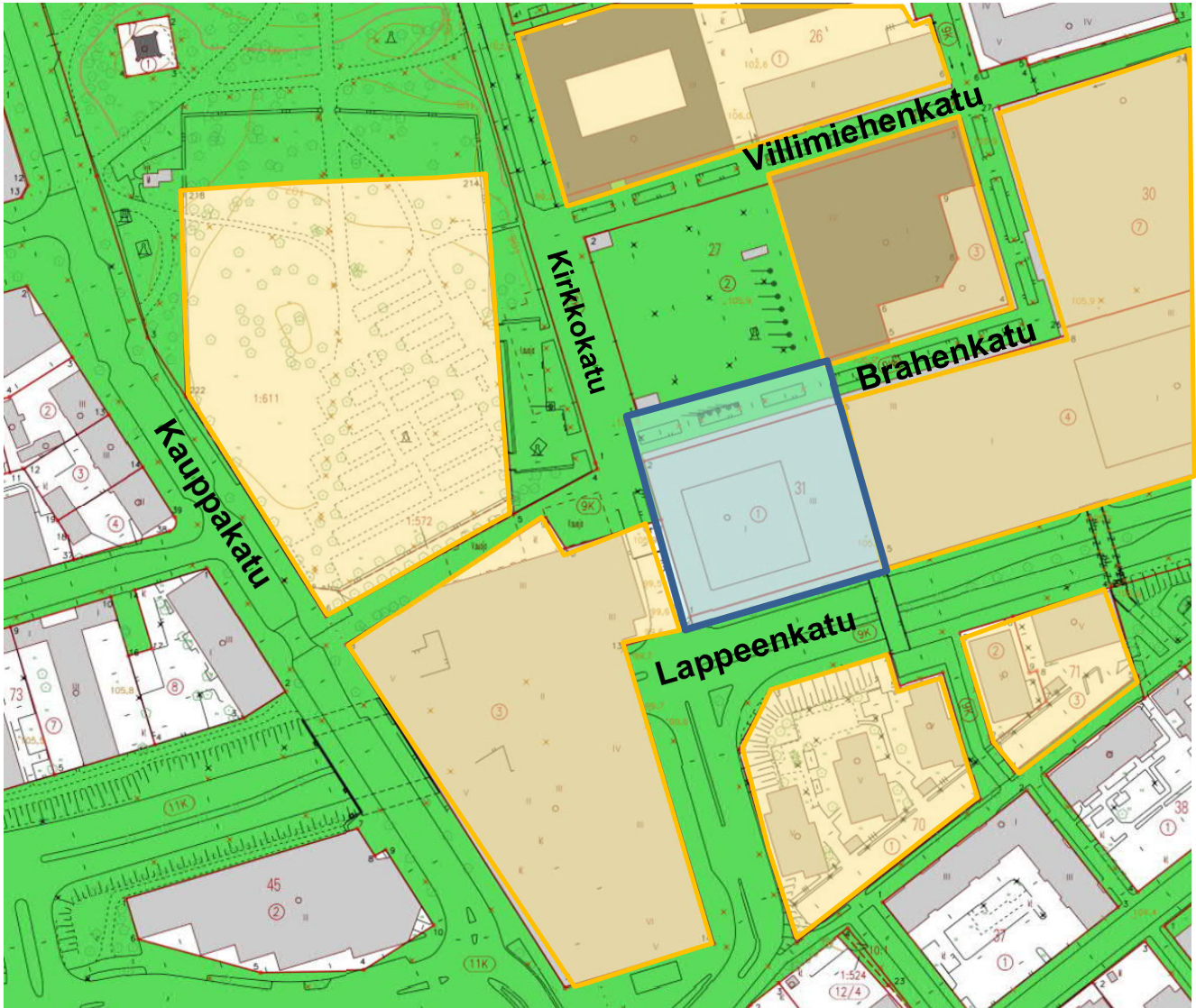
### KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889  
 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662  
 Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää



**HOTELLI LAPPEE BRAHENKATU 1, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
9 Peltola, kortteli 31, tontti 1 ja osalle katualueita**



Liite osallisista, joita on kuultu  
kirjeitse tai sähköpostitse

Kaavamuutosalue



Naapurikiinteistöt



Kaupungin maanomistus



### MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:

### LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan museo

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta, tilakeskus)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi:
  - Ympäristönsuojelu
  - Ympäristöterveydenhuolto
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Williparkki Oy
- Lappeenrannan Toimitilat Oy
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry
- Lappeenrannan Kilta Ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Finavia
- Traficom



Lappeenrannan kaupunki  
PL 11  
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopuuntönnö 30.5.2023 (LPR/979/10.02.03.00/2022)

### **Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto, Asemakaavan muutos, Hotelli Lappee, Brahenkatu 1, Lappeenranta**

#### Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistele asema-kaavan muutosta Peltolan kaupunginosassa korttelin 31 tontilla 1 ja osille katualueita. Suunnittelualue sijaitsee Brahen- ja Kirkkokadun sekä Lappeenkadun rajaamassa korttelissa sisältäen osia Brahen- ja Lappeenkadun katualueista.

Kaavamuutoksen tavoitteena mahdollistaa alueen kehittäminen liike-, ravintola- ja hotellipalvelujen alueena. Rakennusoikeutta korotetaan vastaamaan yleiskaavan mukaista tavoiteltavaa tonttitehokkuutta  $e=2,0 - 4,0$ .

#### Kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot

Suunnittelualue rajautuu sen luoteispuolella sijaitsevaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Lappeen kirkko. RKY-alueella sijaitsevat Lappeen Marian kirkko, kirkkopuisto ja sankarihautausmaa.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan hotellin lisärakentaminen nykyiselle sisäpihalle. Toripinnasta ylöspäin tulee yhdeksän kerrosta ja lisäksi alapuolelle on mahdollista rakentaa kolme kerrosta. Nykyinen hotellirakennus on toripinnasta kolmen kerroksen korkuinen.

Asemakaavaselostuksessa on suunnittelualueen nykytilan kuvauksessa mainittu RKY-alue suunnittelualueen luoteispuolella. Koska kaava-alue kuitenkin suoraan rajautuu RKY-alueeseen, olisi asia kuitenkin hyvä mainita myös asemakaavan kuvauksessa sekä pohtia mahdollisia vaikutuksia arvoalueeseen.

Rakennus todennäköisesti tulee toteutuessaan vaikuttamaan Saimaan suunnalta nähtävään kaupungin silhuettiin. Vaikutuksia kaukomaisemaan tulee kaavaprosessissa tutkia.

#### Liikenne

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta, koska

19.6.2023

kaavoitettava alue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin katuverkon ympäröimänä. Kaavamuutos ei aiheuta haittaa valtion maatieverkolle.

Lopuksi

Asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Erityisesti alueen Lappeenrannan keskustan muutoksia 1960-luvulta eteenpäin kuvaava osuus kaavaselistuksessa osoittaa syvällistä paneutumista asiaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen jo olemassa olevan infran sisällä. Tämä on ilmastonäkökulmasta järkevää.

Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat. Ennakkolausuntomateriaali muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen  
Etelä-Karjalan museo; Sini Saarilahti, Esa Hertell  
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi  
KASELY; Joel Peiponen, Pasi Halttunen, Tuula Tanska, Pyy Mäkelä,  
Heidi Rautanen, Iiris Huovari, Sirpa Skippari, Siru Könönen ESAELY; Kalle  
Maaranen





Päiväys  
20.6.2023

Dnro  
LPR/979/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki,  
Elinvoima ja kaupunkikehitys,  
Kaupunkisuunnittelu  
PL 38,  
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 26.5.2023

## **LAPPEENRANTA, PELTOLA, BRAHENKATU 1, HOTELLI LAPPEE, ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOSVAIHE**

Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Lappeenrannan ydinkeskustassa sijoittuvasta, otsikon asemakaavamuutoksesta. Museo on osallinen rakennetun ja arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun osalta.

Suunnittelualue on Lappeenkadun ja Kirkkokadun risteyksen koillispuolella ja käsittää Brahenkatu 1:ssä sijaitsevan hotelli- ja liikerakennuksen. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,4637 ha.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan hotelli-, ravintola- ja liiketilojen rakentaminen nykyisten rakenteiden yläpuolelle.

Tontille 1 on mahdollista rakentaa rakennus, jossa on Brahenkadun puolella kaksi maanpäällistä kellarikerrosta, jotka sijoittuvat katutasan likimääräisen korkeuden sekä betonirakenteisen toritason välille.

Toritaso on määritelty maantason korkeudeksi kerrosmäärien laskennassa. Toritason yläpuolelle on mahdollista rakentaa nykytilannetta vastaava kolmikerroksinen rakennus, jonka rakennusalan keskelle sijoittuu yhdeksänkerroksisen rakennusosan rakennusala.

Suunnittelualue rajautuu sen luoteispuolella sijaitsevaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Lappeen kirkko. RKY-alueella sijaitsevat Lappeen Marian kirkko, kirkkopuisto ja sankarihautausmaa.

### Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue on voimakkaasti rakennettua ja alkuperäiseltä topografialtaan täysin muokattua kaupunkialuetta, jolla ei sijaitse muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on Lappeenrannan keskustan julkisen kaupan ja hallinnon aluetta. Asemakaavamuutos mahdollistaa hotellin lisärakentamiseen rakennuksen sisäpihalle. Toripinnasta ylöspäin tulee yhdeksän kerrosta ja lisäksi alapuolelle on mahdollista rakentaa kolme kerrosta. Nykyinen hotellirakennus on toripinnasta kolmen kerroksen korkuinen. Museo katsoo, että koska kaava-alue rajautuu RKY-alueeseen, tulee vaikutuksia arvioida myös siihen nähden.

Museo toteaa, että koska suunnittelualueella ja sen ympärillä rakennusmassat ovat huomattavan paljon matalampi ja kyseessä ovat julkiset arvorakennukset tulee vaihtoehtoja matalammalle kerrokorkeudelle vielä tutkia. Korkean tornimaisen rakennusmassan vaikutukset kyseisessä kohdassa etenkin RKY-alueeseen suhteutettuna sekä kaukomaisemaan Saimaan suunnasta tulee vielä selvittää.

Kaavaselostus on laadukkaasti tehty ja luo kattavan kuvan suunnittelualueen historialliseen kehitykseen sekä rakentumiseen osana Lappeenrannan kaupunkia aina 1700-luvun lopulta alkaen. Selostus tarjoaa hyvät valmiudet arvioida kaavamutosta osana kaupunkikuvaa, sen historiallista muutosta ja Lappeenrannan kaupunkikeskustan kulttuuriympäristön kehittymistä.

## **ETELÄ-KARJALAN MUSEO**

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti arkeologi Esa Hertell, rakennustutkija Sini Saarilahti ja museotoimenjohtaja Päivi Partanen

Tiedoksi

Museovirasto / kirjaamo

Kaakkois-Suomen ELY-keskus / kirjaamo, Tuija Mustonen, Pertti Perttola

9.6.2023

70/07.00.01/2023

Lappeenrannan kaupunki, elinvoima ja kaupunkikehitys, kirjaamo  
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: LPR/979/10.02.03.00/2022

## Lausunto: Lappeenrannan Hotelli Lappeen asemakaavamuutos - kaavaluonnos

### Suunnittelualue:

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa, osoitteessa Brahenkatu 1. Suunnittelualueen koko on 0,5 ha ja suunnittelukohteena on Hotelli Lappee.

### Kaavan tavoite:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tontin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavatyössä tutkitaan alueen lisärakentamismahdollisuudet. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys ja keskeinen sijainti Lappeenrannan ydinkeskustan alueella.

### Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu C-merkinnällä keskustatoimintojen alueena. Lisäksi suunnittelualueen vieressä on Lappeen kirkon ja keskuspuiston valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (RKY). Lisäksi alue kuuluu maakuntakaavan kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk) ja kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk).

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu C-1-merkinnällä keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena hotellitoimintaa varten (KL-2). Kerrosluku on neljä torin tasosta ylöspäin. Rakennusoikeus on 11 500 krs-m<sup>2</sup>.

### Asemakaavan sisältö:

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen merkintä muutetaan liikerakennusten korttelialue hotellitoimintaa varten -merkinnästä liikerakennusten korttelialue -merkinnäksi. Toritason yläpuolelle on mahdollista rakentaa nykytilannetta vastaava kolmikerroksinen rakennus, jonka rakennusalan keskelle sijoittuu yhdeksänkerroksinen rakennuksen osa. Rakennuksen korkeuden

9.6.2023

70/07.00.01/2023

suunnittelussa on huomioitu lentoestekorkeus. Uuden KL-korttelialueen rakennusoikeus on 13 500 kerros-m<sup>2</sup>.

Maakuntakaavan huomioiminen:

Asemakaavan muutoksessa esitetty maankäyttö soveltuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle (C). Maakuntakaavan C-kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kaupunkikuvan tasapainoisuuteen.

Lausunto kaavaluonnoksesta:

Kaavaselostuksessa on ansiokkaasti tuotu esiin havainnekuvin uuden korkean rakennuksen sijoittuminen lähimaisemaan. Lisäksi kaavaselostuksessa on arvioitu sanallisesti maisemavaikutuksia kaukomaisemassa osana kaupungin siluettia. Etelä-Karjalan liitto toivoisi, että kaavaselostusta täydennettäisiin havainnekuvalle Kaupunginlahden suunnalta.

Kaavaratkaisu tukee MRL 5 §:n mukaisesti elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

**Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.**



Satu Sikanen  
maakuntajohtaja

MERK.

Topi Suomalainen  
aluesuunnittelupäällikkö



Päiväys

Dnro

LPR/979/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki  
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,  
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 26.5.2023

### **Asemakaavan muutos; Hotelli Lappee Brahenkatu 1**

Lappeenrannan kaupunki valmistelelee asemakaavan muutosta Peltolan kaupunginosassa korttelin 31 tontilla 1 ja osille katualueita. Suunnittelualue sijaitsee Brahen- ja Kirkkokadun sekä Lappeenkadun rajaamassa korttelissa sisältäen osia Brahen- ja Lappeenkadun katualueista. Kaavamuutoksen tavoitteena mahdollistaa alueen kehittäminen liike-, ravintola- ja hotellipalvelujen alueena. Lausunto tulee toimittaa viimeistään 20.6.2023.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta asemakaavan muutosta Peltolan kaupunginosassa korttelin 31 tontilla 1 ja osille katualueita, rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 15.6.2023

Päivi Salminen  
rakennustarkastaja



Päiväys  
6.6.2023

Lappeenrannan kaupunki  
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala  
Kirjaamo  
PL 11  
53101 Lappeenranta

LPR/979/10.02.03.00/2022  
Lausuntopyyntö 26.5.2023

**LPR/979/10.02.03.00/2022 Asemakaavan muutos 9 Peltolan kaupunginosan korttelin 31 tontille 1 hotellin laajennusta varten**

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen liike-, ravintola- ja hotellipalvelujen alueena.

Asemakaava-alueella on yksityisen ja kaupungin maanomistusta.

Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 13 500 k-m<sup>2</sup> entisen 11 500 k-m<sup>2</sup>:n sijaan. Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 6.6.2023

Riitta Ruutiainen  
kaupungingeodeetti

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.



**Lausunto**

14.6.2023

Dnro

LPR/979/10.02.03.00/2022

Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 26.5.2023

**Asemakaavan muutos; hotelli Lappee Brahenkatu 1**

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavan muutosluonnokseen liittyen.

Terhi Koski  
Kaupungininsinööri vs.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.

## Hautamaa Kimmo

---

Lähettäjä: Kangas Topi  
Lähetetty: keskiviikko 14. kesäkuuta 2023 8.13  
Vastaanottaja: Veijovuori Matti; Hautamaa Kimmo  
Kopio: Simonen Sanni; Alppisara Ville; Koski Terhi; Hirvonen Olli  
Aihe: Lappeen kaava

Moi

Meillä ei siis tule tuohon mitään varsinaista lausuntoa, mutta kuten oli Matin kanssa puhelimesta puhe niin se lumen aurasasia tulisi ottaa jossain huomioon. Eli lumenauraus tulee rasittamaan tonttirajaan rakennettavaa rakennetta koska katu rajautuu siihen eikä lumitilaa ole. Tuo on ehkä raju asia mainita lausumalla kuten pohdittiin, mutta otettava kuitenkin huomioon kun kaavaa viedään eteenpäin.

Ystävällisin terveisin

Topi Kangas  
kunnossapitopäällikkö

Lappeenrannan kaupunki  
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala  
Kadut ja ympäristö  
Villimiehenkatu 1, PL 38  
53101 Lappeenranta  
puh. 040 144 0330  
[topi.kangas@lappeenranta.fi](mailto:topi.kangas@lappeenranta.fi)  
[www.lappeenranta.fi](http://www.lappeenranta.fi)





30.5.2023

LPR/979/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki  
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

**Viite:** Lausuntopyyntö 26.5.2023

**ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: osoite,  
PELTOLAN KAUPUNGINOSA (9), Kortteli 31, tontti 1 ja katualueita**

Lappeenrannan kaupunki valmistelelee asemakaavan muutosta Peltolan kaupungin-osaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutos mahdollistaa hotelli-, ravintola- ja liiketilojen rakentamisen nykyisten rakenteiden yläpuolelle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys sekä keskeinen sijainti Lappeenrannan ydinkeskustan alueella.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Peltolan kaupunginosassa, Lappeenkadun ja Kirkkokadun risteyksen koillispuolella. Suunnittelualue käsittää Brahenkatu 1:ssä sijaitsevan hotelli- ja liikerakennuksen. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,4637 ha.

**Lausunto:**

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa ettei asemakaavaluonnoksesta ole huomautettavaa.

Päivi Uski  
vs. ympäristönsuojelupäällikkö

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.



6.6.2023

LPR/979/10.02.03.00/2022

Lappeenrannan kaupunki  
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

**Viite:** Lausuntopyyntö 30.5.2023

## **YMPÄRISTÖTERVEYDEN LAUSUNTO HOTELLI LAPPEEN ASEMAKAAVALUONNOKSESTA**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta osoitteessa Brahenkatu 1 sijaitsevan Hotelli Lappeen alueelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen liike-, ravintola- ja hotellipalvelujen alueena. Hotelli Lappeeseen on tarkoitus rakentaa laajennusosa olemassa olevan rakennuksen sisä- ja yläpuolelle korkeana rakennuksena lentoestepinnan sallimissa rajoissa.

Kaavamääräyksissä on annettu määräys radonhaittojen torjumiseksi ja tieliikenteen aiheuttamien meluhaittojen torjumiseksi ääneneristävyyksivaatimuksia Lappeenkadun ja Kirkkokadun puoleisille julkisivuille. Pohjavesien ja maaperän suojelemiseksi on myös annettu määräykset.

### **Lausunto:**

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tutustunut asemakaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa, ettei niistä ole huomautettavaa.

Lausunnon on valmistellut terveystarkastaja Taina Rajala

Päivi Roine  
terveysvalvonnan johtaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.

**Vastaanottaja**

Lappeenrannan kaupunki  
Elinvoima ja kaupunkikehitys  
PL 11  
53101 LAPPEENRANTA

**Kohde**

Hotelli Lappee Brahenkatu 1  
s 9 Peltola, kortteli 31, tontti 1

**Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto Hotelli Lappee Brahenkatu 1 asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausuntoa Hotelli Lappee Brahenkatu 1 asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan hotelli-, ravintola- ja liiketilojen rakentaminen nykyisten rakenteiden yläpuolelle. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan eteläreunalla, Peltolan kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa maanpinnan tasolla Brahenkatuun ja toritasolla +105,9 Lappeenrannan kaupungintalon edustalla olevaan kansalaistoriin, lännessä Kirkkokatuun, etelässä Lappeenkatuun ja idässä kauppakeskus Isoon Kristiinaan.

**Lausunto**

Pelastuslaitos on tutustunut 8.6.2023 mennessä sille saatavilla oleviin materiaaleihin koskien Hotelli Lappee Brahenkatu 1 asemakaavaluonnosta.

Laajennuksen suunnittelussa korostuu korkealuokkaisen suunnittelun ja paloteknisten ratkaisujen merkitys. Korkea uudisosa vanhan rakennusmassan keskellä muodostaa omat haasteensa pelastustoiminnalle, jolloin paloteknisten laitteistojen ja hyvien toimintaedellytysten luomisen merkitys korostuu. Vanhasta rakennuksesta ja uudisosasta tulee luoda toimiva kokonaisuus paloturvallisuuden kannalta. Rakennukseen tulee luoda hyvät omatoimisen pelastautumisen edellytykset.

Pelastustoiminnan edellytysten turvaamiseksi alueelta tulee löytyä riittävästi pelastusteitä ja nostopaikkoja tarkoituksenmukaisesti sijoitettuna. Pelastuslaitoksen yksiköillä tulee yleensä päästä operoimaan rakennuksen välittömään läheisyyteen kahdelle eri sivustalle. Tulee myös huomioida pelastuslaitoksen pääsy sammutusveden syöttö- ja ottopaikkojen sekä paloilmoitin-, sprinkleri- tai savunpoistokeskusten läheisyyteen.

Pelastustielle ei saa osoittaa pysäköintipaikkoja eikä asettaa muitakaan estettä. Jätekatokset, autosuojat, aidat, portit, kuivaustelineet, valaisinpylväät, lumen keräyspaikat, liikennemerkkit, ym. on sijoitettava siten, että ajoreittien ja pelastusteiden kulkukelpoisuus hälytysajoneuvoille säilyy. Kaivojen ja kaivonkansien suunnittelussa tulee ottaa kantavuus vaatimukset huomioon. Myös nostopaikan on oltava esteetön koko alaltaan. Pelastustielle olevien ajoluiskojen ja porttikongien on ominaisuuksiltaan myös täytettävä pelastustievaatimukset. Pelastuslaitokselta saa neuvontaa pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa.

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole muita huomioita luonnosvaiheessa.

Paloinsinööri  
Marc Marjotie

8.6.2023

Lappeenrannan kaupunki  
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala  
Kirjaamo  
PL 11  
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 26.5.2023  
Dnro LPR/979/10.02.03.00/2022

#### **LAUSUNTO HOTELLI LAPPEE BRAHENKATU 1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN**

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa lausuttavasta asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta.

#### **LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY**

Petri Tikka  
Verkostopäällikkö

30.5.2023

Lappeenrannan kaupunki

30.5.2023

## **Lausunto – Asemakaavan muutos; Hotelli Lappee Brahenkatu 1**

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella läheisyydessä on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa [verkontuki@elisa.fi](mailto:verkontuki@elisa.fi)

Ystävällisin terveisin  
Elisa Oyj  
Implementation & Support

Jari Salminen  
Development manager



**From:** Deski /Telia Finland Oyj /Tampere  
**Sent:** Wed, 31 May 2023 12:23:11 +0000  
**To:** YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki  
**Subject:** FW: Lausuntopyyntö - HOTELLI LAPPEE BRAHENKATU 1 | LPR/979/10.02.03.00/2022

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

Terveisin,  
Henrik Myller  
Production Desk  
Telia Company  
p. 020 1332710  
[www.telia.fi/televerkko](http://www.telia.fi/televerkko)

---

**From:** Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>  
**Sent:** tiistai 30. toukokuuta 2023 10.09  
**To:** Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>  
**Subject:** Lausuntopyyntö - HOTELLI LAPPEE BRAHENKATU 1

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistele asemaakaavan muutosta Peltolan kaupunginosassa korttelin 31 tontilla 1 ja osille katualueita. Suunnittelualue sijaitsee Brahen- ja Kirkkokadun sekä Lappeenkadun rajaamassa korttelissa sisältäen osia Brahen- ja Lappeenkadun katualueista.

Kaavamuutoksen tavoitteena mahdollistaa alueen kehittäminen liike-, ravintola- ja hotellipalvelujen alueena.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyynnön.

Linkki kaava-aineistoon: <https://old.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Hotelli-Lappee>

Ystävällisin terveisin

Taina Lind  
sihteeri  
Konsernihallinto/assistenttitiimi

#### 4.18 Ennakkolausunto vanhusneuvostolta hotelli Lappeen asemakaavaluonnoksesta

Vanhusneuvostolla ei ole huomautettavaa. Neuvosto puoltaa asemakaavaluonnosta.

**From:** Huhtanen, Timo  
**Sent:** Tue, 13 Jun 2023 05:12:08 +0000  
**To:** YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki  
**Subject:** Asemakaava muutos, Hotelli Lappee Brahenkatu 1

Moi !

As Oy Lappeenrannan Gallerianpiennar Kymenraitti 4 53100 Lpr

Naapureiden kuuleminen:

” As oy Gallerianpiennar on tutustunut 26.5.2023 päivättyyn ko aineistoon.

Mielipiteenämme ilmoitamme, että mahdollisen projektin ajan käynti eli nykyinen käytävä kauppakeskuksen läpi klo 7-22 tulee pitää avoinna koko ajan.”

Terveisin

**Timo Huhtanen, isännöitsijä, IAT**

REIM Lappeenranta Oy Ltd

Väinö Valveen katu 2, 53900 Lappeenranta

puh. 0207 438 438, keskus 0207 438 420

[timo.huhtanen@reim.fi](mailto:timo.huhtanen@reim.fi)

[www.reim.fi](http://www.reim.fi)



Olemme myös Facebookissa





**KAAVANLAATIJAN VASTINEET****28.8.2023**

Dnro 979/10.02.03.00/2022

**ASEMAKAAVAN MUUTOS****9 PELTOLA, kortteli 31, tontti 1 ja osille katualueita.****KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin****Kaavaluonnos 19.5.2023 on pidetty nähtävillä 30.5. – 20.6.2023.****LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (19.6.2023)**

- a. Asemakaavaselostuksessa on suunnittelualueen nykytilan kuvauksessa mainittu RKY-alue suunnittelualueen luoteispuolella. Koska kaava-alue kuitenkin suoraan rajautuu RKY-alueeseen, olisi asia kuitenkin hyvä mainita myös asemakaavan kuvauksessa sekä pohtia mahdollisia vaikutuksia arvoalueeseen.
- b. Rakennus todennäköisesti tulee toteutuessaan vaikuttamaan Saimaan suunnalta nähtävään kaupungin silhuettiin. Vaikutuksia kaukomaisemaan tulee kaavaprosessissa tutkia.
- c. Kaakkois-Suomen ELV-keskuksen Liikenne ja infrastruktuurivastuualueella ei ole huomautettavaa kaavamutoksesta, koska kaavoitettava alue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin katuverkon ympäröimänä. Kaavamuu-  
tos ei aiheuta haittaa valtion maantieverkolle.
- d. Asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Erityisesti alueen Lappeenrannan keskustan muutoksia 1960-luvulta eteenpäin kuvaava osuus kaavaselostuksessa osoittaa syvällistä paneutumista asiaan.
- e. Kaavamutoksella mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen jo olemassa olevan infran sisällä. Tämä on ilmastonäkökulmasta järkevää.
- f. Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat. Ennakkolausuntomateriaali muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.

**Vastineet:**

- a. Asemakaavaselostuksen vaikutusarvioihin on lisätty RKY-kohde Lappeen kirkko ja kaavamuutoksen mahdollistamat vaikutukset sen alueelle.
- b. Vaikutus kaupunkisilhuettiin on kerrottu selostuksen vaikutusarvion kaupunkikuvavaikutuksissa. Selostusta on täydennetty valokuvasovitteella, joka osoittaa muutoksen kaupunkisilhuettiin Linnoituksen suunnasta.
- c.-f. Ok.

## 2. Etelä-Karjalan museo (20.6.2023)

- a. Suunnittelualue on voimakkaasti rakennettua ja alkuperäiseltä topografialtaan täysin muokattua kaupunkialuetta, jolla ei sijaitse muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.
- b. Asemakaavamuutos mahdollistaa hotellin lisärakentamiseen rakennuksen sisäpihalle. Toripinnasta ylöspäin tulee yhdeksän kerrosta ja lisäksi alapuolelle on mahdollista rakentaa kolme kerrosta. Nykyinen hotellirakennus on toripinnasta kolmen kerroksen korkuinen. Museo katsoo, että koska kaava-alue rajautuu RKY-alueeseen, tulee vaikutuksia arvioida myös siihen nähden.
- c. Koska suunnittelualueella ja sen ympärillä rakennusmassat ovat huomattavan paljon matalampi ja kyseessä ovat julkiset arvorakennukset tulee vaihtoehtoja matalammalle kerroskorkeudelle vielä tutkia. Korkean tornimaisen rakennusmassan vaikutukset kyseisessä kohdassa etenkin RKY-alueeseen suhteutettuna sekä kaukomaisemaan Saimaan suunnasta tulee vielä selvittää.
- d. Kaavaselostus on laadukkaasti tehty ja luo kattavan kuvan suunnittelualueen historialliseen kehitykseen sekä rakentumiseen osana Lappeenrannan kaupunkia aina 1700-luvun lopulta alkaen. Selostus tarjoaa hyvät valmiudet arvioida kaavamuutosta osana kaupunkikuvaa, sen historiallista muutosta ja Lappeenrannan kaupunkikeskustan kulttuuriympäristön kehittymistä.

### Vastineet:

- a. Ok.
- b. Asemakaavaselostuksen vaikutusarvioihin on lisätty RKY-kohde Lappeen kirkko ja kaavamuutoksen mahdollistamat vaikutukset sen alueelle.
- c. Vaikutus kaupunkisilhuettiin on kerrottu selostuksen vaikutusarvion kaupunkikuvavaikutuksissa. Selostusta on täydennetty valokuvasovitteella, joka osoittaa muutoksen kaupunkisilhuettiin Linnoituksen suunnasta.

Kaavaratkaisun vaikutuksia kaupunkikuvaan on tutkittu monipuolisesti sekä sanallisena arviona että valokuvasovitteiden avulla. Tarkastelu osoittaa, että torniosa muuttaa lähialueen kaupunkinäkyymiä etenkin ns. hallintokeskustan alueella. Toisaalta pohjoisesta Linnoituksen ja Kaupunginlah-

den suunnasta muutos on maltillinen uuden torniosan sijoituessa jo rakentuneiden, korkeimmillaan 7-8-kerroksisten talojen väliin. On totta, että laajennusosa poikkeaa alueelle rakentuneesta horisontaalisuutta korostavasta rakennuskannasta. Kuitenkin nyt esitetty ratkaisu jättää korttelin kehämäisen, kolmikerroksisen rakennusmassan ehjäksi ja ohjaa lisärakentamisen korttelin sisäosiin. Yhdeksänkerroksisen rakennuksen korkeaa mittakaavaa keventää nykyinen kolmikerroksinen rakennusosa, jolloin uudisosa rakentuu vanhan osa keskellä olevalle sisäpihalle. Tämä saa tornin näyttämään maanpinnalta tarkasteltuna lähietäisyydeltä noin viisi kerrosta korkealta alempien kerrosten jäädessä kolmekerroksisen osan katveeseen pehmentäen uudisosan korkeusvaikutelmaa.

Ratkaisu kunnioittaa nykyistä tasakorkeaa korttelirakennetta ja sen yhtenäistä räystäslinjaa, mitä esimerkiksi kehämäisen rakennusmassan korottaminen lisäkerroksilla ei tekisi. Kaupungin strategian mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen on luontevaa toteuttaa lisäämällä rakennuksiin uusia kerroksia ja tukeutumalla jo toteutuneeseen korttelirakenteeseen ilman uusien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön.

d. Ok.

### 3. Etelä-Karjalan liitto (9.6.2023)

- a. Asemakaavan muutoksessa esitetty maankäyttö soveltuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle (C). Maakuntakaavan C-kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kaupunkikuvan tasapainoisuuteen.
- b. Kaavaselostuksessa on ansiokkaasti tuotu esiin havainnekuvin uuden korkean rakennuksen sijoittuminen lähimaisemaan. Lisäksi kaavaselostuksessa on arvioitu sanallisesti maisemavaikutuksia kaukomaisemassa osana kaupungin silhuettia. Etelä-Karjalan liitto toivoisi, että kaavaselostusta täydennettäisiin havainnekuvalla Kaupunginlahden suunnalta.
- c. Kaavaratkaisu tukee MRL 5 §:n mukaisesti elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.
- d. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.
- e. Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

#### **Vastineet:**

- a. Ok.
- b. Vaikutus kaupunkisilhuettiin on kerrottu selostuksen vaikutusarvion kaupunkikuvavaikutuksissa. Selostusta on täydennetty valokuvasovitteella, joka osoittaa muutoksen kaupunkisilhuettiin Linnoituksen ja Kaupunginlahden suunnasta.

c.-e. Ok

**4. Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonta (15.6.2023)**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** Ok.

**5. Lappeenrannan kaupunki/ maaomaisuuden hallinta (6.6.2023)**

- a. Asemakaava-alueella on yksityisen ja kaupungin maanomistusta.
- b. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 13 500 k-m<sup>2</sup> entisen 11 500 km<sup>2</sup>:n sijaan. Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

**Vastineet:** a.-b. Ok.

**6. Lappeenrannan kaupunki, kadut- ja ympäristö vastuualue (14.6.2023)**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** Ok.

**7. Lappeenrannan kaupunki, kadut- ja ympäristö vastuualue/ kunnossapito (Topi Kankaan sähköposti 14.6.2023)**

Lumenaeraus tulee rasittamaan tonttirajaan rakennettavaa rakennetta koska katu rajautuu siihen eikä lumitilaa ole ja otettava kuitenkin huomioon, kun kaavaa viedään eteenpäin.

**Vastine:**

Katulumiin aurauksen mahdollinen rasite seinärakenteelle on lisätty asemakaavamääräyksiin seuraavasti: *"Katutason likimääräiselle korkotasolle +99,7 sijoittuvien seinärakenteiden tulee kestää kadulla tapahtuvan lumen aurauksen aiheuttama kuormitus."*

**8. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristönsuojelu (30.5.2023)**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** Ok.

**9. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristöterveys (6.6.2023)**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** Ok.

## 10. Etelä-Karjalan pelastuslaitos (8.6.2023)

- a. Laajennuksen suunnittelussa korostuu korkealuokkaisen suunnittelun ja paloteknisten ratkaisujen merkitys. Korkea uudisosa vanhan rakennusmassan keskellä muodostaa omat haasteensa pelastustoiminnalle, jolloin paloteknisten laitteistojen ja hyvien toimintaedellytysten luomisen merkitys korostuu. Vanhasta rakennuksesta ja uudisosasta tulee luoda toimiva kokonaisuus paloturvallisuuden kannalta. Rakennukseen tulee luoda hyvät omatoimisen pelastautumisen edellytykset.
- b. Pelastustoiminnan edellytysten turvaamiseksi alueelta tulee löytyä riittävästi pelastusteitä ja nostopaikkoja tarkoituksenmukaisesti sijoitettuna. Pelastuslaitoksen yksiköillä tulee yleensä päästä operoimaan rakennuksen välittömään läheisyyteen kahdelle eri sivustalle. Tulee myös huomioida pelastuslaitoksen pääsy sammutusveden syöttö- ja ottopaikkojen sekä paloilmoin-, sprinkleri- tai savunpoistokeskuksien läheisyyteen. Pelastustielle ei saa osoittaa pysäköintipaikkoja eikä asettaa muutakaan estettä. Jätekatokset, autosuojat, aidat, portit, kuivaustelineet, valaisinpylväät, lumen keräyspaikat, liikennemerkkit, ym. on sijoitettava siten, että ajoreittien ja pelastusteiden kulkukelpoisuus hälytysajoneuvoille säilyy. Kaivojen ja kaivonkansien suunnittelussa tulee ottaa kantavuus vaatimukset huomioon. Myös nostopaikan on oltava esteetön koko alaltaan. Pelastustiellä olevien ajoluiskojen ja porttikongien on ominaisuuksiltaan myös täytettävä pelastustievaatimukset. Pelastuslaitokselta saa neuvontaa pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa.

### Vastineet:

- a. Asemakaava mahdollistaa paloteknisten laitteistojen, hyvien toimintaedellytysten luomisen sekä omatoimisen pelastautumisen mahdollistamisen ja nämä huomioidaan rakennussuunnitteluvaiheessa.
- b. Asemakaavassa ei muuteta olemassa olevien pelastusteiden mitoituksia. Pelastusteiden toimivuuden tarkastelu tulee suorittaa rakennussuunnittelun yhteydessä.

## 11. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (8.6.2023)

Ei huomautettavaa

Vastine: Ok.

## 12. Elisa Oyj (30.5.2023)

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella läheisyydessä on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89 §).

**Vastine:** Ok.

### **13. Telia Company Oy (31.5.2023)**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** Ok.

### **14. Lappeenrannan vanhusneuvosto**

Ei huomautettavaa. Neuvosto puoltaa asemakaavaluonnosta.

**Vastine:** Ok.

### **Lausunto pyydettiin myös seuraavilta:**

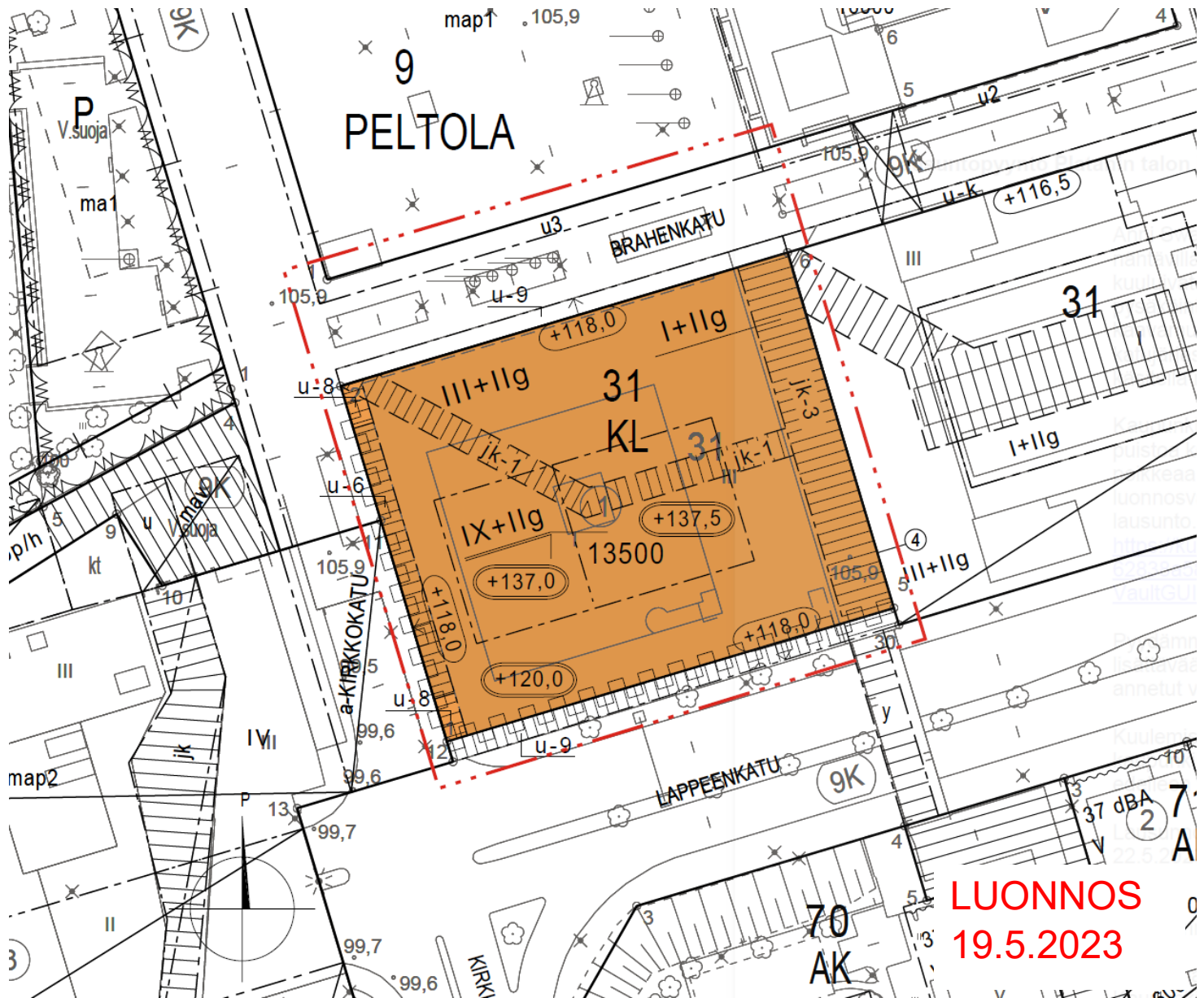
- Lappeenrannan kaupunki, hyvinvointi- ja sivistyspalvelut
- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Asukas- ja alueneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Lappeenrannan kaupunkikeskusta ry
- As Oy Lappeenrannan Galleria
- Keskinäinen Kiinteistö Oy Maakuntagalleria
- Lappeenrannan seurakuntayhtymä
- Etelä-Karjalan Osuuskauppa
- Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- Kiinteistö Oy Lappeenrannan Centre
- Lappeenrannan Teatterikiinteistö Oy
- Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianraitti
- Lappeenrannan palvelukeskussäätiö
- Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku
- Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianportti

**MIELIPITEET****15. Mielipide 1, As Oy Lappeenrannan Gallerianpiennar Kymenraitti 4 (13.6.2023)**

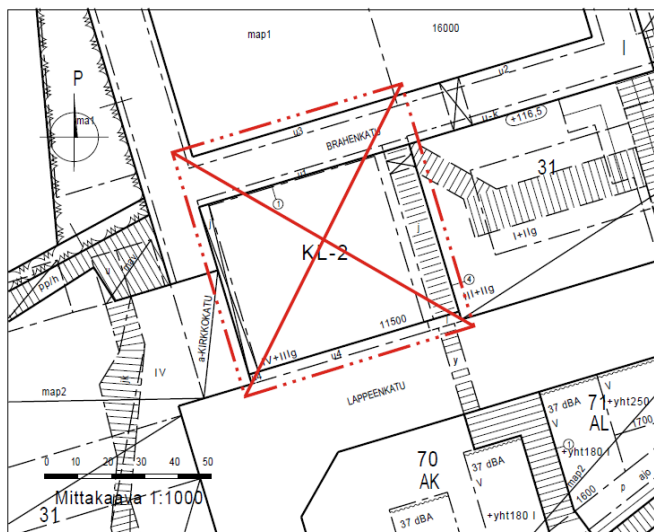
Mahdollisen projektin ajan käynti eli nykyinen käytävä kauppakeskuksen läpi klo 7-22 tulee pitää avoinna koko ajan.

**Vastine:** Rakennusaikaisia käytännön järjestelyjä ei ole mahdollista ohjeistaa asemakaavamääräyksillä. Kulkuyhteyden säilyttäminen on määritelty asema-kaavassa päivittäin klo 7-21 väliselle ajanjaksolle.

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



**LUONNOS**  
**19.5.2023**



#### POISTUVA KAAVA JA MÄÄRÄYKSET

**KL-2**

Liikerakennusten korttelialue hotellitoimintaa varten.

10500

Rakennusoikeus kerrosalaneliometriä.

**IX+IIIg**

Roomalainen numeron osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun likimääräisestä tasosta +105,7 lukien. Kirjaimen g edessä oleva roomalainen numero osoittaa likimääräisen tason +105,7 alapuolella sallittujen kerrosten määrän.



Jalankulkutasossa jätettävä yleiselle jalankululle varattu kulkuaukko.

**u4**





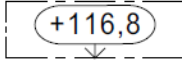


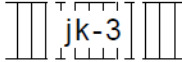
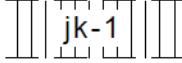
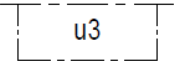
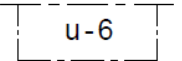
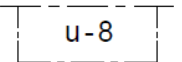
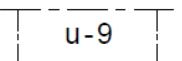
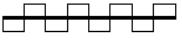
Katualueen osa, jolle saa rakentaa viereisellä korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvän ulokkeen. Ulokkeen kohdalla vapaa korkeus katutason jalankulkua varten on oltava vähintään 3,3 metriä.



Tasossa +105,9 oleva yleiselle jalankululle varattu lämmitetty ja katettu korttelialueen osa. Kulkuyhteyden sijainti on ohjeellinen eli kaavan mukaisesta rajauksesta voidaan poiketa. Jalankulun tulee olla avoimena päivittäin klo 7-21.



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Liikerakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
9	Kaupunginosan numero.
PELTO	Kaupunginosan nimi.
31	Korttelin numero.
13100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IX+IIg	Roomalainen numeron osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun likimääräisestä tasosta +105,9 lukien. Kirjaimen g edessä oleva roomalainen numero osoittaa likimääräisen tason +105,9 alapuolella sallittujen kerrosten määrän. Tason +105,9 alapuolella oleviin kerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sekä pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja.
	Rakennusala.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-asema.
	Rakennuksen rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema metreinä, mitattuna merenpinnan tasolta.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka tulee olla avoinna päivittäin klo 7-21.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka tulee rakentaa osittain tai kokonaan katetuksi tilaksi.
	Likimääräisellä tasolla +99,0 sijaitseva katualueen osa, jolle on likimääräiseen tasoon +105,9 rakennettava jalankulutaso. Alueelle saa rakentaa siihen liittyvän korttelialueen perustuksia, kuitenkin siten, että alueella säilyy likimääräisellä tasolla +99,0 vähintään 1,0 metriä leveä, kadun suuntainen kulkutila. Alueelle rakennettavien perustusten tulee olla pilareita, etäisyys toisistaan vähintään 7,5 metriä.
	Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.
	Uloke, jonka kohdalla rakennuksen kellarikerrokset ja ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.
	Katualueen osa, jolle saa rakentaa viereisellä korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvän ulokkeen. Ulokkeen kohdalla rakennuksen kellarikerrokset ja ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**LUONNOS**  
**19.5.2023**

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Korttelin maantasokerroksena on rakennettu torikansi likimääräisellä korkeusasemalla +105,9.

Korttelin likimääräiselle tasolle +105,9 toritason kerroksen tiloihin tulee sijoittaa pääosin liike- ja ravintolatiluja.

Toritason +105,9 alapuolelle sijoittuvista tiloista vain pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen kerrosala lasketaan rakennusoikeuden mukaiseen kerrosalaan

Toritasokerroksen tasolla tulee järjestää jalankulkuyhteys korttelin luoteiskulmalta korttelin itärajalla sijaitsevalle kauppakäytävälle vähintään 3 metriä leveänä ja 2,5 metriä korkeana kulkuväylänä.

Ulokkeiden kohdalla tulee rakentaa jalankulkutaso likimääräiselle tasolle +105,9.

Jalankulkualueiden yläpuolelle on mahdollista sijoittaa rakennuksia yhdistäviä lasiverhoiltuja kulkukäytäviä ja alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,3 metriä toritasolta mitattuna.

Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Tasolla +105,9 olevan kerroksen julkisivut tulee olla pääosin lasia ja ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla toteutettu teräs- ja lasirakenteen yhdistelmänä.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoventtiilien sekä muiden julkisivun ääneneristävyyteen vaikuttavien rakenteiden eristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA Lappeen- ja Kirkkokadun puoleisilla, kolmannen kerroksen vesikaton tasolle yltävillä julkisivuilla. Kellaritilojen seinillä ei ole ääneneristävyysvaatimusta.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista rakennusluvista on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta erityisesti tulvatilanteessa.

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

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

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

Rakennushanketta aloitettaessa on saatava ilmailulain 158 §:n mukainen estelupa.

**LUONNOS**  
**19.5.2025**

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

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamaa.

Mikäli hotellihuoneen ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän puoleiselle julkisivuille, tulee huone varustaa koneellisella viilennyksellä.

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointiviyöhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.


KL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää ulkotilassa sijaitsevia esteettömästi saavutettavia säilytysalueita 0,5 m<sup>2</sup> / 100 kerros-m<sup>2</sup>. Säilytysalueilla 50% paikoista on varustettava runkolukittavilla telineillä ja 25% paikoista tulee sijaita katetulla alueella.

#### AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- 1 ap/ 90 kerros-m<sup>2</sup> Liike-, toimisto- ja ravintolatilat
2. 1 ap/250 kerros-m<sup>2</sup> Hotellitoiminta. 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<sup>2</sup> ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon autopaikkojen laskennassa. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

	<b>LAPPEENRANNAN KAUPUNKI</b> ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA Kaupunkisuunnittelu
<b>ASEMAKAAVAN MUUTOS</b> 9 Peltola, Kortteli 31, tontti 1 ja osille katualueita.	
Lappeenrannassa 19.5.2023	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 21.4.2023	Riitta Ruutiainen, kaupungingeodeetti
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28	Korkeusjärjestelmä N2000
Vahvistanut  <b>LUONNOS</b> <b>19.5.2023</b>	Ennakkokuuleminen 30.5. - 20.6.2023
	Kaupunkikehitys Itk
	KH
	Nähtävillä
	KH
	KV
	Valmistelija KK
Mittakaava 1:500	Työ nro K2773



21.3.2024

Dnro: 979/10.02.03.00/2022

**HOTELLI LAPPEE****ASEMAKAAVAN MUUTOS****9 PELTOLA, KORTTELI 31, TONTTI 1 JA OSILLE KATUALUEITA****LYHENNELMÄT MRA 27 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOSTA JA MUISTUKSISTA SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET****Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 12.10. – 13.11.2023****LAUSUNNOT:****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (10.11.2023)**

- a. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on antanut kaavaluonnoksesta ennakkolausunnon 19.6.2023. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota mahdollisesta muutoksesta Lappeenrannan kaupungin silhuettiin huomattavan korkean rakennuksen mahdollistamisesta. Kaavaprosessin aikana on asiaa tutkittu ja vaikutukset todettu lieviksi.
- b. Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat.

**Vastine:** a.-b. OK**MUISTUTUKSET:****2. Muistutus 1, yksityishenkilö**

- a. Asemakaavaselostus 83 sivua on tarpeettoman pitkä; huomattavasti lyhyemmällä esityksellä se olisi saatu puuduttavasta lukukelpoiseksi. Silloin olisi asemakaavasta päätettäessä helpompi keskittyä kaavamuutoksen keskeisimpään näkökulmaan, nimittäin vaikutukseen kaupunkikuvaan. Selostuksen uskottavuus vähenee, kun sivumäärää kasvatetaan.
- b. Rakennusoikeuden lisäys n. 3000 m<sup>2</sup> ei sinänsä liene ongelma tässä asemakaavassa. Oleellista on se, miten kaupunki kaavoittaa lisärakennusoikeuden niin, että tuloksena on Lappeenrannan kaupunkikuvaan mahdollisimman hyvin sopiva ratkaisu. Kiinteistön omistajan toivomukset rakennusoikeuden määrästä ovat siten aina toissijaiset.
- c. Kuva 4. (Liite 1.) osoittaa kaikkein helpoimman tien: sijoitetaan neliönmuotoisen korttelin keskelle kahdeksankerroksinen torni, josta näkyviin jää viisi ylintä kerrosta. Kuva 5. (liite 1.) sekä kuvat 48 ja 49 (Liite 2.) näyttävät kuitenkin lopputuloksen kaupunkirakenteessa: päistään litistettyä

eduskuntataloa muistuttava ylikorkea massa hallitsee kaupunkia. Tämän viimeksi mainitun ominaisuuden vahvistaa myös asemakaavaselostus: *Asemakaavassa KL-tontille osoitettu laajennusmahdollisuus nykyisen rakennuksen yläpuolelle muodostaa kaupungin silhuettiin huomiota herättävän poikkeaman. Kortteliin sijoittuvan laajennuksen kuusi uutta kerrosta ovat lisäystä vallitsevaan kerrosmäärään. Uudisosa poikkeaa siten mittakaavaltaan ympäristön rakennuksista.*

- d. Etelä-Karjalan Museo, joka Lappeenrannassa edustaa Museovirastoa, toteaa lausunnossaan 20.06.2023 seuraavaa: *Koska suunnittelualueella ja sen ympärillä rakennusmassat ovat huomattavan paljon matalampia ja kyseessä ovat julkiset arvorakennukset, tulee vaihtoehtoja matalammalle kerroskorkeudelle vielä tutkia. Korkean tornimaisen rakennusmassan vaikutukset kyseisessä kohdassa etenkin RKY-alueeseen suhteutettuna sekä kauko- maisemaan Saimaan suunnasta tulee vielä selvittää. Tätä ei ole kaavamuu- tosta laadittaessa huomioitu.*
- e. Kohdassa 5.2 Ekologiset vaikutukset - vaikutukset luonnonympäristöön tarkastellaan kaupunkikuvaa seuraavasti: *Uudisrakennuksen näkyvyys kaupunkimaisemassa on kuitenkin hyväksytty yhdeksi keskeiseksi lähtökohdaksi asemakaavan muutoksessa. Korkealla rakennuksella osoitetaan kes- kustan sijainti ja mahdollistetaan uuden maamerkin ja näköalapaikan raken- tuminen. Kokonaisuutena uudisrakennus tuo Lappeenrannan kaupunkimai- semaan uuden elementin erityisesti pohjoisen ja luoteen suunnasta tarkas- teltuna. Sen vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan on kuitenkin sopusoin- nussa kaupunkirakenteen olemassa olevien dominanttien kanssa. Mittakaa- van muutos on huomiota herättävä, mutta ei asetu kilpailemaan Lappeen kir- kon kellotapulien tai vesitornin korkeuden kanssa kaupunkisilhuettin näky- mässä. Viimeinen virke jättää ilmeisesti tarkoituksella viittaamatta kaupungin keskeisesti näkyvään OP:n pankkirakennukseen Marian aukiolla. Kaupunkia rakennettaessa on hyvä muistaa sanonta: Yhdellä virheellä ei voi perustella seuraavaa.*
- f. Asemakaavaselostuksen kohdassa 6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan tode- taan lyhyesti: *Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna kaavan mukaisella uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus lähiympäristön kaupunkikuvaan.* Kysymyksessä on tavoite, joka todellisuudessa ei toteudu asemakaavassa eikä kaupunkikuvan huomioimisessa. Hotelli Lappeen asemakaavan muutos on MRL:n 5 §:n kohdan 3) vastaisena kaupunkikuvallisista syistä hylättävä ja tutkittava uudelleen. Tata vaatimusta tukee myös edellä mainittu Etelä-Kar- jalan Museon lausunto.
- g. Hotellin lisärakennusoikeus voidaan toteuttaa esimerkiksi niin, että torniosan viitta ylintä kerrosta vastaava rakennusoikeus sijoitetaan olemassa olevan kolmekerroksisen rakennuksen päälle ja, jos edelleen tarvetta on, rakentaa tornin alaosa rakennuksen keskelle. Ylin kerros tästä jäljelle jäävästä tor- nista voidaan tehdä hieman muita korkeammaksi, jos perusteltua tarvetta löytyy. Näin toteutettuna, Hotelli Lappeen torikannen puoleinen kerrosuku nousee neljään, mikä poikkeaa aikanaan keskustakortteleiden kaavoituspe- riaatteista. Niissä kaupungintalo on nelikerroksinen, muut rakennukset sen ympärillä kolme. Tämä periaate on kuitenkin jo hylätty vuonna 2015 toteutta- malla poikkeamisluvalla kaupungintalon laajennuksena liike- ja toimistotalo Centre, joka on sopimaton kyseiseen paikkaan tuhoten kaupungintalon alku- peräisen arkkitehtuurin ja rakennuksen muodon.

**Vastineet:**

- a. Asemakaavaselostus sisältää kaiken olennaisen tiedon suunnittelualueen historiasta kaavaprossin lähtötietoihin sekä suunnitteluvaiheista vaikutusarvioihin. Tietoja karsimalla selostus ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä huomioon otettavia asioita sekä selvityksiä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset alueelle. Asemakaavaselostus on laadittu voimassa olevan lainsäädännön ja muun normiston mukaisesti. Selostuksen rakenne noudattaa ympäristöministeriön laatimaa asemakaavaselostusopasta, jolloin sen sisällysluestelosta on helppo poimia haluttu kohta.
- b. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on mahdollistaa kiinteistön omistajan esittämät muutokset korttelin kehittämiseksi, edellyttäen että muutos on yleiskaavan ja kaupungin strategian mukainen, ja että se sopeutuu kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin ja kiinteistön omistajan yhteistyönä, jolloin molempien osapuolten tavoitteet ovat lähtökohdiltaan samanarvoisia. Kokonaisarvion pohjalta pyritään molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun.
- c. Korkeat rakennukset tarjoavat mahdollisuuden lisätä kaupunkikuvan visuaalista vaikuttavuutta. Tornimaisen rakennuksen noustessa kaupunkiin siitä tulee näyttävä osa kaupunkimaisemaa. Asemakaavamuutoksen sallimalla mittakaavallisella poikkeamalla pyritään tietoisesti lisäämään alueen mieleenpainuvuutta, säilyttäen kuitenkin alueelle luonteenomainen kolmikerroksisen räystäslinjan luoma perusmittakaava.
- d. Kaavan vaikutusarvion kohdassa 6.6.5 on kuvattu korkean rakennuksen aiheuttama muutos RKY-alueen läheisyydessä. Sankarihautausmaan läheisyyteen sijoittuva yhdeksänkerroksisen rakennuksen korkea mittakaavaavaa keventää nykyinen kolmikerroksinen jalustaosa. Uudisosa rakentuu vanhan osan keskellä olevalle sisäpihalle, saaden tornin näyttämään torikannen korkeudelta tarkasteltuna noin viisi kerrosta korkealta alempien kerrosten jäädessä kolmikerroksisen osan katveeseen, madaltaen uudisosan korkeusvaikutelmaa. Lisäksi mittasuhteita tasapainottavat Keskuspuiston eteläreunalla sijaitsevan kauppakeskus Gallerian viiden kerroksen korkuiset sisäänkäyntikatoksen pilarit sekä kauppakeskus IsoKristiinan katolla sijaitsevan Lappeenrannan kaupunginteatterin näyttämötorni. Nämä molemmat toimivat mittakaavavaikutelmaa yhdistävinä elementteinä ja saavat hotellin laajennuksen näyttäytymään osana aiempaa korkeammaksi rakentuvaa keskustakorttelia, toimien samalla keskusta-alueen maa-merkkirakennuksena.

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin myös vaihtoehtoa, jossa hotellirakennusta olisi korotettu kauttaaltaan neli- tai viisikerroksiseksi. Kyseinen ratkaisu olisi kuitenkin poikennut selvästi hallintokeskustan massoitte-luperiaatteesta. Se olisi rikkonut kaupungintaloa ympäröivien korttelien yhtenäisen kolmikerroksisen räystäslinjan. Lisäksi se ei olisi vastannut hakijan toiminnallisia tavoitteita eikä kaavan lähtökohtia.

Saimaan tasolta katsottuna kaavamuutoksen mahdollistama torniosa ei juurikaan erottuisi kaupunkisilhuettissa, koska kohti

Kaupunginlahtea jyrkkenevä rinne nostaa lähempänä Saimaata olevat rakennukset näkyvimmälle paikalle. Kaukomaiseman tarkastelu on tehty Linnoituksen valleilta ja täältä katsotussa kaupunkisilhuettissa (liite 3e) tornirakennus jää Kirkkokadun varrella sijaitsevan Osuuspankin pankkitalon taakse eikä siten nouse dominoivaan asemaan.

Täydennetyssä ehdotusvaiheen asemakaavaselostuksessa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutukset myös Etelä-Karjalan museon 20.6.2023 lausunnon edellyttämällä laajuudella, mukaan lukien näkymä Saimaan ja Linnoituksen suunnasta.

- e. Linnoituksen suunnasta avautuvan näkymän tärkeimpinä kiintopisteinä on lueteltu ensisijaisesti kaupungin perinteiset maamerkit, kuten Lappeen kirkko ja tapuli sekä vesitorni. Osuuspankin rakennus on tärkeä osa City-korttelia, jossa aiempaa korkeammat rakennukset luovat yhdessä nykyaikaista kaupunkirakennetta. Kaupunkisilhuettissa erotuva Osuuspankin rakennus on kuitenkin mainittu vertailurakennuksena selostuksen vaikutusarviossa ja kuvateksteissä merkittävyytensä perusteella.
- f. Asemakaavasta saatujen viranomaislausuntojen perusteella kaavaratkaisu ei ole lainvastainen. Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, ja että maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat.

Kaupunkikuvaa on mahdollista tarkastella säilyttävästä tai uudistavasta lähtökohdasta. Asemakaavan muutoksessa on otettu lähtökohdaksi uuden elementin ennakkoluuloton tuominen kaupunkikuvaan. Samalla mahdollistetaan elämyksellinen kaupunkikokemus lentoestepinnan läheisyyteen yhdeksänteen kerrokseen sijoittuvasta näköalravintolasta. Muutokset kaupunkikuvassa on selvitetty kaavaselostuksen vaikutusarviossa. Etelä-Karjalan museon luonnosvaiheessa edellyttämät lisäselvitykset on täydennetty ehdotusvaiheeseen. Selvitysten perusteella kaupunkikuvan muutos on hallittu ja tukee Lappeenrannan kaupungin tavoitteita yhteiskuntarakenteen tiivistämisessä.

- g. Suunnitelma rakentaa tornihotelli ydinkeskustaan mahdollistaa yleisölle kaupungin tarkastelun yläkerroksista käsin ja luo vaihtelevuutta kaupunkikuvaan. Korttelin keskelle sijoittuva torniosa on siten hyväksyttävä lähtökohta hotellin laajenukselle. Korttelin reunojen räystäskorkeudet säilyvät ennallaan ja korttelirakenteen perusmittakaava säilyy ennallaan, säilyttäen pääjulkisivuiltaan nelikerroksisen Kaupungintalon erikoisaseman korttelirakenteessa. Korttelin keskelle nouseva torniosa on selkeästi poikkeava rakenne, jonka sijainti korttelin keskellä vähentää rakennuksen korkeusvaikutelmaa lähietäisyydeltä tarkasteltuna, mutta kaukomaisemassa korkea rakennus on kaupunkikeskustan tunnusmerkki. Hotellikorttelin korottaminen kauttaaltaan nelikerroksiseksi rikkoisi kaupungintaloa ympäröivien korttelien suhteellisen yhtenäisen kolmikerroksisen räystäslinjan.

### 3. Muistutus 2, Lappeenrannan muuttuva Kaupunkikuva Ry (10.11.2023)

- a. Asemakaavan muutosalueen kortteli on nyt karkeasti 3-kerroksinen (+ tekniset tilat katolla). Kaksi ylintä kerrosta muodostuvat hotellihuoneista, jotka kiertävät kehässä kortteli ulkolaitoja pitkin. Kehän sisäpuolelle jää matalampi

osa, jonka katto on yhden kerroksen korkeudella. Osuuskaupan laadittama viitesuunnitelma perustuu ajatukseen, että laajennus sijoitetaan erilliseen tornimaiseen massaan keskelle korttelia. Tornin nousee kuusi kerrosta toritason pinnasta ylöspäin, eli se ylittää Hotelli Lappeen nykyisen massan kolmella kerroksella. Tämä ratkaisu on täysin vieras aihe siinä kaupunkikuvassa, jota alueelle on pitkäjänteisesti kehitetty yli 40 vuotta.

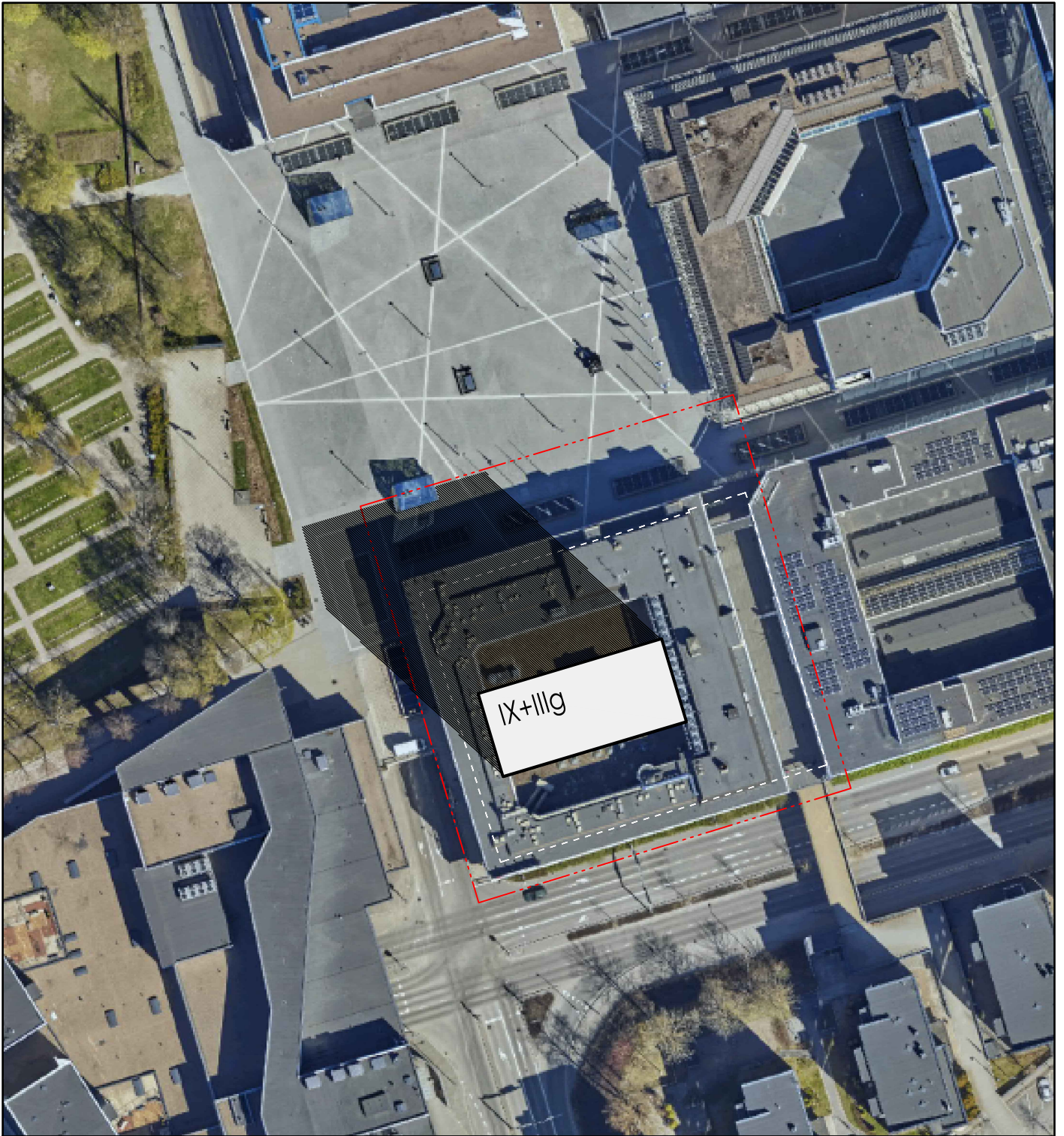
- b. Kaupunkikuvallisesti esitetty ratkaisu ei mitenkään sovi ympäröivään kaupunkikuvaan. Hotellisuunnitelman kaltaiset torniaiheet tuntuvat sopivan hyvinkin joka puolella maatamme. Esimerkkinä mainittakoon Rovaniemen 18-kerroksinen tornihotelli ja Oulun 20-kerroksinen ”Terva Tover”. Niissä ei soveltuvuus kaupunkikuvaan olekaan tärkeä ominaisuus. Olennaista rakennuttajalle on mahdollisimman laaja näkyvyys paikkakunnalla.
- c. Kaavoittaja, joka uskollisesti on noudattanut rakennuttajan toiveita, perustelee ratkaisua seuraavasti: ”Uusi korkea rakennus, joka toimisi keskuskorttelin uutena helmenä, jossa Kaupungintalo, sen laajennus (Centre) ja kaupunginteatterin näyttämötorni jäisivät uudelle hotellille alisteisiksi”. Kaavoittaja haluaa siis uuden dominantin paikkaan, johon se ei kaupunkikuvallisesti lainkaan kuulu, sillä kyseinen kortteli on osa kaupungin hallinnollista keskustaa, jossa Kaupungintalo on hierarkkisesti alueen arvokkain rakennus. Tämän arvoasetelman romuttaminen on ristiriidassa kaikkien perinteisten ja hyväksi todettujen periaatteiden vastainen.
- d. Tämä esitys on täydellisessä ristiriidassa kaavaselostuksen tekstiin nähden: ”Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys ja keskeinen sijainti Lappeenrannan ydinkeskustan alueella”. Laadittua ratkaisua puolustelee kaavoittaja seuraavasti: ”Uusi maamerkki, joka Linnoituksen suunnasta katsottaessa jää varsin huomaamattomaksi jääden seurakuntayhtymän toimistorakennuksen ja Osuuspankin kattorakenteiden alapuolelle”. Tässä kaavoittaja ilmeisesti puolustelee ratkaisua Etelä-Karjalan museon lausuntoa vastaan. Siinäähän juuri kiinnitettiin huomiota näkymään linnoituksesta käsin (suunnasta katsottaessa)
- e. Hotelli Lappeen laajennus on mahdollista toteuttaa niin, että kaupunkikuva ei kärsisi ja rakennuttaja saisi sen suuruisen laajennuksen, jonka on halunnut. Samalla kaupunki tiivistyisi, joka tuntuu olevan kaavoittajan suurin huoli. Ongelma olisi ratkaistavissa niin, että hotellin majoitushuoneiden päälle lisätään yksi kerros, johon sijoitetaan uudet hotellihuoneet. Tällöin rakennuksesta ei synny sitä tarpeetonta dominanttia, johon rakennuttaja perusteettomasti pyrkii puhtaasti kaupallisista syistä, välittämättä kaupunkikuvasta tippaakaan. Hotelli Lappeen uusi 4-kerroksinen massa olisi hyvin sopusoinnussa viereisen Gallerian kanssa ja alueen hierarkiakin säilyisi.
- f. Edellä olevin perustein kaavaesitys tulee palauttaa jatkovalmisteluun kaupunkikuvallisten puutteiden korjaamiseksi.

#### **Vastineet:**

- a. Suunnitelma rakentaa lentoestepintaan rajoittuva tornihotelli ydinkeskustaan mahdollistaa yleisölle kaupungin tarkastelun aiempaa korkeammalta tasolta ja on siten hyväksyttävä lähtökohta hotellin laajennukselle. Korttelin reunojen räystäskorkeudet säilyvät ennallaan ja ympäristön korttelirakenteen mittakaava säilyy muuttumattomana, säilyttäen pääjulkisivuiltaan nelikerroksisen kaupungintalon erikoisaseman ympäristössään. Hotellikorttelin keskelle nouseva torniosa on



- tietoisesti poikkeava rakenne. Tornin sijainti korttelin keskellä vähentää kuitenkin rakennuksen korkeusvaikutelmaa lähietäisyydeltä tarkasteltuna, kun taas kaukomaisemassa korkea rakennus on keskustan tunnusmerkki.
- b. Eri kaupunkeihin laaditut tornihotellisuunnitelmat ovat monessa suhteessa verrattavissa Lappeenrannan hankkeeseen. Kaavamuutosta ei kuitenkaan ole perusteltu muissa kaupungeissa tehdyillä ratkaisuilla.
  - c. Kaupunkisuunnittelussa on etsittävä mahdollisuuksia kaupunkirakenteen uudistumiselle siten, että olemassa oleva rakenne säilyisi mahdollisimman laajalti ja täydennysrakentamisen lähtökohta ei olisi vanhan rakennuksen purkaminen ennen uuden rakentamista, vaan kerroksellinen kokonaisuus eri aikakausien rakennuksista. Yhdeksän korttelin kokonaisuus, jossa sijaitsevat kaupungintalo ja Hotelli Lappee, on osa kaupungin hallinnollista ja kaupallista keskustaa. Keskustakortteleiden suunnitelmat on laadittu horisontaalisuutta ihannoivalla aikakaudella, jossa dominanttirakennuksen sijainti merkittiin yhden kerroksen korkeuserolla ja rakennuksen edustan vapaaksi jättävällä torilla. Kaupunkirakenteen tiivistäminen johtaa aiempaa korkeampiin rakennuksiin. Siksi Hotelli Lappeen korkea tornirakennus on erinomainen dominantti kertomaan yhdeksän korttelin keskusta-alueesta, jossa sijaitsevat kaupungin hallinto- ja liikekeskukset. Tornihotelli kaupunkisilhuuetissa kertoo alueen merkittävydestä ja periaate on tunnustettu kaupunkirakenteen arvoasetelmien mukaiseksi.
  - d. Asemakaavan muutoksessa on otettu lähtökohdaksi uuden elementin tuominen kaupunkikuvaan ja samalla mahdollistaa elämyksellinen kaupunkikokemus lentoestepinnan läheisyyteen sijoittuvasta näköalavintolasta. Muutokset kaupunkikuvaan on selvitetty kaavaselostuksen vaikutusarvioissa. Etelä-Karjalan museon edellyttämät lisäselvitykset luonnosvaiheessa on täydennetty ehdotusvaiheeseen. Linnoituksen suunnasta laadittu mallinuskuva osoittaa havainnollisesti, että nimenomaan tästä, Lappeenrannan identiteetin kannalta keskeisestä suunnasta rakennus ei juurikaan näy. Kaavaselostuksessa on kuitenkin samaan aikaan tuotu selvästi esiin rakennuksen hallitsemampi asema muista suunnista. Selvitysten perusteella kaupunkikuvan muutos on hallittu ja tukee Lappeenrannan kaupungin tavoitteita yhteiskuntarakenteen tiivistämisessä.
  - e. Mikäli olemassa olevan hotellirakennuksen kerrosmäärää nostettaisiin kauttaaltaan julkisivujen linjassa, muuttuisi nykyinen tasapainoinen keskusta-alueen korttelirakenne ja alkuperäinen korttelirakenteessa näkyvä kolmen kerroksen mittakaava sekä kaupungintalon erikoisasema menetettäisiin.
  - f. Kaavaratkaisu tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu tukee Lappeenrannan kaupungin tavoitteita kehittää matkailua ja keskusta-alueen kiinnostavuutta. Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.



Havainneilmakuva Hotelli Lappeen laajennuksesta.

HOTELLI LAPPEE  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
9 PELTOLA  
Kortteli 31, tontti 1  
ja osille katualueita

LIITE 3a  
HAVAINNEKUVA

K2773

EHDOTUS 19.9.2023



Havainneilmakuva Hotelli Lappeen laajennuksesta katsottuna kohti pohjoista.



Havainnekuva Kirkkokadun kevyenliikenteen väylältä kohti etelää.

HOTELLI LAPPEE  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
9 PELTOLA  
Kortteli 31, tontti 1  
ja osille katualueita

LIITE 3b  
3D HAVAINNEKUVAT

K2773

EHDOTUS 19.9.2023



Havainnekuva Lappeenrannan kaupungintalon edustalta kohti etelää.



Havainnekuva Hietalan- ja Lappeenkadun risteyksestä länteen.

HOTELLI LAPPEE  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
9 PELTOLA  
Kortteli 31, tontti 1  
ja osille katualueita

LIITE 3c  
3D HAVAINNEKUVAT

K2773

EHDOTUS 19.9.2023



Havainnekuva Kirkkokadulta kohti pohjoista, kuvan etualalla Lappeenkatu.



Havainnekuva Gallerianraitilta kohti itää.

HOTELLI LAPPEE  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
9 PELTOLA  
Kortteli 31, tontti 1  
ja osille katualueita

LIITE 3d  
3D HAVAINNEKUVAT

K2773

EHDOTUS 19.9.2023



Havainnekuva katsottuna Linnoituksen vallilta kohti kaupungin keskustaa, Hotelli Lappeen laajennus on merkitty kuvaan sinisellä nuolella.

3D-kaupunkimalli © Lappeenrannan kaupunki / Granlund Saimaa Oy



Kaupunkimallin näkymä katsottuna Linnoituksen vallilta kohti kaupungin keskustaa. Vasemmalla kaupunkisilhuettin yläpuolelle nouseva teatterinäyttämön torni, seuraavana oikealla 7-kerroksinen palvelutalo, seurakunnan toimistorakennus, Hotelli Lappee, Osuuspankki ja oikeassa reunassa Lappeen Marian kirkko.

HOTELLI LAPPEE  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
9 PELTOLA  
Kortteli 31, tontti 1  
ja osille katualueita

LIITE 3e  
3D HAVAINNEKUVAT

K2773

EHDOTUS 19.9.2023

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		19.9.2023		
<b>Asemakaavan perustiedot</b>						
Asemakaavan nimi		<b>9 Peltola, Kortteli 31, tontti 1 ja osalle katualueita (Lappee hotelli)</b>				
Kunta		<b>LAPPEEN-RANTA</b>	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero		<b>405</b>	Kunnan kaavatunnus	405K2773		
Hyväksymispvm			Vireille tulosta ilm. pvm			
Kaava-alueen pinta-ala		0,4637	Uusi ak:n pinta-ala			
Maanal. tilojen pinta-ala			Ak:n muutoksen pinta-ala	0,4637		
<b>Ranta-asemakaava:</b>		Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm		
			Oma ranta Muut	Oma ranta Muut		
<b>Yhteenvedo aluevarauksista</b>						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha <sub>±</sub>	Kerrosalan muut.k-m <sup>2</sup> <sub>±</sub>
<b>Aluevar. yhteensä</b>	0,4637	100,0	14500	3,13	<del>XXXXXX</del>	+3 000
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,3465	74,7	14500	4,18		+3 000
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1172	25,3				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						
<b>Yhteenvedo maanalaisista tiloista</b>						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m <sup>2</sup>		Pinta-alan muut. ha <sub>±</sub>	Kerrosalan muut.k-m <sup>2</sup> <sub>±</sub>
<b>Maan.til. yht.</b>					<del>XXXXXX</del>	
<b>Rakennussuojelu</b>						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m <sup>2</sup>		Suojeltujen rak. muutos lkm <sub>±</sub>	k-m <sup>2</sup> <sub>±</sub>
<b>Suoj.rak. yht.</b>					<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>
asemakaava					<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>
muu					<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>

<b>Asemakaavan tunnistetiedot</b>			
Asemakaavan nimi	<b>9 Peltola, Kortteli 31, tontti 1 ja osalle katualueita (Lappee hotelli)</b>		
Kunta	<b>LAPPEEN-</b>	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	<b>RANTA</b>	Kunnan kaavatunnus	405K2773
Hyväksymispvm	<b>405</b>		

<b>Aluevaraukset</b>						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha <sub>+</sub>	Kerrosalan muut.k-m <sup>2</sup> <sub>+</sub>
<b>Aluevar. yhteensä</b>	0,4637	100,0	14 500	3,13	<del>          </del>	+3 000
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,3465	74,7	14 500	4,18		+3 000
KL-2	0,3465	100,0	14 500	4,18		+3 000
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1172	25,3				
Kadut	0,1172	100,0				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



Vastaanottaja  
Lappeenrannan kaupunki

Asiakirjatyyppi  
Meluselvitys

Päivämäärä  
17.2.2023

HOTELLI LAPPEEN LAAJENNUS, LAPPEENRANTA  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS

HOTELLI LAPPEEN LAAJENNUS, LAPPEENRANTA,  
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVI TYS

Päivämäärä 17.2.2023  
Laatija Jari Hosiokangas  
Tarkastaja Timo Korkee

Viite 1510075171

## SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
2.	Selvityksen periaatteet	1
2.1	Maastomallin lähtötiedot	2
2.2	Liikennelähtötiedot	2
3.	Melun ohjeavot	3
4.	Melulaskennat	4
5.	Tulokset ja suositukset	4
	LIITTEET	5

## 1. JOHDANTO

Lappeenrannan kaupungissa on laadittavana hotelli Lappeen laajennusta koskeva asemakaavan muutos. Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden tornihotellin rakentaminen sekä päivittää korttelin asemakaava.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää katuliikenteen aiheuttama melutaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan melun ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.1. Työssä määritetään melun laskentamallin avulla suunnittelualueen melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä huomioiden suunniteltu rakennusmassoittelu.



Kuva 1.1. Suunnittelualueen sijainti (punainen raja)

Meluseelvitys on tehty Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksen toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa. Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut Jari Hosiokangas.

## 2. SELVITYKSEN PERIAATTEET

Tieliikenteen meluseelvitys on tehty SoundPLAN 8.2 –ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN96). Laskentaohjelma laskee melun leviämi-

sen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, meluesteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa [www.soundplan.eu](http://www.soundplan.eu).

## 2.1 Maastomallin lähtötiedot

Laskennassa käytetty 3D -maastomalli on muodostettu Lappeenrannan kaupungin kantakartta-aineiston tietojen pohjalta. Maastomalliin on lisätty maankäyttöluonnoksen mukainen rakennusmassoittelu (kuva 2.1.1).

Laskennassa on huomioitu akustisesti kovana koko suunnittelualueen maanpinta. Rakennusten seinien heijastushäviölle on käytetty arvoa -1 dB.



Kuva 2.1.1. Kaavaluonnoksen massoitteluluonnos

## 2.2 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on huomioitu Lappeenkadun ja Kirkkokadun aiheuttamat melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä (melun kannalta mitoittava).

Katuliikenteen liikennemäärä- ja ominaisuustiedot perustuvat Lappeenrannan kaupungin toimitamiin tietoihin. Taulukossa 2.2.1 on esitetty käytetyt liikennetiedot.

Taulukko 2.2.1. Katujen liikennetiedot

Katu	Vuorokausiliikenne KVL, ennuste- tilanne 2040 (ajoneuvoa/vrk)	Raskas liikenne (%)	Nopeus (km/h)
Lappeenkatu (risteyk- sestä itään)	15619	3	50
Lappeenkatu (risteyk- sestä länteen)	12887	3	50
Kirkkokatu (risteyksestä pohjoiseen)	11400	3	40
Kirkkokatu (risteyksestä etelään)	12029	3	50

Päiväliikenteen klo 7-22 osuus on oletuksena 90% KVL:stä.

Lappeenkadun ja Kirkkokadun tunnelit on mallinnettu siten, että suuaukoista tuleva liikennemelu on huomioitu erillisenä melulähteenä.

### 3. MELUN OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

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

<sup>1)</sup>Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

<sup>2)</sup>Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

<sup>3)</sup>Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

<sup>4)</sup>Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasa eli ekvivalenttiäänitasa koko ohjearvon aikavälille tasoitettuna. Siten lyhytaikaiset ohjearvon lukuarvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitettua ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää vastaavasti myös hiljaisempia ajanjaksoja.

Tässä suunnitelmassa rakennetaan majoitusrakennus, jolle ei ole määritelty ulkomelun ohjearvoja. Sisämelulle sovelletaan päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

## 4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty ennustetilanteen liikennemäärien mukaan siten, että tuloksia voidaan verrata valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisiin päivä- (07-22) ja yöajan (22-07) ohjearvoihin.

Meluvyöhykelaskentojen melutasot on esitetty 5 dB välein vaihtuvin värialuein. Esimerkiksi 50-55 dB meluvyöhyke on esitetty kuvissa tummanvihreällä.

Meluvyöhykelaskennat on tehty 5 x 5 m laskentaruudukkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vakiintuneen tavan mukaan + 2 m maanpinnasta. Laskennoissa on huomioitu 2 peräkkäistä heijastusta rakennuksista.

Lisäksi hotellin julkisivujen melutilanteen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista melutasoista kerroksittain.

## 5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1-5.

Kuvassa 1 on esitetty päiväajan  $L_{Aeq7-22}$  meluvyöhykkeet ja julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot. Kuvassa 2 on esitetty vastaavat yöajan melutasot.

Kuvissa 3 ja 4 on esitetty 3D -havaintena päiväajan melutaso julkisivuilla, näkymäsuunta itään. Kuvassa 5 on esitetty päiväajan melutaso poikkileikkauksessa suunnitellun rakennusmassan kohdalla.

### Ulkoalueiden melu

Hotelleja eivät koske maankäytön suunnittelussa sovellettavat ulkotilojen melun ohjearvot (VNp 993/92). Jos majoitusrakennukseen suunnitellaan ulko-oleskelualue, voi siihen olla tarpeen soveltaa rakennusten ääniympäristöasetuksen (muutos 360/2019) 6§:n vaatimusta " *Virkistykseen käytettävät rakennuksen (jossa on asuntoja tai majoitus- tai potilashuoneita) piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä 55 desibeliä kello 7-22* ". Pykälää ei sovelleta parvekkeisiin.

### Ääneneristävyys

Liikenteen määrän päivä-yö -jakaumasta johtuen päiväajan melutaso muodostuu sisämelun ohjearvojen suhteen mitoittavaksi.

Kuvan 1 mukaan hotellin olemassa olevan osan majoitustilojen julkisivuihin Lappeenkadun ja Kirkkokadun puolella kohdistuu päivällä suurimmillaan 67 dB keskimelutaso, jolloin ääneneristävyystarve on 32 dB (67 dB ulkomelu – 35 dB sisämelun ohjearvo = 32 dB). Kaavaan on suositeltavaa merkitä 32 dB äänitasoeron vaatimus liikennemelua vastaan Lappeenkadun ja Kirkkokadun puolelle.

Laajennusosan julkisivuun kohdistuu enimmillään päiväajan 59 dB melutaso, mikä edellyttää 29 dB ääneneristävyyttä. Alle 30 dB äänieristysvaatimusta ei ole tarpeen merkitä kaavaan. Harkinnan mukaan äänieristysvaatimukseksi voidaan merkitä 30 dB Lappeenkadun ja Kirkkokadun puoleisille julkisivuille.

Rakennuslupamenettelyssä sovellettavassa asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä 796/2017 (muutos 360/2019) edellytetään, että melualueella sijaitsevan majoitusrakennuksen ääneneristävyys tulee olla vähintään 30 dB, ellei asemakaavasta muuta johdu. Tämä tulee huomioida rakennuslupavaiheessa.

#### Muuta

Mahdolliset taloteknisten laitteiden (esim. alemman kattotason IV-laitteet) aiheuttamat melutasot tulee huomioida tarvittaessa jatkosuunnittelussa.

Mikäli lähtötietoihin tulee muutoksia, tulee tämä selvitys harkinnan mukaan päivittää.

## LIITTEET

Kuvat 1-5. Kuvien sisältö on selitetty raportin tekstiosassa kappaleessa 5.

Kuva 1. Päiväajan meluvyöhykkeet ja julkisivuihin kohdistuva melutaso  $L_{Aeq7-22}$

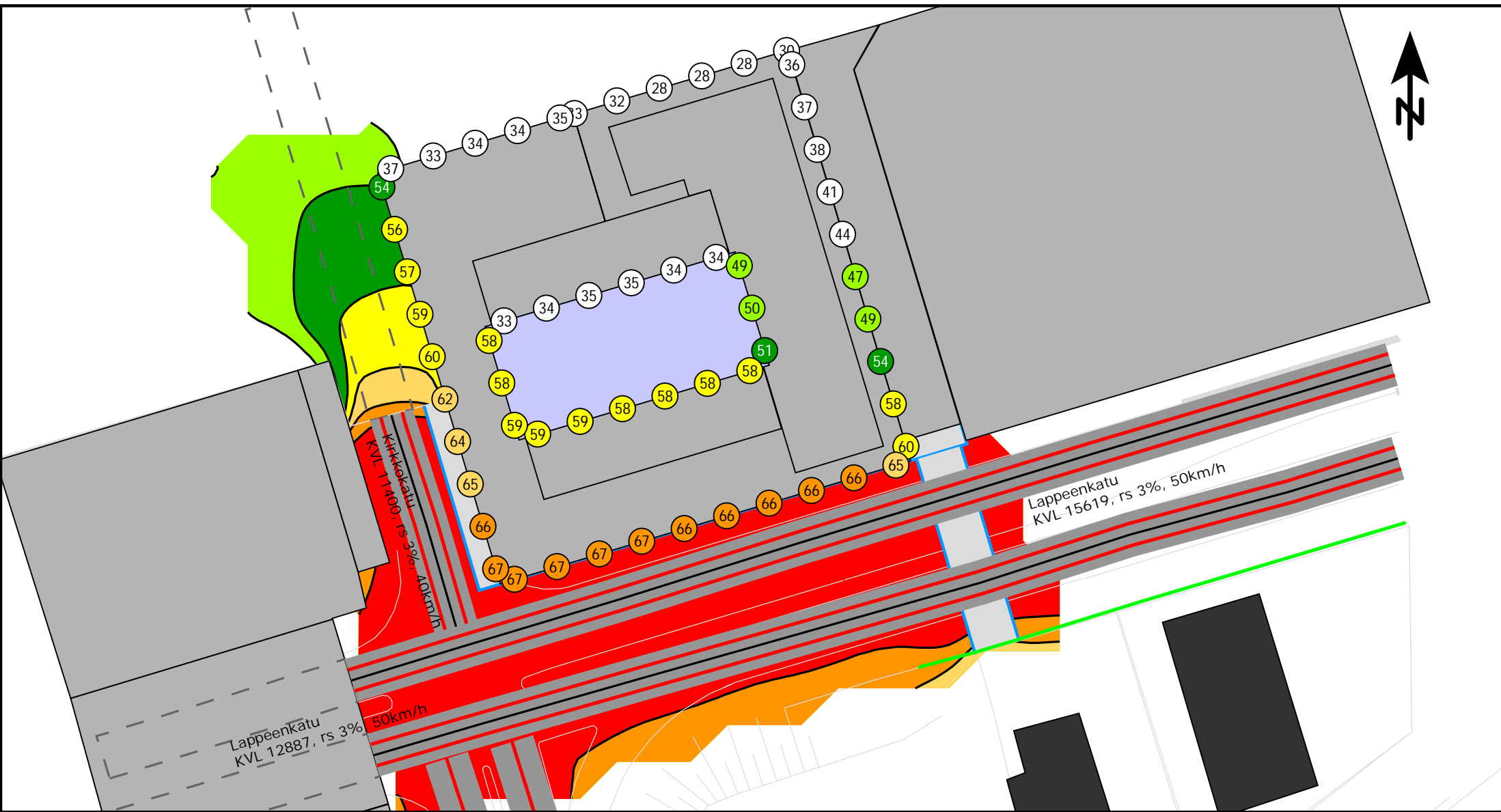
Kuva 2. Yöajan meluvyöhykkeet ja julkisivuihin kohdistuva melutaso  $L_{Aeq22-07}$

Kuva 3. Julkisivuihin kohdistuva melutaso  $L_{Aeq7-22}$  3D havainteessa

Kuva 4. Julkisivuihin kohdistuva melutaso  $L_{Aeq7-22}$  3D havainteessa

Kuva 5. Päiväajan melutaso poikkileikkauksessa,  $L_{Aeq7-22}$ .





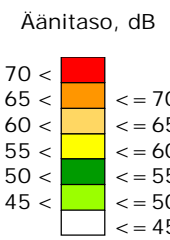
### Lappeenrannan kaupunki Hotelli Lappeen laajennus, asemakaavan muutos Meluselvitys

Päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq\ 07-22}$

Meluvyöhykkeet 2 m korkeudella maanpinnasta ja suunnitellun rakennuksen julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Ennustetilanne v.2040

KUVA 1



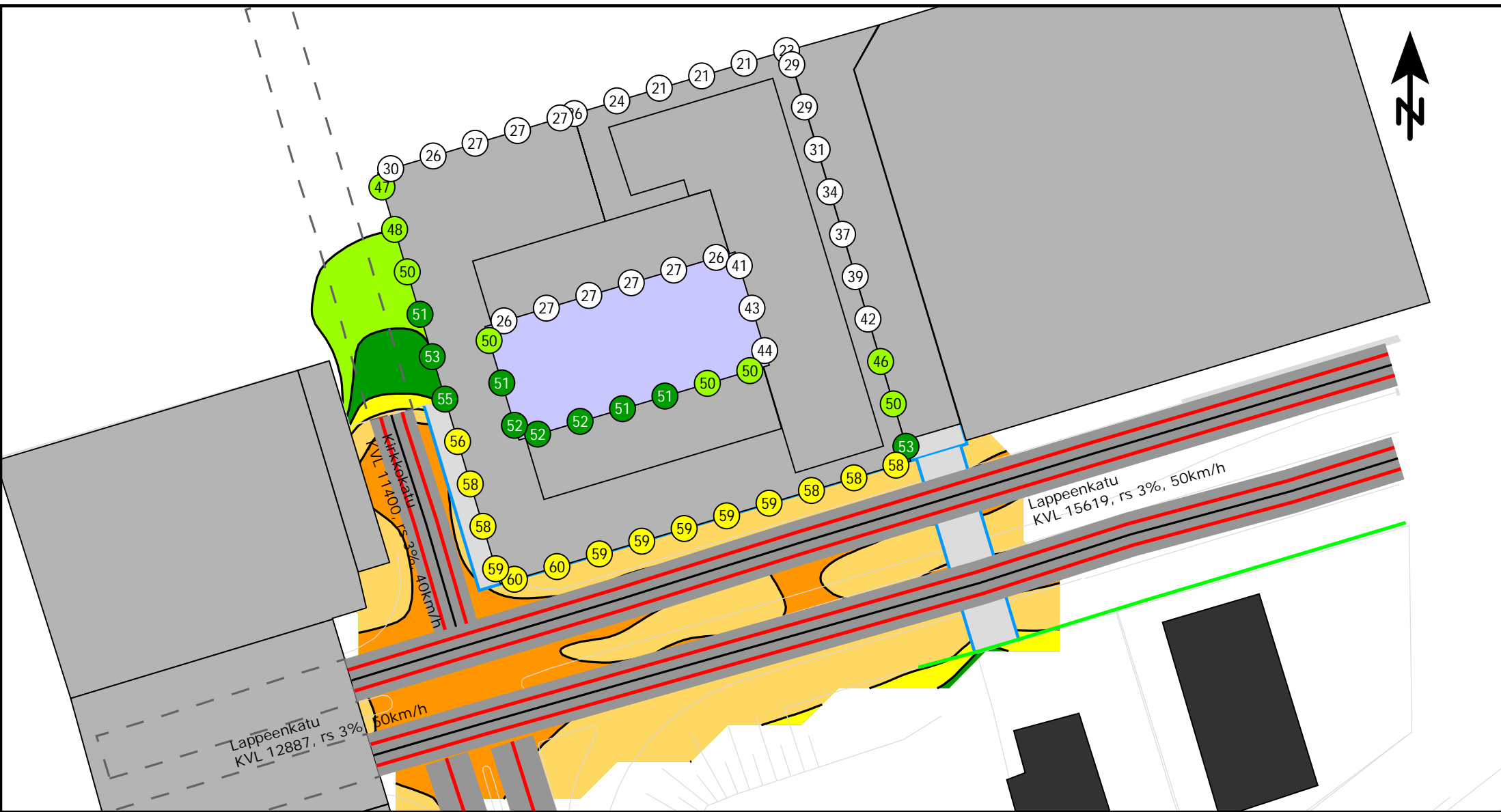
- Selitteet
- Asuinrakennus
  - Liike- tai julkinen rakennus
  - Suunniteltu rakennus

MELULASKENNAN TIEDOT  
Ohjelma: SoundPLAN 8.2  
Menetelmä: RTN: 1996  
Laskentakorkeus: maanpinta + 2m  
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

Mittakaava (A4) 1:700  
0 5 10 20 30 m

31.1.2023 JHOS





# Lappeenrannan kaupunki Hotelli Lappeen laajennus, asemakaavan muutos Meluselvitys

Yöajan keskiäänitaso  $L_{Aeq}$  22-07

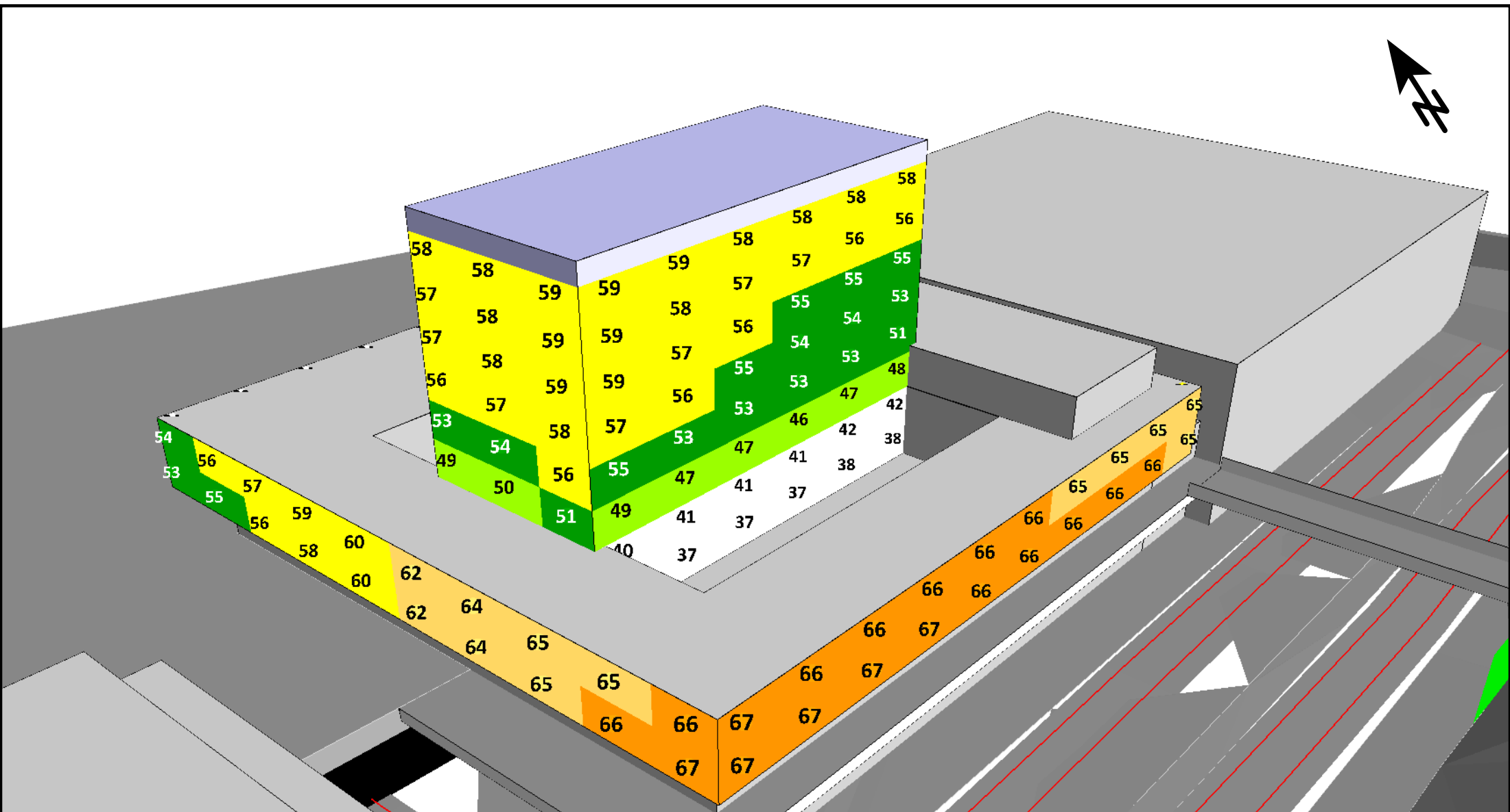
Meluvyöhykkeet 2 m korkeudella maanpinnasta ja suunnitellun rakennuksen julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Ennustetilanne v.2040

KUVA 2

27.1.2023 JHOS





Lappeenrannan kaupunki  
Hotelli Lappeen laajennus, asemakaavan muutos  
Meluselvitys

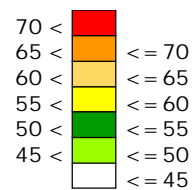
Päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq,07-22}$

Suunnitellun rakennuksen julkisivuihin kohdistuvat melutasot kerroksittain

Ennustetilanne v.2040

KUVA 3

Äänitaso, dB



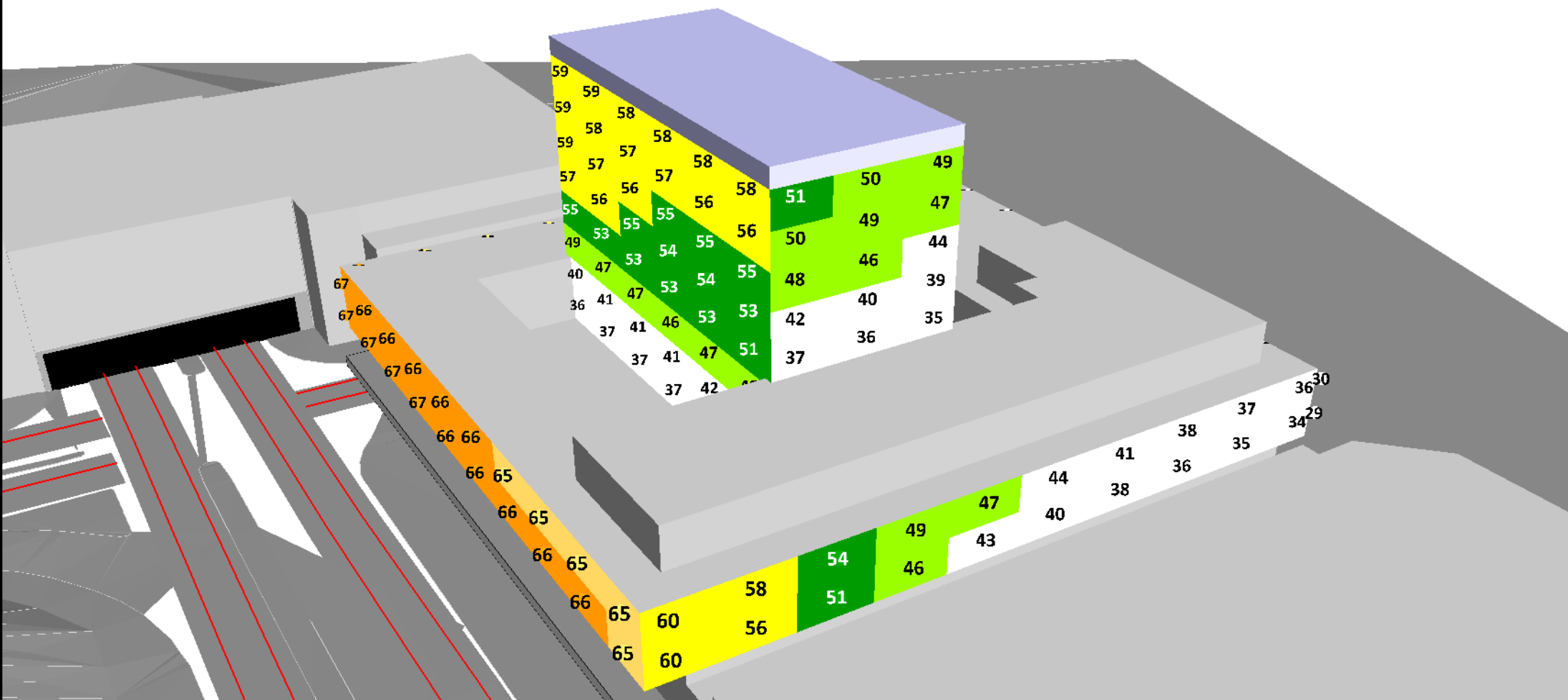
Selitteet

- Asuinrakennus
- Liike- tai julkinen rakennus
- Suunniteltu rakennus

MELULASKENNAN TIEDOT  
Ohjelma: SoundPLAN 8.2  
Menetelmä: RTN: 1996

31.1.2023 JHOS





Lappeenrannan kaupunki  
Hotelli Lappeen laajennus, asemakaavan muutos  
Meluselvitys

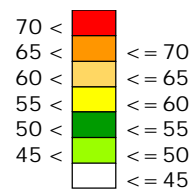
Päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq\ 07-22}$

Suunnitellun rakennuksen julkisivuihin kohdistuvat melutasot kerroksittain

Ennustetilanne v.2040

KUVA 4

Äänitaso, dB



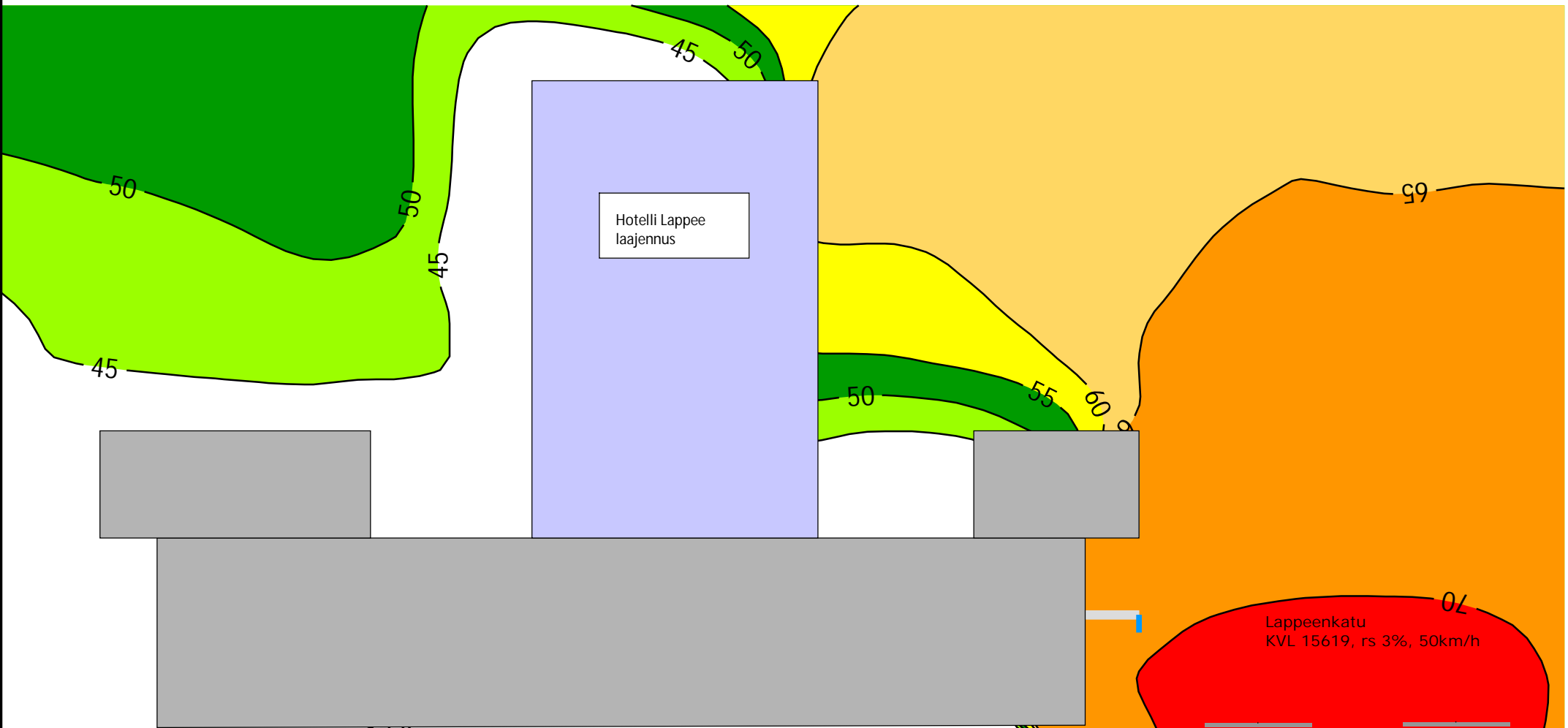
Selitteet

- Asuinrakennus
- Liike- tai julkinen rakennus
- Suunniteltu rakennus

MELULASKENNAN TIEDOT  
Ohjelma: SoundPLAN 8.2  
Menetelmä: RTN: 1996

31.1.2023 JHOS





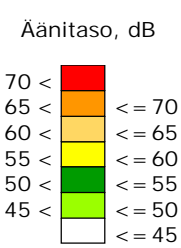
Lappeenrannan kaupunki  
 Hotelli Lappeen laajennus, asemakaavan muutos  
 Meluselvitys

Päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq,07-22}$

Melutaso poikkileikkauksessa laajennuksen kohdalla  
 Näkymäsuunta itään

Ennustetilanne v.2040

KUVA 5



- Selitteet
- Asuinrakennus
  - Liike- tai julkinen rakennus
  - Suunniteltu rakennus

MELULASKENNAN TIEDOT  
 Ohjelma: SoundPLAN 8.2  
 Menetelmä: RTN: 1996  
 Laskentakorkeus: maanpinta + 2m  
 Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

Mittakaava (A4) 1:309  
 0 2 4 8 12 m



30.8.2022

1 (1)

Lappeenrannan Kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu

Kirjaamo, PL 11  
53101 Lappeenranta

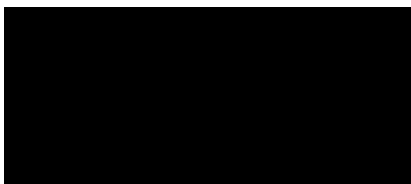
## ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUS

Etelä-Karjalan Osuuskauppa (y-tunnus 0162170-6) Lappeenrannan kaupungin Peltolan kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön 405-9-31-1 omistajana, hakee kohteliaimmin kiinteistöä koskevaa asemakaavamuutosta.

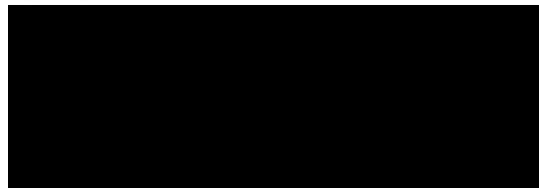
Muutoshakemuksen tarkoituksena on hankkia kiinteistölle lisää rakennusoikeutta hotellin laajennusta varten.

Lappeenrannassa 30.8.2022

### ETELÄ-KARJALAN OSUUSKAUPPA



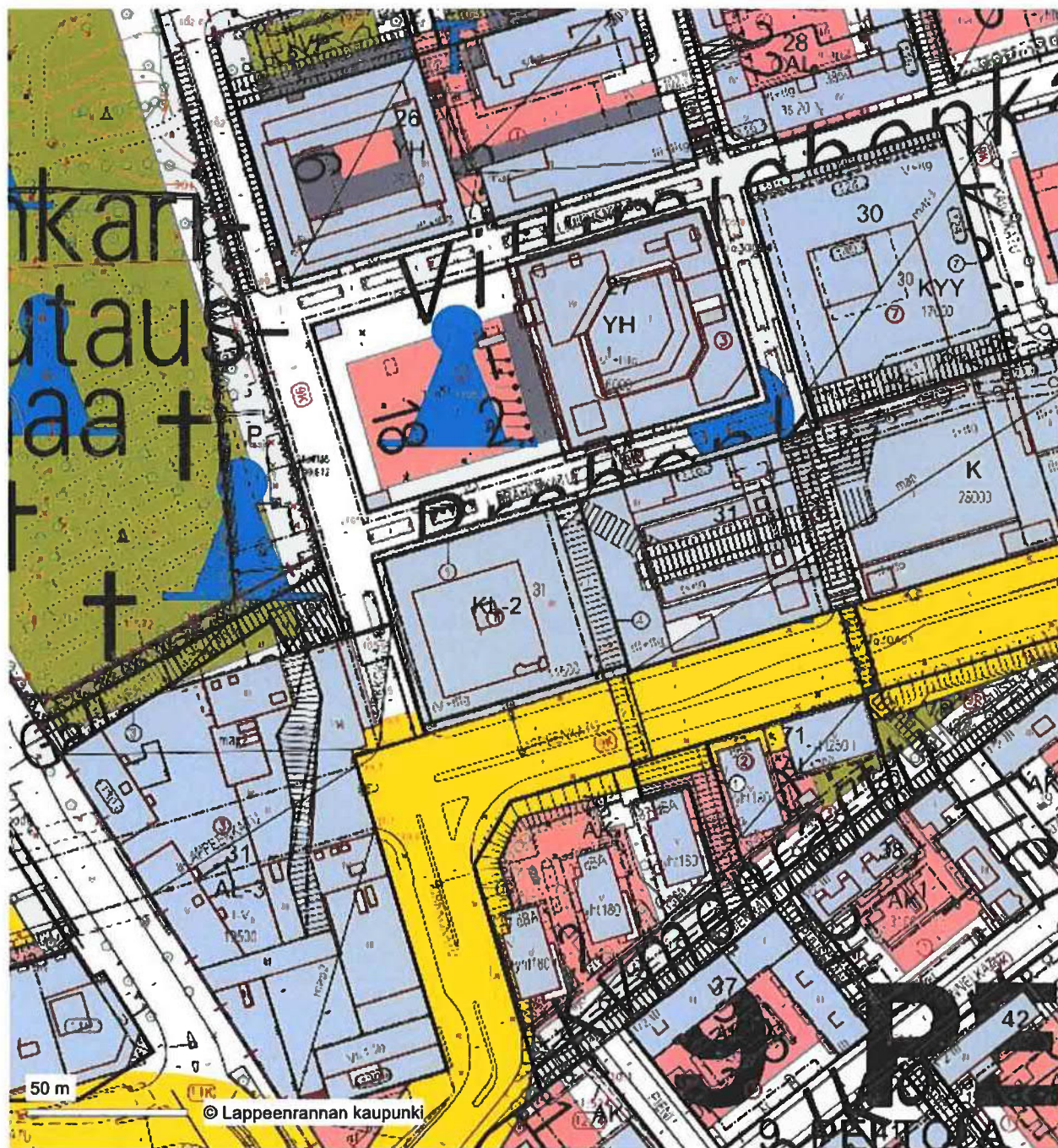
Toimitusjohtaja



Kiinteistöpäällikkö

Liitteet Karttaote kiinteistön 405-9-31-1 alueelta

Karttaote





---

# HOTELLI LAPPEEN RAKENNUS- HISTORIAA

---

19.5.2023

Täydennetty 8.8.2023



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Elinvoima ja kaupunkikehitys | Kaupunkisuunnittelu

PL 11, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161

kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi



## Sisällys

Rakennuksen perustiedot.....	1
Hotelli Lappeen alueen rakentuminen .....	2
Samankaltaisuutta aluesuunnittelussa.....	5
Hotelli Lappeen uudisrakennus, lupa vuodelta 1981 .....	6
Kysymys julkisivuväristä, materiaaleista ja ilmanvaihtohormeista .....	16
Rakennusyhtymä Mattinen-Niemelä Oy .....	23
Arkkitehti Pauli Lehtinen .....	25
Hotelli Lappeen myöhemmät muutokset .....	26
2000-luvun alku .....	33
Vuosi 2014.....	36
Viimeisimmät rakennusluvut .....	45
Hotelli Lappee vuonna 2023.....	47
Hotelli Lappeen rakennus- ja toimenpideluvat taulukossa.....	59

Laatinut asemakaavamuutoksen lähtötiedoiksi kaavoitusarkkitehti Sanna Kokko

### Rakennuksen perustiedot

#### Hotelli Lappee

- Kiinteistötunnus: 405-9-31-1
- Osoite: Brahenkatu 1, 53100 LAPPEENRANTA
- Valmistunut: 1983
- Suunnittelija: SOK Rakennusosasto, yliarkkitehti Pauli Lehtinen
- Kerrosala rakennusrekisterin mukaan vuonna 2022: 8050 k-m<sup>2</sup> (250 mm ulkoseinä-  
närakenteen mukaan laskettuna 7920 krs-m<sup>2</sup>)
- Jäljellä oleva kaavan mukainen rakennusoikeus: 3450 k-m<sup>2</sup>
- Kiinteistön omistaja: Etelä-Karjalan Osuuskauppa
- Hotellin majoitushuoneiden lukumäärää on kasvatettu kahteen otteeseen viereisen  
kauppakeskustontin puolelle sijoittuvilla hotellihuoneilla. Kauppakeskuksen  
puolella hotellihuoneet sijoittuvat kolmanteen kerrokseen.
- Rakennuksen suurimmat muutokset ajoittuvat vuoden 2014 laajennukseen, jolloin  
aiemmin vapaana seisova hotellirakennus yhdistettiin yksikerroksisella laajennus-  
osalla osaksi kauppakeskuskokonaisuutta. Tällöin myös hotellin käyttötarkoitus  
muuttui osin hotellirakennuksesta liikekeskukseksi. Hotellitoiminnot kuitenkin säi-  
lyivät edelleen.

## Hotelli Lappeen alueen rakentuminen

Arkkitehti Erkki Juutilaisen suunnitelmassa vuodelta 1966 Kansalaistorin vastapuolille oli varattu tontit eri osuusliikkeiden suurmyymälöille. Pohjoisreunalla oli OTK:n (vuoteen 1920 Suomen Osuustukkukauppa, vuosina 1920–1970 Osuustukkukauppa) suurmyymälä ja eteläpuolella SOK:n suurmyymälä. Kaavoituksen lähtökohtana ollut kaupungintalon ja jalankulkuliikenteen kannalta olennaisen toriaukion suunnittelu kuitenkin viivästyi ja tämän seurauksena Kansalaistorin etelä- ja pohjoispuolille suunnitellut SOK:n ja OTK:n uuden kauppakulttuurin mukaiset suurmyymälät rakentuivat toisaalle vanhan ydinkeskustan alueella. Kaavoituksen etenemisestä on kerrottu enemmän kaavaselostuksen kohdassa Rakennettu ympäristö, Suunnittelualan asemakaavoituksen historiaa.

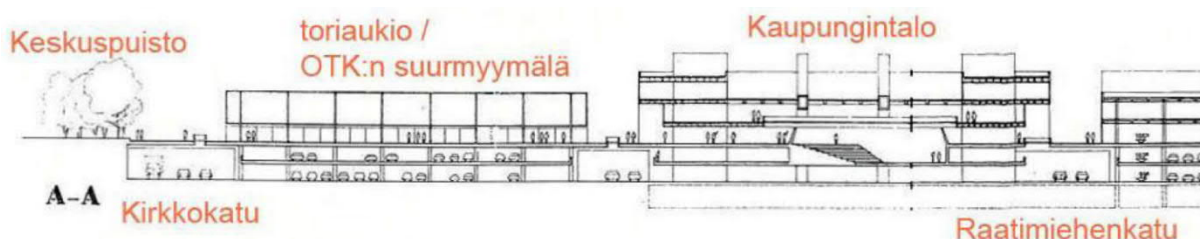
Hallintokorttelien asemakaava vahvistui vuonna 1975. Siinä alueelle on osoitettu likimain Hotelli Lappeen rakennuskokonaisuutta vastaavat kaavamerkinnot.

Virastotalon ja Poliisitalon rakentaminen Kansalaistorin pohjoislaidalle alkoi vuonna 1978. Kansalaistorin suuntaan kolmikerroksinen, julkisivuiltaan tiililaattapintainen ja elementtirakenteinen virastotalo sekä kaksikerroksinen poliisitalo valmistuivat pääosin vuonna 1980 ja muutostöiden osalta vuonna 1982. Lappeenrannan kaupungintalon rakennustyöt alkoivat vuonna 1980 Kansalaistorin rakentamisen osalta ja rakennus otettiin käyttöön vuoden 1983 keväällä. Hotelli Lappeen rakennus on valmistunut vuonna 1983. Tätä ennen oli jo vuonna 1968 valmistunut rakennuksen lounaispuolelle uusi moderni linja-autoasema. Linja-autoasema pohjautui kaksitasoiseen liikennejärjestelmään, jossa autoliikenne sijoittui kävelytason alle.

Hotelli Lappeen itäpuolelle valmistui vuonna 1987 kauppakeskus Iso-Kristiina.



*Kuva 1. Erkki Juutilaisen laatima havaintokuva Keskuspuiston ja kaupallis-hallinnollisen keskustan alueesta vuodelta 1966. Siinä jalankulkijoiden toriaukio on puiston korkeustasolla ja ajoneuvoliikenteen katuverkosto sijaitsee noin 6 metriä alempana, tuuletuksen kiu-lut jakavat jalankulkualueita. (Arkkitehti-lehti 3-4 1967)*



*Kuva 2. Erkki Juutilaisen laatima leikkaus uudesta keskustasta ja kaupungintalosta vuodelta 1966. Maantasolla liikkuvan autoliikenteen yläpuolelle on sijoitettu kevyen liikenteen kansirakenteet, liittyen Keskuspuiston tasoon. (Arkkitehti-lehti 3-4/1967)*



Kuva 4. Vuoden 1979 vääriväri-ortoilmakuva osoittaa, kuinka alue on vielä rakentamassa ja aukion, kaupungintalon ja hotellin paikalla on lähinnä hiekkainen monttu ja kenttä. Punaiset ovat nykyisiä kiinteistörajoja ja -tunnuksia. Linja-autoasema, joka on jo toteutettu kaksitasoisen liikennejärjestelmän mukaan, on rakentunut Kirkkopuiston eteläpuolelle. Myös valtion virastotalo ja poliisitalo ovat rakenteilla. (Lappeenrannan kaupunki/ Trimble Locus Cloud/MML)



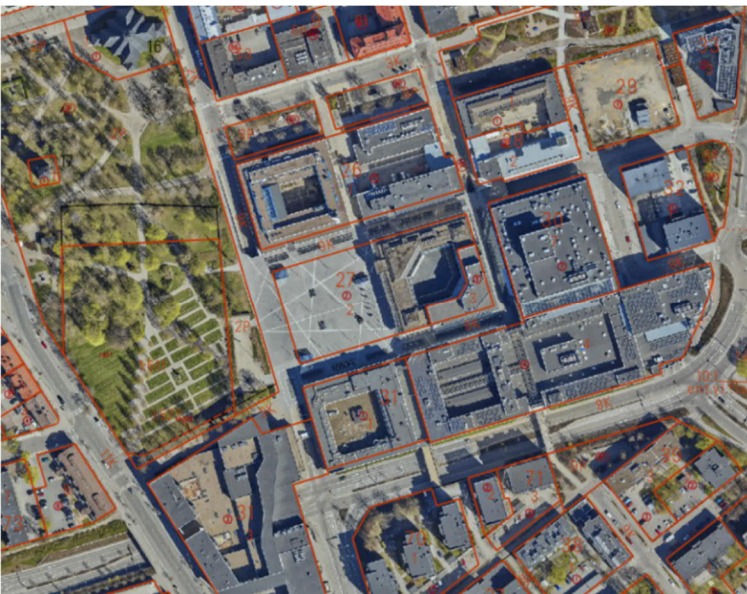
Kuva 3. Vasta valmistunut aukiokokonaisuus Kirkkopuiston itäpuolella. Hotelli Lappeen ympärillä ovat vielä kaksitasoisen ajoneuvoliikenteen uudet liikennejärjestelyt kesken ja yksi vanha rakennus on jäänyt hotellin kaakkoiskulmalle. Kauppakeskus Iso-Kristiinaa ei vielä ole. Etualalla 1960-luvun puolella valmistunut linja-autoasema, jonka paikalle rakentui myöhemmin kauppakeskus Galleria. (Lappeenrannan museot/ Finna/ Sky-foto 1984-85)



Kuva 5. Vuoden 1987 ortoilmakuvassa näkyy, kuinka alue on rakentunut. Hotelli Lappee on aukion etelälaidalla ja sen erottaa tontille 4 vuonna 1987 valmistuneesta kauppakeskus Iso-Kristiinasta kevyenliikenteen väylä. (Lappeenrannan kaupunki/ Trimble Locus Cloud/MML)



Kuva 6. Vuoden 2012 ilmakeku näyttää tilanteen ennen kauppakeskus Isokristiinan viimeisintä laajenemista ja yhdistymistä Hotelli Lappeen kanssa. Kaupungintalon itäpuolella on puisto ja pysäköintialue. Kauppakeskus Galleria on rakentunut entisen linja-autotaseman kohdalle. (Lappeenrannan kaupunki/ Trimble Locus Cloud/MML)



Kuva 7. Ilmakeku vuodelta 2020 vastaa nykytilannetta. Kaupungintalon edustatori on uusittu ja Isokristiinan kauppakeskus laajentunut sekä yhdistynyt Hotelli Lappeen kanssa. myös liike- ja toimistorakennus Centre on rakentunut kaupungintalon kaakkoiskulmalle, tontille numero 3. (Lappeenrannan kaupunki/ Trimble Locus Cloud)



Kuva 8. Alueen rakenne muodostui vuonna 1975 vahvistetun asemakaavan mukaan ja rakennuskanta rakentui aukion reunoille suhteellisen lyhyessä ajassa, heti 1980-luvun alkuvuosina. Aukion pohjoislaidalla olevat valtion virastotalo ja poliisitalo valmistuivat ensimmäisinä vuonna 1980. Kaupungintalo valmistui vuonna 1983, samoin kuin Hotelli Lappee aukion etelälaidalla. Kauppakeskus Iso Kristiina laajentui vuonna 2014 ja se rakennettiin toritasossa kiinni Hotelli Lappeen rakennukseen. Myös kaupungintalon kaakkoskulmaan rakennettiin liike- ja toimistorakennus 2014. (Lappeenrannan kaupunki/ Trimble Locus

#### Samankaltaisuutta aluesuunnittelussa



Kuva 10. Merihaka rakenteilla. (Finna/ Helsingin kaupungin-museo/ Pöyhönen, Ilkka, valokuvaaja 1976)



Kuva 9. Itä-Pasila (Finna/ museovirasto/ Matti Tirri)

Helsingissä sijaitseva Merihaka ei ole ajalleen kaikkein tyypillisin alue, mutta se tarjoaa kuitenkin kiinnostavan esimerkin 60- ja 70-luvun vaihteen arkkitehtuurin ideoista ja tiivistä eritasoliikenteeseen perustuvasta kaupunkirakenteesta. Merihaan alueen rakennukset valmistuivat pääosin 1970-luvun kuluessa. Lama katkaisi rakennustyöt muutamaksi vuodeksi, mutta vuonna 1978 ne käynnistyivät jälleen. Sen eri tasoihin jaettu liikenne ja kannen päällä oleva jalankulutus tarjoaa vertailukohtaa niin materiaalien kuin liikenneajattelun ja

ajankohdan ihanteille myös verratessa sitä hotelli Lappeen alueeseen. Betoni on julkisivujen hallitseva materiaali, päädyissä sekä pitkien julkisivujen umpiosissa sitä on käytetty diagonaalisesti uritettuna. Parvekekaiteet ovat alumiinia. Kenties siitä on saatu osainspiraatiota myös SOK:n rakennusosastolla. Toki aluesuunnittelun ihanteena myös kaupungintalokokonaisuuden suunnitteluun.

Merihaan ohella merkittävin 1970-luvulla valmistunut alue, jossa liikenne on jaettu eri tasoille, on Itä-Pasila Helsingissä. Itä-Pasilan suunnittelu heijastaa vielä 1960-luvun lopun henkeä. Itä-Pasilassa työpaikat, asuminen ja kulttuurirakennukset lomittuivat. Tiivis rakenne ja eritasoliikenne tekivät alueesta urbaanin. Alkuperäisiin suunnitelmiin kuuluivat pääjalankulkuvälien kattaminen ja ilmastoiminen sekä varustaminen liukuhihnoilla. Toteutusvaiheessa nämä ideat karsiutuivat pois. Syntynyt ympäristö kertoo myös havainnollisesti suunnitelmien ja toteutuksen välisestä räikeästä ristiriidasta 70-luvulla. Vaikka suunnittelijoiden tavoitteena oli laadukas keskusta-asuminen, tuotti rakennusliikkeiden toteutus jotain muuta.

### Hotelli Lappeen uudisrakennus, lupa vuodelta 1981

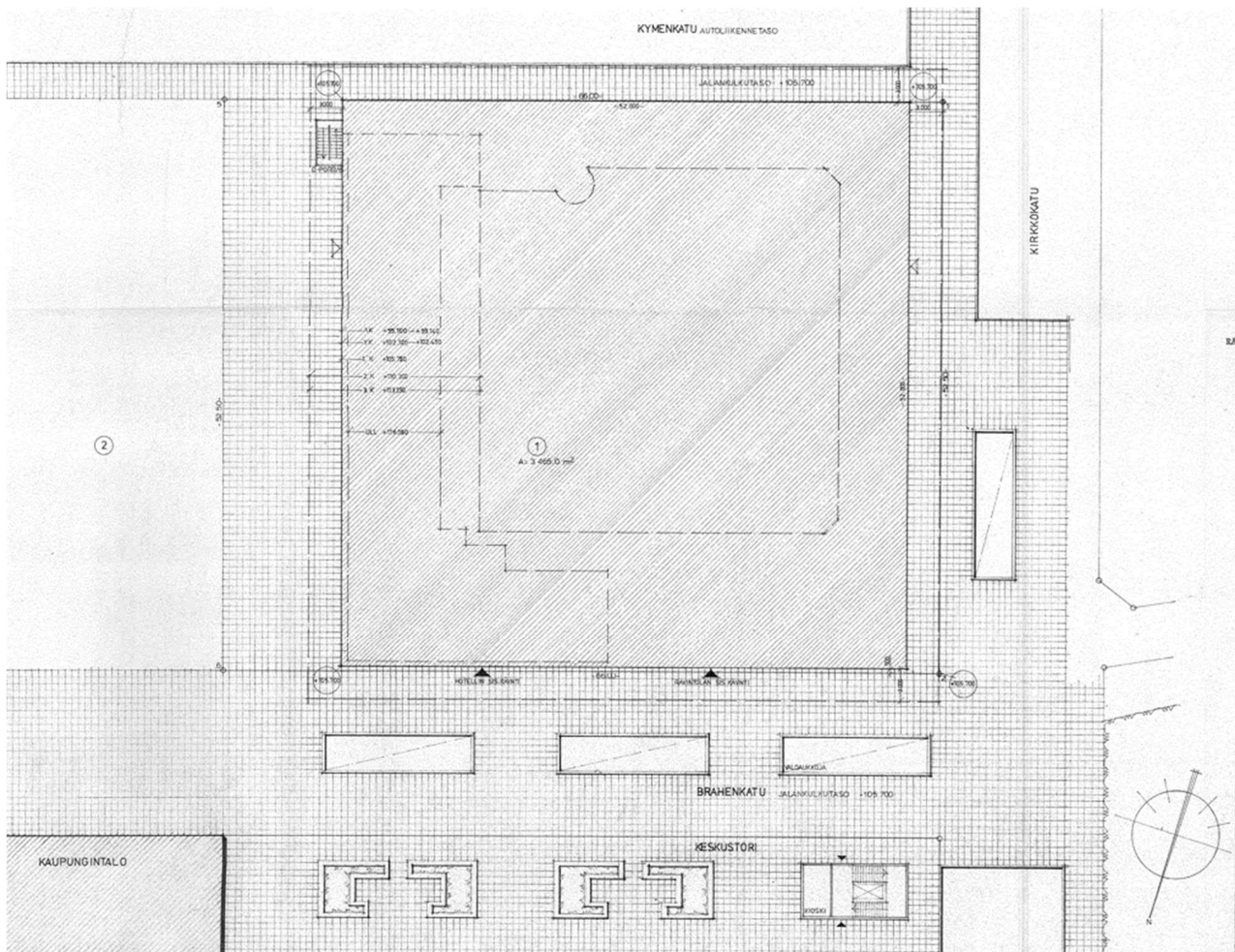
Hotelli Lappee sijoittuu tontille, jonka koko on 3465 m<sup>2</sup>. Tontti on kaupungin tietojärjestelmän mukaan rekisteröity 29.10.1979. Rakennusrekisterin mukaan hotellirakennus on valmistunut 1.9.1983.



*Kuva 11. Hotelli Lappee rakenteilla. Vasemmalla kaupungintalo. Monttu ja aukion tukirakenteet kertovat useaan kerrokseen jaetun liikenteen ja paikoituksen mittasuhteista. (Lappeenrannan museot/Finna, tuntematon kuvaaja)*

Hotellirakennuksen alkuperäisten rakennuslupakuvien päiväykset ovat muutoksineen vuoden 1981 lopulta vuoden 1982 tammi- ja helmikuulle. Rakennusluvan hakijana on Positif Oy Helsingistä. Hotellin ravintola- ja aputiloineen on suunnitellut SOK:n rakennusosastolla

yliarkkitehti Pauli Lehtinen. Alkuperäinen rakennuslupa on myönnetty 16.2.1982. Tässä yhteydessä rakennuksen kerrosalaksi on merkitty 1394,5 + 7185,5 m<sup>2</sup> ja tilavuudeksi 35690 m<sup>3</sup>. Lopulliset lupakuvat työaikaisine muutoksineen on hyväksytty rakennusvalvontavirastossa 11.7.1983. Osa seuraavassa esitetyistä rakennuslupakuvista on noista päivitetystä rakennuslupakuvista. Vuonna 1983 hyväksytyjen rakennuslupakaavakkeiden mukaan rakennuksen kokonaispinta-ala on 9395 m<sup>2</sup>, kerrosala 8580 m<sup>2</sup> ja tilavuus 35690 m<sup>3</sup>. Kerrosten määrä on 2+3. Eli rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta ja kolme toritason yläpuolella olevaa kerrosta, joiden lisäksi osalla rakennusta on ullakkokerros, jonne sijoittuu rakennuksen ilmanvaihtotekniikkaa. Lisäksi alimman kellarikerroksen alla on pienellä osalla väestönsuojatilat.

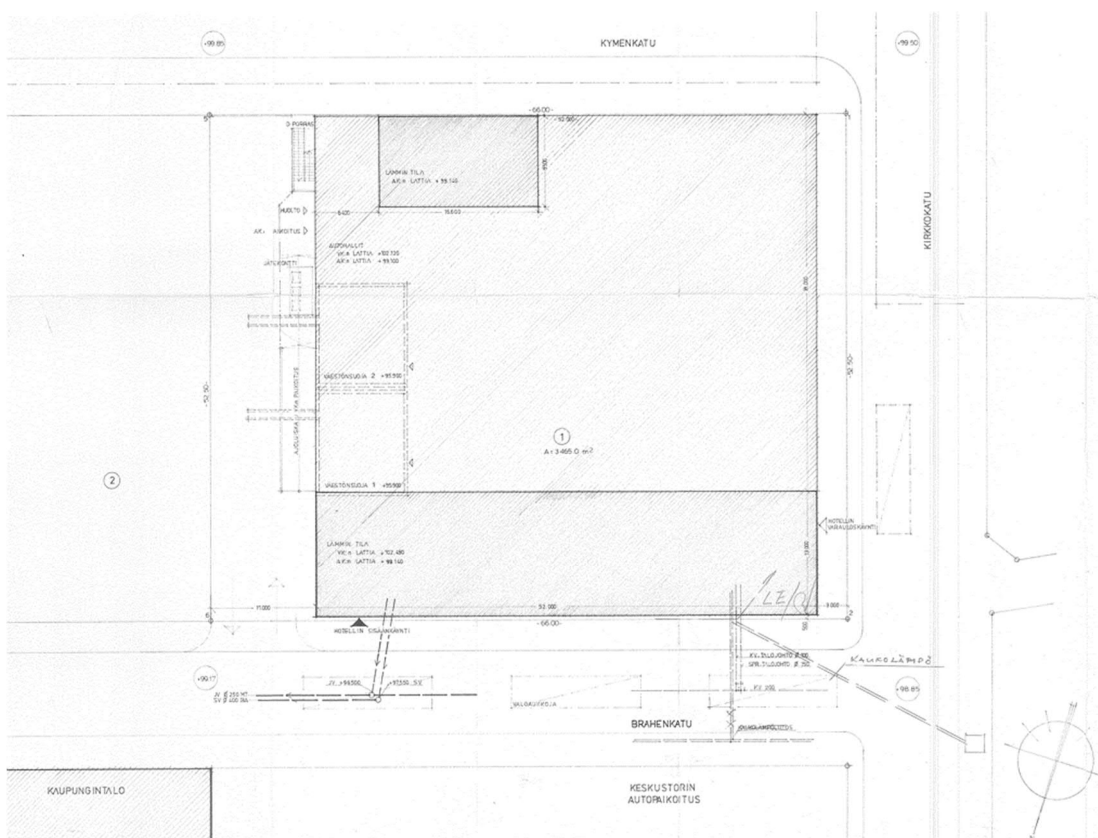


Kuva 12. Hotelli Lappeen toritason asemapiiirustus 16.2.1982 myönnettyssä rakennusluvassa. Alimman kellarikerroksen lattiakoroiksi on merkitty +99.100...+99.140, ylemmän kellarikerroksen +102.120...+102.450, ensimmäisen kerroksen +105.750, toisen +110.200, kolmannen +113.150 ja ullakon +116.190. Toritason korko on +105.700, joka on myös rakennuksen neljän kulmapisteen korkona. Ensimmäisen kerroksen eli toritason ulkoseinälinja on samassa linjassa kahden kellarikerroksen seinän kanssa, mutta toinen ja kolmas kerros tulevat ulokkeelle kolme metriä, muodostaen toritasolle lipan. Ullakkokerros on taasen sisäänpäin vedetty samaan linjaan ensimmäisen kerroksen ulkoseinän kanssa. Kuvassa Brahenkatu eli kaupungintalon edustatori sijoittuu kuvan alareunaan ja Kirkkokatu kuvan oikeaan reunaan. Tässä yhteydessä on piirretty Kirkkokadun yläpuolelle Kymenkadun eli nykyisen Lappeenkadun ylittävä silta. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

Paloturvallisuusluokkana on paloa kestävä rakennus. Alkuperäisen luvan lupaehtona on mm. ennen kunkin työvaiheen aloittamista hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella työpiirustukset, ilmanvaihtosuunnitelmat, rakennepiirustukset, ulkoväriyysuunnitelmat, lujuuslaskelmat sekä piha- ja istutussuunnitelmat. Lisäksi lupa on myönnetty ehdolla, että ulkoväriyysuunnitelmat materiaaleineen sekä valomainokset tulee esittää erikseen rakennuslautakunnan hyväksyttäväksi.

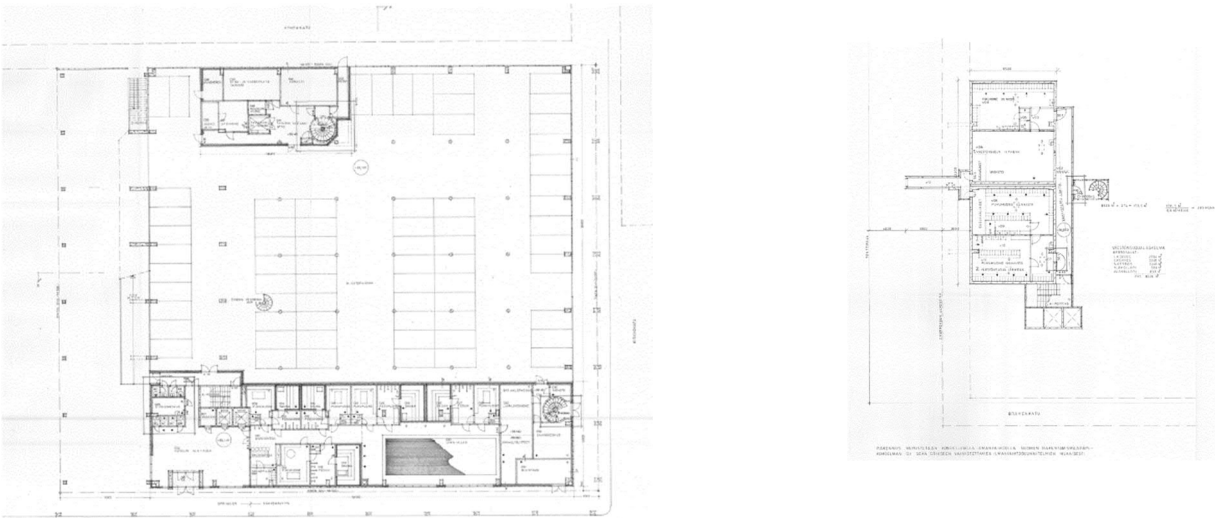
Rakennusurakoitsijana toimi Rakennusyhtiö Mattinen-Niemelä Oy, joka on pyytänyt rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemistä 4.5.1982. Paikka ja korot merkittiin seuraavana päivänä. Vastaavaksi työnjohtajaksi on rakennuslautakunnan pöytäkirjaotteessa 11.5.1982 merkitty rakennusmestari Erkki Salonsaari. Vastaava työnjohtaja vaihtui hankkeen aikana.

Rakennuslupakuvien mukaan rakennus on varustettu koneellisella ilmanvaihdolla. Toritason kerros on varustettu automaattisella vesisprinkler-järjestelmällä. Toritason kerrosalaksi on ilmoitettu 2704 m<sup>2</sup>.



*Kuva 13. Autoliikennetason asemapiirustus. Ylemmän kellarikerroksen lattiatasoksi on merkitty +102.120 ja alemman +99.100. Näitä alempana sijaitsee kaksi väestönsuojaa, joiden lattiakoroiksi on merkitty +95.900. Kymenkadun varressa on alemmassa kellarikerroksessa lämmin tila, jonka lattiakorko on +99.140 ja Brahenkadun varressa koko rungon leveydellä ylemmässä ja alemmassa kellarikerroksessa lämmintä tilaa. Hotellin sisäänkäynti on Brahenkadun puolelta ja hotellin varauloskäynti on Kirkkokadun puolella. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*

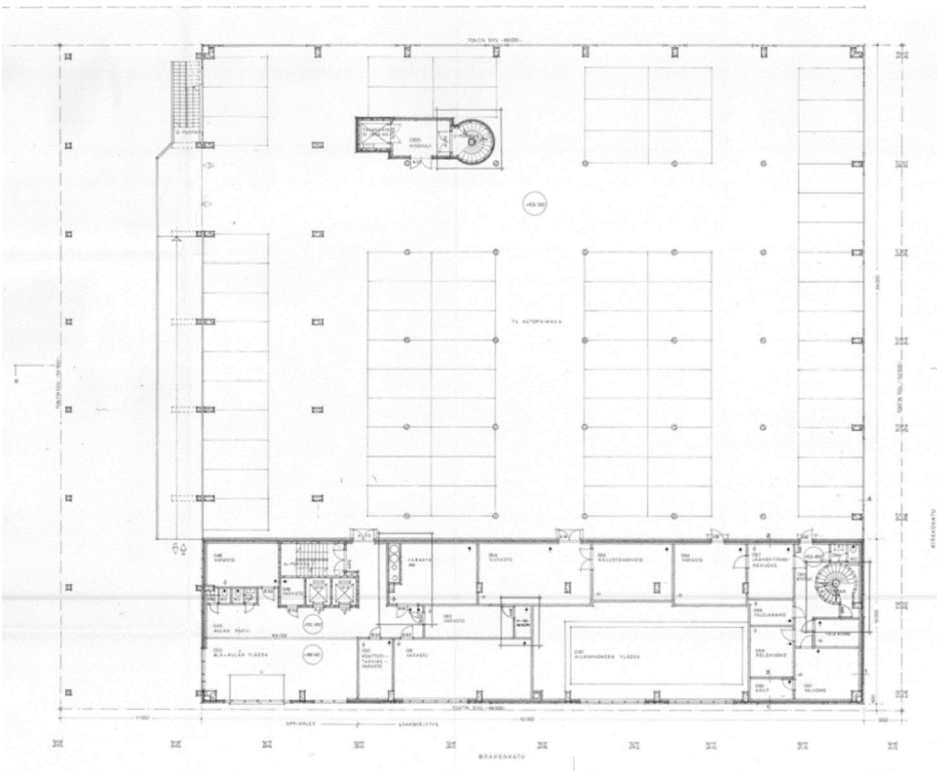




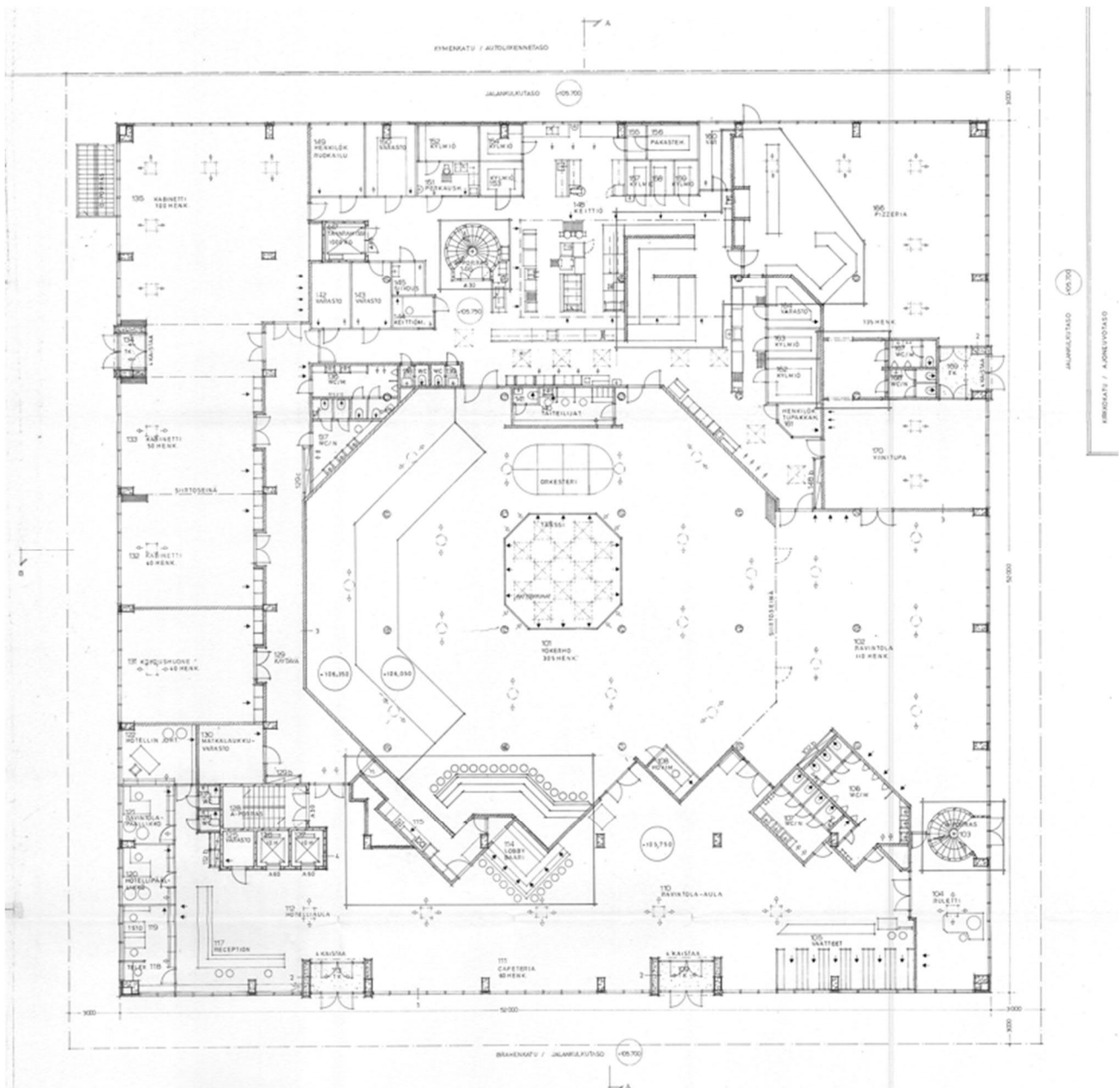
Kuva 14. Alakellarin ja ajotason pohjapiirustus vasemmalla. Sisäänkäynti hotelliin on Brahenkadun puolelta. Brahenkadun puolelle sijoittuu myös hotellin saunaosastot uima-alta-  
neen sekä tekniset tilat. Kymenkadun eli nykyisen Lappeenkadun varteen sijoittuu jäte-  
huone, jäähdytyslaitteisto sekä varastotiloja. Kaikki muu alakellarissa on autopaikoitusta.

Väestönsuojat sijoittuvat alimman kellarikerroksen alle (kuva oikealla). Niihin sijoittuu rau-  
han aikana henkilökunnan pukuhuone- ja varastotiloja. Väestönsuojat on mitoitettu 285  
hengelle. Väestönsuojan ja alimman kellarikerroksen kuvat ovat päivitettyjen lupakuvien  
sarjasta, jonka rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt 27.9.1983.

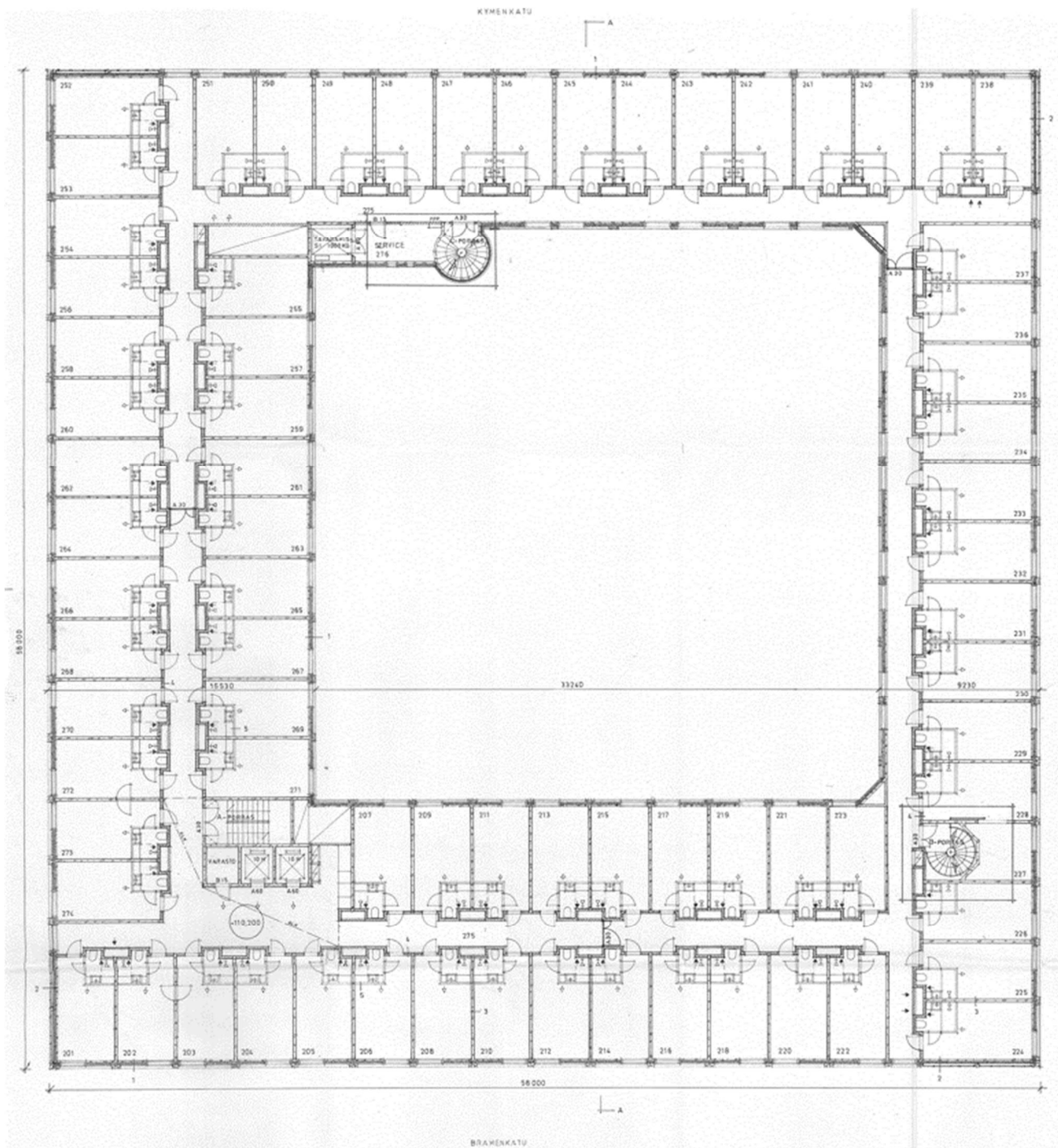
(Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



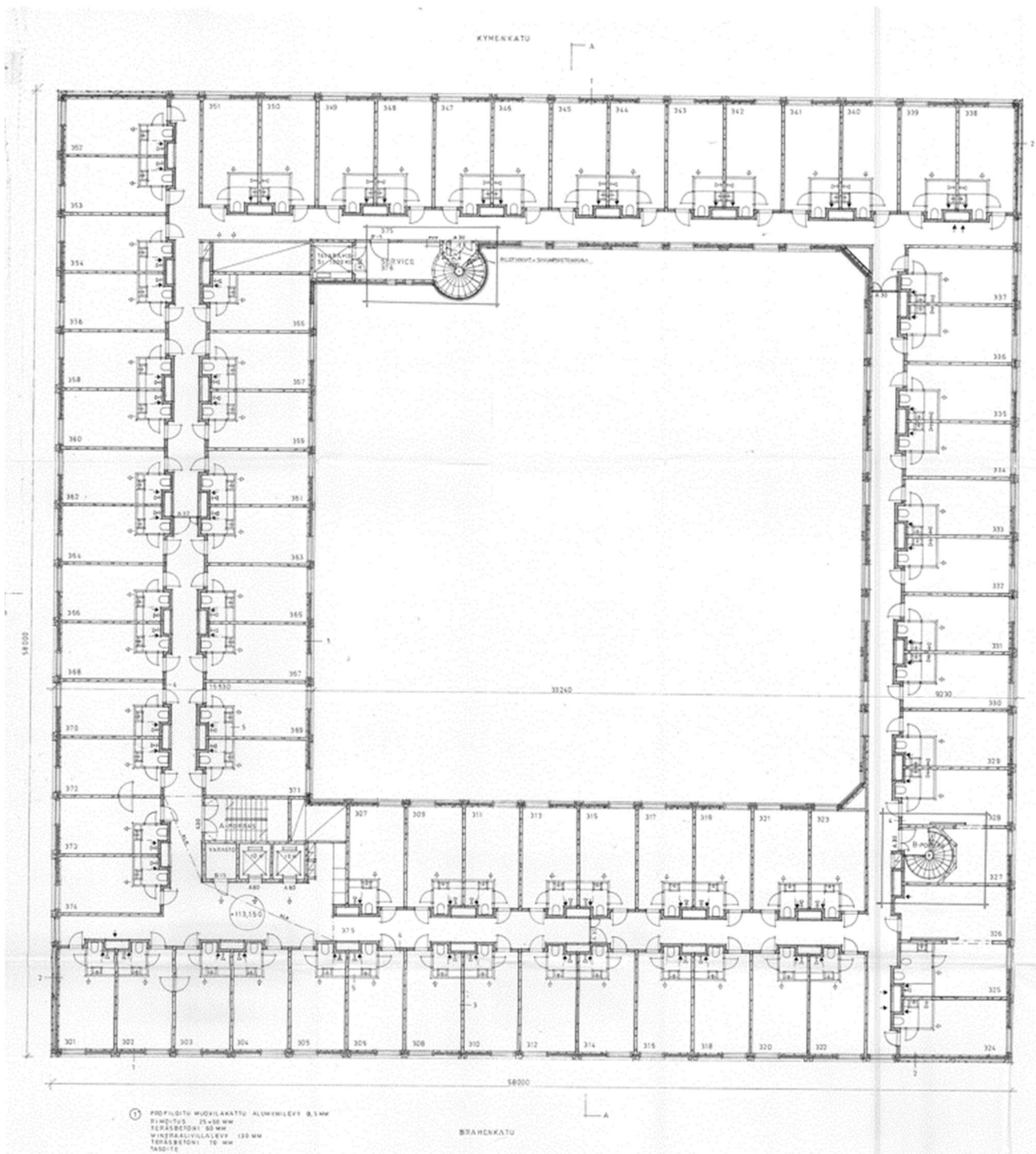
Kuva 15. Ylemmässä kellarikerroksessa Brahenkadun puolella on pääosin varasto- ja tek-  
nisiä tiloja. Sisääntuloaula on kaksikerrosta korkea tilaa, johon nähdään yläkellarin par-  
ven kautta. Myös allashuone on kaksi kerrosta korkea tilaa. Muu osa on autopaikoitusta,  
johon on ajo pitkän luiskan kautta. Lisäksi on erillinen porras ja hissi hotelliin. (Lappeen-  
rannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



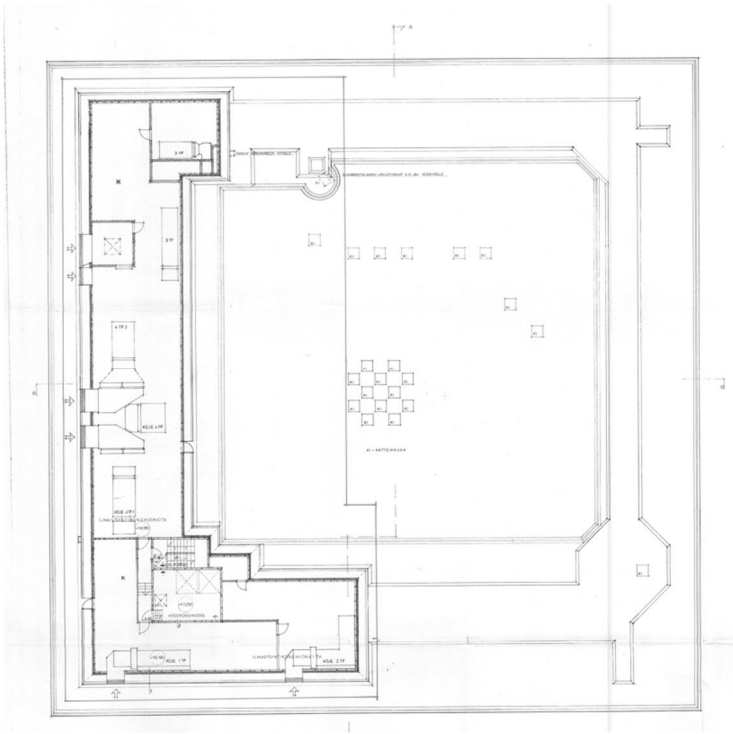
Kuva 16. Ensimmäisen kerroksen eli toritason pohjapiirustus, päivitettyjen lupakuvien sarjasta, jonka rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt 27.9.1983. Toritason kerroksen mitat ovat 52 x 52 metriä. Ylemmät kerrokset ovat joka sivulla kolme metriä suuremmat ja ulokeella toritason rakennusmassaan nähden. Kuvan oikeassa reunassa Kirkkokatu kulkee kannen alle, Kymenkatu eli nykyinen Lappeenkatu, sijoittuu kuvan yläosaan, Brahenkatu, eli nykyinen kaupungintalon edustatori, alaosaan. Edustatorin reunaan sijoittuu hotelli- ja ravintolapäällikön toimistotilat, Hotellin aula hisseineen ja portaineen, cafeteria 60:llä asiakaspaikalla, ravintolan aula ja aularavintola sekä vaatesäilytys. Brahenkadun ja Kirkkokadun kulmaan sijoittuu ruletti-huone. Hotellin aulasta pääsi käytävään, jossa oli kokoushuoneita ja kabinettitiloja, jotka olivat liitettävissä yhteen siirtoseinin. Keskellä runkoa on yökerho 305 ihmiselle baareineen ja tanssilattoineen. Tanssilattian yläpuolella on kattoikkunoiden ruudukko. Yökerhossa on toisella puoliskolla kaksi korkeammalle nousevaa tasoa, johon yökerhopöydät sijoituivat. Siirtoseinällä yökerhosta on erotettu tila 110 henkilölle mitoitetulle ravintolatilalle. Kirkkokadun ja Kymenkadun kulmaukseen sijoittui pizzeria 135 hengelle. Pizzerian yhteydessä on viinitupa, jonka kautta pääsee yökerhon puolella olevaan ravintolatilaan. Suuret keittiö- ja aputilat sijoittuvat Kymenkadun puolelle. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



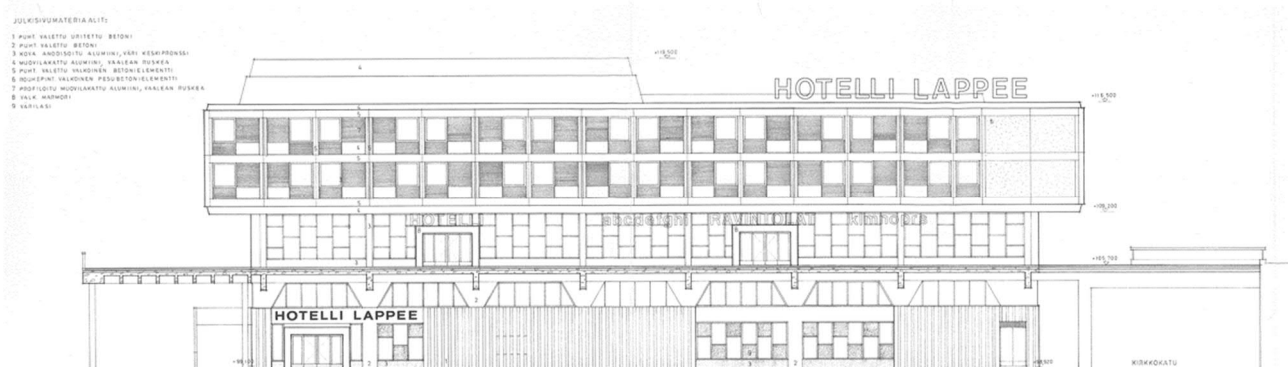
Kuva 17. Toisen kerroksen pohjapiirustus päivitettyjen lupakuvien sarjasta, jonka rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt 27.9.1983. Kylpyhuoneelliset hotellihuoneen kiertävät rungon ympäri siten, että kahdella sivustalla huoneita on molemmin puolin käytävää ja kahdella sivulla vain ulkokehällä. Osa huoneista ja käytävistä antaa näkymän sisäpihalle. Huoneita palvelee kaksi hotellin vastaanottoaulasta lähtevää henkilöhissiä. Lisäksi on tavarahissi. Kerros on varustettu sähköisellä palohälytysjärjestelmällä. Kerrosalaksi on ilmoitettu 2240 m<sup>2</sup>. Lopullisessa toteutuksessa tuli pieniä muutoksia mm. molempiin kierreportaisiin. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



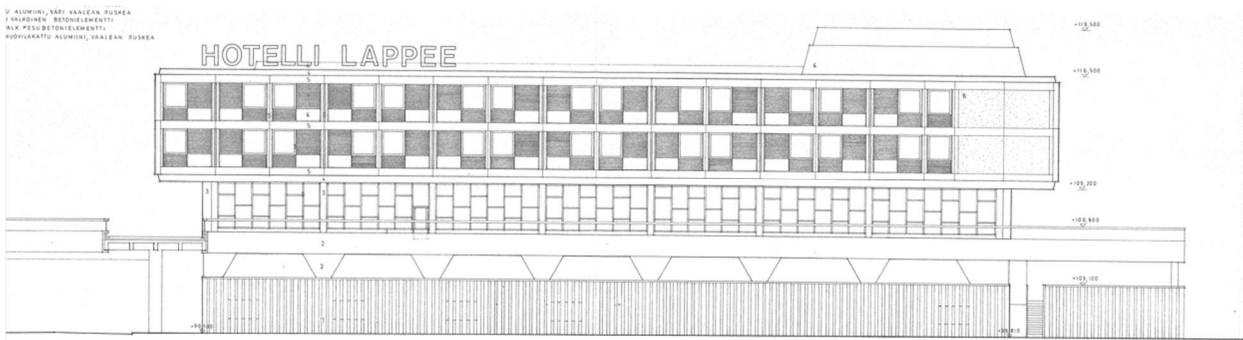
Kuva 18. Kolmannen kerroksen pohjapiirustus päivitettyjen lupakuvien sarjasta, jonka rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt 27.9.1983. Hotellihuoneet sijoittuvat samoin kuin toisessa kerroksessa. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



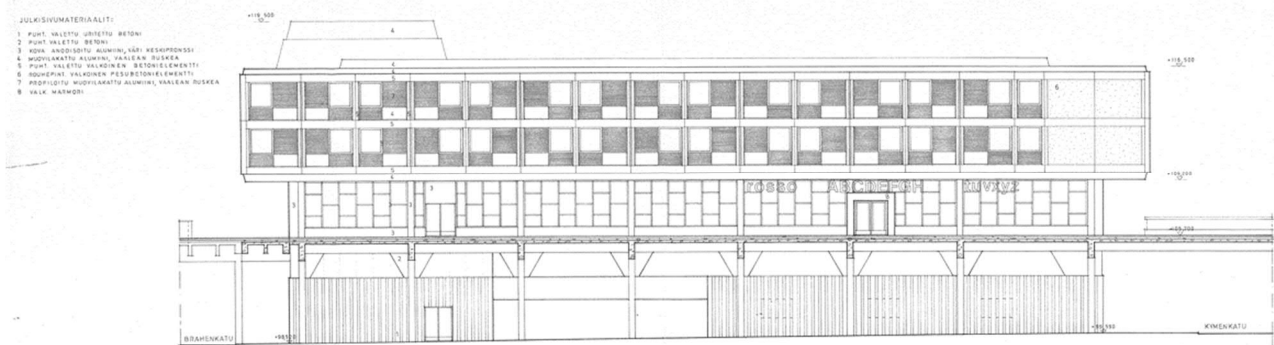
Kuva 20. Ullakkokerroksessa rakennuksen itäsivustalla on ilmastointikoneita ja hissikonehuone. Kuva on päivitettyjen lupakuvien sarjasta, jonka rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt 27.9.1983. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



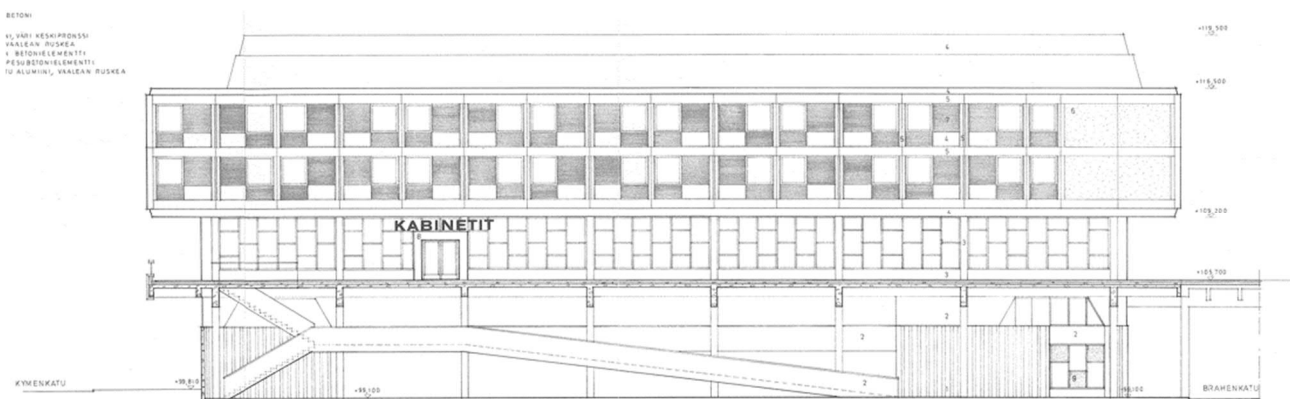
Kuva 19. Hotelli Lappeen julkisivu Brahenkadulle eli pohjoiseen ja kohti kaupungintalon edustan aukiota. Sisäänkäynti hotelliin on myös kannen alta, jossa värilasikentät antavat allastilaan ja sisääntuloaulaan. Sisäänkäynnit toritasossa on kehystetty valkoisella marmorilla. Kellarissa julkisivussa on puhtaaksi valettua uritettua betonia, tasaisia puhtaaksi valettuja betoniosia ja sokkelissa anodisoitua keskipronssin väristä alumiinia, kuten on myös toritason sokkeli ja ikkunoiden pielet sekä muut levytytosat ensimmäisessä kerroksessa. Betonin ja metallilevyn erilaiset pinnoitteet vuorottelevat julkisivun toisessa ja kolmannessa kerroksessa. Alkuperäisten lupakuvien mukaan toisen ja kolmannen kerroksen ikkunakentät sijoittuvat puhtaaksi valetun betonielementin sisään ja niissä vuorottelee profiloitu ja sileä vaalean ruskea anodisoitu alumiinilevy. Toisen ja kolmannen kerroksen kulmassa on rouhepinnoitetun valkoisen pesubetonielementin nelikenttä. Pääperiaate julkisivuista säilyi, mutta toisen ja kolmannen kerroksen sekä sokkeliverhouksen metallilevyistä sekä niiden väristä käytiin tiivistä keskustelua rakennuttajan, suunnittelijoiden ja rakennusvalvonnan sekä -lautakunnan kesken. Myös näissä kuvissa esiintymättömät ilmanvaihdon poistohormit työllistivät Rakennusvalvontaa. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



Kuva 22. Julkisivu Kymenkadulle eli nykyiselle Lappeenkadulle. Julkisivumateriaaleina on tummemmissa kentissä profiloitu muovilakattu alumiini, värinä vaaleanruskea, jonka alla oleva kenttä on samaa väriä, mutta tasainen muovilakattu alumiini. Kehykset ikkunakentille muodostaa puhtaaksi valetut valkoiset betonielementit. Ikkunoiden jaot, ensimmäisen kerroksen ikkunavälit ja sokkeli on kovaksi anodisoitua alumiinia, jonka värinä on keskipronssi. Kellarikerrosten rakenteet ovat puhtaaksi valettua betonia. Hotellin toisen ja kolmannen kerroksen kulmassa on rouhepinnoitettuja valkoisia pesubetonielementtejä. Kellarikerroksia rajaa Kymenkadun katualueesta puhtaaksi valettu uritettu betoni, joka jää auki ylemmässä kellarikerroksessa muodostaen näköestettä ja kaidetta. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



Kuva 21. Julkisivu Kirkkokadulle. Materiaalit ja massoittelu toistavat samaa linjaa jokaisella julkisivulla. Kirkkokadun puolelle on valkoisella marmorilla kehystetty näyttävämpi sisäänkäynti pizzeriaan. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



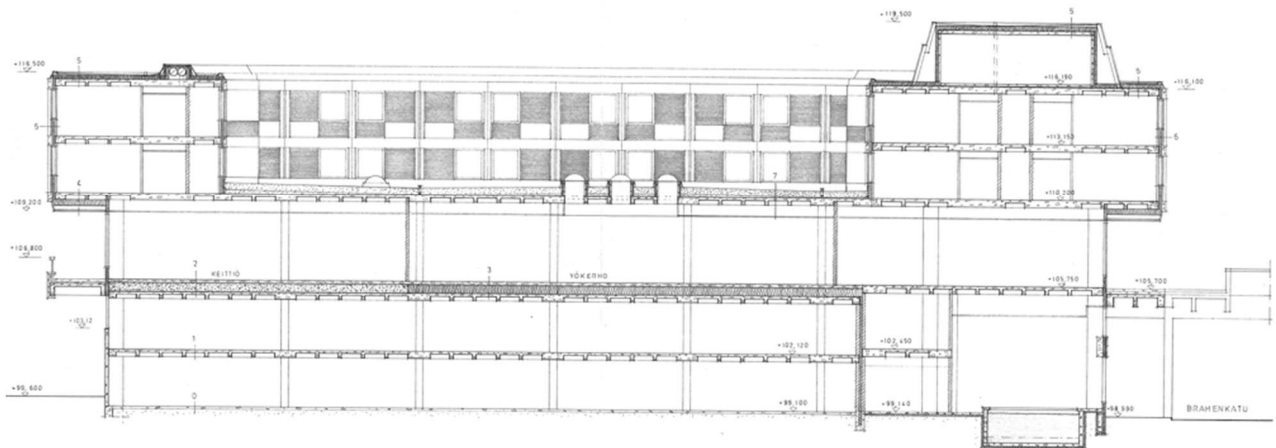
Kuva 23. Julkisivu välikadulle eli itään toistaa samoja julkisivun teemoja. Kuvassa näkyy myös kannen alapuolista maailmaa ajoluiskan ja portaiden osalta. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

Vuoden 1982 pääpiirustusten mukaisesti rakennuksen kerrosalat ovat seuraavat:

- 3. krs	2240,76 m <sup>2</sup>
- 2. krs	2240,76 m <sup>2</sup>
- 1. krs	2704,00 m <sup>2</sup>
- YK	-
- AK	-
- Yhteensä	7185,52 m <sup>2</sup>

Rakennusoikeutta tontilla on ollut rakennuslupaan liitetyn selvityksen mukaan asemakaavassa yhteensä 7800 m<sup>2</sup> kerrosalaa + 15% kellaritiloja (=1170 m<sup>2</sup>) eli yhteensä 8970 m<sup>2</sup>. Tätä on selvennetty erillisin laskelmin ja osoitettu, että kerrosalaa on käytetty noin 7,9 % vähemmän kuin asemakaava sallii kerrosten I-III osalla ja I-II kellarikerrosten osalla asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta on ylitetty noin 19,1 %. Kokonaiskerrosalaa ei ole selvityksen mukaan ylitetty, vaan rakennusoikeutta on jäänyt jäljelle noin 4,47 % vastaten noin 390 kerros-m<sup>2</sup>. Kerrosalojen laskemistavoista on ollut keskustelua myös myöhempien rakennuslupien yhteydessä, jolloin on mm. todettu, että hotellin kellaritiloissa sijaitsevat pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat, kuten mm. kokoustilat, olisi laskettava kerrosalaan mukaan, toisin kuin tässä vaiheessa tehtiin.

Positif oy on hakenut Lappeenrannan kaupungin väestönsuojelulautakunnan tarkastusjaostolta muutoslupaa, joka koskee väestönsuojien yhdistämistä sekä ilmanottoa sortuma-alueelta alakellarin tasosta ajoluiskan alta Sisäasiainministeriön päätöksen 36 §:n 6 momentin mukaisesti. Tarkastusjaosto puolsi muutosta, jonka lisäksi A-portaasta tuli jatkaa sisääntulotie suojahuoneelle ("pukuhuone 35 miestä") saakka. Päätös on annettu 5.2.1982.



*Kuva 24. Leikkaus A-A. Kuvassa nähdään hyvin, kuinka kaksi kerrosta sijoittuu torikannen alle. Yökerho on toritasossa rungon keskellä ja sinne on kattoikkunoita. Toritason ensimmäinen kerros on runkomitoiltaan sama kuin kaksi alemmaa kellarikerrosta. Ylemmät kerrokset tulevat joka puolella kolme metriä ulokkeelle, muodostaen katosta toritason kulki-joille. Kymenkatu, eli nykyinen Lappeenkatu, sijoittuu kuvan vasempaan reunaan ja sen varressa kulkee ulokkeena kevyenliikenteen väylä. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*

### Kysymys julkisivuväristä, materiaaleista ja ilmanvaihtohormeista

Rakennusvalvonnan ja rakennuttajan välillä on käyty kiivasta keskustelua hotellirakennuksen valvonnan mukaan luvatta rakennetuista ilmanvaihtolieriöistä sekä rakennuksen julkisivuväristä, joka ei ollutkaan valkoinen, kuten rakennusvalvonnan ja -lautakunnan mielestä piti olla.

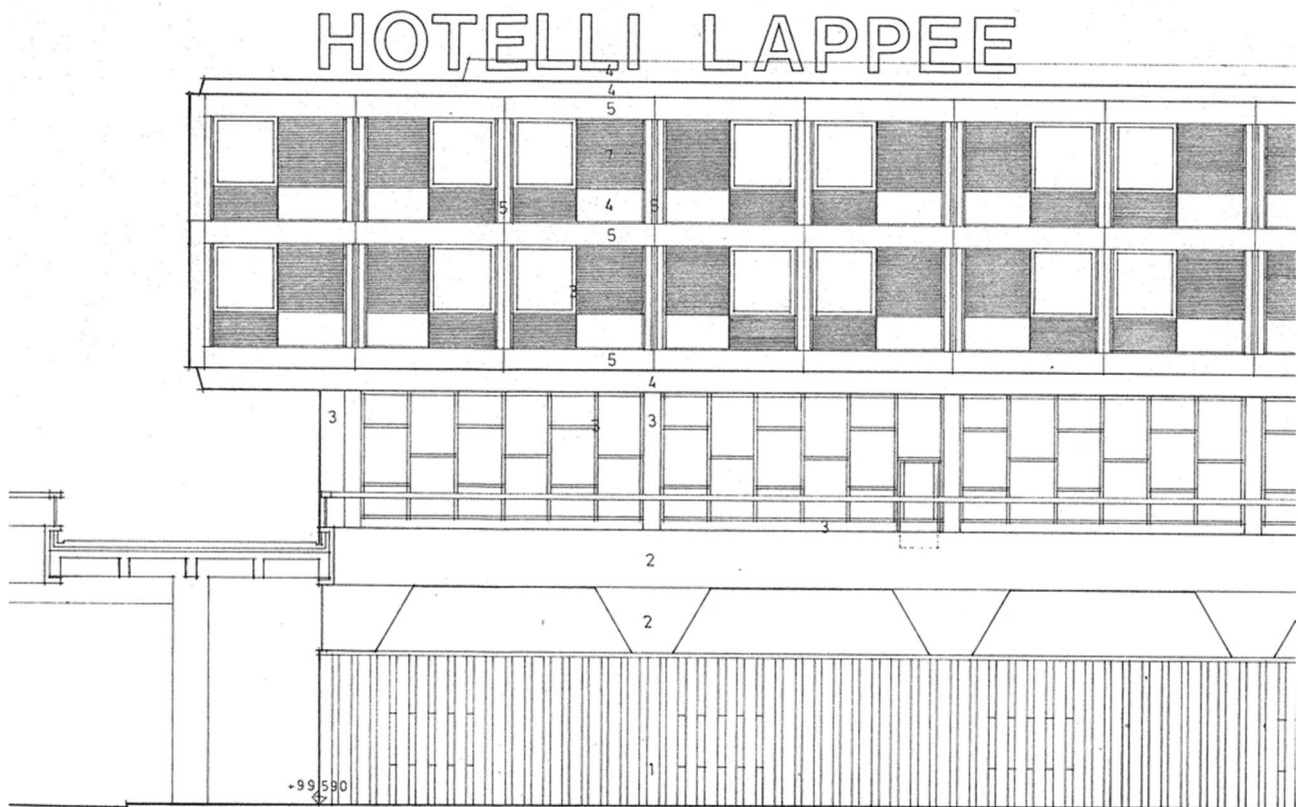
Hotelli Lappeen uusittua ulkoväriyysuunnitelmaa käsiteltiin rakennuslautakunnassa 22.2.1983. Tuolloin on todettu, että julkisivutyöt oli aloitettu 19.2.1982 annetun rakennuslupapäätöksen vastaisesti. Lupaehdoissa oli lauseke, että ulkoväriyysuunnitelmat materiaaleineen sekä valomainokset tulee esittää erikseen rakennuslautakunnan hyväksyttäväksi. Työmaalla ei ollut noudatettu kyseistä ehtoa. Yliarkkitehti Pauli Lehtinen, joka oli toiminut rakennuksen pääsuunnittelijana, oli jäänyt keuhkokuumeella sairaalomalta ja sen jälkeen eläkkeelle, jolloin rakennuttajan mukaan oli tapahtunut tietokatko luvan ehdoista. Virallisesti 23.2.1983 urakoitsijan ja rakennusvalvonnan kanssa sovittiin, että julkisivutyötä ei jatketa ennen lautakunnan hyväksyntää. Uusittu ulkoväriyys- ja materiaalisuunnitelma oli esillä lautakunnassa useaan otteeseen ja siitä käytiin kiivaita keskusteluja rakennuttajan, suunnittelijoiden ja rakennusvalvonnan kesken. Ulkoväriyys hyväksyttiin Rakennuslautakunnassa 22.3.1983. Tosin kirjeenvaihto aiheesta on jatkunut vielä ainakin vuoden 1984 lopulla. Ikku-naseinän elementeistä ja peltiverhouksesta on päätetty rakennuslautakunnassa vielä 26.4.1983. Erityisesti keskustelutti toisen ja kolmannen kerroksen betonisten julkisivuelementtien valkoinen, alkuperäisissä lupakuviissa vaalean ruskeaksi merkitty, muovipinnoitettu alumiiniprofiilipelti sekä ensimmäisen kerroksen sileä eloksoitu ruskea pelti. Rakennuslautakunnan pöytäkirjaan on muun muassa kirjattu, että seuraavat lähtökohdat on tiedostettava:

- Rakennuttaja on tässä vaiheessa esittämiensä perusteiden nojalla halunnut pitäytyä pellissä.
- Asemakaavan laatija ja muut asiantuntijat ovat pitäneet peltiä soveliaana ratkaisuna ko. julkisivuun.
- Pohdittaessa edelleen pellin soveltuvuutta näin arvokkaaseen ympäristöön, tulee muistaa, että mm. Eduskuntatalon laajennusosassa ja Hotelli Presidentin julkisivuratkaisussa on käytetty runsaasti peltiä – näissä ratkaisuissa pelti on saatujen tietojen mukaan tosin kuparipeltiä, mutta se taas ei Lappee-hotelliin soveltuisi värinsä takia, joka olisi asemakaavan vastainen.

Asemakaavan laatija arkkitehti Erkki Juutilaiseltakin kysyttiin aiheesta mielipide, jonka mukaan pelti soveltui periaatteessa toisen ja kolmannen kerroksen julkisivumateriaaliksi eikä esitetty ratkaisu ollut hänen mielestään asemakaavan vastainen. Rakennuslautakunnassa päädyttiin siihen, että pelti materiaalina täyttää kaikki ne vaatimukset, jotka tässä yhteydessä voidaan asettaa. Lautakunta sai myöhemmin ratkottavakseen useita eri vaihtoehtoja julkisivuelementtien jäsenöinnistä ja profiloinnista.

SOK:n edustaja rakennusmestari Yrjö Mäkinen kertoi kokouksessa, että muitakin materiaaliveikkoja oli tutkittu pellin lisäksi, mutta kustannuspaineiden vuoksi oli päädytty peltiin, joka hänen mielestään on esitetyllä tavalla arvokas, edustava, taloudellinen, kestävä ja eloisa. Lautakunnalle esiteltiin vaihtoehdot 1-4. Näissä kehämäisen ripa-betonielementin keskiosaan tuli peltiä eri tavoin kussakin vaihtoehdoissa.



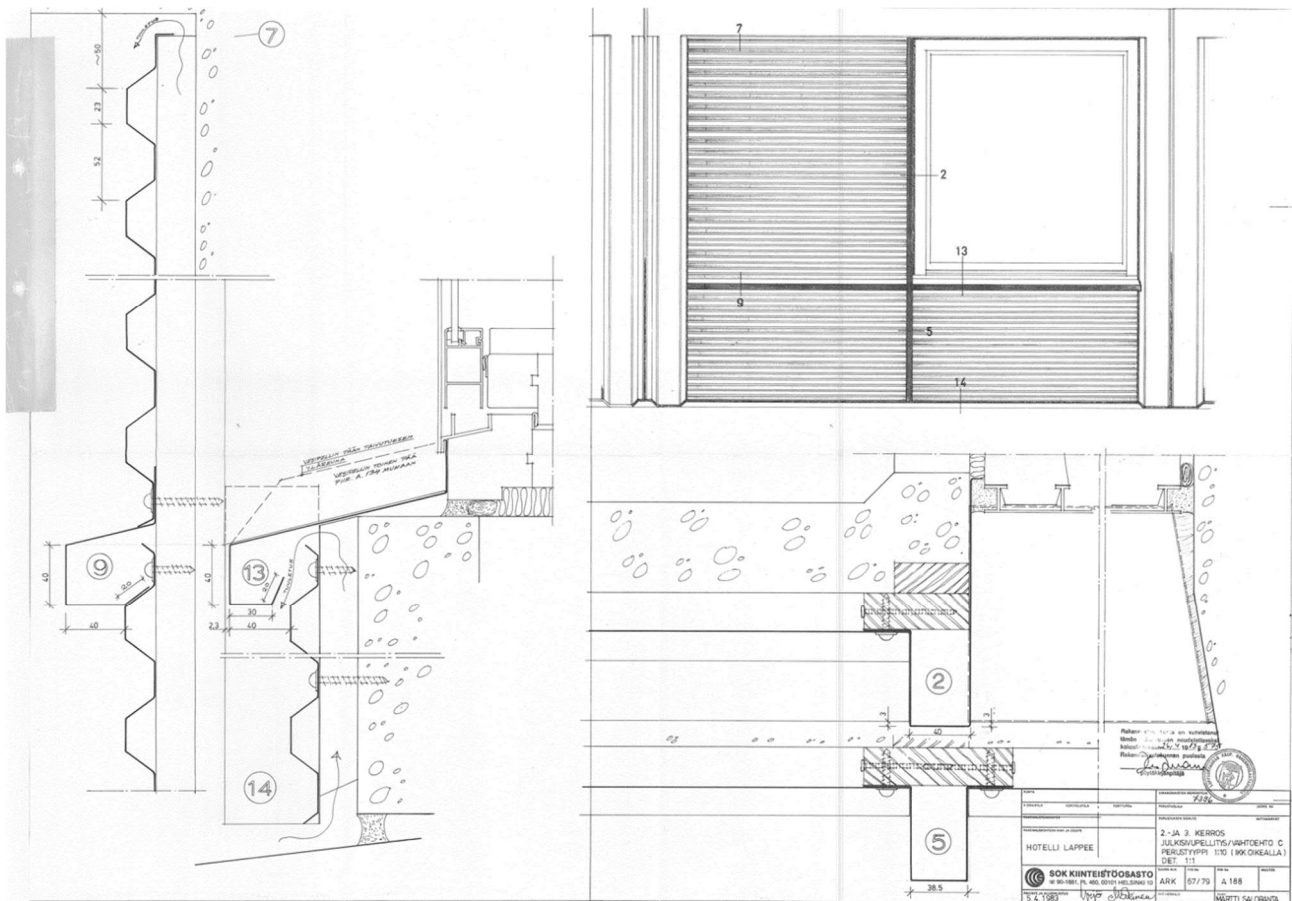


*Kuva 25. Ote Hotelli Lappeen alkuperäisistä lupakuvista. Materiaalit ja värit ovat: 1. Puh-  
taaksi valettu uritettu betoni. 2. Puhtaaksi valettu betoni. 3. Kova anodisoitu alumiini, väri  
keskipronssi. 4. Muovilakattu alumiini, väri vaalean ruskea. 5. Puhtaaksi valettu valkoinen  
betonielementti. 6. Rouhepinnoitettu valkoinen pesubetonielementti (kuva ulkopuolella ikku-  
nattomat elementit) 7. Profiloitu muovilakattu alumiini, vaalean ruskea.*

*(Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*

Alkuperäinen julkisivu toisessa ja kolmannessa kerroksessa perustui kuvion toistuvuuteen, jossa julkisivu muodostui peräkkäisistä elementeistä, joita valkobetoniset rivat kiertävät ja jonka toiseen ylänurkkaan oli sijoitettu ikkuna. Ikkunan vastakkaisessa nurkassa oli sileä pelti, kun taas ikkunan sivulla ja alla oli profiilipelti. Näin ripojen sisään jäävä kenttä oli jaettu pienempiin osiin. Rakennuslautakunta toteaa, että jako on tiettyssä määrin onnistunut, mutta liian hento ja kokonaisuutena lopputulos rauhaton. Lisäksi värinä vaalean ruskea ei ollut asemakaavan mukainen.

Ratkaisussa numero 4, jonka lautakunta valitsi jatkoon, on tilannetta pyritty parantamaan siten, että sileää peltiä ei ole, vaan kaikki alkuperäiset peltiosat on profiilipellitetty. Tässä ratkaisussa ensimmäisessä kerroksessa valkobetonisokkeli on nostettu ikkunoiden alalaitaan saakka ja ikkunoiden väliset seinän osat on päällystetty eloksoidulla ruskealla pellillä. Toisen ja kolmannen kerroksen julkisivuelementit on päällystetty ikkunaa ja ripoja sekä rouhepinnoitettuja nurkkaelementtejä lukuun ottamatta profiilipellillä, joiden päällä on ikkunan sivu- ja alalaidan vieressä peitelista, joka kulkee läpi elementin. Peitelistan sijoitteluun lautakunta halusi vielä ottaa kantaa siten, että rakennuttaja esittelisi sen luonnollisessa koossa työmaalla.



Kuva 26. Toisen ja kolmannen kerroksen julkisivupellitys. Hyväksytty rakennuslautakunnassa 26.4.1983. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

Asian tiimoilta lautakunnan kuultavina olivat sijoitusjohtaja Aarnio ja projektipäällikkö Salmi-Pohjola-Yhtymästä sekä rakennusmestari Mäkinen SOK:sta.

Lautakunta ei ollut yksimielinen julkisivumateriaalin muutoksesta ja päätöksestä jätettiin eriävä mielipide, jonka mukaan esitetty julkisivuratkaisu ei vastaa asemakaavassa esitettyä vaatimusta alueen rakennusten yhtenäisestä julkisivumateriaalista kaupungin arvokkaimmalla paikalla. Virastotalo, kaupungintalo ja torikannen rakenteet oli rakennettu kiviaineksesta. Niin myös tämän rakennuksen julkisivumateriaalin tulisi eriävän mielipiteen mukaan olla esim. kiviaineksinen. Lisäksi julkisivuelementtien kasettien betoniset rivat olivat alkupe- räisessä luvassa määritetty tehdyksi valkoisesta betonista, joka ei toteutuksena vastannut eriävän mielipiteen esittäneiden mielestä alkuperäistä lupahakemusta. Selvitysten mukaan betonin suhteutus oli 70 % valkoista ja 30 % tavallista sementtiä, jolloin lopputulos ei ollut valkoinen.

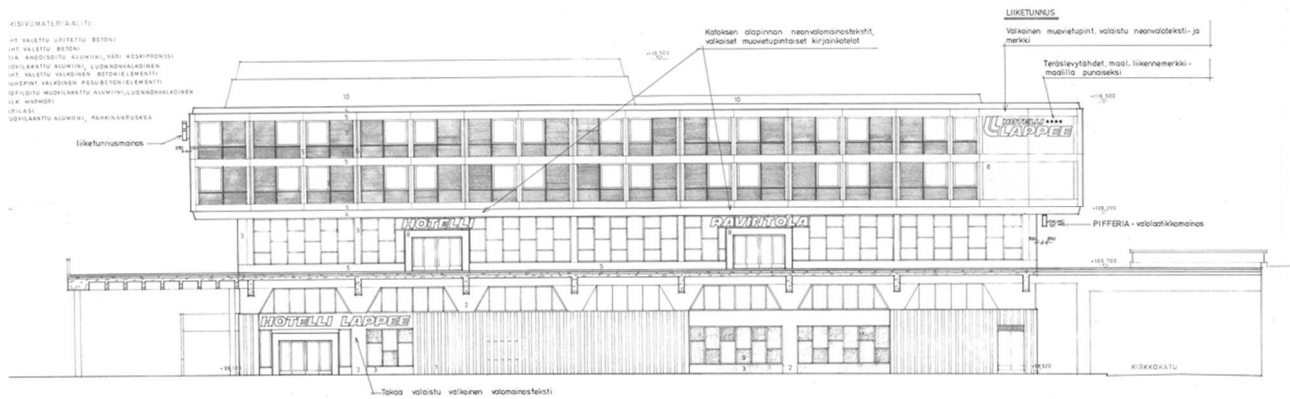
Rakennuslautakunta hyväksyi profiilipellityksen 26.4.1983.

Loppukatselmuksessa 21.9.1983 rakennus on hyväksytty sillä ehdolla, että alakellarin paikoitustason hiilidioksidipitoisuutta tarkkaillaan piirturilla varustetulla mittarilla ja tarvittaessa paikoitustason ilmanvaihtoa tehostetaan koneellisesti. Lisäksi ehtona oli, että saunaosaston toinen poistumistie lämmönjakuhuoneen kautta merkitään uloskäytävän vaatimusten mukaisesti sekä että kabinettikäytävien kolme ovea varustetaan pikasalvoilla. Lisäksi ehtona oli, että sähköjohtojen läpiviennit tiivistetään osastoivien rakenteiden kohdalla ja

väestönsuojakerrokseen johtava porraskäytävä alakellarin tasossa tulee varustaa kaiteella, jossa on suojaverkko tai vastaava.

Lopputarkastuksen jälkeen pidettiin erillinen loppukatselmuksen jälkitarkastus 27.10.1983, jolloin loppukatselmuksessa esitetyt korjaustoimenpiteet on katsottu suoritetuiksi lukuun ottamatta paikoitustason CO<sub>2</sub> pitoisuusmittarin asentamista.

12.7.1983 rakennuslautakunta on myöntänyt luvan valomainosten asentamisesta julkisivuihin.



*Kuva 27. Valomainosten asentamisesta saatiin lupa 12.7.1983. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*

Vielä ainakin vuoden 1984 lopulla on käyty kirjeenvaihtoa rakennusvalvonnan ja rakennuttajan välillä rakennuksen ilmanvaihdon poistolaitteiden sijoittumisesta katolle sekä rakennuksen värityksestä, joka ei ollut valkoinen.



*Kuva 28. Hotelli Lappeen Kansalaistorilta päin kuvattuna. (Lappeenrannan museot / Finna/ Kenzi Rinno 1986-06)*



*Kuva 29. Hotelli Lappee 1980-luvulla. Taustalla kaupungintalo. (Lappeenrannan museot / Finna/ Aarne Mikonsaari 1984-89)*



*Kuva 30. Kuva Hotelli Lappeesta vuodelta 1984. Valkoisen julkisivupellin tiheä profilointi näkyy alkuperäisessä kuvassa. (Lappeenrannan museot/ Finna/ Kenzi Rinno 1984)*



*Kuva 31. Hotelli Lappee ja kaupungintalo 1980-luvulla. Hiekkakentän kohdalle rakentui myöhemmin kauppakeskus Iso-Kristiina. (Lappeenrannan museot / Finna/ Kenzi Rinno 1984-1989)*

#### Hotellimaailma 1980-luvulla

1980-luku oli talouskasvun aikaa. Suomalaisten elintaso nousi, raha ja ihmiset liikkuvat. Myös hotelli- ja ravintolapalveluihin laitettiin rahaa. Asenneilmapiiri muuttui ja palvelujen käyttäminen ja ulkona syöminen oli muodikasta.



*Kuva 32. Hotelli Presidentti ja sen kuparinen julkisivu. Samantyyppinen on myös Lappeen hotellin massoittelu- ja julkisivuelementtien ja -jakojen periaate, mutta pienemmässä mittakaavassa ja vaaleana. (Finna/ Helsingin kaupunginmuseo/ Maijala Jaana 2014)*

Matkailu yleistyi, kun ihmisillä oli enemmän vapaa-aikaa ja varallisuutta. Hotelleissa isot ravintolasalit pilkottiin ja hotelleihin tuli ruokaravintola-pub-iltaravintola -kombinaatioita. Tämä johtui osaltaan siitä, että verottaja suhtautui varauksellisemmin edustusmenojen

verovähennyskelpoisuuteen, minkä vuoksi yritysten suuret juhlat vähenevät. Myös Lappeessa oli alkuun ravintola, pizzeria, viinitupa, ravintola-aula, yökerho, ruletti ja kabinettitilat.

Sokos-hotelliketju perustettiin vuonna 1974. Suurimmillaan hotellien määrä oli 1980-luvun taitteessa, jolloin ketjun 62 hotellia tarjosivat yhteensä 7 000 vuodepaikkaa. Muita tuon ajan suomalaisia hotelliketjuja olivat Alkon omistamat Polar- ja Kantakievvari-ketjut (myöh. Arc-tia), Scanhotels (25 lähinnä kesäisin toimivaa hotellia 1979) ja Rantasipi (13 hotellia).



*Kuva 33. Ramada Presidentti -hotellin ala-aula 1980-luvun alussa. (Finna/ Helsingin kaupunginmuseo/Osuusliike Elannon kokoelma)*

Sokos-hotellien historian mukaan hotellien kalusteet olivat 1980-luvulla jyrkeviä ja monessa hotellissa, kuten juuri avatussa Helsingin Hotelli Presidentissä, (avattu vuonna 1980) nähtiin metallinkiiltoa, kromia ja mustaa nahkaa. Myös tumman punaisen sävyt olivat suosittuja sisustusvärejä. Taloudellinen nousukausi näkyi hintavien materiaalien valinnoissa, kuten marmorissa ja jalopuussa.



*Kuva 34. Hotelli Ilves Tampereella (Pinterest/ History by Sokos Hotels)*

Tampereelle aukesi vuonna 1986 hotelli, jollaista "ei ennen ole Suomessa nähty". Hotelli Ilves oli avautuessaan Tampereen toiseksi korkein hotelli, ja sinne tuli mm. suihkulähde yökerhoon ja henkilökunnalle huippusuunnittelijan suunnittelemat työasut. Sokos Hotel Ilves sai minibaarit koekäyttöön toisena suomalaisena hotellina. Kokeilu oli varsin onnistunut ja minibaarit jäivät hotelleihin pysyvästi.

Ajan erikoisuus oli vesisängyt ja vesipatjat sekä poreammeet. Vesipatjoilla nukuttiin mm. uusitussa Sokos Hotel Seurahuoneella Turussa ja Sokos Hotel Valjuksessa Kajaanissa. Hotellihuoneisiin sai lainata kuntopyöriä ja solarium-lamppuja. Allergisia asiakkaita muistettiin ilmanraikastimilla. Minibaarit lanseerattiin vuonna 1987.

Televisioita oli paikoin hotellihuoneissa jo 70-luvulla mutta 1980-luvulla niistä alkoi tulla vakiovarusteita. Myös ving cardit, "käytännölliset korttilukkojärjestelmät", alkoivat yleistyä.

Yleisravintoloiden aika alkoi olla 1980-luvulla ohi ja ravintolat erikoistuivat. Hotelleissa tähän asti olleita suuria ravintolatiloja pilkottiin pienempiin yksiköihin, jotta eri asiakkaita voitiin palvella paremmin eri tilanteissa.



*Kuva 35. Hotelli Kimmelin ravintolan sisustus 1980-luvulla. (Hotelli Kimmel päivittyi 1970-luvulta nykypäivään - Huippuartistien vierailut jatkuvat ja muikut maistuvat | Yhteishyvä (yhteishyva.fi))*

Keskioluen rinnalla baareissa juotiin värikkäitä cocktaileja. Alkoholin nauttiminen ilman ruokailua oli nyt sallittua ja anniskelun sai aloittaa jo klo 11. Hampurilaisketjut rantautuivat Suomeen 1980-luvulla ja S-ryhmä perusti omia ravintolaketjujaan, etunenässä Rosso (ensimmäinen Rosso tuli jo 1978) ja Fransmanni-ketju.

Pizzat olivat suosituimpia ruokia kokolihapihvien rinnalla. Sokos Hotellien ruokaravintoloissa syötiin myös wieninleikettä, lehtipihviä, taikinoituja ruukkuruokia, etanoita ja katkarapukasaria. Ruokalistoille alettiin nostaa yhä enemmän salaatteja ja muita kevyempiä annoksia.

Sokos Hotellien iltaravintoloissa tarjottiin 80-luvulla monipuolista ohjelmaa. 1980- ja 90-luvuilla hotelli Lappeen yökerho Doris Night veti illasta toiseen puoleensa sekä hotellivieraita että paikallisia. Yökerhossa oli mm. 1990-luvulla tiistaisin Ladies' night, jolloin naiset pääsivät sisään yökerhoon ilmaiseksi ja yökerho oli tämän johdosta keskellä viikkoa täynnä.

#### Rakennusyhtymä Mattinen-Niemelä Oy

Seuraavat tiedot hotelli Lappeen rakentaneesta rakennusliikkeestä on poimittu Wikipedia- ja Aarre M. Mattisen säätiön internet-sivustoilta.

Onni Artturi Niemelä (10. kesäkuuta 1916 Joutseno – 5. toukokuuta 1987 Lappeenranta) oli rakennusmestari ja teollisuusneuvos. Hän perusti yhdessä rakennusmestari Aarre M. Mattisen (1921–2011) kanssa vuonna 1950 Rakennustoimisto Mattinen & Niemelän joka aloitti toimintansa vuonna 1950 keskittyen aluksi koulujen rakentamiseen Toijalan lähiseudulle.

Aarre Matias Mattinen (31. tammikuuta 1921 Joutseno – 24. kesäkuuta 2011 Tampere) oli suomalainen yrittäjä ja yritysjohtaja, joka sai teollisuusneuvoksen arvonimen.

Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä siirtyi 1952 Toijalasta Tampereelle. Rakennusliik- keestä tuli asuinkerrostalojen elementtirakentamisen edelläkävijä 1950-luvulta lähtien. Vuonna 1953 yhtiö päätti laajentaa enemmän rakennustarviketeollisuuden alalle. Joutse- noon perustettiin lastulevytehdas. Yhtiökumppaneiksi saatiin liikemiehiä Toijalasta ja Jout- senosta. Myös tehtaan perustamiseen saatiin apua Joutsenosta. Näin perustettiin Puuse- mentti-Oy, jonka osakekanta siirtyi muutaman vuoden kuluttua kokonaan Mattiselle ja Nie- melälle.

Mattinen & Niemelä alkoi käyttää aluksi puisia ja sitten teräksisiä suurmuotteja betoniele- menttien valamiseen, otti käyttöön työmaavalimon ja alkoi myös käyttää torninostureita jul- kisivuelementtien nostamiseen paikalleen.

1950-58 olivat Mattinen ja Niemelä käyneet Keski-Euroopassa katsomassa elementtiraken- nuksia ja he ryhtyivät toteuttamaan elementtirakentamista Suomessa. 1959 rakennettiin oma tehdashalli elementtituotantoa varten. Yhtiö laajensi toimintaansa maantieteellisesti ja hankki tai perusti eri paikkakunnilla huomattavan määrän muita rakennusalan yrityksiä, joissa Mattinen oli toimitusjohtaja tai hallituksen jäsen. Suuri hanke yhtiölle oli Tapiolan ra- kentaminen Espoossa.

Elementtirakentamisen kehittämisessä oli keskeisessä asemassa liikkeen palvelukseen vuonna 1957 tullut insinööri Pentti Palenius. Mattinen & Niemelä rakensi Tampereen Ruo- tulaan Suomen ensimmäisen yhtenäisen elementtirakennuksien alueen ja vuonna 1962 val- mistui liikkeen rakentama Suomen ensimmäinen täyselementtitalo Lemminkäisenkatu 2:een Tampereella. Muita merkittäviä asuinrakennuskohteita liikkeellä oli 1950- ja 1960-luvuilla Tampereella Kalevassa, Tesomajärvellä ja Peltolammilla. Mattinen & Niemelä rakensi näi- hin aikoihin myös muun muassa Tampereen yliopiston päärakennuksen, sairaanhoitajakou- lun ja Kesko Oy:n Tampereen toimitalon.

Mattinen ja Niemelän mittava aluerakentamistoiminta pääsi täyteen vauhtiin koko Suo- messa 1960-luvulla. Firma oli aluerakentamisen uranuurtajia Suomessa. Vuosina 1963-64 yhtiö alkoi kehittää pientaloja, joita halvan maan takia tehtiin maaseudulle.

Rakennustoimisto muutettiin osakeyhtiöksi vuonna 1970 ja samoihin aikoihin sen palveluk- sessa oli jo noin 2 500 työntekijää eri puolilla Suomea. Mattinen & Niemelä oli tällöin Suo- men kolmanneksi suurin rakennusliike turkulaisten A. Puolimatka Oy:n ja Rakennustoimisto Ruola Oy:n jälkeen. Mattinen & Niemelä oli myös mukana neljän suomalaisen rakennusliik- keen yhteenliittymässä joka sai vuonna 1977 suuren rakennusurakan Teheranista Iranista. Tämän urakan toteutus jäi kuitenkin kesken Iranin vallankumouksen takia. Mattinen & Nie- melä perusti myös useita rakennusurakoinnin ja rakennusteollisuuden piirissä toimineita ty- täryhtiöitä, joista Laatuelementti Oy vastasi yhtymän betoniteollisuudesta.

Artturi Niemelä sai teollisuusneuvoksen arvonimen 1967. Hän oli Mattinen & Niemelän toi- mitusjohtajana vuoteen 1970 saakka ja toimi sitten vielä vuoteen 1980 saakka johtokunnan ja hallituksen puheenjohtajana. Niemelä myi vuonna 1980 sairastuttuaan osuutensa yhtiöstä yhtiökumppaneilleen. Rakennusyhtymä Mattinen-Niemelä Oy:llä oli 1980-luvun alussa Suo- messa kuusi omaa elementtitehdasta ja sen liikevaihto nousi 1984 jo 850 miljoonaan mark- kaan. Yhtiön nimeksi muuttui 1984 *MNK-rakennus Oy*. Laajimmillaan yhtiö työllisti yli 3 000



työntekijää. Yritys siirtyi Rakennuskunta Hakan omistukseen marraskuussa 1985 tehdyllä yrityskaupalla. Vuonna 1986 siihen yhdistettiin Hakan aiemmin ostamat tamperelaiset rakennusliikkeet Nopan Rakennusliike Oy ja H. Böök Oy. MNK-rakennus Oy fuusioitiin sitten vuonna 1987 Hakaan sen tytäryhtiöksi. Rakennuskunta Haka joutui talousvaikeuksiin 1990-luvun alussa ja teki konkurssin vuonna 1994.

**Onni Artturi Niemelä** (10. kesäkuuta 1916 Joutseno – 5. toukokuuta 1987 Lappeenranta) oli rakennusmestari ja teollisuusneuvos.

Niemelän vanhemmat olivat kivityömies Otto Niemelä ja Maria Liira. Hän valmistui rakennusmestariksi Kuopion teollisuuskoulusta 1944. Niemelä oli aluksi rakennusliike Rainer Sainion palveluksessa Lappeenrannassa ja Toijalassa 1945–1946 ja 1948–1950 sekä toimi välillä Toijalan kauppalan rakennusmestarina ja rakennustarkastajana 1946–1948. Hän tutustui Toijalassa rakennusmestari Aarre M. Mattiseen ja perusti tämän kanssa oman rakennustoimiston.

**Aarre Matias Mattinen** (31. tammikuuta 1921 Joutseno – 24. kesäkuuta 2011 Tampere) oli suomalainen yrittäjä ja yritysjohtaja, joka sai teollisuusneuvoksen arvonimen.

Mattisen äiti oli tehdastyöläinen Anna Semenoff, aiemmin Mattinen, ja puoliso vuodesta 1947 Aira Hilikka Lallo. Mattinen jäi orvoksi 11-vuotiaana ja tuli muurarienensa huollettavaksi. Sekä jatkosotaan että Lapin sotaan osallistunut Mattinen valmistui sotien jälkeen rakennusmestariksi Tampereen teknillisestä koulusta. Hän toimi Joutsenon kunnan rakennusmestarina 1947–1948 ja sitten yksityisten työnantajien palveluksessa. Teollisuusneuvoksen arvonimen hän oli saanut vuonna 1972. Omaan nimeään kantavan säätiön Mattinen perusti vuonna 2006. Sen tavoitteena on tukea rakennusalaan kiinnostuneita vähävaraisia tai muuten vaikeassa elämäntilanteessa olevia henkilöitä.

## Arkkitehti Pauli Lehtinen

**Pauli Eino Olavi Lehtinen** oli Lappeenrannassa syntynyt SOK:n arkkitehti. Hän oli syntynyt 10.4. 1923 Lappeenrannassa ja kuoli 8.4.2017 Hämeenlinnassa.

Lehtinen opiskeli arkkitehdiksi Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosastolla 1944–1950. Hän aloitti uransa SOK:n palveluksessa jo vuonna 1947 ja toimi valmistuttuaan suunnittelevana arkkitehtinä ja pääsuunnittelijana SOK:n rakennusosastolla. Hän oli rakennusosaston johtajana 1970-luvun alusta lähtien. Lehtinen jäi eläkkeelle 1982. Lehtinen profiloitui erityisesti suurten tavaratalojen suunnittelijaksi ja oli suunnittelemassa ainakin 17 eri tavarataloa eri puolille Suomea. Hän suunnitteli myös hotelleja ja liike- sekä teollisuusrakennuksia. Lehtisestä kehittyi osuuskauppaväen piirissä arvostusta nauttiva suunnittelija. Tavarataloista mainittakoon Järvenpään, Kuopion, Joensuun, Hämeenlinnan, Tampereen, Tapiolan,

Seinäjoen, Savonlinnan ja Kotkan Sokos-tavaratalot sekä osuuskauppojen rakennuttamat Lohjan, Imatran, Lapuan, Kuusamon, Turengin ja Vammalan tavaratalot. Erityisesti Tampereen tavarataloa on pidetty osuuskauppaväen piirissä erittäin onnistuneena. Muita merkittäviä Lehtisen suunnitteleimia hankkeita ovat olleet Hotelli Hesperia Helsinkiin, Hotelli Hamburger Börs Turkuun ja Hotelli Vaakuna Ouluun. Hotelli- ja tavaratalohankkeet ovat vieneet Lehtisen opintomatkoille moniin Euroopan maihin, sekä muun muassa USA:han ja Meksikoon. Myös Lehtisen suunnitteleimat Vaajakosken tehtaiden hallintorakennus ja teollisuusrakennukset ovat olleet SOK:n kannalta keskeisiä.

Lehtisen suunnitteleimia rakennuksia mm.:

- Elannon leipätehtaan laajennus, Sörnäinen, Helsinki 1955 (Jouko Ylihannun kanssa)
- Tavaratalo Valtakulma, Lahti 1956 (A. V. Lehtisen kanssa)
- Seutu-Sokos-tavaratalo, Lohja 1959
- Uudenmaankatu 30 – Fredrikinkatu 33 (Islam-talo), Helsinki 1961 (Armas Lehtisen kanssa)
- Pieni Roobertinkatu 16 – Yrjönkatu 3, Helsinki 1963
- Sokos tavaratalo, Kuopio 1966
- Sokos tavaratalo, Joensuu 1968
- Hotelli Hesperia, Helsinki 1972
- Hotelli Kuusamo, Kuusamo 1973
- Hotelli Vaakuna, Oulu 1974
- Sokos tavaratalo, Tampere 1974
- Hotelli Kimmel, Joensuu 1977
- Hotelli Hamburger Börs, Turku 1979
- Sokos tavaratalo, Tapiola, Espoo 1979
- Sokos tavaratalo, Hämeenlinna
- Sokos tavaratalo, Kotka
- Sokos tavaratalo, Seinäjoki
- Sokos tavaratalo, Järvenpää
- Sokos tavaratalo, Savonlinna
- Osuuskauppojen tavaratalot Imatralla, Lapualla, Kuusamossa, Turengissa ja Vammalassa
- SOK:n Vaajakosken tehtaiden hallintorakennus ja tehdasrakennuksia

### Hotelli Lappeen myöhemmät muutokset

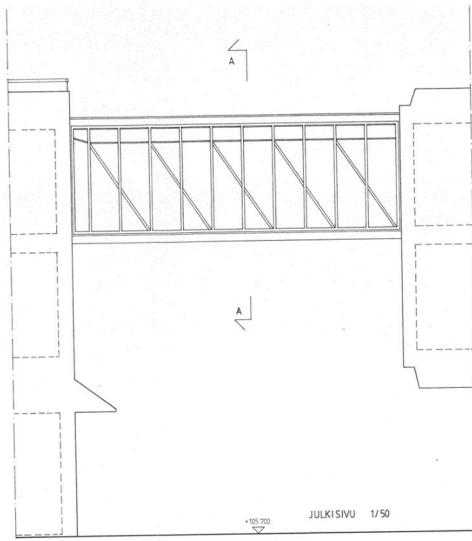
1.3.1987 valmistui Hotelli Lappeen itäpuolelle kauppakeskus Iso-Kristiinan ensimmäinen osa. Uuden kauppakeskuksen ja hotellin väliin jäi hotellin tontin puolelle kevyen liikenteen väylä, joka oli ulkotilaa ja torin laidassa seisojaksi näin kaksi selkeästi erillistä rakennusta. Iso-Kristiina muodostui pohjapinta-alaltaan suunnilleen kahdesta hotelli Lappeen kokoisesta palasta, jotka liittyivät toisiinsa lasikatteisen sisätilan välityksellä.

Iso-Kristiinan valmistuttua, sen hotellin puoleisen päädyn toisessa kerroksessa oli tilat lääkäriasemalle ja ravintolalle ja itäisen osan toisessa kerroksessa toimistotiloja. Kolmas kerros oli rakennuslupakuvien mukaan kokonaan omistettu toimistotiloille.

Kuitenkin jo samana vuonna, kun kauppakeskus valmistui, haettiin lupaa tilamuutoksille.

17.3.1987 on myönnetty lupa hotellin ja kauppakeskus Iso Kristiinan välisen yhdyskäytävän rakentamiselle. Yhdyskäytävä sijoittuu hotellin kolmanteen kerrokseen ja sen ali kulkee jalankulkuyhteys. Yhdyskäytävä suunniteltiin teräs- ja lasirakenteisena.

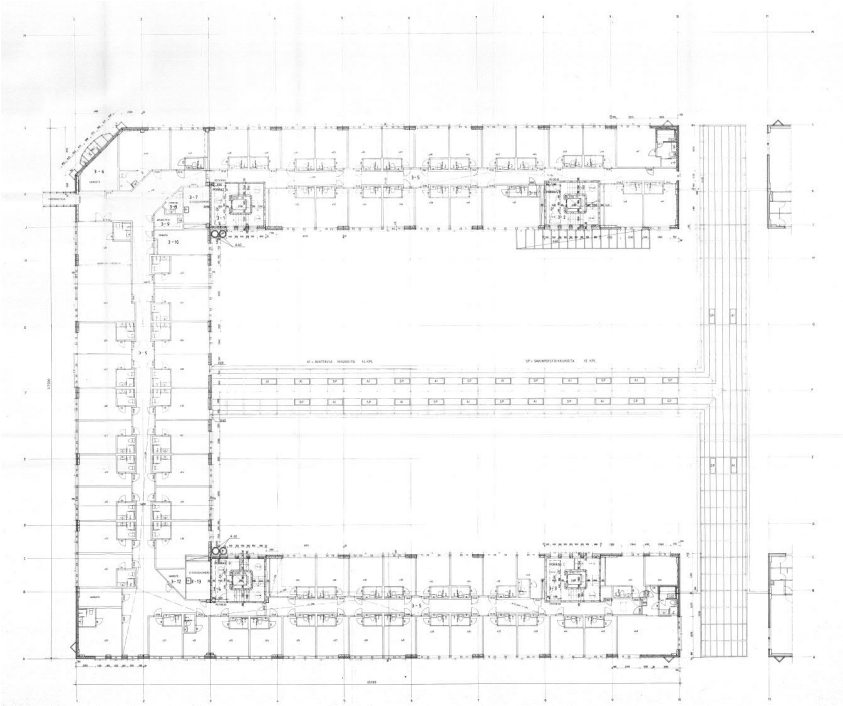
Tässä yhteydessä hotelli sai lisää hotellihuoneita, kun kauppakeskuksen hotellin puoleisesta osasta otettiin kolmas kerros kokonaan hotellihuonekäyttöön, jonne siis pääsi hotellin ja kauppakeskuksen välillä olevaa yhdyskäytävää pitkin. Kauppakeskuksen itäpuolisen osan kolmas kerros säilyi edelleen toimistokäytössä.



Kuva 36. Vuonna 1987 rakennettiin yhdysilta hotellin kolmannen kerroksen ja viereisen tontin kauppakeskuksen kolmannen kerroksen välille. Samalla hotelli sai vajaat 70 uutta hotellihuonetta kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen. Kuvassa hotellirakennus oikealla puolella. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



Kuva 37. Kuvassa Kauppakeskus Iso-Kristiinan asemapiirustus vuoden 1987 luvassa. Kauppakeskuksen länsipään kolmannen kerroksen toimistotilat muutettiin hotellihuoneiksi, joihin pääsi hotellin kolmanteen kerrokseen sijoitetun kulkusillan kautta. Kuvan selkiyttämiseksi Hotelli Lappee on esitetty vihreällä värillä ja kauppakeskuksen muutososa harmaalla värikentällä. Yhdysputki on merkitty oranssilla. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

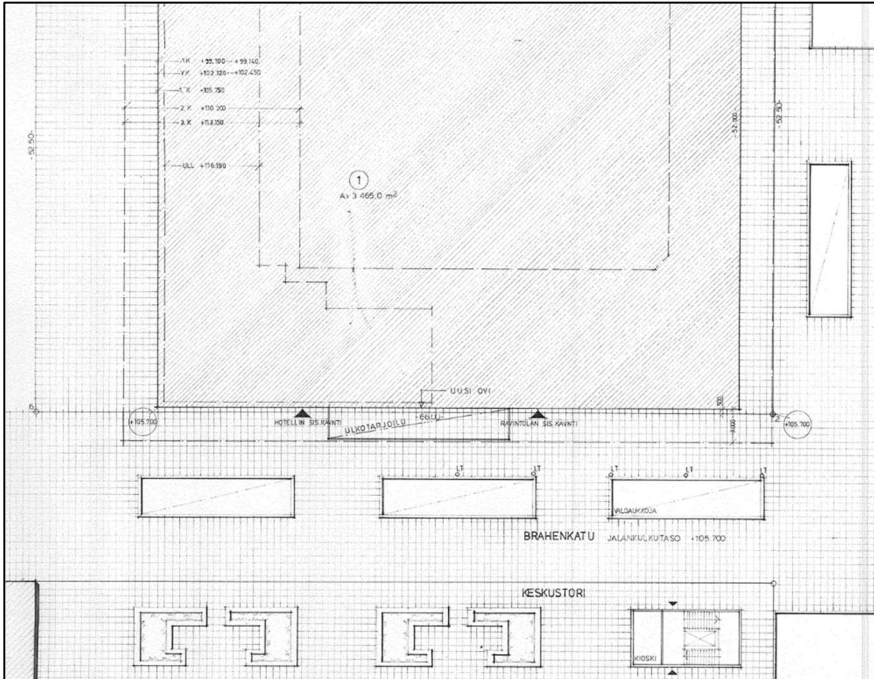


*Kuva 38. Pohjapiirustus Iso-Kristiinan kauppakeskuksen kolmannesta kerroksesta, johon tehtiin hotellihuoneita. Hotellista pääsi uusiin huoneisiin kolmannen kerroksen tasossa olevaa uutta yhdyskäytävää pitkin. Uusia huoneita tuli vajaa 70 kappaletta ja osa niistä oli suunniteltu liikuntarajoitteisten käyttöön. Lisäksi tuli yksi saunallinen hotellihuone ja yksi saunallinen kolmihuonetta sisältävä hotellihuoneisto, sviitti, joka oli jaettavissa kahteen osaan. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*

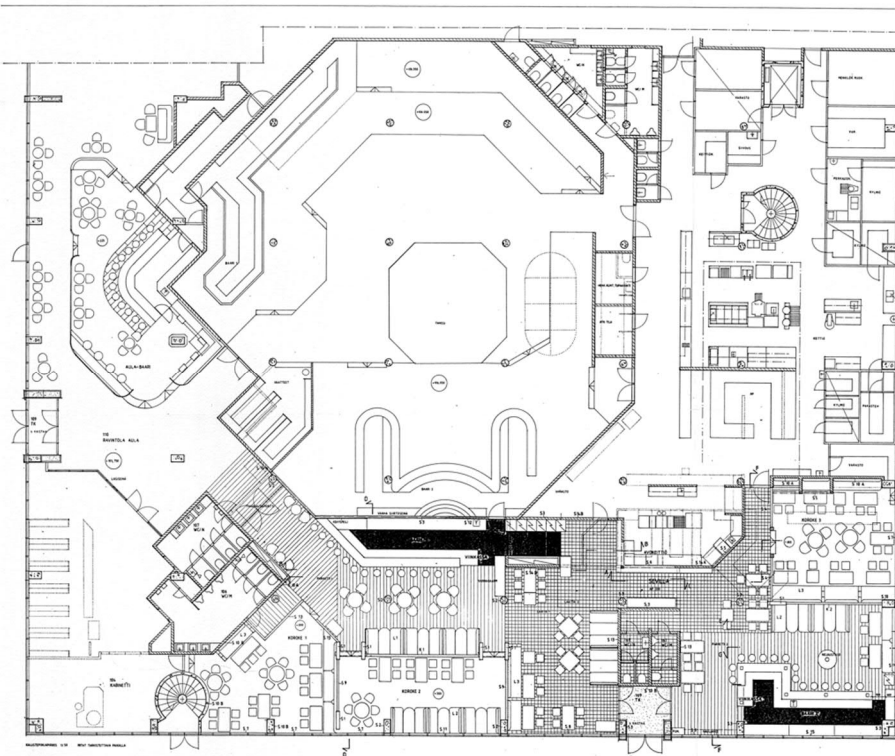


*Kuva 39. Hotelli Lappeen viereen ryhdyttiin rakentamaan kauppakeskus Iso-Kristiinaa 1980-luvulla. Kuva kauppakeskuksen rakentamisen alkua ajoilta. Vasemmassa reunassa näkyy vanha, purettu linja-autoasema, jonka paikalla on nykyisin kauppakeskus Galleria. Hotelli Lappee kuvan oikeassa reunassa. Kuva on otettu nykyisen Lappeenkadun kohdalta länteen. (Lappeenrannan museot / Finna/ Kenzi Rinno 1986-1989)*

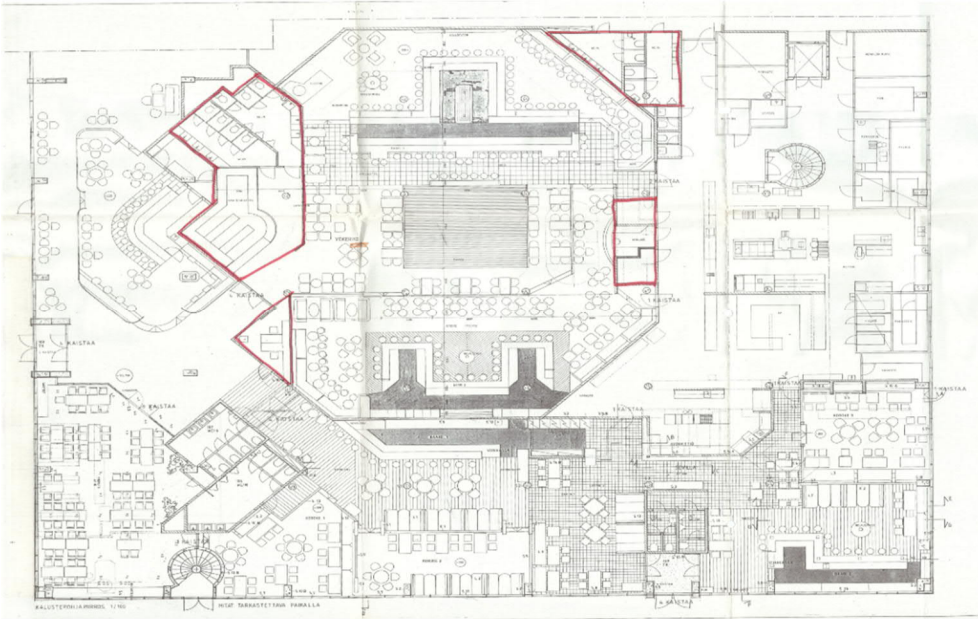
Vuonna 1990 on myönnetty rakennuslupa ulkotarjoilualueen rakentamiselle edusta-aukion puolelle. Tarjoilualue rajautui siten, että se jäi rakennuksen toisen ja kolmannen kerroksen muodostaman kolmen metrin ulokkeen alle. Tätä varten julkisivuun puhkaistiin uusi ovi. Lisäksi Puroplan Oy on tehnyt muutossuunnitelmat ravintola Sevillan sisustuksen muuttamiseksi hotellin ensimmäisessä kerroksessa. Keittiötilaa laajennettiin avokeittiömäiseksi ja sisustusta uusittiin. Ilmeisesti tässä vaiheessa myös orkesterikoroke purettiin. Lupa on myönnetty vuoden 1990 heinäkuussa ja loppukatselmus on pidetty saman vuoden loka-kuussa.



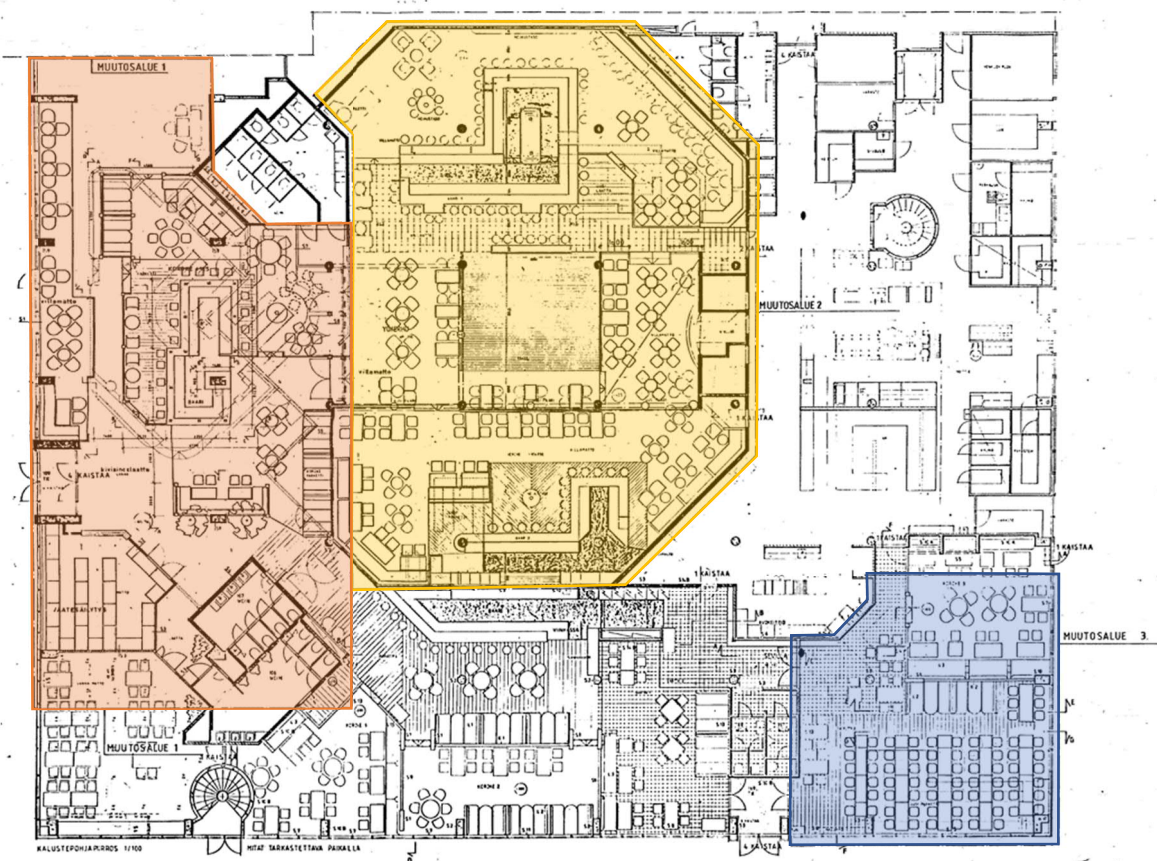
*Kuva 40. Vuonna 1990 on myönnetty lupa uudelle oviaukolle ja aniskelualueen rakentamiseen toritasolle. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*



*Kuva 41. Vuonna 1990 on saatu lupa ravintola Sevillan muutoksille. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*



Kuva 43. Vuonna 1991 on myönnetty lupa yökerhon muutoksille, jotka on merkitty kuvaan punaisiin rajauksiin. Muutokset koskivat lähinnä wc-tiloja. Julkisivussa hotellihuonekerrosten ikkunat uusittiin ja niiden malli muuttui tuuletusikkunalliseksi. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonta)



Kuva 42. Vuoden 1995 lupakuvaan on eri värein merkitty kolme muutosaluetta. Näistä kolmesta alueesta vuoden 1995 lupa on koskenut toriaukion puoleista osaa, joka on tähän merkitty punaisella. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

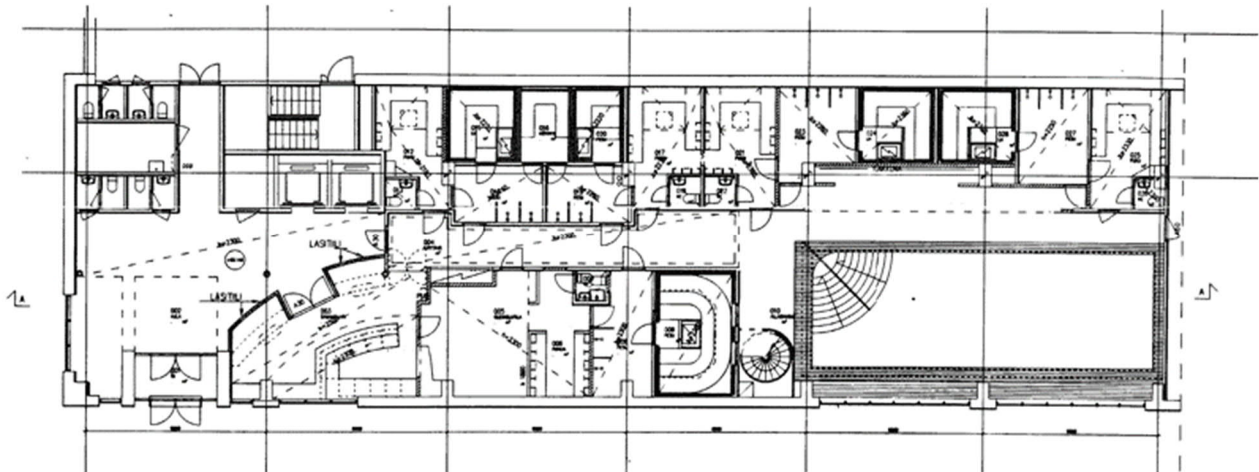
Vuonna 1991 on tehty sisäisiä muutoksia yökerhossa ja uusittu hotellihuoneiden ikkunat tuuletusikkunallisiksi.

Vuonna 1992 on uusittu valomainoksia julkisivuihin. Vuonna 1995 tehtiin muutoksia jalankulkutasolla aula- ja ravintolatiloihin, jotka sijoituivat toriaukion puolelle. Uusittiin mm. baaritiskit toisenlaisiksi ja uudistettiin sisustusta ja layoutia. Myös yökerhossa on tehty tällöin uudistuksia.

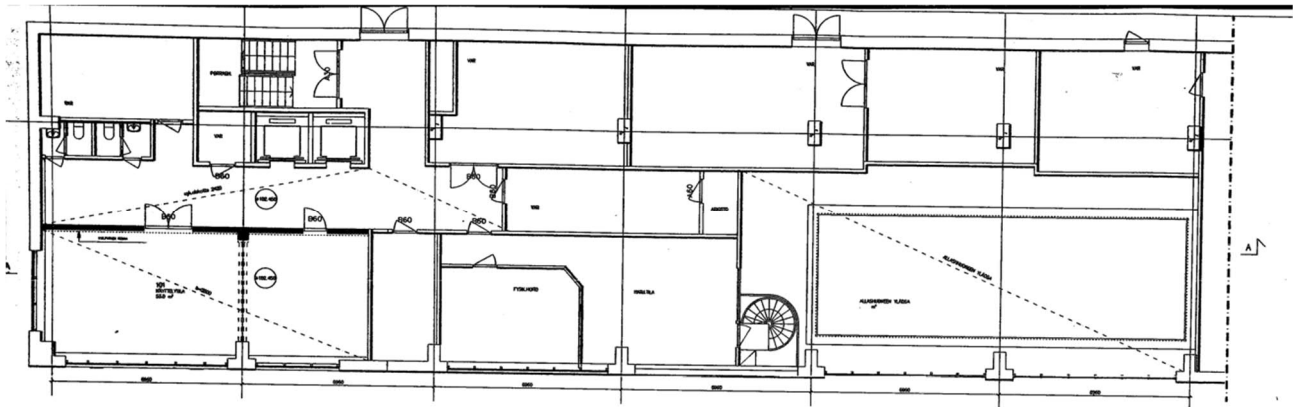


*Kuva 44. Viipuri-pyöräilyn POLAn joukkue Hotelli Lappeen edustalla vuonna 1994. Hotellin ikkunoissa on erilliset tuuletusikkunat ja ikkunakarmit ovat tummanruskeat. (Lappeenrannan museot/ Finna/ Björholm Erkki 1994)*

Vuonna 1996 on myönnetty lupa muutoksiin alemmassa ja ylemmässä kellarikerroksessa. Alemmaan kellarikerrokseen on mm. uusittu saunaosastot ja allastilaa, rakennettu uusi saunabaari. Lisäksi saunaosastoa on uusittu niin, että tilausaunoja on eri kokoluokkaa ja yhdessä on reilu oleskelutila. Lisäksi tilausaunat on erotettu hotellivieraitten saunoista, johon on rakennettu molemmista pesuhuoneista käytettävissä oleva höyrysauna. Alemman kellarikerroksen sisäänkäynnin päälle on rakennettu uusi välipohja, jolloin aiemmin kahden kerroksen korkuinen aulatilaa on pienentynyt niin saunabaarin kuin korkeudenkin suhteen. Ylemmään kellarikerrokseen on tehty näyttelytilaa ja fysikaalisen hoidon- ja harrastetilaa. Allashuoneeseen on tehty sisäinen kierreporras, josta pääsee ylemmään kellarikerrokseen.



*Kuva 45. Vuoden 1996 muutoksissa alakellarin sisäänkäynti pieneni, kun sen korkeus puo-  
littui uuden välipohjan myötä ja lisäksi aulatilaan rakennettiin saunabaari. Koko sauna-  
osasto uudistettiin, vaikka pääpiirteissään toiminnot pysyivät paikoillaan. (Lappeenrannan  
kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*

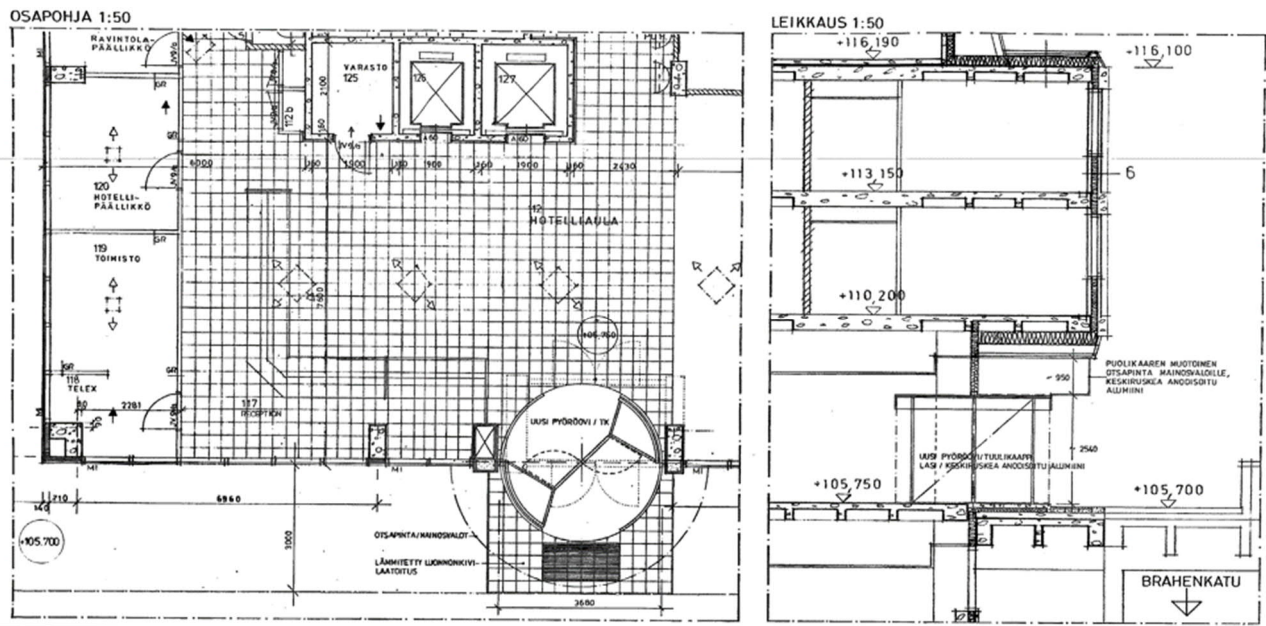


*Kuva 46. Ylempään kellarikerrokseen tehtiin uutta tilaa tekemällä sisäänkäynnin päälle uusi  
välipohja, jonne tuli näyttelytila. Lisäksi tehtiin tilat fysikaaliselle hoidolle ja harrasteille. Uusi  
kierreporras allastilan ja ylemmän kellarikerroksen välillä mahdollistaa kulun eri palveluiden  
välillä. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*

Vuonna 1997 on uusittu ja lisätty valomainoksia. Vuonna 1998 on saatu lupa rakentaa au-  
toliikennetasolle alimpaan kellarikerrokseen Lappeenkadun puolelle uusi varasto, joka ra-  
kennettiin vanhan osan jatkoksi.

Vuonna 1999 hotellille rakennettiin uusi pyöreä sisäänkäynti toritasolle. Uusi sisäänkäynti  
ulkonee ensimmäisen kerroksen ulkoseinästä puolipyöreänä lasisena osana ja siinä on pyö-  
röovi.



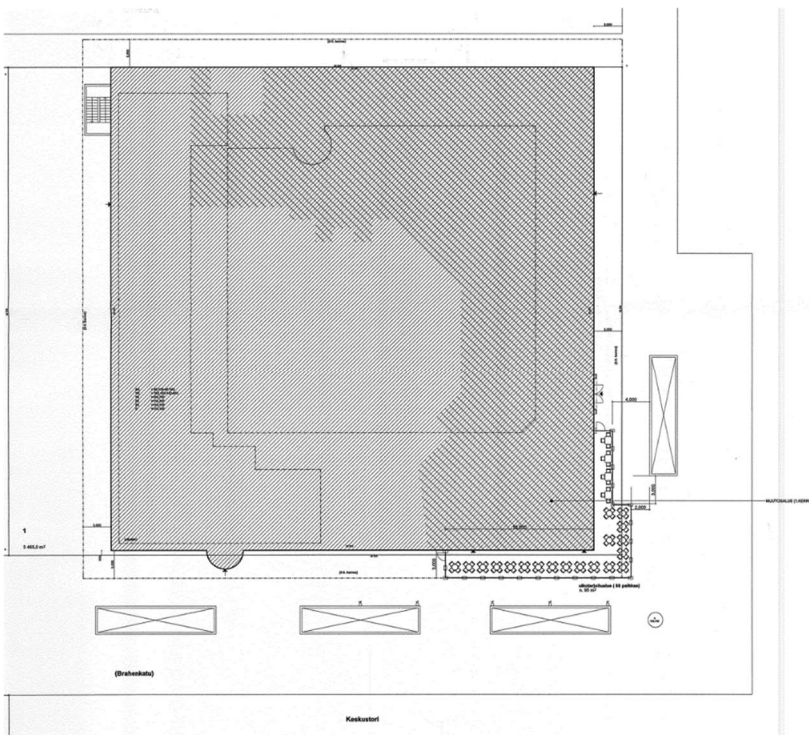


Kuva 47. Vuonna 1999 hotellille tehtiin uusi pyörövinen sisäänkäynti. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

#### 2000-luvun alku

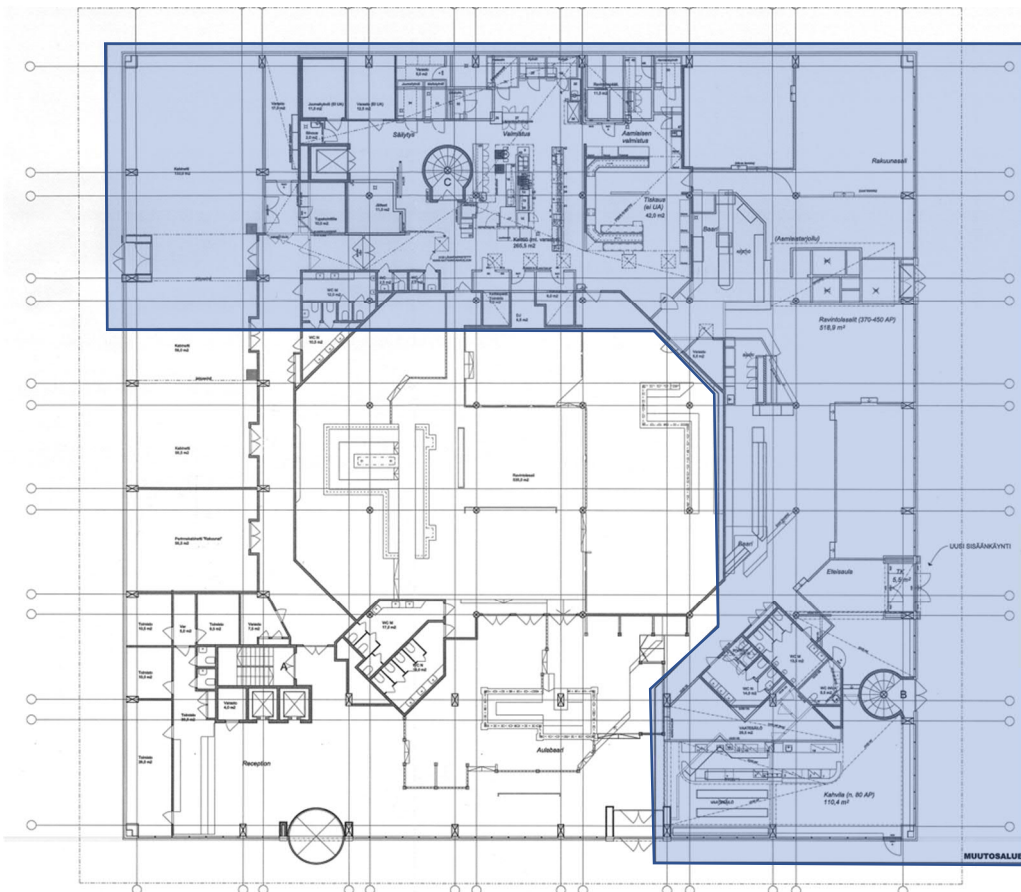
Vuonna 2001 ylemmässä kellarikerroksessa sijaitsevan ajoluiskan yläpäästä paikoitustilaan levennettiin.

Vuonna 2002 saatiin lupa uudelle ulkotarjoilualueelle, valomainoksille, ovimuutokselle ja sisäisille muutoksille. Lupa saatiin aukion ja Kirkkokadun kulmaan tulevalle ulkotarjoilualueelle, jossa oli 88 asiakaspaikkaa. Lisäksi lupa sisälsi tarjoilualueen markiisit, valomainoksen, ovimuutoksen sekä sisäisiä muutoksia ensimmäisessä kerroksessa Kirkkokadun ja Lappeenkadun puolilla. Uusi kahvilatila, jossa oli sisällä 80 asiakaspaikkaa, tehtiin Brahenkadun ja Kirkkokadun kulmaan ja terassitila palveli kahvilaa. Tällöin ravintolan laitteet ja kalusteet uusittiin, keittiön toimistotilat järjestettiin uudestaan, asiakkaille rakennettiin tupakkahuone, ravintolasaleja yhdistettiin, yksi sisäänkäynti poistettiin ja wc-tiloja poistettiin. Vaatesäilytystila siirrettiin toiseen paikkaan, wc-tiloja järjestettiin uudelleen ja tehtiin mm. uusi inva-wc. lisäksi tehtiin uusi kahvilatila entiseen kabinettiin ja uusi sisäänkäynti ravintolatiloihin. Ulkopuolelle tehtiin uusi sisäänkäynti ravintolatiloihin, rakennettiin terassille markiisit, aidattiin uusi terassitila ja asennettiin sille valaisimia sekä uusittiin julkisivun valaisinrakenteita ja asennettiin uusi valomainos.



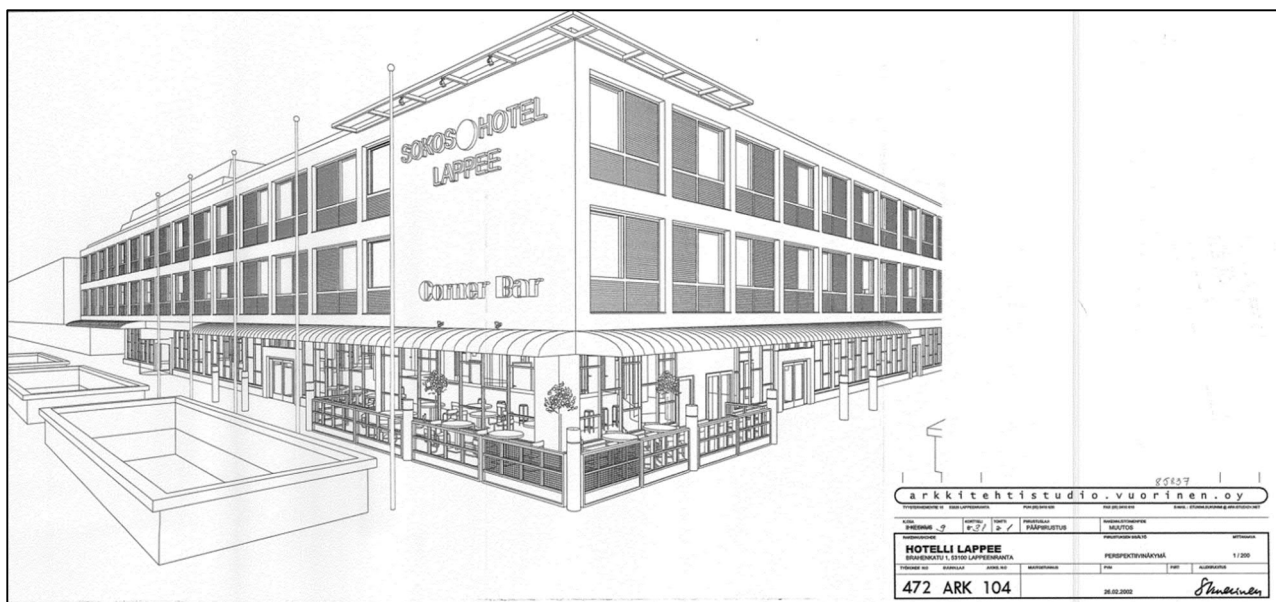
*Kuva 48. Vuonna 2002 saatiin lupa uudelle, Brahenkadun ja Kirkkokadun kulmaan sijoittuvalle terassille, markiiseille, valomainoksille, ovimuutokselle ja sisäisille muutoksille ensimmäisessä kerroksessa. Ohessa yläkuvassa asemapiirustus, jossa rasterointi osoittaa muutoksen alaiset osat sisätiloissa Kirkkokadun ja Lappeenkadun puolisissa osissa.*

*Alhaalla pohjapiirustus muutoksista. Muutosalue merkitty sinisellä ja se käsitti mm. uuden kahvilatilan Brahenkadun ja Kirkkokadun kulmaan sekä keittiö- ja ravintolatilojen muutoksia. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*



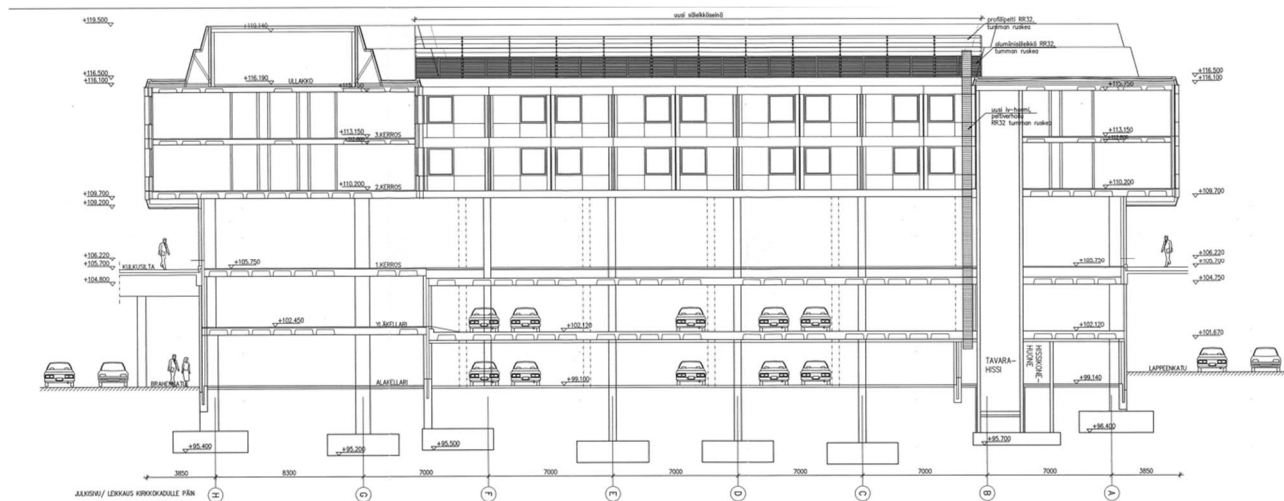


Kuva 49. Julkisivuihin tuli pieniä muutoksia vuonna 2002, kun uuden kahvilan terassille asennettiin markiisit, aitaus, valaisimia, uusittiin julkisivuvalaistuksia sekä asennettiin uusia valomainoksia. Lisäksi tehtiin uusi sisäänkäynti Kirkkokadun puolelta ravintolatiloihin. Muutokset koskivat toritason ensimmäistä kerrosta. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



Kuva 50. Arkkitehtistudio Vuorisen havainnekuva Hotelli Lappeen uudistuksista. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

Vuonna 2011 on saatu lupa alakellarissa sijaitsevan varaston (rakennettu 1998 luvan mukaan) muuttamisesta ilmanvaihtokonehuoneeksi. Tässä yhteydessä uudesta konehuoneesta rakennettiin kerrosten läpi vesikatolle johtava ilmanvaihtohormi. Hormi sijoittui sisäpihan puolelle, hotellihuoneiden ja ulkoseinän ulkopuolelle, tavarahissin kylkeen. Lisäksi ullakkokerroksen katolle, sisäpihan puolelle, rakennettiin uusi säleikköseinämä sekä tehtiin ovi-/seinämuutos alakellarin sähkökeskuksessa.



Kuva 51. Vuonna 2011 tehtiin uusi ilmanvaihtokonehuone alakellariin ja siitä johtuva ilmanvaihtohormi alakellarista katolle sekä tehtiin säleikköseinämä sisäpihan puolelle näkösuojaiksi ilmanvaihdon kanavien vaakavedoille. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

#### Vuosi 2014

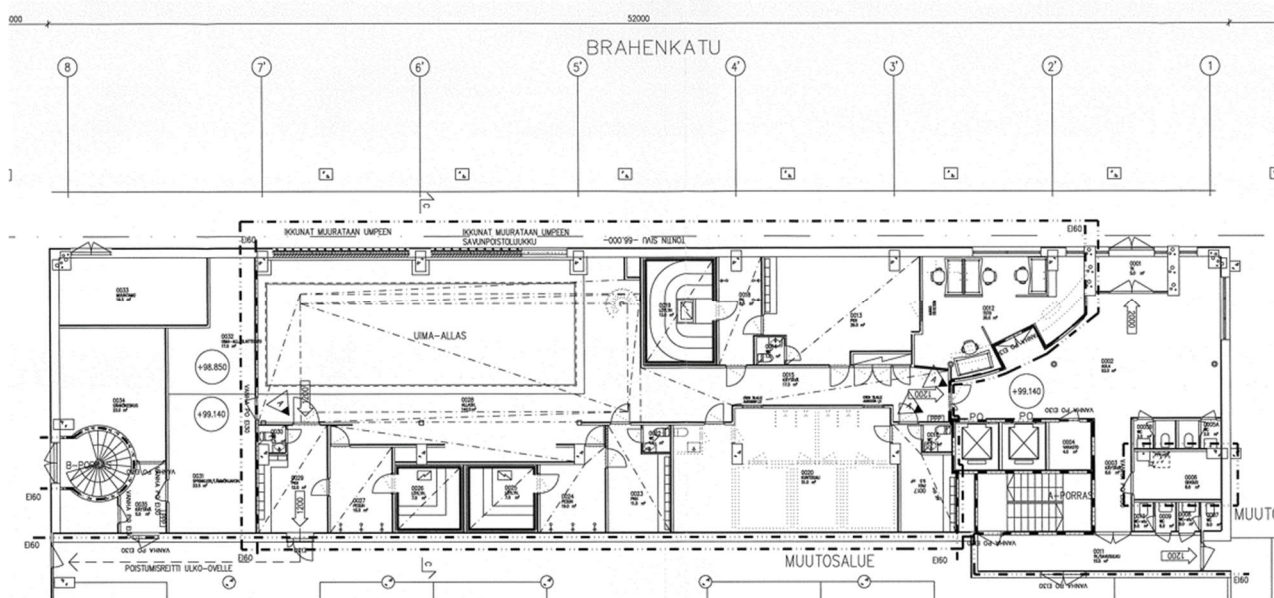
Vuonna 2014 myönnettiin Hotelli Lappeelle yksi poikkeamislupa ja kaksi rakennuslupaa. Poikkeamislupakäsittely venyi ja siksi ensimmäisessä rakennusluvassa haettiin lupaa vain rakennuksen sisäisille muutoksille ja kellarikerroksen laajennukselle, jossa allasosaston päälle rakennettiin uusi välipohja ja muodostettiin näin uutta pinta-alaa. Kun poikkeamislupa, jossa haettiin lupaa mm. hotellirakennuksen liittämiseksi naapuritontilla sijaitsevaan Iso Kristiinan kauppakeskukseen, oli saatu, haettiin sen jälkeen lupa yhdistää naapuritonttien rakennukset yhtenäiseksi kokonaisuudeksi sekä samassa yhteydessä lupa julkisivujen muutoksille.

Vuoden 2014 ensimmäisessä rakennusluvassa, joka on myönnetty 30.4.2014, haettiin lupaa kahden kellarikerroksen muutostöille ja toritasoin kerroksen käyttötarkoituksen muuttamiselle liiketiloiksi.

Tässä yhteydessä naapuritontilla sijaitseva IsoKristiinan kauppakeskus koki merkittävän uudistumisen ja siihen rakennettiin suuret laajennusosat, johon sijoittui mm. uusi kaupunginteatteri ja elokuvateatteri.

Vuoden 2014 rakennusluvalla saatiin lupa hotellirakennuksen toritason ensimmäisen kerroksen muuttamiseksi käyttötarkoituksen muutoksella liikekeskukseksi, jota ei vielä ensimmäisen luvan yhteydessä voitu liittää osaksi naapurirakennusta, sillä poikkeamislupakäsittely oli vielä kesken. Toritasossa tehtiin mittavia sisäpuolisia muutostöitä, kun vanha hotellin ensimmäinen kerros muutettiin osaksi liikekeskusta uuden käytävän molemmin puolin olevine liike- ja ravintolatiloineen. Kellareissa tehtiin huonetila- ja poistumistiemuutoksia,

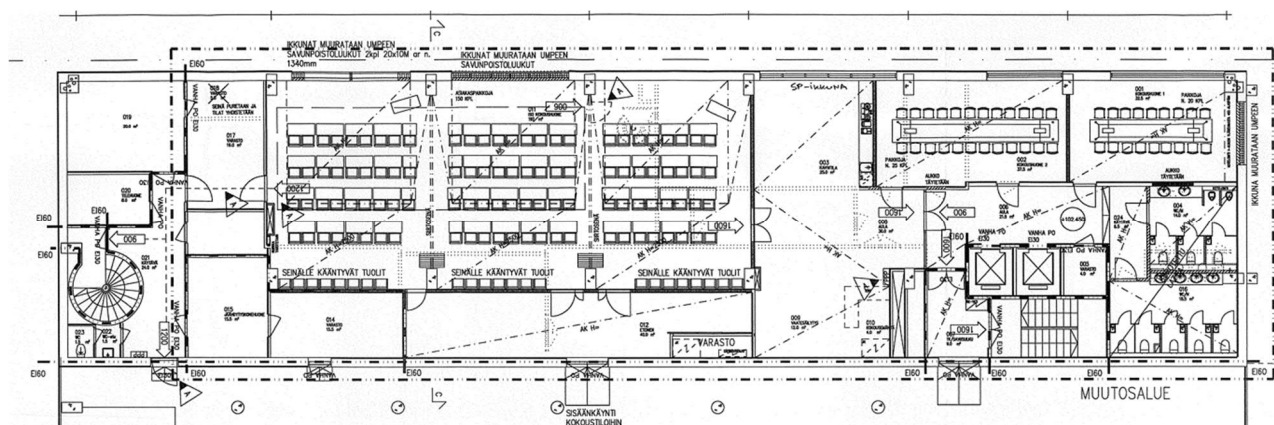
rakennettiin uusi välipohja ja uusia kokoustiloja sekä rakennettiin uusi kattolyhty sisäpihalle.



*Kuva 52. Vuoden 2014 luvan mukaisesti saunaosastolla tehtiin muutostöitä. Kuvaa katsoessa huomaa, että Brahenkatu sijoittuu kuvan yläreunaan. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*

Alimmassa kellarikerroksessa tehtiin muutoksia saunatiloissa ja mm. muurattiin umpeen allasosaston ikkunat. Allastilan päälle rakennettiin uusi välipohja, jolloin korkea tila madaltui yhden kerroksen korkuiseksi. Lisäksi saunabaarista tehtiin toimistotila ja höyrysaunallisista saunatiloista tehtiin tiloja yhdistellen kuntosali. Muutokset alimmassa kellarikerroksessa sijoittuivat Brahenkadun varressa olevaan osaan.

Myös ylempässä kellarikerroksessa muutokset kohdistuivat Brahenkadun varren osaan. Sinne tehtiin allashuoneen päälle tehdyn uuden välipohjan kohdalle iso kokoushuone, joka on mahdollista jakaa kolmeksi pienemmäksi kokoustilaksi siirtoseinin. Kellariin tehtiin lisäksi vielä kaksi erillistä kokoushuonetta, wc-tilat ja kahvila-tila.



*Kuva 53. Ylempään kellarikerrokseen tehtiin monipuoliset kokoustilat ja niille oma yhteinen kahvitila. Kuvaa katsoessa huomaa, että Brahenkatu sijoittuu kuvan yläreunaan. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)*

Rakennus oli jo tässä yhteydessä tarkoitus yhdistää naapurirakennukseen IsoKristiinaan, jota koskeva poikkeamislupa oli vireillä muutostöitä koskevan luvan myöntämisen yhteydessä ja sen osan rakennuslupaa haettiin myöhemmin, kun poikkeamislupa olisi saatu.

Vuoden 2014 toisessa rakennusluvassa, joka on myönnetty 6.11.2014, haettiin lupaa yhdistää Hotelli Lappeen rakennus naapuri IsoKristiinaan. Ennen vapaana seissut hotellirakennus liitettiin osaksi kauppakeskus IsoKristiinaa toritasossa, jolloin tilat jatkuvat yhteneväisinä kauppakeskuksesta vanhan hotellin puolelle. Samassa yhteydessä uudistettiin hotellin julkisivuja. Näin syntyi yhtenäinen kauppakeskus ja ostosraitti ravintolapalveluineen, kun Hotelli Lappeen toritaso muutettiin osaksi kauppakäytävää. Tonttien välillä, hotellin tontin puolella, ollut asemakaavan mukainen pohjois-eteläsuuntainen jalankulkuyhteys siirtyi ulkotilasta sisälle kauppakäytävään. Hankkeelle haettiin ensin poikkeamislupa, joka myönnettiin teknisessä lautakunnassa 5.2.2014. Käyttöönottokatselmus suoritettiin 30.12.2014 ja loppukatselmus toimitettiin 8.5.2015.

6.11.2014 on saatu lupa edellisen, samana vuonna myönnetyn luvan, rakennusvaiheen aikaisille muutoksille sekä julkisivujen saneeraus- ja muutostöille. Lisäksi kokoontumistilojen henkilömäärät on vahvistettu tässä luvassa.

Hotellirakennus liitettiin paloteknisesti yhdeksi kokonaisuudeksi naapuritontin IsoKristiinan kauppakeskuksen kanssa. Kiinteistöjen rajoille ei rakennettu palomuuria ja kiinteistöjen välille perustettiin joukko rasitesopimuksia. Rakennuksen paloluokka on P1. Rakennukseen on tehty toiminnallinen palosuunnitelma yhdessä IsoKristiinan kauppakeskuksen kanssa.

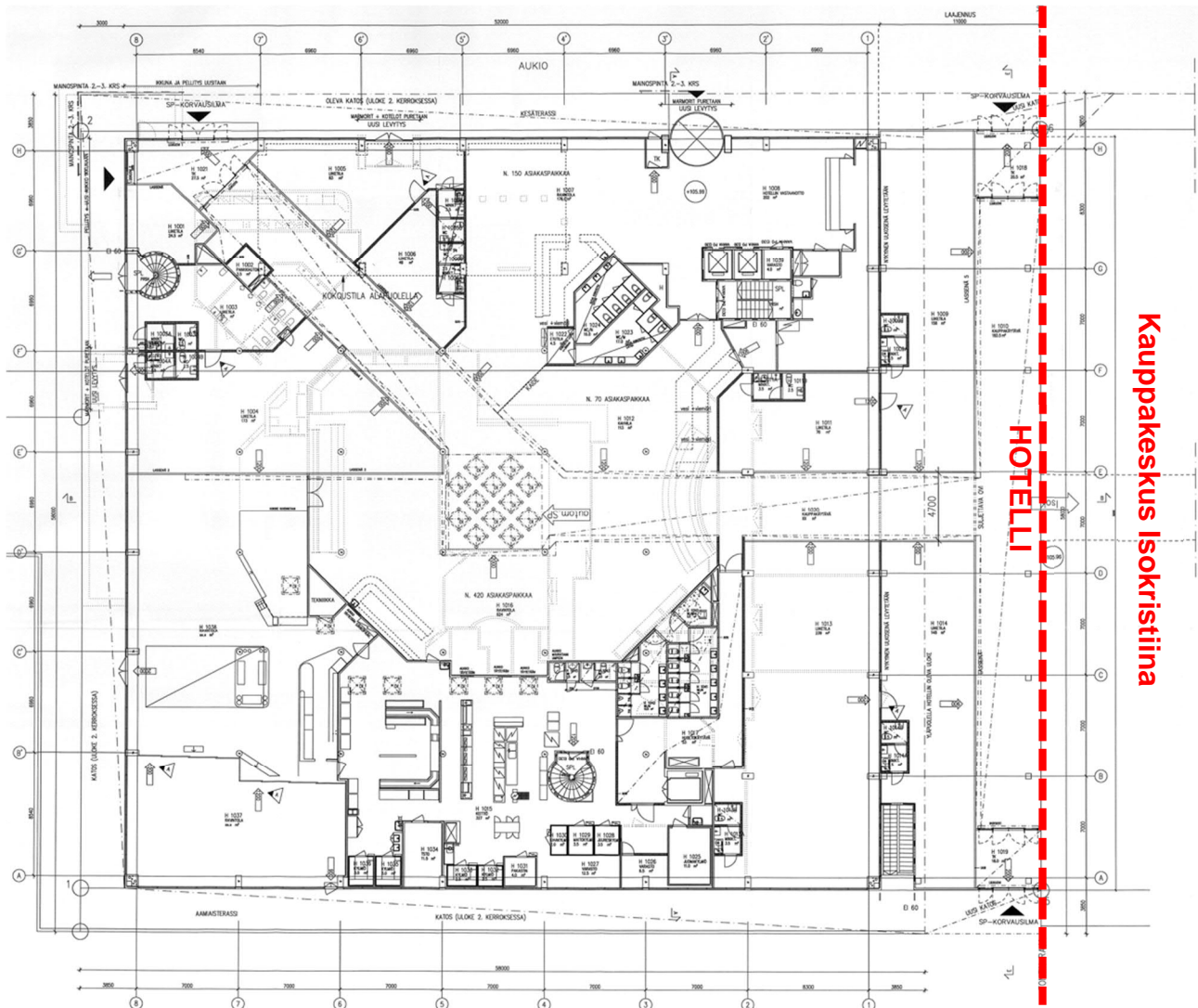
Rakennusluvan mukaan kerrosalaa tontilla on sen jälkeen, kun uusi yhdistävä osa oli rakennettu, 8608 k-m<sup>2</sup>, jakautuen siten, että hotelli vie 5568 k-m<sup>2</sup> ja liiketilat 3040 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisalaa on lupakuvien mukaan 10103 br-m<sup>2</sup> ja tilavuus 35278 m<sup>3</sup>. Autopaikkoja on lupakuvien mukaan toteutettu siten, että kahden olemassa olevan kellarikerroksen autopaikat, joita on 132 kappaletta, ylittävät asemakaavan edellyttämän autopaikkavaateen.

Ensimmäinen kerros eli toritason kerros, koki lähes täydellisen mullistuksen. Vain hotellin keittiötilat säilyvät entisellä paikallaan, kun koko rakennuksen ensimmäisen kerroksen käyttötarkoitus muuttui hotellista liikekeskukseksi.

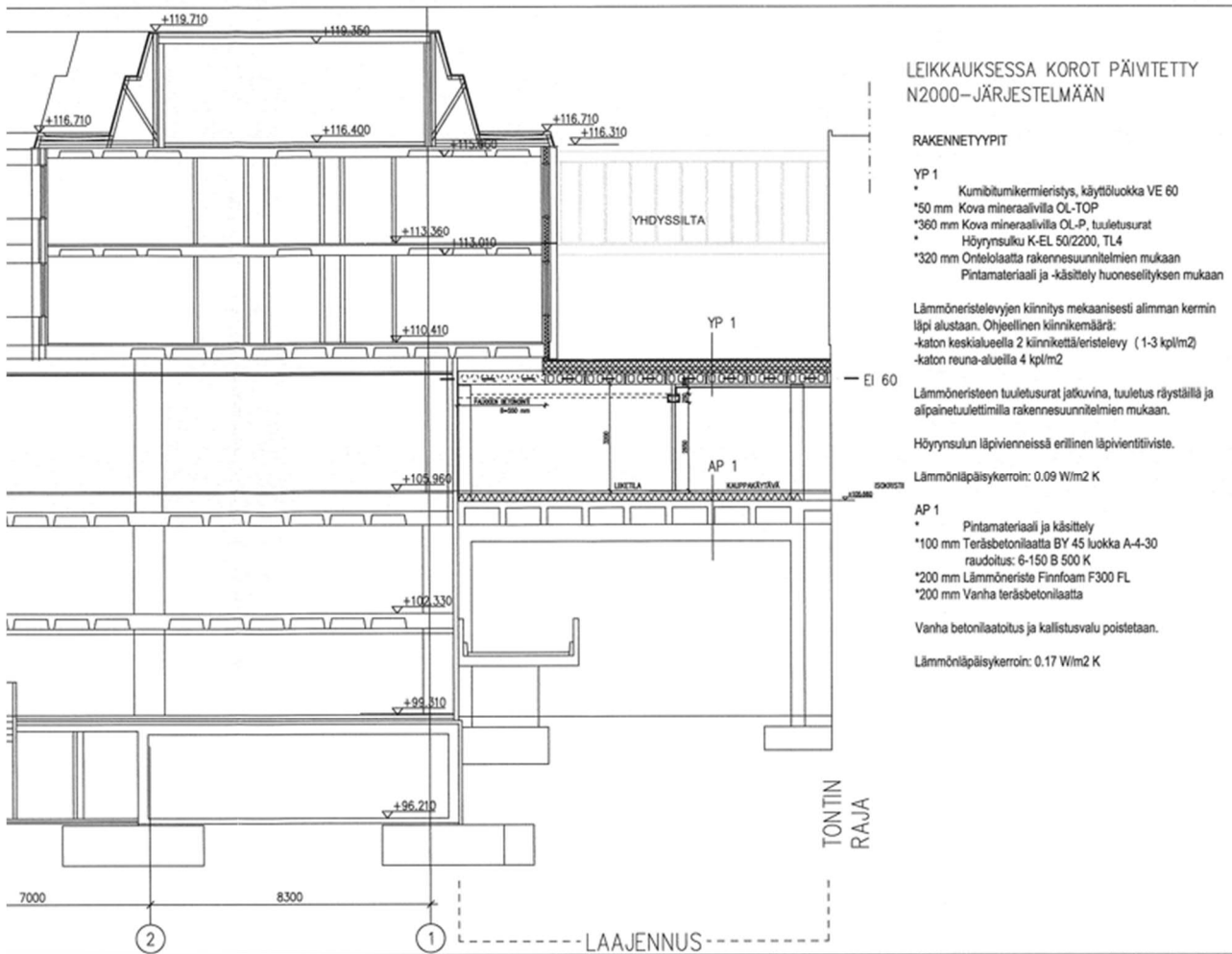


*Kuva 54. Oikealla Hotelli Lappee ja vasemmalla kauppakeskus IsoKristiina, jotka liittävät yhteen toritasossa yksikerroksinen kauppakäytäväosa ja kolmannen kerroksen yhdyskäytävä. Hotelliosaa liittyy luontevasti osaksi kauppakeskusta ja sai vuoden 2014 remontissa myös kauppakeskuksen värikenttiä julkisivuunsa.*

Rakennuksen Kirkko- ja Brahenkatujen kulmaukseen rakennettiin uusi sisäänkäynti, josta johtaa diagonaalisti rakennusrungon keskelle kauppakäytävä, jonka molemmin puolin on liiketiloja. Kauppakäytävän keskeisenä pisteenä on vanha Lappeen yökerhon tanssilattia, jonka yläpuolella ovat kattoikkunaruudukko ja vanha discopallo. Tämän pienen luonnonvalolla katetun aukion ympärillä on Etelä-Karjalan osuuskaupan ravintolakeskittymä. Kauppakäytävä jatkuu yhtenäisenä itäpuoliselle naapuritontille ja syvemmälle IsoKristiinan kauppakeskukseen.



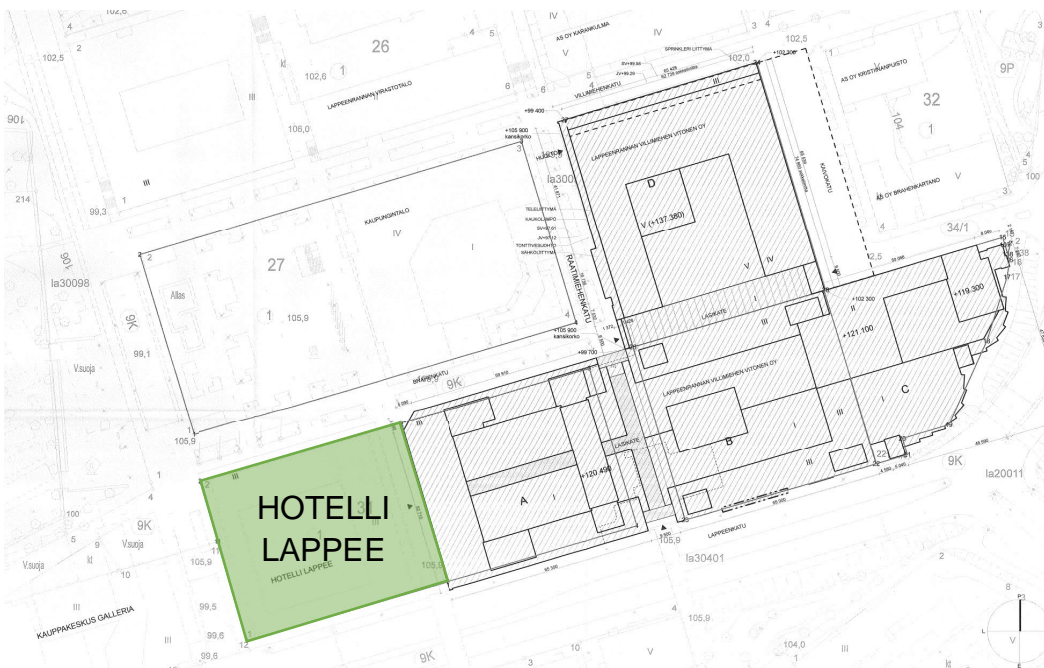
Kuva 55. Vuoden 2014 muutoksissa hotellin ensimmäinen kerros muuttui osaksi kauppakeskusta. Entisen yökerhon tanssilattian kohta on solmupiste, jossa kauppakäytävä tekee mutkan ja discopallo on vanhalla paikallaan uudessa ympäristössä. Osuuskaupan ravintolatilat levittäytyvät kauppakäytävän molemmiin puolin. Lisäksi on ulos vuokrattavia liiketiloja. Hotellin aula on lähellä kaupungintalon edustatoria ja pyöröovi johtaa sinne. IsoKristiinan ja hotelli Lappeen tonttien raja on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla. Uusi sisäyhteys kaupungintalon edustatorilta Lappeenkadun puolelle, läpi kauppakeskuksen sallii myös polkupyörien taluttamisen läpi kauppakeskuksen aukioloaikoina. Toisessa kerroksessa rakennuslupaa vaatinut muutos oli uuden kattolyhdyn rakentaminen tanssilattian yläpuolisten kattoikkunoiden päälle. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



Kuva 56. Leikkauspiirustus hotellin ja kauppakeskuksen yhdistävän laajennuksen kohdalta. (Lappeenrannan kaupunki/ Rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

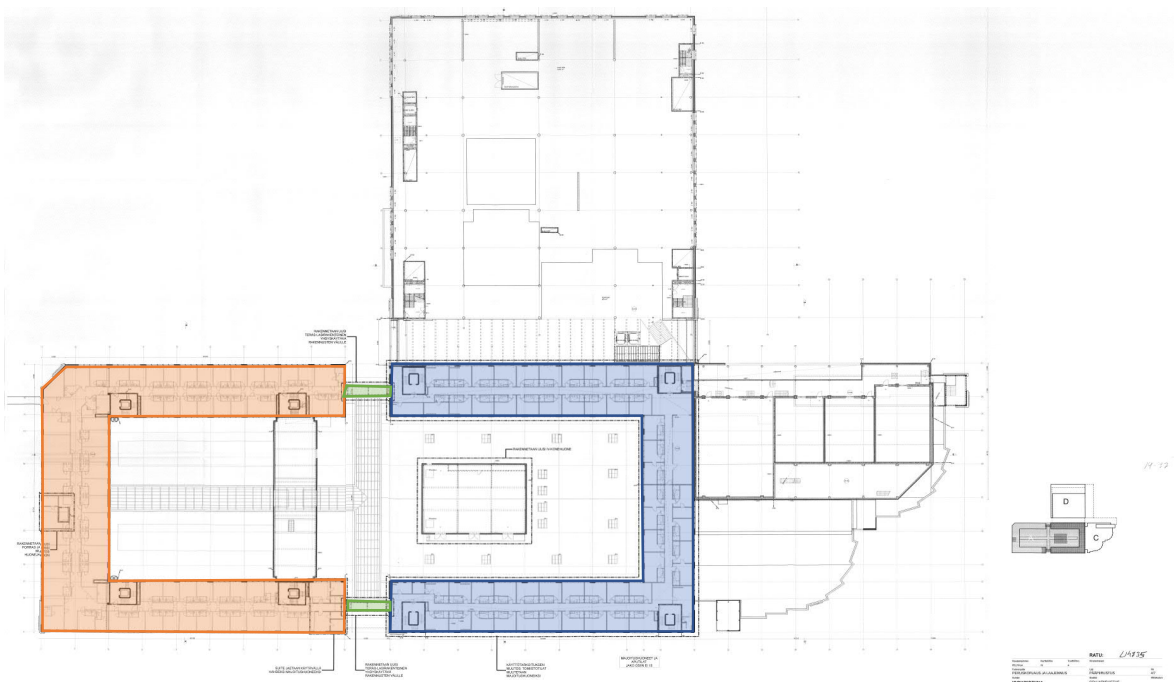
Tässä yhteydessä hotelli sai lisää majoituskapasiteettia uudistuneen kauppakeskus Iso Kristiinan yläkerroksista, joissa aiemmin oli sijainnut toimistotiloja. Hotellihuoneiksi muutettiin toimistotiloja kauppakeskuksen alkuperäisen osan itäpäädyn (Kauppakeskuksen osa B) kolmannesta kerroksesta. Täällä uudet hotellihuoneet kiertävät kauppakeskuksen ulkokehää, kuten alkuperäisessä hotelliosassakin. Vanhan hotellirakennuksen ja uudistetun kauppakeskuksen yhdisti Brahenkadun puolella kolmannen kerroksen tasossa, vuonna 1987 rakennettu lasinen yhdyskäytävä, joka uusittiin. Aiemminhan, heti kauppakeskuksen valmistumisen jälkeen, hotellille oli tehty jo vajaat 70 uutta hotellihuonetta kauppakeskuksen kolmannen kerrokseen, liikekeskuksen länsipäähän ja samassa yhteydessä rakennettu kolmansi kerroksia yhdistävä kulkusilta hotellin ja kauppakeskuksen välille. Kauppakeskuksen puolella kolmannen kerroksen hotellihuoneiden välille, yhdistämään osat A ja B, rakennettiin nyt kaksi uutta yhdyskäytävää.

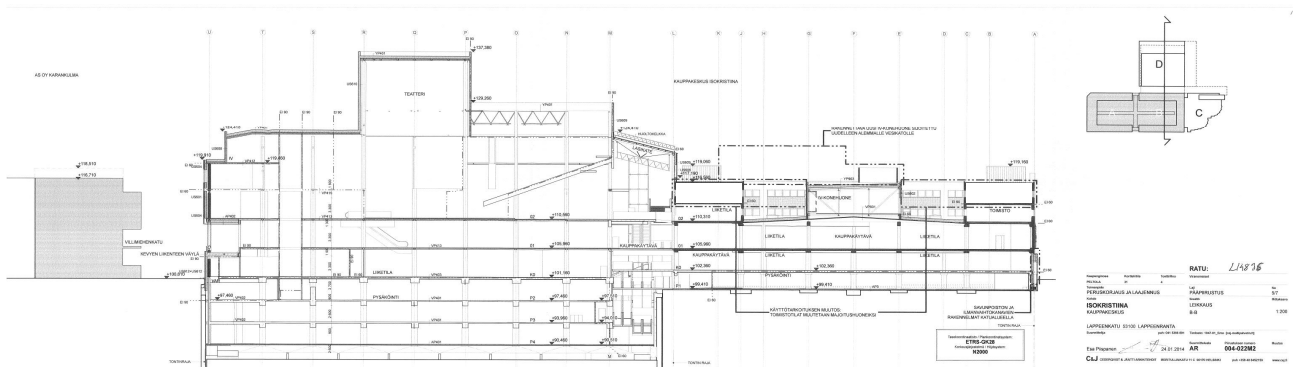




Kuva 57. Asemapiirustus Isokristiinan laajennuksesta. Oheisen asemapiirustuksen mukainen lupa on myönnetty 6.5.2014. Hotelli Lappee on merkitty kauppakeskuksen länsipuolelle, kuvan vasempaan reunaan vihreällä. Tässä yhteydessä hotellihuoneet laajenivat käsittämään jo aiemmin kauppakeskuksen A-osan kolmanteen kerrokseen tehtyjen huoneiden lisäksi B-osan kolmannen kerroksen. Osien A ja B välille rakennettiin kaksi uutta yhdyskäytävää.

Alakuvassa kauppakeskuksen pohjapiirustus kolmannessa kerroksessa. Kuvan vasemmassa reunassa on Hotelli Lappeen tonttiraja. Kuvaan on merkitty oranssilla hotelliin jo aiemmin liitetyt kauppakeskuksen kolmannen kerroksen hotellihuoneet. Hotelli liittyy sekä toritasossa koko runkosyvyydeltään että kolmannen kerroksen tasossa yhdyskäytävällä kauppakeskukseen. Hotellihuoneet ovat U-muodossa ikään kuin peilautuen. Uudet hotellihuoneet, jotka on merkitty kuvaan sinisellä, olivat aiemmin toimistotiloja. Kauppakeskuksen kolmannen kerroksen hotelliosat liittyvät kauppakeskuksen puolella toisiinsa kahdella kulkuputkella ja yksi kulkuputki yhdistää ne kolmannen kerroksen tasossa hotellirakennukseen. (Lappeenrannan kaupunki/ Rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)





Kuva 58. Kauppakeskuksen leikkaus, jossa sen puolella olevat hotellihuoneet näkyvät oikeassa reunassa olevan rakennusmassan ylimmissä kerroksissa. (Lappeenrannan kaupunki/ Rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

Hotellirakennuksen toritasossa suoritettujen massiivisten toimintojen muutokset olivat mahdollisia mm. hyvin väliseinämuutoksia mahdollistavan pilari-laatta-rakennesysteemin vuoksi, jolla rakennuksen kolme alinta kerrosta on toteutettu. Välipohjassa on alkuperäisten lupakuvien mukaan kevennetty teräsbetoni-laatta ja osin ontelolaattaa.

Muutokset olivat rakennuksen historian suurimmat. Arkkitehtisuunnittelusta vastasi Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy. Rakennesuunnittelijana oli Temaltek Oy, Jarmo Jokela, LVI-suunnittelijana LVI-insinööri-toimisto Kakko Ky, Joni Kakko, rakennesuunnittelijana Granlund Saimaa Oy. Pääurakoitsijana toimi NCC Rakennus Oy ja vastaavana työnjohtajana rakennusinsinööri Keijo Reponen. IsoKristiinan kauppakeskuksen puoleisista rakennustöistä vastasi Skanska Talonrakennus Oy.



Kuva 59. Julkisivu Brahenkadulle eli edustatorille vuoden 2014 luvassa. Ikkunaelementeissä uusittiin profiilipellytykset valkeiksi läpivärjättyiksi sileiksi julkisivulevyiksi. (Lappeenrannan kaupunki/ Rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

**BETONIPINNAT**

- Näkyviin jäävät betonipinnat maalataan, värisävy Tikkurilla Facade n:o 4980 (valkoinen)

**JULKISIVULEVY**

- Nykyiset profiilipeilillä verhoillut alueet (ikkunoiden viressä/ alapuolella 2.-3. kerroksessa) verhoillaan läpivärjättyä 8 mm kuitusementti-levyllä (valkoinen)

**UUDET LASSISEINÄT**

- Laajennusosan sekä Gallerian kulmaan sijoittuvan uuden tuulikaapin ulkoseinät ovat lasiseiniä; alumiiniprofilien värisävy on RAL 9006 "White aluminium" (sama väri kuin IsoKristiinan puolella)

**MAINOSPINNAT SEKÄ SISÄÄNKÄYNTI-KATOSTEN ALAPINNAT**

- Uudet mainospinnat sekä uusien sisäänkäyntikatosten alapinnat verhoillaan Composer-K levyillä, pinta RST- levyä, sävy "Mirror red" (sama materiaali kuin IsoKristiinan puolella)

**ULOKKEEN ALAREUNA/ SISÄÄNKÄYNTIKATOSTEN ETUREUNA**

- 2.-3. kerroksen muodostaman ulokkeen alareuna, joka jatkuu yhtenäisenä uusien sisäänkäyntikatosten etureunaksi, verhoillaan U- profiilin muotoisella maalatuilla alumiinipeilillä, värisävy RAL 9006 "White aluminium"

**IKKUNAT**

- Nykyiset ikkunat jäävät; vesipellit uusitaan (väri ikkunoiden mukainen tumma ruskea)
- Ikkunan ja julkisivulevyllä verhoillavan pinnan rajakohtaan asennetaan pystysuuntainen alumiiniprofilista valmistettu jakolista (väri valkoinen)

LIITE RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEEN

**HOTELLI LAPPEEN JULKISIVUMUUTOKSET 18.6.2014**

LAAJENNUSOSA / UUSI SISÄÄNKÄYNTI (YHDISTYMINEN KAUPPAKESKUS ISOKRISTIINAAN)

ARKKITEHTUURITOIMISTO  
OVASKAINEN OY

LIITE RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEEN

**HOTELLI LAPPEEN JULKISIVUMUUTOKSET 18.6.2014**

UUSI SISÄÄNKÄYNTI KAUPPAKESKUS GALLERIAN PUOLEISSESSA KULMASSA

ARKKITEHTUURITOIMISTO  
OVASKAINEN OY

*Kuva 60. Hotelli Lappee sai vuoden 2014 remontissa uuden julkisivuaiheen; pinkin punaisen pellityksen, jolla se liittyi myös ulkonäöltään sekä sisätiloiltaan osaksi kauppa-keskus IsoKristiinan kokonaisuutta. (Lappeenrannan kaupunki/ Rakennusvalvonta)*

### *Projektiuutiset 6 – 2016*

Projektiuutiset-lehdessä oli kesäkuussa 2016 artikkeli hotelli Lappeen ja IsoKristiinan remonteista. Seuraavat osiot ovat otteita kyseisestä artikkelista.

Hotelli Lappeen yökerhon tanssilattian paikalla on nyt Lappeen pihaksi ristitty sisäpiazza. Sitä ympäröivät Etelä-Karjalan Osuuskauppa EeKoon uudet ravintolat.

Yksi kauppakeskus IsoKristiinan pääsisäänkäynneistä sijaitsee Lappeen nurkalla ja jatkuu kauppakeskuksen pääkäytävänä suoraan IsoKristiinan puolelle.

Kulkuyhteys syntyi, kun rakennusten välissä kulkenut Puusepänraitti katettiin ja muutettiin hotellikiinteistön laajennusosalla lämpimäksi tilaksi.

– Saimme näin saumattomasti yhdistettyä toisiinsa hotellin ja kauppakeskukseen toiminnot. Hotellista pääsee kauppakäytävää pitkin kaupunginteatteriin, elokuvateatteriin ja kauppakeskuksen liikkeisiin, Etelä-Karjalan Osuuskaupan kiinteistöpäällikkö Mikko Härkönen sanoo.

Rakennusten välissä ei ole palomuuria. Ratkaisuun päädyttiin tarkan paloteknisen suunnittelun ja simulointitarkastelun jälkeen.

Kauppakeskuksen pohjois-etelä -suunnassa leikkaavalla Puusepänraitilla on sisäänkäynnit molemmissa päissä. Raitti on myös Cityconin ja Etelä-Karjalan Osuuskaupan kiinteistöjen raja.

Vuonna 1983 valmistuneen hotelli Lappeen yhteiset tilat kokivat peruskorjauksen aikana täydellisen muodonmuutoksen.



*Kuva 61. Hotellin ylemmän kellarikerroksen kokoustilojen yhteydessä on kahvilatila. (Kuva: Projektiuutiset 6/2016)*

Kellarikerroksen uima-allasosaston tilat päivitettiin vastaamaan tämän päivän vaatimustasoa. Saunat, pesutilat ja allashuone uusittiin, ja niiden yhteyteen rakennettiin hotellin kuntosali. Allashuonetta madallettiin uudella välipohjalla ja hotellin uudet kokous- ja neuvottelutilat rakennettiin sen päälle.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen jäivät hotellin vastaanotto, ravintoloiden keittiö sekä aamiais- ja tilausravintolana toimiva Rakuuna Banquet. Entiset kokoustilat, yökerho, oleskeluauula ja pubi purettiin uuden kauppakäytävän, uusien ravintoloiden ja liiketilojen tieltä.

Purkutyöt olivat kohteessa erittäin iso työvaihe. NCC:n vastaavan mestarin Keijo Reposen mukaan puolet rakennusajasta käytettiin purkamiseen. Purkutyöt hoiti Konepeikko Oy.



*Kuva 62. Hotellin alemmassa kellarikerroksessa uima-altaan päälle rakennettiin uusi välipohja, jolloin ylempään kellarikerrokseen pystyttiin luomaan kokoustilakerros. (Kuva: Projekt uutiset 6/2016)*

Saneerauksen aikana kirkastui myös hotellin ulkonäkö. Julkisivun betoniosat maalattiin valkoisiksi ja parhaat päivänsä nähneet profiilipeltilevyt korvattiin valkoisilla kuitusementtilevyillä.

Työvaiheiden suunnittelu vaati erityistä tarkkuutta, sillä hotelli oli koko ajan toiminnassa.

– Äänekkäitä töitä ei voinut aloittaa aikaisin aamulla eikä jatkaa iltamyöhään. Työmiesten ja hotellivieraiden kulkureittejä muutettiin ja suojattiin sitä mukaa kun työt etenivät, kertoo Härkönen.

Tavarankuljetuksissa noudatettiin tarkkaa aikataulua, sillä samaan aikaan samassa korttelissa rakennettiin kauppakeskus IsoKristiinaa, teatteria, liikekeskus Centreä ja hotellin edustatorin kantta. Kannen painorajan takia hotellin työmaalle ei voitu tuoda täysiä kuormia, mikä osaltaan lisäsi liikennettä.

Hotelli Lappeen kiinteistöön valmistuneen kauppakäytävän varrella on tilat yhdeksälle erikoisliikkeelle. IsoKristiinan kiinteistönomistaja Citycon on vuokrannut ne Eekoolta ja vastaa niiden markkinoinnista.

Eekoo on puolestaan vuokrannut Cityconilta myymälätilaa kauppakeskuksesta S-marketin, Emotionin sekä Sokos -tavaratalon käyttöön.

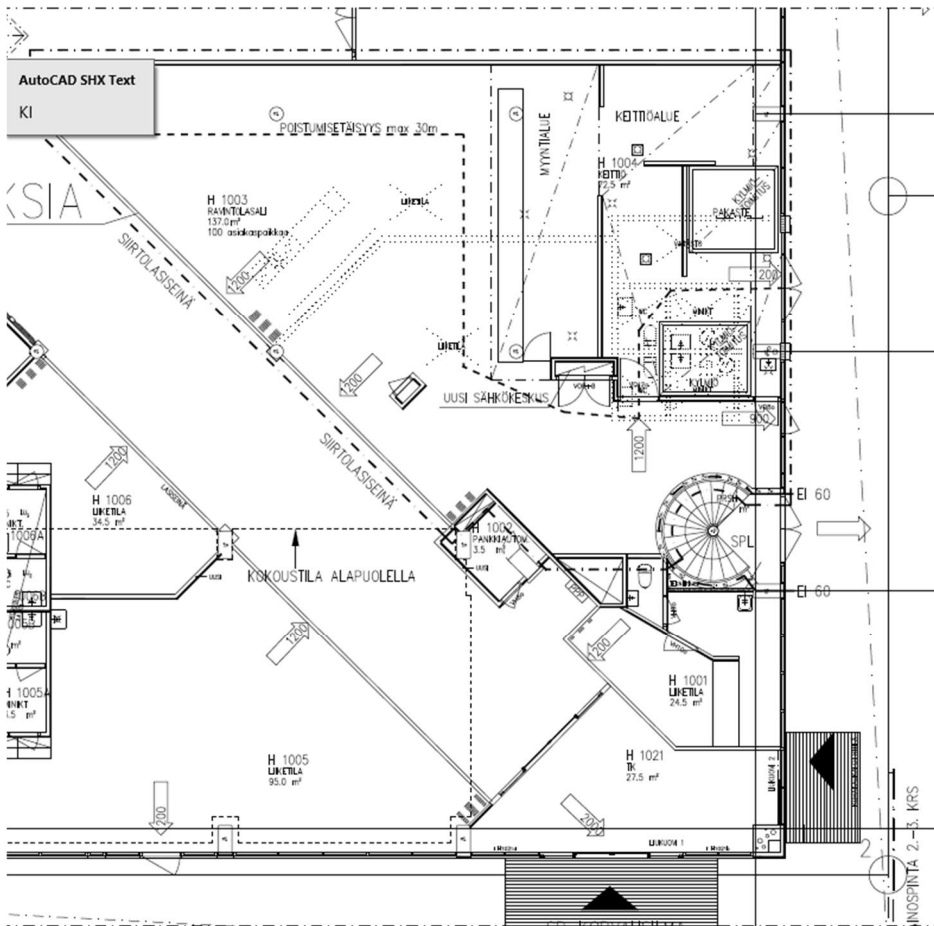
IsoKristiinan uudistuksen yhteydessä Skanska saneerasi hotellille 52 uutta huonetta kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen. Asiakkaat pääsevät majoitustiloihin suoraan kiinteistöjen välille rakennettuja yhdysputkia pitkin sekä hisseillä kauppakäytävän varrelta.

#### Viimeisimmät rakennusluvut

Valomainoksille saatiin lupa vuonna 2015. Vuonna 2017 tehtiin hotellin sisäisiä muutoksia. Lupa liittyy Hesburger -ravintolan sijoittamiseen rakennuksen torikannen tasoon eli ensimmäiseen kerrokseen. Tämä on vaatinut toimenpideluvan, sillä kyseessä on ensimmäisen kerroksen sisäiset tilamuutokset.

Tässä yhteydessä on kaksi liiketilaa yhdistetty yhdeksi tilaksi ja toiseen kerrokseen sisäpihan puolelle katolle, on sijoitettu uusi ilmanvaihtokone.

Lisäksi ylempään kellarikerrokseen on rakennettu uusi rasvanerotustila.



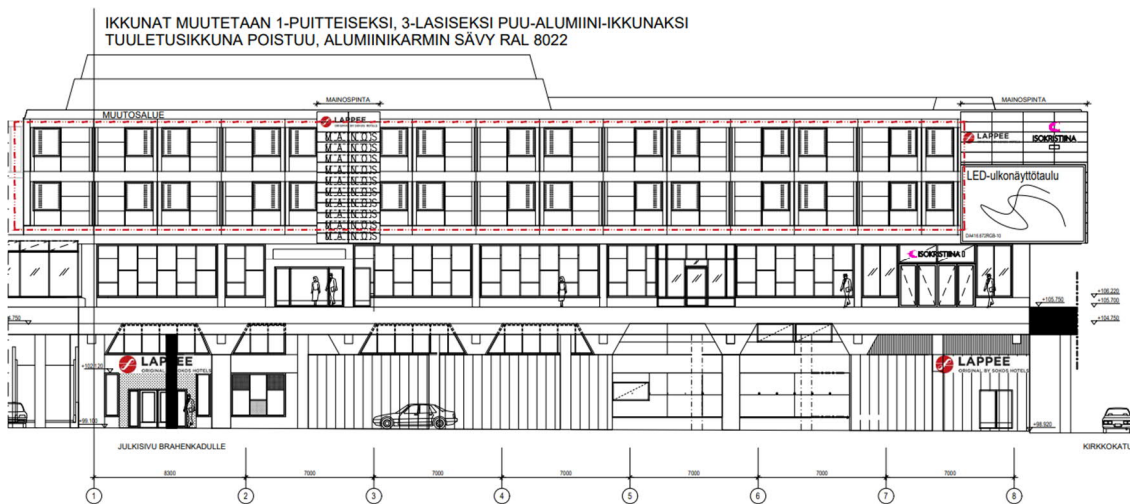
Kuva 63. Toimenpideluvalla vuonna 2017 yhdistettiin kaksi liiketilaa yhdeksi ja paikalle saatiin tehtyä tila Hesburger- ja Fafafs -ravintoloille. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

Vuonna 2020 on haettu tilapäisenä lupana ravintolan terassialueen laajennusta ajalle 1.6.2020-30.9.2020 sekä vahvistettu tilapäinen henkilömäärä. Aiempi terassi oli pinta-alaltaan noin 45 m<sup>2</sup> ja terassialue laajeni noin 150 m<sup>2</sup>.

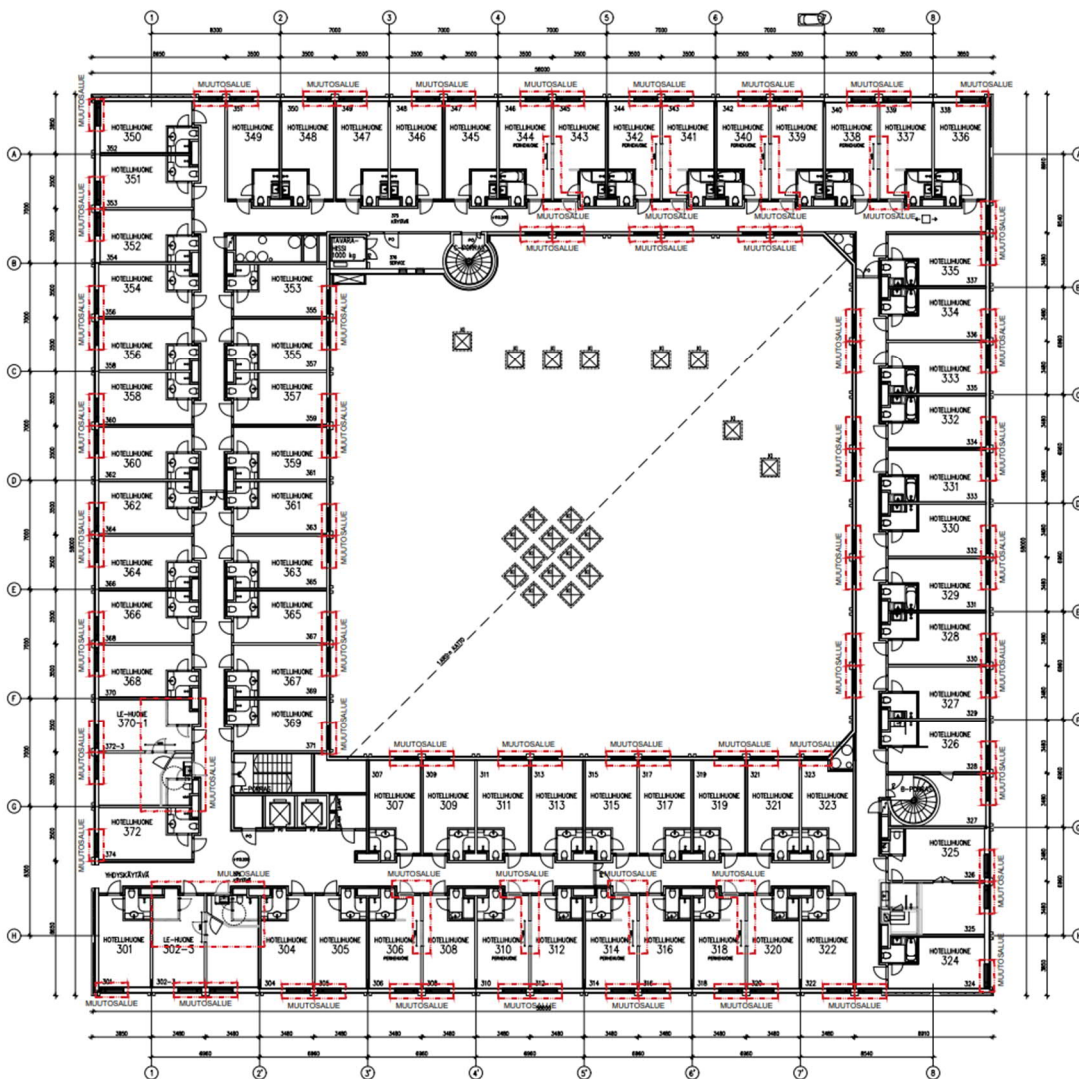
Terassi sijoittuu Brahenkadun päällä olevalle torikannelle ja sulkee kyseisellä alueella kevyenliikenteen. Kaupunkikuvatyöryhmä edellytti lausunnossaan kalusteilta kevytrakenteisuutta, materiaalien laadukkuutta, yhtenäisyyttä, siisteyttä ja tyylikkyyttä sekä turvallisuutta. Väriyksessä tuli käyttää aukiolla jo olevaa värimaailmaa; punainen, musta, harmaa, valkoinen tai vihreä. Kaupunkikuvatyöryhmä edellytti myös kaavoittajalta lausuntoa asemakaavan toteutumisesta ko. suunnitelmassa.

Vuonna 2021 saatiin lupa toimenpideluvalla samaisen terassin pitämiseen vuoden 2024 helmikuuhun saakka.

Viimeisin lupa hotellirakennukselle on saatu 21.6.2022. Tällä uusittiin rakennuksen huonekerrosten ikkunat ja tehtiin hotellihuonejaon muutoksia. Julkisivuissa luovuttiin tuuletusikkunoista ja ikkunat muutettiin yksiosaisiksi. Tämä ikkunamalli on ollut myös rakennuksen alkuperäinen ikkunamalli, joten ikkunoiden osalta voidaan puhua joko tiedostetusta tai tiedostamattomasta entistävistä remontoinnista. Kolmannessa kerroksessa 16 huonetta yhdistettiin kahdeksaksi perhehuoneeksi ja 4 huonetta muutettiin kahdeksi liikuntaesteisille soveltuvaksi huoneeksi. Loppukatselmus remontille on pidetty 4.4.2023.



Kuva 64. Julkisivu Brahenkadulle vuoden 2022 luvassa. Tällöin tehtiin hotellihuoneiden ikkunaremontti ja ikkunat muutettiin yksipuitteisiksi. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)



Kuva 65. Kolmannen kerroksen pohjapiirustus vuoden 2022 luvassa. Tuuletusikkunat poistuivat ja ikkunat muutettiin yksiosaisiksi. Kolmannessa kerroksessa 16 huonetta yhdistettiin kahdeksaksi perhehuoneeksi ja 4 huonetta muutettiin kahdeksi liikuntaesteisille soveltuvaksi huoneeksi. (Lappeenrannan kaupunki/ rakennusvalvonnan sähköinen arkisto)

## Hotelli Lappee vuonna 2023

Hotelli Lappeen rakennus on kokenut vuosien varrella lukuisia muutoksia. Vuoteen 2014 saakka muutokset olivat lähinnä tilojen uudelleenjärjestelyjä tai vähäisiä muutoksia julkisivuihin. Toki hotelli- ja ravintolamaailmassa sisustukset uusitaan kovan käyttöasteen ja konseptimuutosten sekä aikakausien ja asiakkaiden viihtyvyyden vuoksi varsin tiuhaan tahtiin, jota on tehty myös hotelli Lappeen osalta. Kuitenkin vuoteen 2014 saakka muutokset rakennuksen perusarkkitehtuuriin olivat vain vähäisiä.



*Kuva 66. Valokuva Lappeenkadun puolelta vuoden 2023 keväältä. Kuvan oikeassa reunassa kauppakeskus IsoKristiina, jonka kolmannessa, eli tämän osan ylimmässä kerroksessa, sijaitsee Hotelli Lappeen hotellihuoneita. Hotelli Lappee muodostaa jatkon kauppakeskukselle sen länsipäässä. Kuvassa keskellä Lappeenkatu kulkee kauppakeskus Gallerian ali.*

Vuonna 2014 rakennus koki historiansa merkittävimmät muutokset, kun siihen rakennettiin lisäosa, jolla se muutettiin osaksi naapuritontin rakennusta. Samassa yhteydessä jalankulutuskerros muuttui käyttötarkoitukseltaan liike- ja ravintolatiloiksi ja hotellitoiminta jäi kaupallisessa näkymässä toritasossa sivuosaan. Myös julkisivut kokivat tähänastisen historiansa suurimmat uudistukset. Kuitenkin rakennuksen alkuperäiset pääpiirteet ovat edelleen nähtävillä massoittelemassa, vaikkakin sen liittyminen kauppakeskus IsoKristiinaan vuonna 2014 ja liityntäosan rakentaminen, muuttivat vapaana seisovan kuutiomallisen massan osaksi kauppakeskuskokonaisuutta. Muut julkisivut kertovat edelleen alkuperäisen massoittelemassa tarinaa; yläkerroksia joka suunnasta kolme metriä pienempi lasinen kävelytason osa kannattelee massiivisempaa ja sulkevampaa kahden kerroksen korkuista betonista ja teräksestä tehtyä yläosaa.

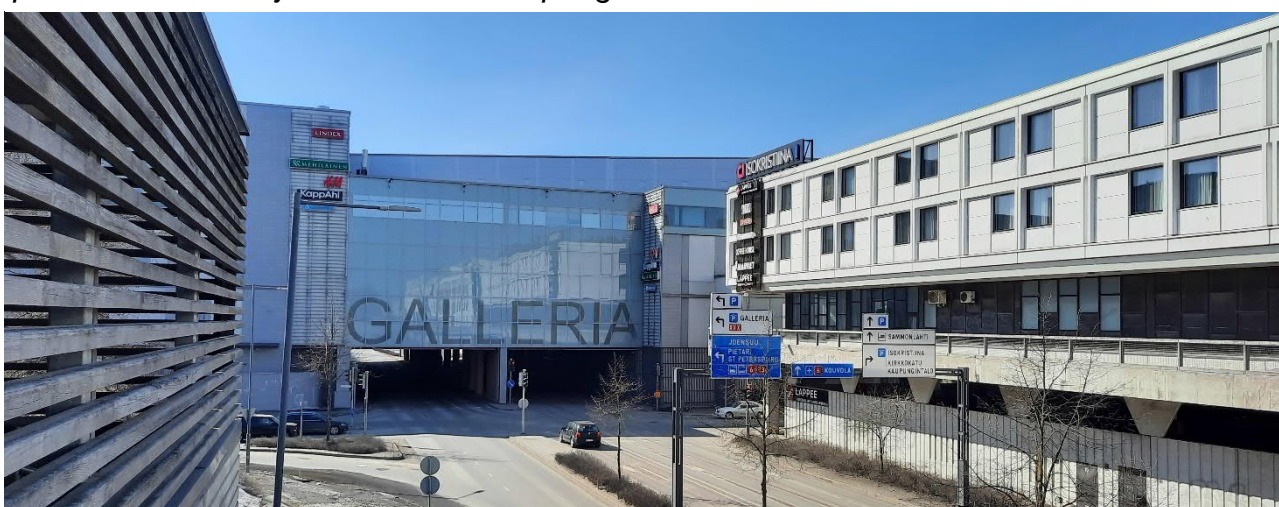
Myös julkisivuihin on kohdistunut vuosien varrella muutoksia, joista suurimmat vuoden 2014 remontin yhteydessä. Kuitenkin julkisivujen perusosat ovat säilyneet nähtävillä, vaikkakin osin uudistettuina ja piristettyinä mm. fuksianpunaisen tehostevärin avulla, jolla hotellirakennus on nivottu yhtenäiseksi osaksi kauppakeskus IsoKristiinan ilmettä. Edelleen lasinen kuparinvärisin metalliosin verhottu kepeä alaosa ja betonielementeistä muodostuva yläosa ovat rakennukselle leimaa antavia. Nyt hotellihuonekerrosten betonikehien sisäpuolen profiilipeltiverhoilut ovat vaihtuneet sileiksi valkoisiksi levyiksi, mutta edelleen nähtävillä on



myös alkuperäisiä pintoja niin pesubetonista kuin puhtaaksi valetuista elementtikehistä ja uritetusta betonista. Ikkunat on muutettu vuoden 2022 remontissa yksilasisiksi ja tuuletusikkunat on poistettu. Tämä on ennallistanut ikkunoiden ilmeen yksiaukkoisten ikkunoiden osalta. Rakennuksen ilme pohjautuu edelleen toistoon ja kehämäisten betonielementtien sekä massoittelemisen jäykkyyteen, ei muutokset julkisivuissa ole yleisilmeessä merkittäviä. Profiilipellityksen vaihtaminen julkisivuelementtien sisäkehällä sileään on muuttanut rakennuksen tekstuureihin perustuvaa vaihtelua ja kepeyden vaikutelmaa sekä yksinkertaistanut rakennuksen yleisvaikutelmaa, mutta elementtijakojen pääperiaatteet ovat säilyneet.



*Kuva 67. Hotelli Lappee siintää sankarihautausmaan takana keväällä 2023. Oikealla kaupakeskus Galleria ja vasemmalla kaupungintalo.*



*Kuva 68. Hotelli Lappee kuvan oikeassa reunassa. Keskellä kauppakeskus Galleria, joka ylittää Lappeenkadun. Kuva otettu Lappeenkadun ylittävältä kevyenliikenteen sillalta, joka johtaa hotelliosan ja kauppakeskuksen yhdistäneelle kulkuyhteydelle, josta tehtiin sisätilassa kulkeva yhteys kauppakeskuksen ja hotellin liittyessä yhteen toritasossa vuonna 2014. Hotellin eteläpuolitse kulkee edelleen ulkotilassa ulokkeella oleva kevyenliikenteenyhteys, joka näkyy kuvassa.*

Sisätilojen muutokset ovat olleet mittavia etenkin jalankulkukerroksessa, jossa hotellin aula- ja ravintolatilat ovat muuttuneet osaksi kauppakeskuskokonaisuutta. Hotellihuoneiden taistoissa pohjapiirustuksen perusratkaisut ovat kuitenkin edelleen samat kuin alun perinkin, vaikkakin huoneita ja käytäviä on säännöllisesti uudistettu sekä yhdistelty ja kahteen otteeseen saatu lisämajoituskapasiteettia naapuritontin puolelta kolmannen kerroksen tasolla.

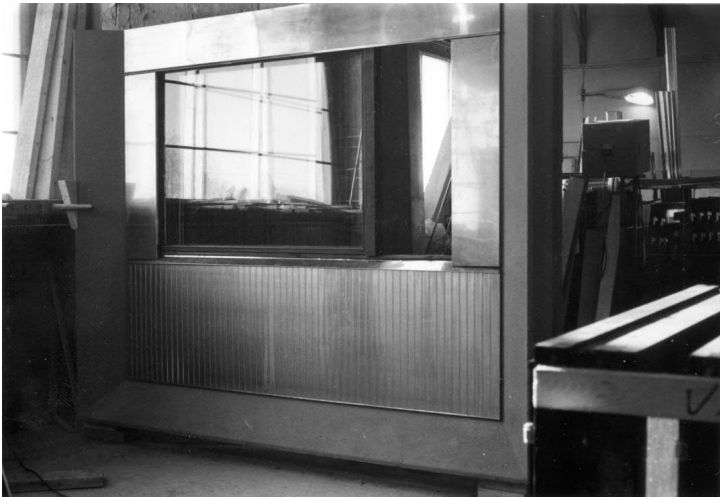
Myös kahdessa kellarikerroksessa on edelleen samat perusratkaisut kuin alun perinkin. Toisin uusia välipohjia on rakennettu niin sisäänkäynnin kuin allasalueen päälle ja näin saatu luotua toiseen kellarikerrokseen kokoustilojen kerros osaksi hotellikokonaisuutta. Tällöin on menetetty alimman kellarikerroksen ilmavuutta ja tilan tuntua, mutta saatu nykyajan hotelli-toiminnan vaatimuksia vastaavia tiloja.

Rakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti tärkeään paikkaan, kaupungin julkisten rakennusten keskittymän yhdeksi osatekijäksi, torialueen eteläreunaan, reunustamaan aukiotilaa. Rakennus näkyy kaupunkikuvassa niin Sankarihautausmaan kuin Kirkkokadunkin suunnista keskusta-alueen yhtenä kiintopisteenä, vaikka se onkin suhteellisen matala. Autoliikennetasolla Lappeen- ja Kirkkokatujen suuntaan rakennuksen kellarikerrosten näkyvyys kaupunkikuvassa on merkittävä. Kellarikerroksen autoliikennetasolla voi nähdä useaan tasoon jaetun auto-, paikoitus- ja jalankulkutasojen erilaisuuden ja aistia betoniviidakon tunnelmaa. Suuria uudistuksia ei kellareiden tasoilla ole julkisivuissa tai tunnelmissa tapahtunut alkuperäiseen verrattuna. Betonisen useaan tasoon jaetun liikenne- ja paikoitusjärjestelmän ratkaisuja voidaan pitää karuina ja ne herättävätkin mielipiteitä puolesta ja vastaan, mutta yhtä mieltä voidaan varmasti olla ainakin siitä, että ratkaisu luo kaupunkiin suuremman kaupungin tuntua ja ratkaisee muutoin vaikeita pysäköinnin ja kävely-ympäristön viihtyisyyden ongelmia. Etenkin uudistettu kaupungintalon edustatori nostaa kaupunkiympäristön laatua uudelle tasolle ja hotelli Lappeen ravintolatoiminnat sekä terassialue tuovat aukiolla lisäelämää sopien mainiosti aukion laidan toiminnaksi. Vastaavasti aukiolla järjestettävät tapahtumat tukevat hotellin ja ravintolamaailman toimintaa.

Tyylillisesti Hotelli Lappeen alkuperäinen rakennus sijoittuu konstruktivismiin ja strukturalismiin tyyliuuntiin, joita pidetään 1960- ja 70-lukujen tyypillisinä tyyliuuntina. Rakennus valmistui vuonna 1983, jolloin monin paikoin Suomessa oli jo vallalla postmodernismiksi kutsuttua tyyliuuntausta, mutta hotelli Lappeen tyyli pysytteli vielä ruutukaavamaisessa kurinalaisuudessa, jossa helppo toteutettavuus ja toisto olivat iso osa arkkitehtuuria. Betonielementtitekniikan voittokulku ruutuelementteineen on nykyäänkin selkeästi näkyvillä erityisesti rakennuksen kahden ylimmän kerroksen arkkitehtuurissa. Tyyli on hyvin pitkälti samaa kuin aiemmin Helsinkiin valmistuneessa Sokos Hotelli Presidentissä. Tässä lienee toistettu sen teemoja ja hyviksi havaittuja rakennustekniikoita ja ratkaisuja pienemmässä mittakaavassa sekä halvemmin materiaalein. Erityisesti samoja piirteitä on ripareunaisten betonielementtien toistossa, pellin käytössä, joka tosin hotelli Presidentissä on kuparia, ja sisäänvedetyssä kävelytason kerroksessa. Hotelli Presidentin suunnittelivat Projektisuunnittelu KRK Oy (Jaakko Kontio, Kalle Räike, Seppo Kilpiä), eli se ei ollut SOK:n oman rakennussuunnitteluosaston työ, kuten hotelli Lappee.



*Kuva 70. Hotelli Presidentti, joka valmistui vuonna 1980. (Finna/Helsingin kaupungin museo/ Kiuru, Sakari, valokuvaaja 2013)*



*Kuva 69. Rakennusvalmiste Oy:n valmistama Presidentti-hotellin kuparipintainen elementti, joka on betoniosiltaan hiekkapuhallettu ja viistottu, kuten hotelli Lappeessa. Lappeen ikkunaosa on pienempi ja sijoittuu elementin reunaan, kiinni betoniviisteeseen. Myös yläosaltaan kiinni betoniosaan. Lisäksi Lappeen pellitys oli aaltopeltiä, kun taas Presidentin oli kuparipeltiä. (Finna/ Forssan museo/ Rakennusvalmiste-Parma)*

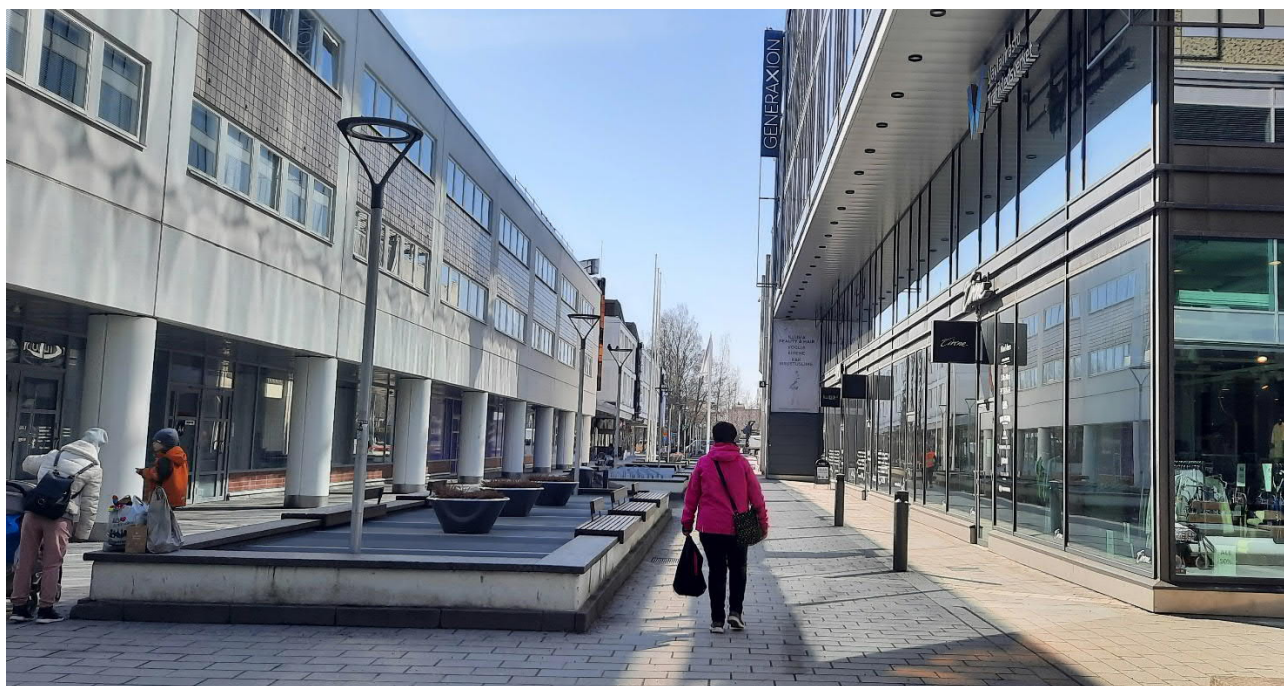
Tyypillinen rakennus 1960- ja -70 luvuilla oli yksinkertainen ja helposti teollisesti toteutettavissa. Toisto vietiin äärimmilleen paitsi talotyypeissä, myös rakennuksien julkisivuissa. Kadun- ja pihan puolia ei erotettu toisistaan, eikä julkisivuille annettu erilaista luonnetta ilman suuntien tai huonetilojen järjestelyn vuoksi. Näin myös Hotelli Lappeessa, jossa jokainen julkisivu toistaa samaa teemaa, riippumatta julkisivun takana olevasta toiminnasta, joka toki vaihteleekin pääosin vain toritason kerroksessa. Julkisivun ruutuelementeistä saattoi lukea huoneiden määrän, sillä tavallisin ratkaisu oli yksi ikkuna yhtä huonetta ja yhtä julkisivuelementtiä kohden, kuten Lappeen kohdalla hotellihuonekerroksissa onkin.

Konstruktivistisessa arkkitehtuurissa olennaisena elementtinä toimi rakenne, joka pyrittiin jättämään näkyväksi. Tätä ajatusta voidaan nähdä hotelli Lappeen alkuperäisessä arkkitehtuurissa mm. pilarien näkymisenä sekä kellarikerrosten autopaikoituksessa että toritason sisätiloissa, mutta ennen kaikkea kahden hotellihuonekerroksen ruutuelementeissä, joissa ulkonevat elementtireunat luovat korostettua kehää, luoden vaikutelman kantavista rakenteista ja niiden näkymisestä julkisivussa, vaikka näinhän ei tosiasiaassa ole. Tasakatto oli

vallitseva kattomuoto. Käyttöullakkoja ei enää juuri rakennettu. Tasakatolta nousivat laatikkoina hissien konehuoneet ja ilmanvaihtokonehuoneet. Talotekniikan merkittävimmät uudistukset liittyivät ilmanvaihtoon, josta tuli koneellinen sekä tulo- että poistoilman osalta. Juuri ilmanvaihdon vuoksi Lappeessa rakennettu ullakkokerros taiteisen katon alle. Vaikka yleisilmeeltään rakennus on laatikkomainen ja perusmassaltaan tasakattoinen, on kaukomaisemassa nähtävillä tuo ullakkokerroksen taitekatto, johon toki on tullut muutoksia uusien ilmanvaihtokoneiden ja putkistojen asennusten yhteydessä rakennuksen silti säilyttäessä tasakattoisen ilmeen.



*Kuva 71. Hotelli Lappee kevättalvella 2023. Kaupungintalo vasemmassa reunassa. Oikealla kauppakeskus Galleria.*



*Kuva 72. Valokuvassa vasemmalla kauppakeskus IsoKristiina, jonka jatkona on Hotelli Lappee. Hotellin majoitushuoneita rakennettiin kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen heti sen valmistumisen jälkeen, vuonna 1987. Samalla rakennettiin hotellin ja kauppakeskuksen majoitushuoneet yhdistävä kolmannen kerroksen kulkusilta. Kuvassa oikealla liike-toimistorakennus Centre ja kaupungintalo.*

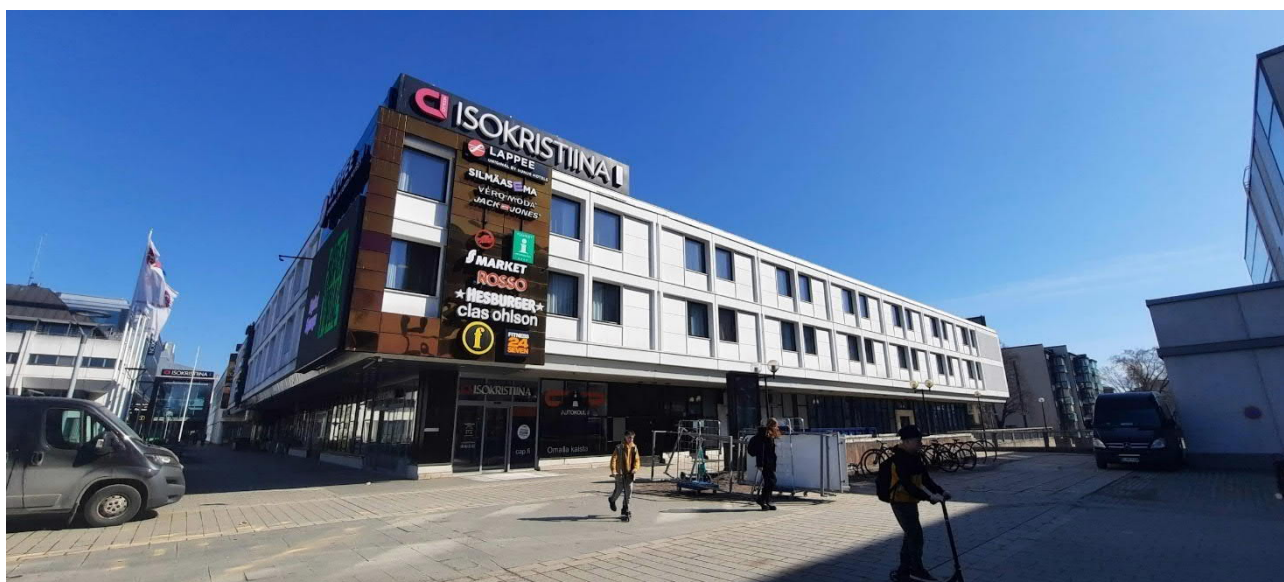
*Kuva 73. Oikeanpuoleisen kuvan vasemmassa reunassa hotellin ja kauppakeskuksen yhdistävä matala osa. Pyöreämuotoinen tuulikaapillinen pyöröovi hotellin vastaanottoon tehtiin vuonna 1999. Julkisivussa on edelleen näkyvillä ruutuelementit ja aukotus alkuperäisen mukaan, mutta profiilipellitys on muuttunut sileäksi levyksi. Myös pesu-betonipinnat ovat säilyneet, tosin osin ne ovat peittyneet mainosten ja uusien värikenttäpellitysten alle.*

*Alapuolen kuva on uuden ja vanhan osan rajalta. Vanhan hotelliosan alakatoissa on alumiinisäleitä ja upotettuja valaisimia, joita voidaan pitää ajalleen tyypillisinä.*



Betonielementtijärjestelmien tutkimustyö alkoi 1970-luvulla saada laajemmin käytännön sovelluksia mm. pilari-laattajärjestelminä, jota myös Hotelli Lappeessa on käytetty kolmen alimman kerroksen osalla. Tämä järjestelmä on mahdollistanut rakennuksen toritasossa massiiviset muutokset, sillä runkojärjestelmä on sallinut suhteellisen vapaat väliseiniä poistot ja lisäykset. Käytännössä betoniseinäinen ”kirjahyllyrunko” oli 1970-luvun asuinkerrostoissa yleisin runkotyyppi. Koska rakenne perustui kantaviin betonisiin väliseiniin, mentiin kehityksessä tavallaan askel taaksepäin 1960-luvulta. Asuntojen muunneltavuus oli tällaisessa rakennejärjestelmässä erittäin vaikeaa. Hotelli Lappeen hotellihuonekerroksissa on hotellihuoneiden välillä kantavat betoniväliseinät, mutta niiden muunneltavuuden puutos ei liene ollut suuri ongelma, sillä huonejaot ovat lähes kokonaan säilyneet alkuperäisinä ja vasta vuoden 2022 remontissa huoneita on yhdistelty kolmannen kerroksen tasolla. Kenties rakenneratkaisuista johtuen yhdistämisiä ei ole tehty alemmassa hotellihuonekerroksessa.

Materiaalien huoltovapaus oli päivän sana 1970-luvulla. Ikuseksi luultu pesubetonipinta tuli vallitsevaksi. Julkisivuja päällystettiin myös tiililaatoilla ja klinkkereillä. Maalattuja ja ajoitusta huolta vaativia pintoja sen sijaan vältettiin. Muovit yleistyivät niin rakennusten eristeissä ja höyrynsuluissa kuin sisätilojen tapeteissa ja lattioissa. Myös kokolattiamatot olivat suosittuja.



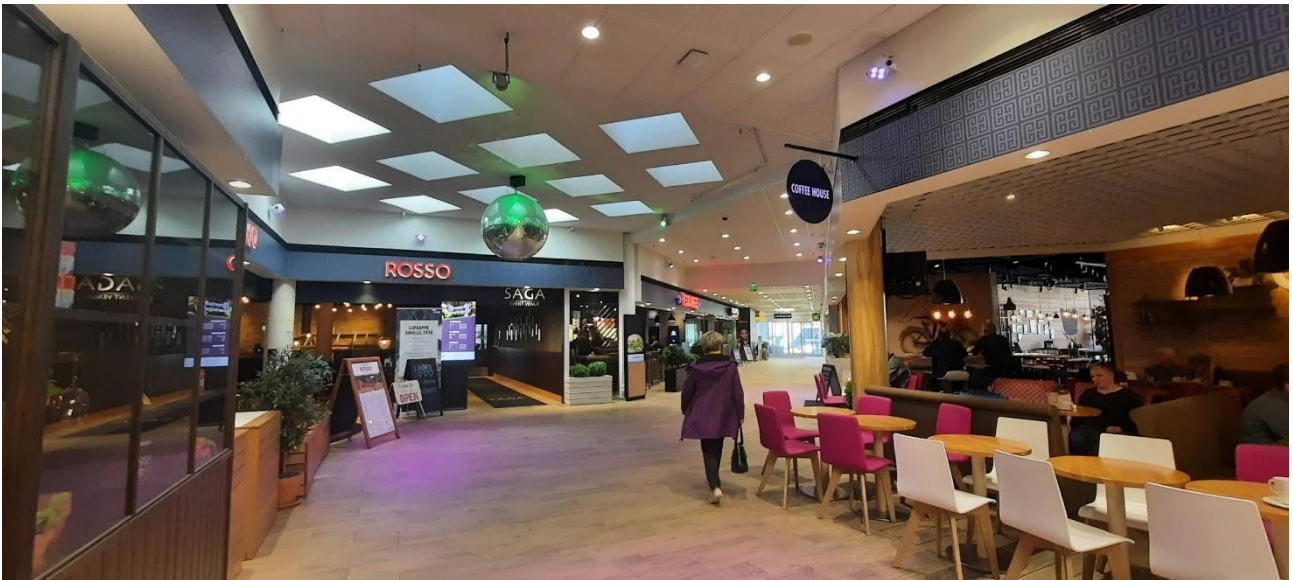
*Kuva 74. Uudistetun hotelli-kauppakeskuksen kulmassa on uusi sisäänkäynti kauppakeskukseen. Vasemmassa reunassa näkyy kaupungintalo. Julkisivujen ruutuelementit hotellihuonekerroksissa ovat pääjaoiltaan ennallaan, vaikka pellitys on muuttunut sileäksi. Ikkunat ovat muuttuneet alkuperäisestä hotellihuonekerroksissa viimeksi vuonna 2022. Tällöin ikkunat vaihdettiin yksiruutuisiksi, **jollaiset olivat myös alkuperäisessä rakennuksessa.***



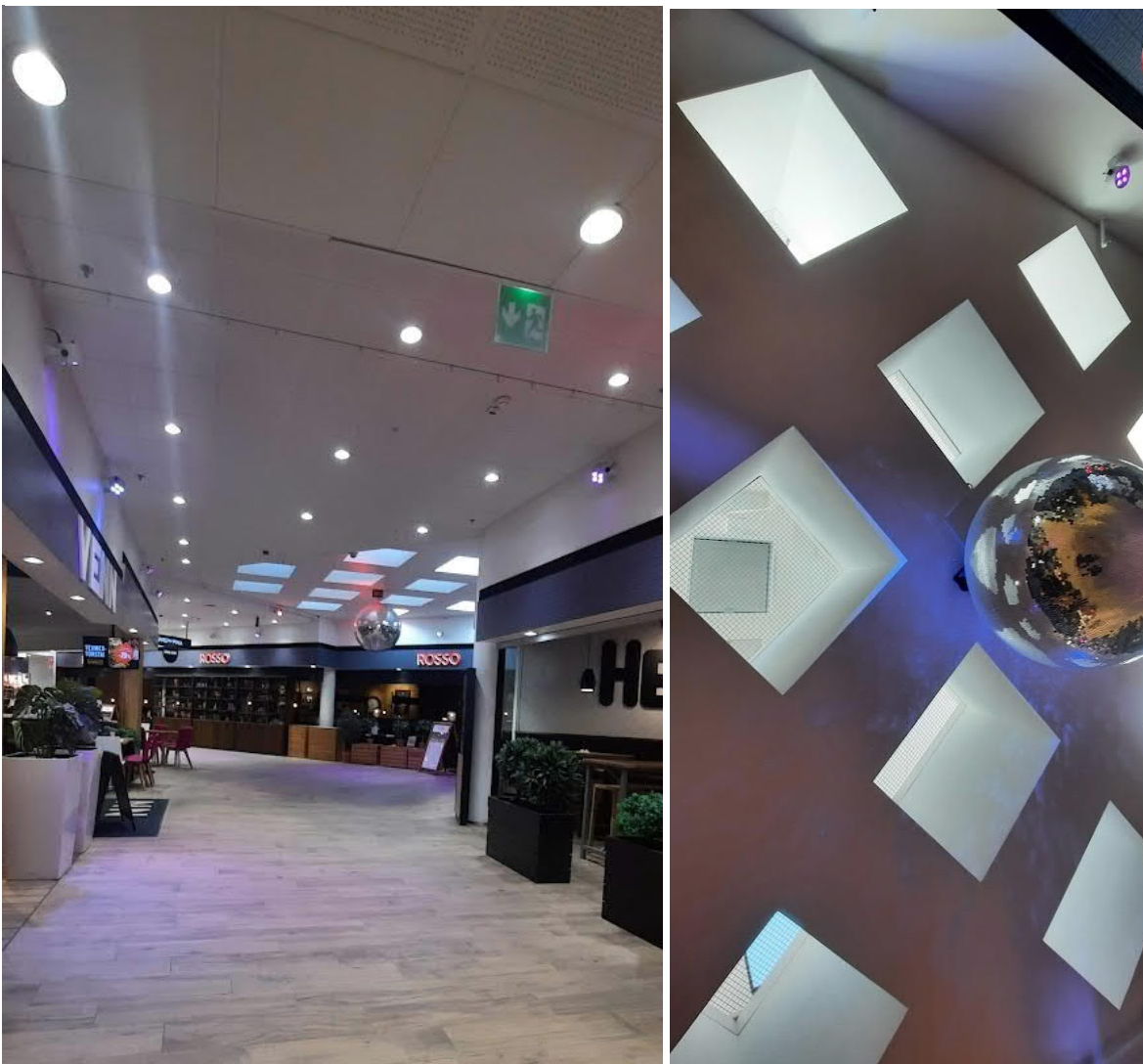
*Kuva 76. Lappeenkadun puolella on ulokkeena toteutettu jalankulkuyhteys. Toinen ja kolmas kerros kiertää kolmen metrin ulokkeena koko rakennuksen. Tämä ei toki enää hahmotu kauppakeskukseen yhdistetyn osan kohdalla. Alumiinisälekatot ovat ajalleen tyypilliset.*



*Kuva 75. Tältä näytti vuonna 2013 astuttaessa sisään entiseen hotelliin Kirkkokadun ja Brahenkadun toritason kulmasta, johon on tehty uusi diagonaalisti kohti keskiosaa kulkeva kauppakäytävä liiketiloineen.*



*Kuva 77. Vanhan hotellin keskiosassa on nyt ravintoloiden reunustama pieni aukio.*



*Kuva 78. Kuva diagonaalin kauppakäytävöosan päästä, jossa on pieni aukio, jolle lankeaa luonnonvaloa vanhoista uusituista kattoikkunoista. Tällä paikalla oli alkuperäisen hotellin yökerhon tanssilattia ja discopallo on vanhalla paikallaan muistuttamassa historiasta.*



Väritystä käytettiin 1960- ja 70-luvulla usein rakennusten merkitsemisessä. Muutoin samankaltaisille taloille haettiin tunnistettavuutta maalaamalla niiden detaljit eri väreillä. Suosittiin voimakkaita ja melko raskaita oransseja, keltaisia, tummia ruskeita ja vihreitä. Lappeen rakennus eroaa joukosta siinä, että se tehtiin ylimmiltä kerroksiltaan kaavan mukaisesti hyvin vaaleana. Alin kerros tehtiin lasista ja pellistä, joka jäljitteli kuparin väriä. Eli julkisivussa ei väri-ilottelua näkynyt muualla kuin kellaritilojen värilaseissa, jotka näkyivät Brahenkadulle ja ilmensivät hotellin läsnäoloa betoniympäristössä.

Yleisesti ottaen 1970-luvulla arkkitehtuuri köyhtyi. Virasto-, liike- ja asuintalojen jäsentely ja yksityiskohdat alkoivat lähestyä toisiaan. Rakennuksen ulkonäöstä oli vaikea päätellä sen käyttötarkoitusta. Siirryttäessä käsityövaltaisesta rakennustavasta yhä kattavammin elementtirakentamiseen lisääntyivät myös virheiden mahdollisuudet. Uusi tekniikka toi mukanaan uudet yksityiskohdat, joiden tekemistä ei vielä hallittu riittävän hyvin. Säästöä hakevat aluerakentajat myös painostivat suunnittelijoita ruutuelementtien käyttöön. Energiakriisi pienensi ikkunat entisestään ja pimensi tiloja. Pientalojen sisätiloihin saatiin lisää valoa, kun akryyliset kattokuvut alkoivat yleistyä. Ulko-ovissa käytettiin paljon värillistä, kuvioitua lasia. Ikkunat varustettiin usein erillisellä puuritilän peittämällä tuuletusikkunalla. Lappeessa käytettiin ruutuelementtejä suhteellisen hienostuneella tavalla, yhdistäen siihen profiloitu pelti ja betonin vaihtelut. Kattoikkunoilla tuotiin syvässä rakennusrungossa valoa keskelle rakennusta ja suurin kattoikkunakeskittymä sijoittui yökerhon tanssilattian ylle.

Rakennuksen alkuperäisestä sisustuksesta ei tätä selvitystä varten löydetty tietoa ja sen säilyneisyyttä ei ole erikseen arvioitu. Tyypillistä kuitenkin on ollut, että sisustus on vaihtunut useaan otteeseen hotelli- ja ravintolatoiminnan niin vaatiessa. Hotellin toiminnan yksi peruspilareista on varmasti ollut mahdollisuus laajentaa majoitushuoneita viereisellä tontilla sijaitsevan kauppakeskuksen yläkerrokseen. Tämä on tarjonnut hotellin majoituskapasiteetin kasvattamisen kahteen otteeseen, joka on suurentanut hotellin huonemäärää huomattavasti alkuperäisestä. Ratkaisu ei ole muuttanut alkuperäisen hotellirakennuksen arkkitehtuuria. Toisin olisi ollut, jos sama määrä uusia huoneita olisi rakennettu hotellin omalle tontille sijoittuvaan laajennusosaan.



Kuva 79. Näkymä Kirkkokadulta pohjoiseen, kohti hotelli Lappeeta vuonna 2023. Vasemalla kauppakeskus Galleria, oikealla 2000-luvun kerrostaloja.



*Kuva 80. Kuva vasta asfaltoidulta Kymenkadulta (nykyinen Lappeenkatu) kohti hotelli Lappeeta 1980-luvulla. (Lappeenrannan museot/ Finna/ Kenzo Rinno 1984)*

*Alapuolella kuvassa näkymä suunnilleen samalta kohtaa vuonna 2023. Entinen Kymenkatu on leventynyt ja muuttanut nimensä Lappeenkaduksi ja hotelli Lappee ei juuri erotu kauppakeskus IsoKristiinan suuresta kokonaisuudesta. Hotellirakennukselle taustan luo kuvassa kauppakeskus Galleria, joka ylittää Lappeenkadun. Kaupunkikuva on muuttunut paljon neljässäkymmenessä vuodessa.*



## Hotelli Lappeen rakennus- ja toimenpideluvat taulukossa

vuosi	toimenpide ja lupatunnus	suunnittelija	lupapäätös	käyttöönotto/ loppukatselmus/ muut katselmukset	muuta
1982	Uudisrakennus Hotelli Lappee <b>17/82</b>	SOK Rakennusosasto, /Pauli Lehtinen /yht. henkilöt R. Ruukonen / rakennusmestari Yrjö Mäkinen	16.2.1982	21.9.1983 loppukatselmuksen jälkitarkastus 27.10.1983	Hakija Positif Oy
1983	Julkisivujen profiilipellytykset	SOK Kiinteistöosasto / Yrjö Mäkinen	26.4.1983	loppukatselmuksen jälkitarkastus 27.10.1983	Hakija Positif Oy
	Valomainosten rakentaminen <b>30/83</b>	SOK Kiinteistöosasto / Yrjö Mäkinen	12.07.1983	loppukatselmuksen jälkitarkastus 27.10.1983	Hakija Positif Oy
	Lopulliset lupakuvat työaikaisine muutoksineen	SOK Rakennusosasto, /Pauli Lehtinen /yht. henkilöt R. Ruukonen / Yrjö Mäkinen	27.9.1983	loppukatselmuksen jälkitarkastus 27.10.1983	Hakija Positif Oy
1987	Yhdys sillat tonttien 1 ja 2 välille sekä uudet hotellihuoneet kauppakeskus Iso-Kristiinan kolmanteen kerrokseen. <b>405-1987-12</b> <b>405-1987-11 (Iso-Kristiina)</b>	Arkkitehtitoimisto Ark'idea Ky	17.3.1987	29.3.1987	Hakija Positif Oy
			17.3.1987		Kiinteistö Oy Karjalan Kauppakeskus
1990	Ravintola Sevillan muutokset ja ulkotarjoilualue <b>405-1990-443</b>	Puroplan ky / sisustusarkkitehti Jaakko Puro	24.7.1990	15.10.1990	Hakija Positif Oy
	Muutoksia edelliseen lupaan <b>405-1990-685</b>	Puroplan ky / sisustusarkkitehti Jaakko Puro	24.7.1990	5.3.1991	Hakija Positif Oy Lupakuvia ei löydetty, joten muutoksista ei tietoa
1991	Hotelli Lappeen yökerhon sisäiset muutokset ja hotellihuoneiden ikkunoiden uusiminen <b>405-1991-1001</b>	Rakennusinsinööri Ossi Imeläinen	8.1.1991	5.3.1991	Toimenpidelupa, Hakija Positif Oy
1992	Valomainosten vaihtaminen <b>405-1992-228</b>		04.05.1992	10.7.1992	
1995	Muutoksia jalankulkutasolla aula- ja ravintolatiloiissa	Puroplan Oy	21.12.1995	2.2.1996	Toimenpidelupa

	<b>405-1995-461</b>				
<b>1996</b>	Muutoksia alemmassa ja ylemmässä kellarikerroksessa <b>405-1996-431</b>	Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy	7.11.1996	7.3.1997	
<b>1997</b>	Valomainoksen asentaminen <b>405-1997-197</b>		12.05.1997	7.11.2000	
<b>1998</b>	Autoliikennetasolle uuden varastotilan rakentaminen <b>405-1998-446</b>	Lappeenrannan Juva Oy	12.10.1998	28.12.1998	
<b>1999</b>	Hotellin uusi sisäänkäynti <b>405-1999-152</b>	Arkkitehtitoimisto Ark'idea Ky	3.5.1999	2.7.1999	Toimenpidelupa
<b>2001</b>	Autoliikennetaso, ajoluiskan yläpään levennys <b>405-2001-518</b>	Lappeenrannan Juva Oy	19.11.2001	17.5.2002	Toimenpidelupa, Hakija Positif Oy / Tapiola-yhtiöt
<b>2002</b>	Ulkotarjoilualue, markiisit, valomainos, ovimuutos, sisäisiä muutoksia <b>405-2002-101</b>	Arkkitehtistudio Vuorinen Oy	8.5.2002	17.5.2002	Toimenpidelupa, Hakija Positif Oy / Tapiola-yhtiöt
<b>2011</b>	Alakellarissa sijaitseva varasto muutettu iv-konehuoneeksi, konehuoneesta vesikatolle menevän iv-hormin rakentaminen kerrosten läpi, uuden säleikköseinämän rakentaminen ullakkokerroksen katolle sisäpihan puolelle sekä ovi/seinämamuutos alakellarin sähkökeskuksessa. <b>405-2010-905</b>	Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy	11.2.2011	8.5.2015	Hakija Etelä-Karjalan Eekoo Kiinteistöt
<b>2014</b>	Hotellirakennuksen laajennus 01. kerroksen osittain uudella välipohjalla, 1. kerroksen osittainen käyttötarkoituksen muutos liikekeskukseksi, kellareiden huonetila- ja poistumistiemuutoksia sekä uuden kattolyhdyn rakentaminen sisäpihalle <b>405-2014-39</b>	Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy	30.4.2014	Käyttöönottokatselmus 30.12.2014 Loppukatselmus 8.5.2015	Hakija Etelä-Karjalan Osuuskauppa
<b>2014</b>	Hotellin laajennus 1- ja 2-kerroksissa ja katutasossa sekä kolmannesta kerroksesta yhdyskäytävä naapurirakennukseen. Julkisivujen uudistus.	Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy	30.4.2014	Käyttöönottokatselmus 30.12.2014 Loppukatselmus 8.5.2015	Hakija Etelä-Karjalan Osuuskauppa

	<b>405-2014-103</b>				
<b>2014</b>	Rakennusvaiheen aikaiset muutokset saman vuoden edellisiin lupiin sekä julkisivujen saneeraus- ja muutostyöt. Kokoontumistilojen henkilömäärien vahvistaminen. <b>405-2014-503</b>	Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy	6.11.2014	Käyttöönottokatselmus 30.12.2014 Loppukatselmus 8.5.2015	Hakija Etelä-Karjalan Osuuskauppa
<b>2015</b>	Liikerakennuksen valomainokset 3 kpl <b>405-2015-659</b>		08.10.2015	Osittainen loppukatselmus 3.2.2016, loppukatselmus 21.3.2023	Toimenpidelupa Hakija Etelä-Karjalan Osuuskauppa
<b>2017</b>	Hotellirakennuksen sisäiset muutokset ja uusi ilmanvaihtokone sekä henkilömäärän vahvistaminen ravintolatilaan. <b>405-2017-616</b>	Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy	7.6.2017	2.11.2017	Toimenpidelupa, Hakija Etelä-Karjalan Osuuskauppa
<b>2020</b>	Tilapäinen ravintolan terassi-alueen laajennus ajalle 1.6.2020-30.9.2020 sekä tilapäinen henkilömäärän vahvistaminen. <b>405-2020-683</b>		07.07.2020	14.12.2021	Tilapäinen lupa Hakija Etelä-Karjalan Osuuskauppa Lupa on tilapäinen ajalle 1.6.2020-30.9.2020.
<b>2021</b>	Ravintolan terassi vuosittain ajalle 15.4.-30.9. ja henkilömäärän vahvistaminen Terassi on samanlainen kuin aiemmin tilapäisellä luvalla 405-2020-683 ollut. Terassi sijoittuu osittain katualueelle. <b>405-2020-1762</b>		19.01.2021	loppukatselmus toimitettu	Toimenpidelupa Hakijat Etelä-Karjalan Osuuskauppa ja Lappeenrannan kaupunki Lupa voimassa 5.2.2024 saakka
<b>2022</b>	Hotellirakennuksen ikkunoiden uusiminen sekä hotellihuonejaon muutoksia. <b>405-2022-510</b>	FLOCK / Anna Kyyhkynen	21.06.2022	4.4.2023	Hakija Etelä-Karjalan Osuuskauppa