



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS



## HOTELLI LAPPEE BRAHENKATU 1

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ehdotus 19.9.2023 Muutettu 20.3.2024



## HOTELLI LAPPEE, BRAHENKATU 1

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

9 PELTOLA, KORTTELI 31, TONTTI 1 JA OSILLE KATUALUEITA.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE SYYSKUUN 19. PÄIVÄNÄ 2023 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANUMERO 2773

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

**Asemakaavan muutos** 9 Peltola, kortteli 31, tontti 1 ja osille katualueita.

**Muodostuu** 9 Peltola, kortteli 31, tontti 1 ja katualueita.

**Diaarinumero** LPR/979/10.02.03.00/2022

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

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

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

**Vireille tulo** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä 30.5. – 20.6.2023.

**Hyväksytty** KV . .2024

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty alla olevalla kartalla. Rajauksen muuttuminen on mahdollista suunnittelun aikana.



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

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

### Kaavan nimi

Hotelli Lappee, Brahenkatu 1 asemakaavan muutos.

### Tavoite

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan hotelli-, ravintola- ja liiketilojen rakentaminen nykyisten rakenteiden yläpuolelle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys ja keskeinen sijainti Lappeenrannan ydinkeskustan alueella.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	6
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>7</b>
2.1	Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet .....	7
2.2	Asemakaava .....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	8
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>9</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta .....	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	9
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema .....	12
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	13
3.1.4	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö .....	37
3.1.5	Kaupunkikuva .....	38
3.1.6	Väestö ja työpaikat .....	40
3.1.7	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät .....	40
3.1.8	Maanomistus .....	43
3.2	Suunnittelutilanne .....	44
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>49</b>
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve .....	49
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	50
4.3	Suunnitteluvaiheet .....	50
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	51
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	52
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>54</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	54
5.2	Mitoitus .....	55
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	55
5.4	Aluevaraukset .....	56
5.4.1	Korttelialueet .....	56
5.4.2	Katualueet .....	59
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu .....	59
5.6	Ympäristön häiriötekijät .....	60
5.7	Kulttuuriympäristö .....	61
5.8	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset .....	62
5.9	Nimistö .....	65
5.10	Tonttijako .....	65
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>65</b>



6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä .....	65
6.2	Ekologiset vaikutukset.....	66
6.3	Taloudelliset vaikutukset .....	69
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset.....	69
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin .....	69
6.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	69
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen .....	69
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin .....	70
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen.....	70
6.4.4	Meluvaikutukset .....	72
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	74
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen .....	74
6.5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	75
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin .....	77
6.6	Kulttuuriset vaikutukset .....	77
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	77
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin .....	79
6.6.3	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin .....	80
6.6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan .....	80
6.6.5	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön.....	83
6.7	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen.....	85
6.8	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen .....	85
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....</b>	<b>87</b>
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	87
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	87
7.3	Kaavan hyväksyminen .....	87

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
  - a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
  - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
  - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
  - d. Kaavaluonnoskartta
  - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine
3. Havainnekuvat
  - 3a. Kaavakartan havainnekuva
  - 3b-d. 3D-kaupunkimallin havainnekuvia
  - 3e. Kaupunkisilhuetin valokuva ja 3D-kaupunkimallin havainnekuva
4. Asemakaavan tilastolomakkeet
5. Meluselvitys (Ramboll Finland Oy 17.2.2023)
6. Kaavamutoshakemus 30.8.2022 (Etelä-Karjalan Eekoo)
7. Selvitys hotellin rakentamisesta ja vaiheista 19.5.2023

## 8. Asemakaavakartta 19.9.2023

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

- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy/ Matti Keränen 31.1.2021)
- Lappeenrannan virastotalokortteli, rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy 31.10.2012)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt syksyllä 2022 Hotelli Lappeen kiinteistön omistavan Etelä-Karjalan Osuuskaupan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen taustalla ovat osoitteessa Brahenkatu 1 sijaitsevan rakennuksen omistajan muuttuneet tarpeet omistamansa rakennuksen osalta ja tavoite lisätä hotellin huonekapasiteettia. Kaavamuutoksella halutaan mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen korottaminen alueella vallitsevan lentoestepinnan sallimalle enimmäiskorkeudelle.

Kaavamuutoksen hakija on teettänyt kaavamuutoksen pohjaksi viitesuunnitelman, jonka pohjalta Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut alustavan asemakaavaluonnoksen ja havainnekuvia alueelle laadittujen suunnitelmien havainnollistamiseksi.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 27.5.2023 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä 30.5. – 20.6.2023 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 30.5.2023 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Hankkeesta on järjestetty luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asukastilaisuus 12.6.2022 videokokoustoimintona. Tilaisuuteen osallistui 2 henkilöä.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden sekä lausuntojen perusteella ja on laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 4.10.2023 sekä kaupunginhallituksessa 9.10.2023. Kaupunginhallitus asetti kaavaedotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 12.10-13.11.2023. Kaupunginhallitus pyysi lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Lisäksi saatiin kaksi muistutusta. Asemakaavan selostusta on tarkistettu saatujen muistutusten perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelualue on Lappeenrannan kaavoitusohjelman vuosille 2023 – 2025 kohde numero 10: Hotelli Lappee. Kaupunkiorganisaatiosta työhön ovat osallistuneet lisäksi mm. kadut ja ympäristö -vastuualue ja maaomaisuuden hallinta.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa tontin 1 voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituserkintä *liikerakennusten korttelialue hotellitoimintaa varten (KL-2)* muuttuu *liikerakennusten korttelialueeksi (KL)*.

Tontille 1 on mahdollista rakentaa rakennus, jossa on kolme kellarikerrosta. Niistä kaksi on maanpäällisiä ja sijoittuu katutason likimääräisen korkeuden +99,9 sekä betonirakenteisen toritason +105,9 välille. Toritaso on määritelty maantason korkeudeksi

kerrosmäärien laskennassa. Toritason yläpuolelle on mahdollista rakentaa nykytilannetta vastaava kolmikerroksinen rakennus, jonka rakennusalan keskelle sijoittuu yhdeksänkerroksisen rakennusosan rakennusala. Julkisivujen mittakaava vastaa matalan rakennuksen osalta nykytilannetta julkisivupinnan ja räystäään leikkauskohdan ollessa korkeudella +118,0 metriä merenpinnasta. Yhdeksänkerroksisen uudisrakennusosan korkeudelle on määrätty ylärajaksi lentoestekorkeuden mukainen taso +137,0 metriä merenpinnasta alueen läntisellä osalla ja +137,5 metriä itäisellä osalla.

Uuden KL-korttelialueen rakennusoikeus on 14500 kerros-m<sup>2</sup>, joka voidaan käyttää kokonaisuudessaan liiketiloina. Rakennusoikeuden määrää nostettiin luonnoskuulemisen jälkeen 1000 krs-m<sup>2</sup>:lla, tarkoituksena mahdollistaa mm. torniosan ja kolmikerroksen osan väliin sijoittuvien sisäpihojen kattaminen. Mikäli maantasokerroksen ja toritason välisiin kellarikerroksiin sijoitetaan pääkäyttötarkoitukseen kuulumattomia tiloja, kuten autojen pysäköintipaikkoja, ei näitä lasketa rakennusoikeuden kerrosalaan.

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

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken MRL 91b §:n mukainen maankäytösopimus, jolla maanomistajat veloitetaan osallistumaan alueen infraverkon toteuttamiskustannuksiin. Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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.

Suunnittelualueen etelärajana oleva Lappeenkatu on 2+2-kaistainen pääkatu. Länsirajana oleva Kirkkokatu muuttuu tunneliksi suunnittelualueen puolivälissä, jatkuen tunnelina Villimiehenkadun pohjoisreunalle. Tunnelin kansi yhdistää kaupungintalon edusta-aukion ja suunnittelualueen luoteispuolella olevan Sankarihautausmaan yhtenäiseksi jalankulun ja pyöräilyn alueeksi. Suunnittelualueen länsi- ja eteläreunalla jatkuu parvekemainen kevyen liikenteen väylä, joka päättyy idässä Lappeenkadun ylittävään siltaan. Sillan jatkomona on suunnittelualueen läpi, kohti pohjoista kulkeva ja katettu kauppakäytävä päätyen kaupungintalon edusta-aukiolle. Sillan eteläreunalta on kevyen liikenteen kulkuyhteys Kymenraitille.



Kuva 2: Lappeenrannan ydinkeskustan eteläreunaa katsottuna kohti luodetta. Hotelli Lappeen sijainti on osoitettu punaisella nuolella. (Lappeenrannan kuvapalvelu 2020).

Kaupungintalon edustalla olevan Kansalaistorin eteläreunalla sijaitsee suunnittelualueen keskeisen osan muodostava Hotelli Lappeen liikerakennus, joka on vuonna 1983 valmistunut viisikerroksinen liike- ja hotellirakennus. Hotelli Lappeen toisen ja kolmannen kansi-tason yläpuolisen kerroksen seinälinjat ovat kolmelta sivultaan ulokkeena noin 2 metriä yli tontin rajojen ja muodostavat katettua ulkotilaa seinän vierustoille. Rakennuksen toritason julkisivut ovat pääosin lasia ja 2-3 kerroksen ulokeseinät on toteutettu peltikasettirakenteena. Maantasokerroksen ja toritason väliset seinärakenteet ovat betonipintaisia. Rakennuksen on suunnitellut SOK:n Rakennusosasto vuosina 1981-83.

Rakennuksen toritason kerroksessa toimivat hotellin vastaanoton lisäksi lähes 30 vuotta tanssi- ja ruokaravintolat. Vuonna 2014 toritason tilat muutettiin liike- ja ravintolatiloiksi ja jalankulkijoille avattiin kulkuyhteys rakennuksen luoteiskulmalta kohti kauppakeskus Ison Kristiinan pääkauppakäytävää.



*Kuva 3: Näkymä toritasolta kohti etelää, keskellä kuvaa Hotelli Lappee, seuraavana vasemmalla on kauppakeskus IsoKristiina, seuraavana Lappeenrannan kaupungintalo, vasemmassa reunassa ja Hotelli Lappeen edustalla torikannen alapuolella sijaitsevien autojen pysäköintitilojen lasirakenteiset porrashuoneet ja oikeassa reunassa kauppakeskus Galleria. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2022)*

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta on toiminnoiltaan monimuotoista. Osana liikerakentamiselle osoitettua korttelia sijaitsee Hotelli Lappeen itäpuolella vuonna 1987 valmistunut kauppakeskus Iso Kristiina. Rakennusta laajennettiin vuosina 2014-2016 uusilla liiketiloilla, joiden yläpuolelle rakennettiin myös Lappeenrannan kaupunginteatteri. Kauppakeskuksen laajennuksen ja vanhan rakennuksen välinen katutila on lasikatteista Brahenkatua ja toimii tärkeänä jalankulun reittinä keskustan itäpuolella sijaitsevien koulujen ja liikuntapalvelujen keskittymän sekä kaupungin vanhan liikekeskustan välillä, tasoittaen maanpinnan ja toritason välisen korkeuseron liukuportaiden ja hissien avulla.

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee vuonna 1983 valmistunut Lappeenrannan kaupungintalo. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Castrèn, Jauhiainen & Nuutila. Sen arkkitehtuuri edustaa monimuotoista elementtirakentamista, jossa nelikerroksisen rakennuksen mittakaavaa on pyritty madaltamaan koko rakennuksen kiertävällä erkerirakenteella ja ylimmän kerroksen sisäänvedolla julkisivun linjasta. Rakennus on ikään kuin hallinnollinen saari ympäröivien torikansirakenteiden ollessa noin kahden metrin etäisyydellä rakennuksen seinistä. Kaupungintalon sokkelomaista edustatoria ehostettiin vuonna 2017 poistamalla kannelle rakennetut kasvi- ja vesialtaat sekä laajentamalla kansirakennetta kattamaan Kirkkokatu koko torin leveydeltä. Näin avattiin torille mahdollisuus diagonaaliseen liikkumiseen kulmasta kulmaan, mikä lisäsi kevyen liikenteen sujuvuutta vanhan keskustan suunnasta saapuville kohti kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä ja



kaupungintaloa. Torikannen alla sijaitseviin pysäköintitiloihin johtavat porrashuoneet uusittiin näyttäväksi lasikuutioiksi, joiden suunnittelijana oli arkkitehtuuri- ja sisustusfirma Ovaskainen Oy. Kaupungintalon tontin kaakkoiskulmalla oli käyttämätön varaus laajennusosalle. Tilankäytön tehostamisen ansiosta kaupungintalon laajennustarve oli poistunut ja tontin kulle rakentui viisikerroksinen liike- ja toimistotalo Centre vuonna 2015. Rakennuksen toteutuminen oli sidoksissa viereen rakentuvan Ison Kristiinan laajennuksen sekä kaupunginteatterin rakentamiseen. Naapurirakennusten valmistumisen jälkeen Centren eli kaupungintalon laajennuksen rakentaminen olisi ollut käytännössä mahdotonta tila- ja maankäytön seurauksena.

Suunnittelun pohjoispuolella on kaupungintalon edustori ja luoteispuolella toisessa maailmansodassa menehtyneiden, Suomea puolustaneiden sankarivainajien muistomerkki ja sankarihautausmaa, joka liittyy Lappeenrannan Keskuspuistoon.

Myös suunnittelun länsipuolella sijaitsee kaupallisia palveluja tarjoava kauppakeskus Galleria, joka on valmistunut vuonna 2007. Rakennuksen korkean kauppakäytävän mahtipontisuutta korostavat sisäänkäyntien katoksia kannattelevat viiden kerroksen korkeiset teräspilarit. Jalankulkijan reitti Kirkkokadun toritasolta jatkuu luontevasti diagonaalilla kaupakäytävällä halki korttelin kohti Kauppa- ja Kirkkokadun risteystä. Alueiden välinen korkeusero on luiskattu esteettömäksi kulkureitiksi. Gallerian länsireuna rajoittuu Kauppakatuun ja liiketilojen yläpuolella on neljä asuinkerrosta kokonaisuudessaan viisikerroksinen. Gallerian rakennuskokonaisuus on rakennettu pilareiden varaan siten, että Lappeenkatu kulkee rakennuksen sekä Kauppakadun alapuolelle rakennetussa tunnelissa.

Suunnittelun eteläpuolella olevan Lappeenkadun ja Kymenraitin väliin jäävälle kiilamaiselle alueelle on rakentunut vuosina 2004-2014 viisi viisikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusten kellarikerroksissa sijaitseviin autojen pysäköintitiloihin on ajoyhteys



*Kuva 4: Näkymä Kymenraitilta kohti pohjoista, kuvassa oikealla Lappeenrannan Kulmatalo Oy, seuraavana Raatimiehenkatu, Asunto Oy Valtakatu 43 ja taustalla keltaisena erottuva Asunto Oy Rutinkulma, kuvassa vasemmalla Lappeenrannan Valtakulma ja seuraavana Asunto Oy Valtakatu 50. (Lappeenrannan kuvapalvelu 2022)*

Lappeenkadulta ja pihatsojen viereiselle pysäköintialueelle on ajoyhteys Pieneltä Kirkkokadulta.

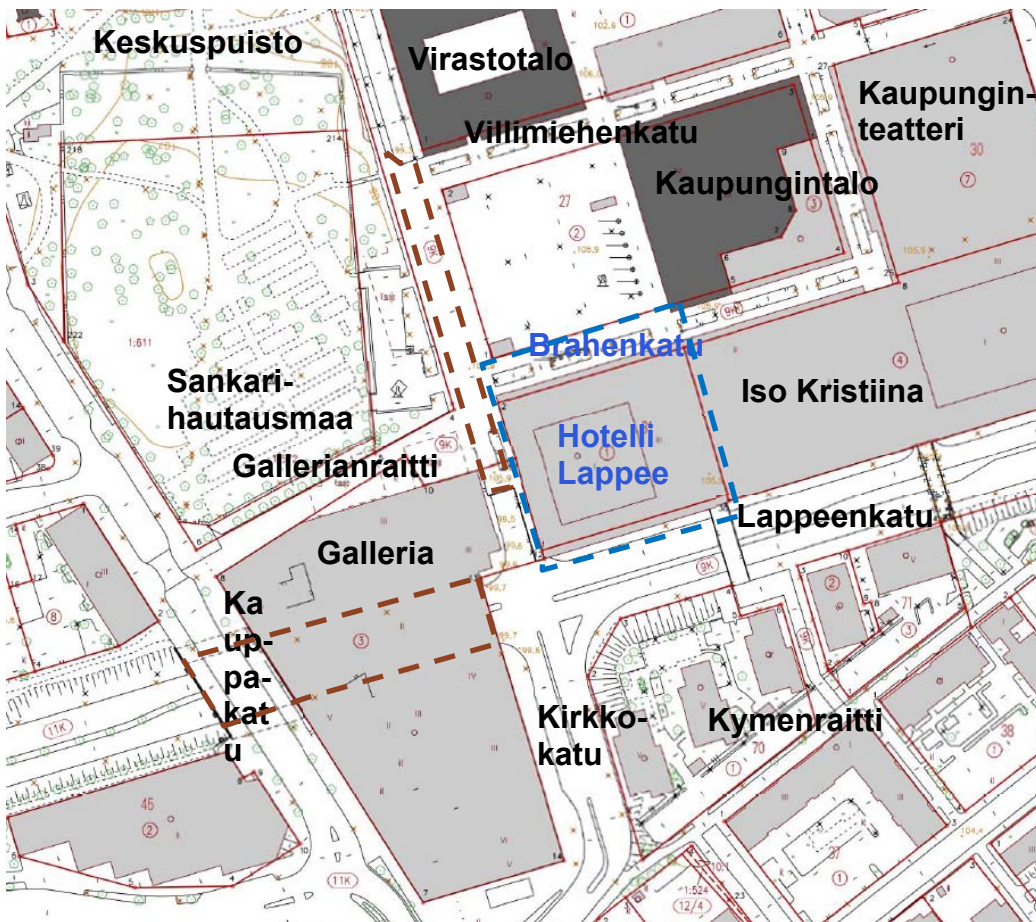
Kevyt liikenne kulkee pitkin lounas-koillinensuuntaista Kymenraittia. Alue on hyvin tiiviisti rakennettu, jossa ajoneuvojen ja kevyen liikenteen väylät sijoittuvat lähelle rakennuksia.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat nykyisin kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen kadut ovat asfaltoituja ja pääosa jalankulkijoiden alueista on betonilaa-toitettua. Suunnittelualueen luoteispuolella Keskuspuistossa kasvaa kookasta puustoa ja alueilla on kaupunkikuvaan liittyviä arvoja.

### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman alueelle, lähelle Saimaata kohti viettävän reunarinteen yläreunaa. Maaperä on alueella soraa ja hiekkaa sekä paikoin täyttömaata (GTK 2021). Maanpinta on suunnittelun kohteena olevan korttelin reunoilla noin 99,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Saimaan vedenpinnan tasoon eroa on noin 24 metriä. Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on korttelin pohjoispuolella noin 600 metrin etäisyydellä.



Kuva 5: Kuvaan on merkitty suunnittelualue sinisellä katkoviivalla ja nimetty ympäristöä. (Lappeenrannan kaupungin kuvapalvelu)

Katualueiden matalin kohta +99,5 metriä merenpinnasta on tontin länsisivulla Kirkkokadulla. Katualueen korkein kohta +100,4 metriä sijaitsee puolestaan Brahenkadulla suunnittelualueen koilliskulmalla. Korkeuseroa sijaintien välillä on alle 1 metri. Ajoneuvoliittymä Hotelli Lappeen tontille on Brahenkadulta likimääräiseltä korkeustasolta +100,2.



Liittyminen kaupungintalon edustatorille on Brahenkadun yläpuolta likimääräiseltä korkotasolta +105,9 metriä. Alueen luonnonmukainen maanpinta on ollut tasolla +105...106 metriä eli suunnilleen nykyisten kansirakenteiden ja sankarihautausmaan itäreunan korkeudella.

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

- Pohjavesi

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

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

- Kasvillisuus

Kaavamuuotosalueella ei ole lainkaan puustoa tai kasvillisuutta. Lappeenrannan keskusta puisto- ja viheralueineen sijoittuu eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueelle Etelä- Savon eliömaakuntaan (SYKE 2021).

- Eläimistö

Tiiviisti rakennetulla alueella ei ole puustoa maapohjaista kasvillisuutta tai puustoa eläinten elinpiirin muodostumiseksi. Suunnittelualueelle ei muodostu puustoyhteyttä, joka voisi olla tärkeä esimerkiksi liito-oravien liikkumisyhteytenä.

- Johtopäätökset

Hotelli Lappeen kortteli sijoittuu tiiviisti rakennetulle kaupunkialueelle. Alueelle ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Tontin alueella ei havaittu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja muistakaan uhanalaisista lajeista, eikä niitä havaittu maastokäynneillä.

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

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Suunnittelualueen asemakaavoituksen historiaa

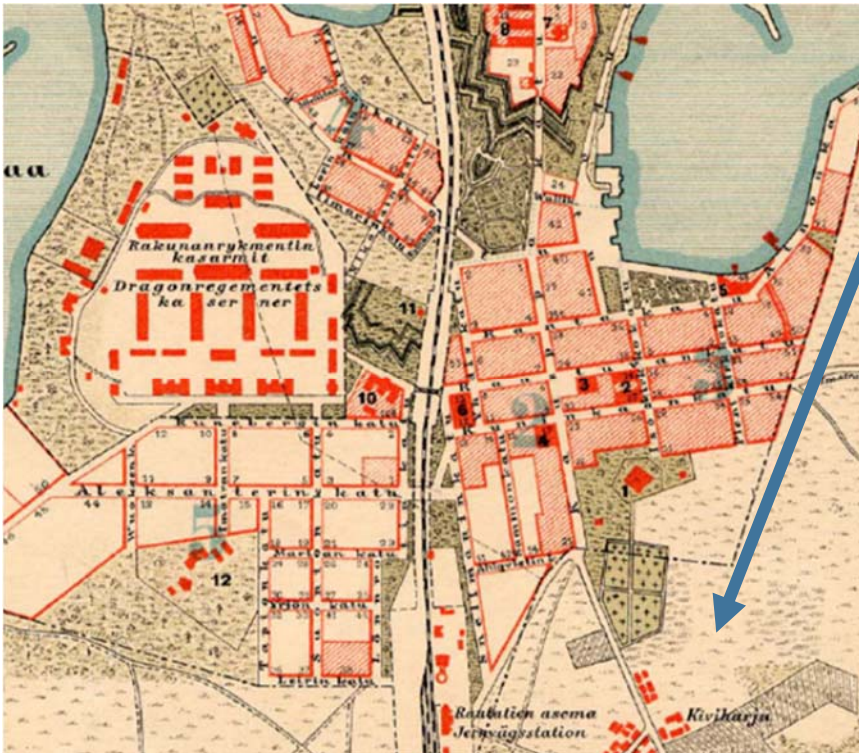
Lappeenrannan siviiliasutus siirtyi 1700-luvun lopulta lähtien Linnoitusniemen ulkopuolelle, ja asuinrakennukset rakentuivat Viipurin ja Savonlinnan teiden risteyksessä sijaitsevaan niin sanottuun Suureen esikaupunkiin. Esikaupunki käsitti aluksi kolme itä-länsisuuntaista katua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista katua. Kaupunkialue laajentui tontti kerrallaan ilman erityisiä kaavallisia tavoitteita. 1800-luvun kuluessa esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen. Suunnittelualue oli vielä tässä vaiheessa kaupunkirakenteen ulkopuolella ja kuului Lappeen pitäjään.

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

Kaupungin ensimmäinen painettu kartta laadittiin vuonna 1838 Claes Wilhelm Gyldeénin toimesta. Suunnittelualue sijaitsee kaupungin kortteleiden eteläpuolella, viljelyalueella.

Lappeenranta mitattiin jälleen vuonna 1849 rakennusjärjestystä varten. Uudessa tonttikartassa tonttien muotoa täsmennettiin suorakaiteiksi, pirstaleisia pieniä tontteja yhdistettiin ja pääväylän itäpuolisten kortteleiden sisäosiin kaavoitettiin paloturvallisuutta edistäviä puutarhavyöhykkeitä. Samalla Toinen kaupunginosa jaettiin kahteen osaan ja Suuri Kirkkokatu rajasi uudet idän puoleiset alueet Kolmanteen kaupunginosaan. Uusi rakennusjärjestys oli ensimmäinen merkittävä säädös, joka vaikutti rakennustapaan ja koko kaupunkikuvaan. Se kielsi kaksikerroksisten puurakennusten rakentamisen, rajoitti yksikerroksisten rakennusten mitoitusta ja määräsi tonteille jätettävistä avoimista alueista. Rakennusjärjestyksestä uudistettiin useampaan kertaan ja vuoden 1874 rakennusjärjestyksessä sallittiin ensimmäistä kertaa rakenteellinen yhdistelmä, jossa kaksikerroksisen talon maantasokerros oli kivirakenteinen ja toinen kerros oli puurakenteinen.

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



*Kuva 6: Kuvassa keisarin kaavasta laadittu vuoden 1894 kartta, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä nuolella, joka sijaitsi Lappeenrannan kaupungin rajan ulkopuolella, Lappeen pitäjän alueella. (Museoviraston digitaalilarkisto)*

Hannikaisen laatimassa keisarin kaavassa ja sen pohjalta vuonna 1894 piirrettyssä kartassa Lappeenrannan keskusta-alue on laajentunut merkittävästi, kun Rakuunamäen varuskunta-alue oli rakentunut Suuren esikaupungin länsipuolelle ja kaupunkialueiden rajalla kulki pohjois-etelä-suuntainen rautatie. Hotelli Lappeen korttelia ei ole merkitty asemakaavaan ja suunnittelualue sijaitsi tuolloin Lappeenrannan kaupungin rajan ulkopuolella, Lappeen pitäjän alueella.

Vuonna 1890 oli kaupungininsinööri Oskar von Schultzin laatiman asemakaavaehdotuksen pohjalta avattu Aleksanterinkatu (nykyinen Valtakatu) rautatien länsipuolelle itä-länsisuuntaiseksi yhdystieksi. Vuonna 1898 katua päätettiin jatkaa radan itäpuolelle Lappeen kirkon ohi keskustaa halkaisevana pääkatuna. Vuonna 1908 Walter Thomén laatimassa ja vuonna 1921 Jalmari Janhusen täydentämässä koko kaupungin asemakaavassa on Aleksanterinkatu (Valtakatu) ensimmäistä kertaa merkitty jatkumaan rautatiestä itään. Myös Rautatienkatu, alkaen vanhalta keisarinasemalta viistosti kohti Lappeen kirkon kellotapulia ja jatkuen Keskuspuistoalueen poikki kohti itää nykyisen Pormestarinkadun kohdalla, oli merkitty Thomén kaavakarttaan. Kaupunkirakenteellisesti kulkuyhteys oli johdettava kulkien näkyvyydeltään merkittävän kellotapulin läheisyydessä.

Valtakadusta muodostui Lappeenrannan tärkein itä-länsisuuntainen kulkuväylä tarkoituksenmukaisen sijaintinsa ansiosta. Vilkkaan liikenteen ja tuottoisan asiakasvirran ansiosta Valtakadun varrelle rakentui vuosien saatossa runsaasti liiketiloja ja liiketoiminta vahvisti ydinkeskustan kaupallista elinvoimaa.

Kaupungin hallinnollinen alue pysyi 1930-luvulle asti suppeana ja ulottui etelässä vain nykyisen kaupungintalon ympäristöön. Samaan aikaan hallinnollisten rajojen ulkopuolelle kasvoi laaja suunnittelematon esikaupunkiasutus. Esikaupunkien liitoksessa vuonna 1932 esikaupunkiasutus muuttui kaupungin rajojen sisäpuolella olevaksi kaupunkirakenteeksi ja alueet oli kartoitettava osaksi Lappeenrantaa.

Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Viipurin asemakaava-arkkitehdin Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, joka käsitti vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt laajat esikaupunkialueet. Kolmanteen kaupunginosaan jätettiin voimaan 1912



*Kuva 7: Vuonna 1936 valmistui Otto-livari Meurmanin laatima yleisasemakaava, jossa on merkitty korttelit ja tonttijako. Suunnittelualueen korttelia rajaavat Koulu-, Kirkko-, Raastuvan- ja Raatimiehenkadut. (Museoviraston digitaaliarkisto).*

hyväksytty, mutta vaille Senaatin vahvistusta jäänyt asemakaava. Vuoden 1936 asemakaavassa Rautatienkadun nimeksi on vaihdettu Pormestarinkatu, Aleksanterinkadun nimeksi Valtakatu ja Iso Kirkkokatu on pelkistetty Kirkkokaduksi, minkä lisäksi kaikki ruotsinkieliset kadunnimet oli kirjattu kaavaan vain suomenkielisillä nimillään. Suunnittelualueita ovat rajanneet Kirkko-, Kaivo- ja Lemminkäisenkatu ja kortteli on jatkunut lähelle Inkerinkatua, joka nykyiseltä nimeltään on Kymenraitti.

Lappeenrannan kehittyminen oli varsin hidasta itsenäisyyden ajan alussa. Kaupunkirakenne muuttui itsenäisyyden ajan alussa vähän, sillä keskustassa ei 1920-luvulla rakennettu kovinkaan paljon. Kauppalankatu oli edelleen tärkein liikekatu ja kadun varrella oleviin vanhoihin puutaloihin tehtiin laajennuksia, korotuksia ja näyteikkunoita. Ensimmäiset viisikerroksiset kivitalot ilmestyivät keskustaan vasta 1930-luvun jälkipuoliskolla.

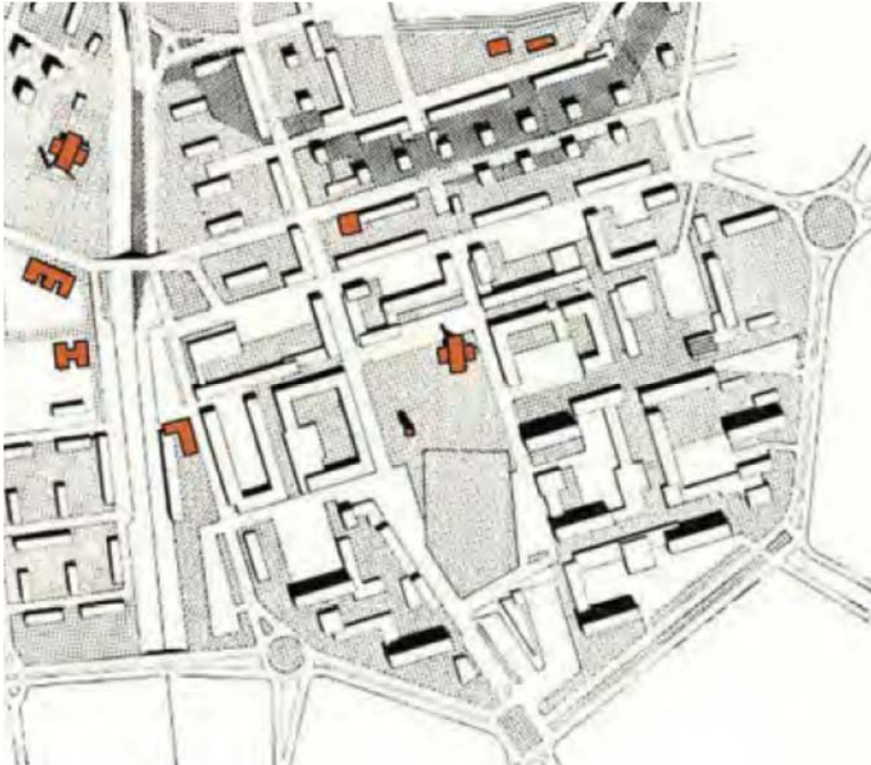
Myös toisen maailmansodan jälkeisinä vuosina kaupungin rakennuskannan kehittyminen oli aluksi hidasta. Sodan seurauksena Neuvostoliiton raja oli siirtynyt vain noin 30 kilometrin etäisyydelle Lappeenrannasta ja kaupungin kehitysnäkymiä varjosti sen asema rajan läheisyydessä. 1940- ja 1950-luvun vaihteesta lähtien talouden elpyminen näkyi Lappeenrannan keskustassa rakentamisen vilkastumisena.

Lappeenrannan kaupungin alueelle tilattiin uusi yleiskaava vuonna 1950 Otto-livari Meurmanilta. Tämän vuonna 1953 valmistuneen kaavan laati kaavoitustyössä avustajana toiminut arkkitehti Olli Kivinen. Lähtökohta suunnittelulle oli tavoite yhdistää Lappeenrannan, Lauritsalan ja Lappeen alueet yhdeksi kaupungiksi. Yleiskaava nähtiin välttämättömäksi hallinnolliseksi välineeksi kaavoitus- ja liikennekysymysten ohjaamiseksi palvelemaan



suurempaa kokonaisuutta, kytkemään uudet kaupunginosat ja niiden takaiset naapurikuntien alueet toiminnallisesti yhteen.

Uusi yleiskaava noudatti funktionalismin periaatetta ja eri toiminnot jäseneltiin erillisiksi kokonaisuuksiksi. Yleiskaava vahvistettiin vasta vuonna 1958. Kaupunkirakenteessa merkittävää on uuden ydinkeskustaa kiertävän kehäkadun linjaus, joka vastaa monelta kohdin nykyisen Lappeenkadun ja Helsingintien linjausta. Kaavan lähtökohta vanhalla kaupunki-alueella oli ajan hengen mukaisesti lähes kaikkien vanhojen rakennusten purkaminen ja uuden aikakauden ihanteiden mukaisen väljän korttelirakenteen rakentaminen tilalle. Myös suunnittelualueen ympäristössä sijainneen pientalovaltaisen asuinrakentamisen tilalle on esitetty korkeita lamellikerrostaloja ja kaupunkikuvaa avartavia aukioita. Lähes



*Kuva 8: Vuoden 1953 yleiskaavan pohjalta hahmoteltu havainnekuva Lappeenrannan keskustasta. Kuvaan on merkitty terracotan sävyllä säilytettävät rakennukset: raatihuone, kirko, Lönnrotin koulurakennukset sekä Lappeenrannan energian kaksikerroksinen rakennus. Suunnittelualueen ympäristöön sijoittuvia lamellikerrostaloja on korostettu mustalla varjotuksella. (Arkkitehti-lehti 1964)*

kaiken vanhan rakennuskannan hävittämisen taustalla oli monitahoinen yhteiskunnallinen muutos, jossa kehitystä parempaan osoitettiin korvaamalla huonoista menneistä ajoista muistuttavat vanhat rakennukset uusilla ja moderneilla rakennuksilla. Uusi ja suurempi rakentamisen mittakaava edellytti kivirakenteiden käyttöä, joka nosti asuntojen hygienia-tasoa ja viihtyisyyttä. Lisäksi autojen lisääntyminen edellytti uudenlaista maankäyttöä toimivan kaupunkirakenteen toteuttamiseksi. Vasta 1900-luvun loppupuolella rakennusperinnön säilyttäminen on ymmärretty myös Suomessa ja rakennussuojelu on otettu osaksi asemakaavojen laadintaa.

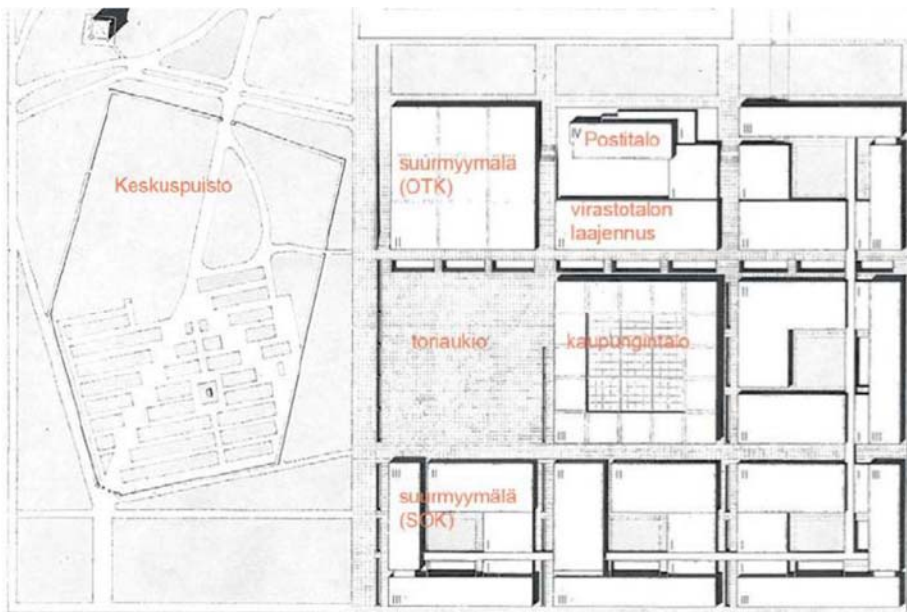
Lappeenrannan keskustan suunnittelusta järjestettiin vuonna 1963 asemakaavan suunnittelukilpailu, jonka tavoitteena oli löytää toteutusmalli Keskuspuiston ympäristön kortteleihin rajoittuen Olli Kivisen yleisasemaakaaavan mukaisen keskustan kehäkadun rajamalle alueelle. Palkintolautakunta päätti palkita kolme kilpailuun osallistunutta ehdotusta seuraavasti; voittajana nimimerkki ”villimiehen arkivaatteet” – arkkitehti Erkki Juutilainen, toiselle sijalle ”kiskis kippurahäntä” – professori Olli Kivinen, arkkitehdit Jouko Rastimo ja Arto Sipinen ja kolmannelle sijalle ”kahtamoinen” – arkkitehti Kalle-Heikki Narinen.



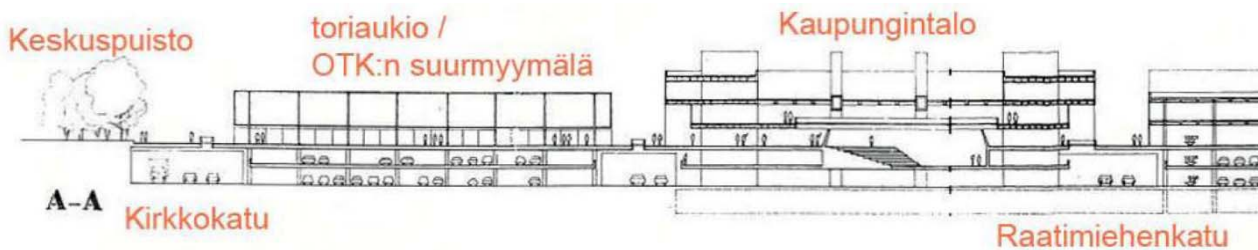
*Kuva 9: Lappeenrannan keskustan asemakaavakilpailun voittanut, arkkitehti Erkki Juutilaisen laatima ehdotus ”villimiehen arkivaatteet” vuodelta 1963 (Lappeenrannan kaupunki)*

Voittaneen suunnitelman todettiin olevan yleiskaavaan nojautuva, hyvin tutkittu ja varman tuntuinen ehdotus, jossa keskustaa ympäröivä rengaskatu on osoitettu selvästi huolto- ja pysäköintiliikenteen kokoajaksi ja Kirkkokatu on keskustan osalta vapautettu kokonaisuudessaan ajoneuvoliikenteeltä. Kaupungin hallinto- ja kulttuurikeskus oli ehdotuksessa liitetty vakuuttavasti Peltolan puutaloalueen kortteleiden tilalle tuleviin uusiin autoilun mittakaavan mukaisiin kortteleihin sekä niiden pohjoispuoleiseen itä-länsisuuntaiseen puistovyöhykkeeseen. Autojen pysäköinti oli ratkaistu ryhmittämällä pysäköintipaikat kehäkadun tuntumaan, korttelikeskustojen pysäköintialueille sekä pihojen ja rakennusten alapuolelle rakennettaviin pysäköintitaloihin. Uuden ajattelutavan kaupunkirakenne oli tuomassa lisääntyvän ajoneuvoliikenteen pulmat ajankohtaisiksi ja yhtenä ratkaisuna oli esitetty jalankulkuliikenteelle, todennäköisesti vilkasliikenteiseksi muodostuvan kehäkadun ylitykseen sekä taso- että eritasojärjestelyjä. Ehdotus ei kuitenkaan vielä tässä vaiheessa ollut puhtaasti kaksitasoinen, laajoihin kansirakenteisiin perustuva.

Vuoden 1954 yleiskaavassa Vapaudenaukion ympäristöön sijoittunut kaupungin hallintokortteli oli keskustan asemakaavakilpailussa jäänyt hieman epäselväksi ja sijaintivaihtoehtoja pohdittiin laajalti. Jo ennen keskustan kaavakilpailua, kaupungin johto oli tilannut vuonna 1958 arkkitehti Viljo Revelliltä hahmotelman hallintokorttelin sijainnista, jossa Sanarihautausmaan itäpuolelle oli sijoitettu yhdeksän korttelin hallintokeskus ”kruunu” ja sen keskelle sijoittuu yhden kerroksen ympäröiviä rakennuksia korkeampi kaupungintalo eli ”helmi”. Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 25.11.1963 päätöksen mukaisesti vuoden 1963 keskustakilpailun voittanut Erkki Juutilainen sai tehtäväkseen uuden asemakaavan laadinnan ja kaavassa tulisi huomioida Revellin hahmotelma hallintokorttelin sijainnista.



*Kuva 11: Erkki Juutilaisen laatima havaintokuva Keskuspuiston ja kaupallis-hallinnollisen keskustan alueesta vuodelta 1966, jossa jalankulkijoiden toriaukio on puiston korkeustasolla ja ajoneuvoliikenteen katuverkosto sijaitsee noin 6 metriä alempana, tuuletuksen kuilut jakavat jalankulkualueita. (Arkkitehti-lehti 3-4 1967)*

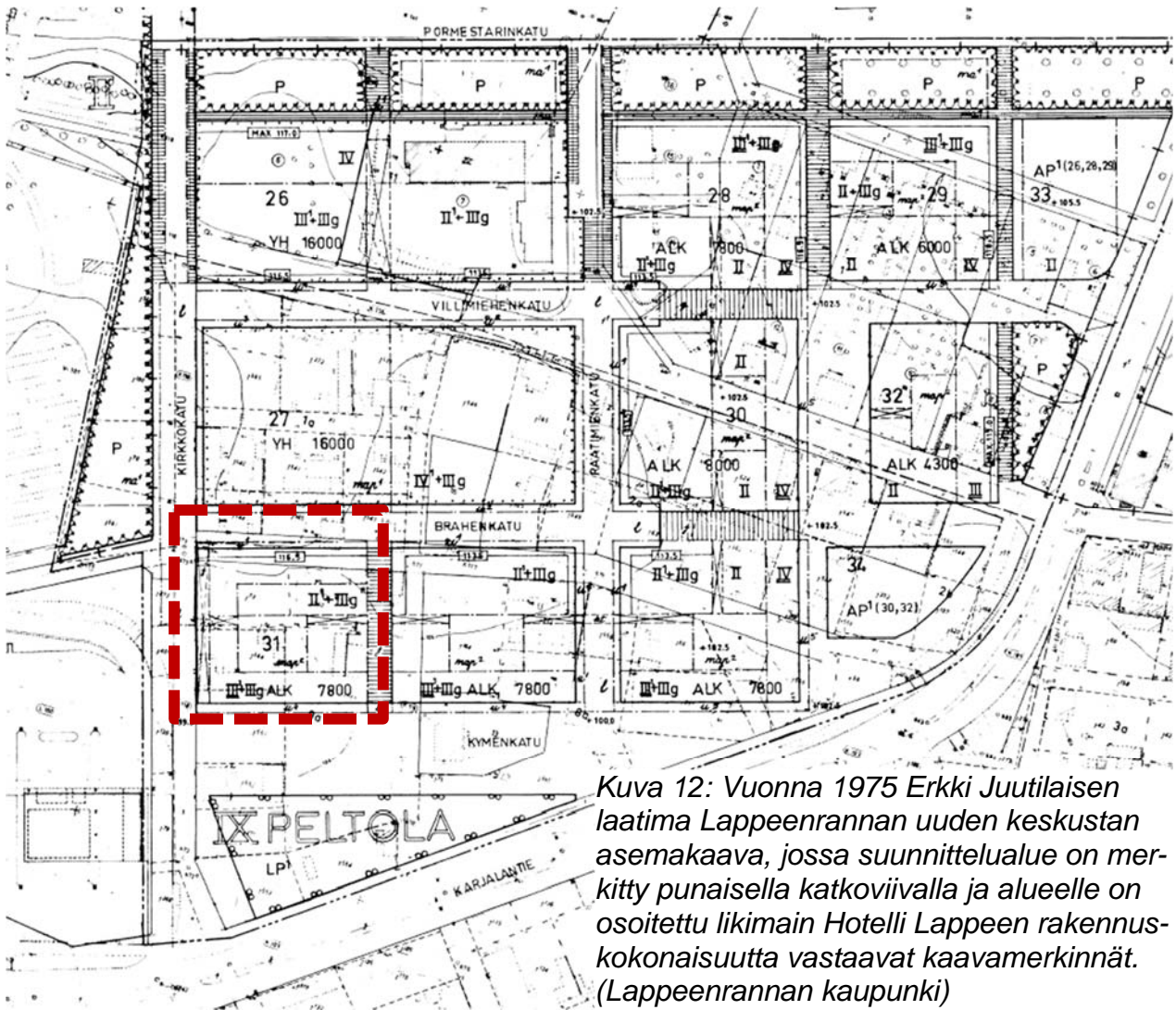


*Kuva 10: Erkki Juutilaisen laatima leikkaus uudesta keskustasta ja kaupungintalosta vuodelta 1966, jossa maantasolla liikkuvan autoliikenteen yläpuolelle on sijoitettu kevyen liikenteen kansirakenteet, liittyen Keskuspuiston tasoon. (Arkkitehti-lehti 3-4/1967)*

Kaavoitustyössä tutkittiin liikenteen sujuvuutta ja ratkaisuksi ongelmaan löydettiin eri liikennemuotojen monitasoratkaisu, varsinkin kun Kansalaistorin reunoille kaavailtiin laajoja liiketiloja, jotka edellyttäisivät suuren määrän autopaikkoja sijoittuen kansirakenteen alapuolelle. Kaavoitustyön jatkuessa perusratkaisu liikennejärjestelyistä säilyi ennallaan ja maaliskuussa 1965 Lappeenrannan kaupunginvaltuusto hyväksyi keskusta-alueen yleisuunnitelman, johon sisältyi kaupungintalon kortteli. Kaavoituksen lähtökohtana ollut kaupungintalon ja jalankululiikenteen 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.



Asemakaavan laadinta oli noussut vaativuudeltaan uudelle korkealle tasolle kun suunnittelua ohjaavissa määräyksissä oli huomioitava eri tasoille asettavat liikennemuodot, mikä kokemukseräisen tiedon puuttuessa hidasti kaavan etenemistä. Lisäksi vuoden 1967 alussa tapahtunut Lappeenrannan kaupungin, Lauritsalan kauppalan ja Lappeen kunnan liitos Suur-Lappeenrannaksi asetti suunnittelutyön uusien ongelmien eteen kun kaupunkikeskustan tuli toimia suppea-alaisen kaupungin sijaan laajan ja väkiluvultaan runsaasti kasvaneen alueen keskuksena. Juutilaisen kilpailuehdotus jalostui asemakaavaksi varsin hitaasti ja uuden keskustan asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vasta vuonna 1975.



Kuva 12: Vuonna 1975 Erkki Juutilaisen laatima Lappeenrannan uuden keskustan asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla ja alueelle on osoitettu likimain Hotelli Lappeen rakennuskokonaisuutta vastaavat kaavamerkinnot. (Lappeenrannan kaupunki)

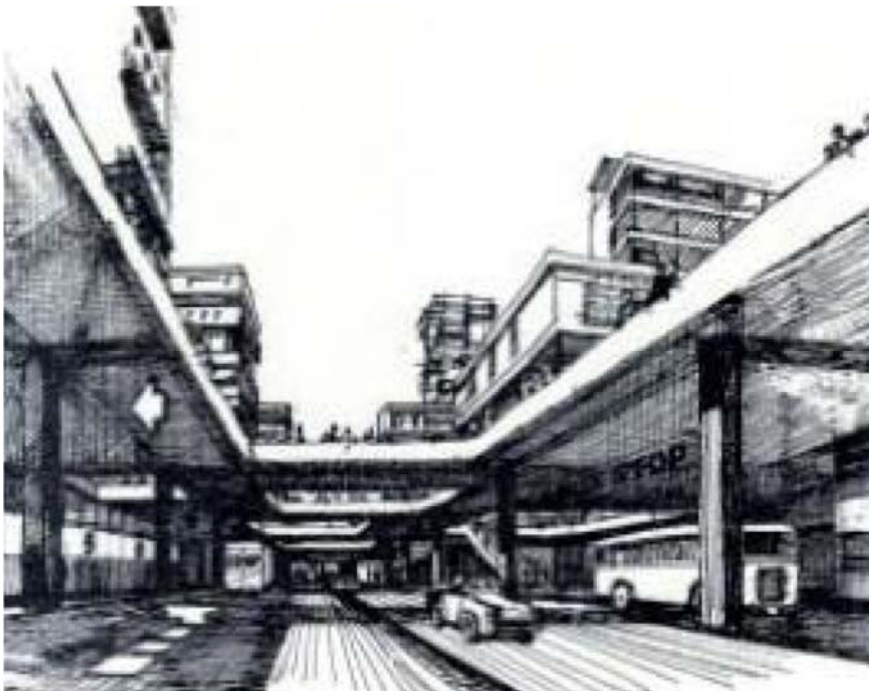
Uusi asemakaava perustui Postitaloa lukuun ottamatta kaiken olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen ja näiden tilalle rakentuvaan uuteen rakennuskantaan. Kaavan kunnianhimoinen piirre oli mahdollistaa moderni kaupunkirakenne, jossa auto- ja huolto- liikenne ovat kansirakenteiden alapuolella kellarikerrosten tasolla ja keinotekoiselle maantasokerrokselle oli määritetty korkeustaso, jonka yläpuoleiset kerrokset on merkitty käytötarkoituksen mukaisiksi kerroksiksi. Kerrosmäärä vaihtelee kahden ja neljän kerroksen välillä ja mikäli huomioidaan maanpäälliset kaksi kellarikerrosta, olisi kerrosmäärä korkeimmillaan yhteensä kuusi kerrosta. Lisäksi asemakaavassa edellytettiin ulokerakenteita

2-3 kerroksen osalle, millä pyrittiin korostamaan horisontaalisuutta ja luomaan uudenlaista kaupunkirakennetta.

Lappeenrannan yleis- ja asemakaavoituksen vaiheet 1950-60-luvuilla heijastavat kaupunkisuunnittelun tavoitteiden muuttumista, varsinkin kun pysähtyneisyyden aikana kaupunkirakenne ei ollut laajentunut ja vanha pienimuotoinen rakennuskanta ja tonttijako oli muutettavissa kohtuullisilla kustannuksilla uuden kaupunkirakenteen edellyttämään yhdenmukaiseen korttelimitoitukseen. Lappeenranta oli siten otollinen maaperä uuden modernin kaupunkirakenteen rakentumiselle. Lisäksi autojen yleistymisen edellytti tilavarauksia pysäköinnille ja tämä vaikutti korttelimitoitukseen. Ongelman ratkaisuksi valittiin liikenteen jakaminen eri kerrostasoille ja esikuvina olivat Frankfurt am Mainin keskustasuunnitelma sekä Lontoon Hookin esikaupungin alue noin 100 000 asukkaalle.

Suomessa Lappeenrannan keskustan tapaisia usean korttelin kaksitasoratkaisuja ei ollut aiemmin toteutettu. Hieman myöhemmin laaditussa Helsingin Itä-Pasilan ja Merihaan sekä Espoon Tapiolan keskustan suunnitelmissa liikennemuotojen erottelu toteutettiin samantapaisilla kansi- ja siltaratkaisuilla. Lappeenrannan ja Tapiolan ratkaisujen luontevuutta lisäävät jalankulkutasojen liittyminen osittain ympäröivään maanpinnan korkeammalla olevaan tasoon. Lappeenrannassa edellä mainittuihin kohteisiin verrattuna vähäisempi asukasmäärä ei edellyttäisi näin monimutkaista kaupunkirakennetta, jonka elinkaarikustannukset ovat ajan saatossa mittavat.

Hotelli Lappeen korttelin kaavamerkintä uudessa asemakaavassa oli yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (ALK). Kymenkadun (nykyinen Lappeenkatu) puoleiselle rakennusosalle oli mahdollista rakentaa kolme kerrosta toritason +105,7 likimääräisen tason yläpuolelle ja kolme kerrosta kyseisen tason alapuolelle (II+IIIg). Hotelli Lappeen osalta kolmikerroksinen osa jatkui kansalaistorin puoleiselle sivulle. Korttelin keskiosalle oli osoitettu vain kaksi kerrosta toritason yläpuolelle (II+IIIg). Rakennusoikeus oli 7800 krs-m<sup>2</sup> ja rakennetun julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema oli +116,1. Korttelialue jakaantuu kahteen symmetriseen osaan pohjois-eteläsuuntaisen, yleiselle



*Kuva 13: havainnekuva Hook:in (Hamphire Lontoo) asuinalueen keskustan suunnitelma vuodelta 1961, arkkitehdit Candilis, Josic, Wood (kirjasta Benevolo 1971), jossa eri liikennemuodot sijoittuvat eri tasoille kuten Lappeenrannan keskustan hallintokorttelin suunnitelmassa.*

jalankululle varatun alueen sijoittuessa korttelin keskelle. Hotelli Lappeen rakennus on alueen ensimmäinen rakennus, joka rakentui lähes kokonaisuudessaan uuden asemakaavan mukaisesti vuonna 1981.

Suunnittelualueella nykyisin voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.2.2011. Siinä tontti on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi hotellitoimintoja varten, kerroslukua on korotettu ollen IV+IIIg ja rakennusoikeutta lisätty 11500 kerrosalaneliömetriin. Aiemmassa asemakaavassa ollut julkisivun ja vesikaton korkotasoa määrittävä korkeus +116,5 on poistettu.



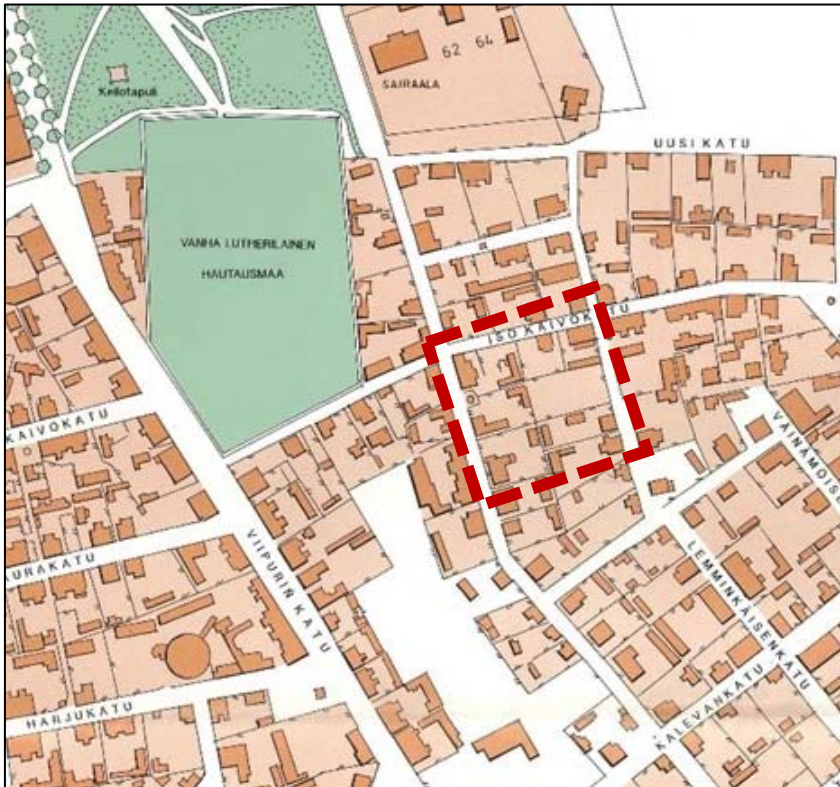
*Kuva 14: Suunnittelualueelle vuonna 2011 hyväksytty asemakaava, jossa rakennusoikeutta on lisätty 3700 krs-m<sup>2</sup> ja yksi kerros ollen kokonaiskorkeudeltaan neljä kerrosta torikannen tasolta. (Lappeenrannan kaupunki)*

- Keskustan hallintokorttelien rakentuminen ja nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan vanhan ydinkeskustan eteläreunalla, Peltolan kaupunginosassa, joka pääosin kuului 1900-luvun alkuvuosikymmenelle asti Lappeen piitäjään. 1800-luvun lopulta lähtien Viipurintien (nykyisen Kauppakadun) läheisyyteen rakentui Lappeenrannan kaupunkialueen esikaupunkiasutusta, joka laajeni vuosien kuluessa Tykin alueelle, muodostaen tiivistä esikaupunkialuetta. Pääosin yksikerroksiset hirsirakenteiset asuinrakennukset olivat kadun varressa ja talousrakennukset korttelialueen keskiosalla.

Ajan kuluessa osa Peltolan alueella sijaitsevista hirsirakennuksista korotettiin tai korvattiin kaksikerroksisilla uudisrakennuksilla ollen puurakenteisia asuinrakennuksia, joiden katussassa pääkatujen varrella oli myös liiketiloja.





*Kuva 15: 1930-luvun karttojen perusteella laaditussa Lappeenrannan kartassa on nähtävissä Hotelli Lappeen korttelin paikalla olleen tiivistä pientalojen kaupunkirakennetta, jossa asuinrakennus on kadun reunassa ja talousrakennukset korttelin keskiosalla. (Lappeenrannan historia 1917–1966).*

Merkittävä muutos kaupunkirakenteessa tapahtui vuonna 1967, kun uuden linja-autoaseman rakentaminen alkoi Kauppa-, Kirkko- ja Kaivokadun rajaamalle alueelle. Samalla Kymenkatua levennettiin nelikaistaiseksi ja se yhdistettiin Helsingintiehen. Uuden kulkuväylän ansiosta kaupungin itä-länsisuuntainen läpikulkuliikenne siirtyi uudelle keskustalueen kiertävälle kehäkadulle. Yhteys jatkui vesitornin liikenneympyrän kautta idän suuntaan kohti Lauritsalaa ja ohi lentokentän kohti Sammonlahtea ja Skinnarilaa, kaupungin uusille kasvualueille.



*Kuva 16: näkymä Kaivokadulta kohti itää vuonna 1970-79 (Aarne Mikonsaari, Lpr museot)*

Vuonna 1968 valmistunut linja-autoasema aloitti merkittävän muutoksen Lappeenrannan keskustan rakentamisessa kun osin sattumanvaraisestikin rakentuneen Peltolan pohjoisosan pientaloalueen tilalle alkoi rakentua asemakaavalla ohjattu moderni kaupunkirakenne. Sen lähtökohtana olivat vuonna 1953 laadittu yleiskaava ja vuoden 1963 keskustan asemakaavan arkkitehtuurikilpailu.



*Kuva 17: Etualalla Kauppakatu ja vuonna 1968 valmistunut uusi linja-autoasema, vasemmalla reunassa sankarihautausmaa, taustalla 1900-luvun alkupuolella rakentunutta Peltolan pohjoisosan asuinalueita, oikealla keskustan uusi kehäkatu, joka oli nimetty Kymenkaduksi. (Tuntematon kuvaaja 1968 Lpr museot)*

Linja-autoasema oli kaksikerroksinen betonielementtirakennus, jossa ajoneuvoliikenne oli johdettu ajoluiskilla Kymenkadulta ja Kauppakadulta sankarihautausmaan vieritse alemmalle tasolle. Jalankulkijoille oli rakennettu betonisilta Kauppakadulta kohti toisessa kerroksessa sijaitsevaa odotusaulaa, ennakoiden uuden keskustan hierarkiaa liikennejärjestelyjen sijoittumisesta eri tasoille.

Keskustan hallintokortteleiden asemakaavan laadinta viivästyi ja uusi kaava hyväksyttiin vasta vuonna 1975. Kuitenkin jo vuonna 1973 Valtionvarainministeriö oli vahvistanut virastotalon perustamissuunnitelman ja sen esisuunnitelman laati Arkkitehtitoimisto Castren–Jauhiainen–Nuutila. Suunnitelma vahvistettiin vuonna 1976, mutta valtiontalouden heikon tilanteen seurauksena rakennussuunnittelu alkoi vasta vuonna 1978. Hanketta saattoi hidastuttaa myös Lappeenrannan kaupungintalon suunnittelun hidas eteneminen, koska rakennushallitus edellytti kaupungilta liikenteen kaksitasoinen mahdollistavan edustatorin rakentamisen ennen kuin virastotalon hanketta edistetään liikenteen monitasoratkaisuun sopivaksi. Tämä johti siihen, että kaupungintalon suunnittelun nopeuttamiseen, josta niinkään vastasi Arkkitehtitoimisto Castren – Jauhiainen – Nuutila. Toimiston juuret johtavat Viljo Revellin arkkitehtitoimistoon, jolta oli tilattu jo vuonna 1964 kaupungintalon arkkitehtisuunnittelu. Toimintaa jatkoi Revellin kuoltua Arkkitehtuuritoimisto Heikki Castrén & Co ja suunnittelu edelleen jatkui uudella nimellä.

Virastotalon ja Poliisitalon rakentaminen alkoi vuonna 1978. Kansalaistorin suuntaan kolmikerroksinen, julkisivuiltaan tiililaattapintainen ja elementtirakenteinen virastotalo sekä



kaksikerroksinen poliisitalo valmistuivat pääosin vuonna 1980 ja muutostöiden osalta vuonna 1982. Virastotalon kerrosala on 15641 krs-m<sup>2</sup> kokonaisalan ollessa 22543 m<sup>2</sup> ja poliisitalon osalta kerrosala on noin 2140 krs-m<sup>2</sup>.

Kaupungintalon rakentamispäätöstä on edeltänyt monivaiheinen tapahtumaketju. Lappeenrannassa kaavailtiin vuosikymmenien ajan seuraajaa Suomen vanhimmalle puurakenteiselle raatihuoneelle vuodelta 1829. Uuden kaupungintalon suunnitelmasta toteuttamatta jäivät Leander Ikosen ehdotus vuodelta 1891, Eliel Saarisen suunnitelma vuodelta 1906 ja myös Italo Sorgaton ehdotus vuodelta 1923. Uuden Lappeenrannan kaupungintalon suunnittelu jatkui vasta vuonna 1964, kun Toronton kaupungintalon suunnittelukilpailun voittanut arkkitehti Viljo Revell sai tehtäväksi laatia arkkitehtisuunnitelmat. Kaupungin johto oli tilannut jo vuonna 1958 arkkitehti Viljo Revelliltä hahmotelman hallintokorttelin sijainnista Lappeenrannan uuteen yleiskaavaan perustuen. Revell laati suunnitelman, jossa Sankarihautausmaan itäpuolelle oli sijoitettu yhdeksän korttelin hallintokeskus ”kruunu” ja sen keskelle sijoittuu yhden kerroksen ympäröiviä rakennuksia korkeampi kaupungintalo eli ”helmi”. Toteutuneen kaupungintalon mittasuhteet ovat Revellin hahmotelman mukaiset ja torikannen yläpuolelle nousevat ”helmen” neljä kerrosta.

Kaupungintalon suunnittelu ei edennyt kun valmisteilla ollut kuntaliitos aiheutti epävarmuutta tilatarpeista ja tämä vaikeutti suunnittelun ohjausta. Vuonna 1967 tapahtuneen Lauritsalan, Lappeen ja Lappeenrannan yhdistyminen yhdeksi kaupungiksi ei selkeyttänyt tilannetta ja rakentamispäätös siirtyi edelleen. Vasta vuoden 1975 rakentamisen mahdollistavan asemakaavan hyväksymisen jälkeen suunnittelua jatkettiin Revellin toimistoa jatkaneen Arkkitehtitoimisto Castrén–Jauhiainen–Nuutila Oy:n toimesta. Samainen toimisto suunnitteli myös kansalaistorin pohjoisreunalle sijoitettavaa valtion virastotaloa ja kaupungintalon pohjoispuolelle sijoitettavaa poliisitaloa helpottaen uuden kaupunkirakenteen korkean vaatimustason mukaisten suunnitelmien yhteensovittamista.

Lappeenrannan kaupungintalon rakennustyöt alkoivat vuonna 1980 Kansalaistorin rakentamisen osalta ja rakennus otettiin käyttöön vuoden 1983 keväällä. Kansalaistorin tasolta katsoen nelikerroksinen rakennus edusti monimuotoista arkkitehtuuria, jossa vaaleasta



*Kuva 18: Näkymä Kaivokadulta kohti kaupungintalon rakennustyömaata vuonna 1980, taustalla juuri valmistuneet Virastotalo ja Poliisitalo sekä Lappeen Marian kirkon kello-torni. (Kenzi Rinno 10.8.1980 Lpr museot)*

kalkkikivirouheesta valmistettujen betonielementtijulkisivujen kolmas kerros on kaksi metriä ulokkeena alempien kerrosten julkisivulinjasta, mikä yhdessä nauhaikkunarivin kanssa antaa rakennukselle horisontaalisen korostuksen. Kokonaisuutta kannatteleva pilarit on sijoitettu julkisivun ulkopuolelle mahdollistaen vapaamman huonejaottelun. Pääjulkisivussa kansalaistorin suuntaan on neljännessä kerroksessa kaupunginhallituksen kokoushuone, joka pystypilareiden välisenä ulokkeena korostuu vertikaalialueena merkiten toritasolla olevan pääsisäänkäynnin.



*Kuva 19: Kansalaistorin betonikansirakenne, autojen pysäköintitasot ja Kirkkokatu vuonna 1982, taustalla rakenteilla oleva Lappeenrannan kaupungintalo, vasemmalla valtion virastotalo ja poliisitalo (Kenzi Rinno 1982 Lpr museot).*

Rakennuksen sisällä orientoituminen on luontevaa kun viisi kerrosta korkean aulan yläosassa oleva lasiseinä antaa valoa ja avaruutta rakennussiipien taitekohtaan. Rakennuksen keskellä on Lappeenranta-sali, joka on 621-paikkainen esiintymistila konserteille ja tapahtumille. Käynti kaupunkilaisten yhteiseen olohuoneeseen on torikannen alapuolella olevalta alimmalta aulatasolta ja saman lämpiön kautta kuljetaan myös 51-paikkaiseen kaupunginvaltuuston istuntosaliin. Rakennuksen toinen kellarikerros sijaitsee katutasolla, josta on toinen julkinen sisäänkäynti rakennuksen aulatiloihin. Kaupungintalon kerrosala on 10307 krs-m<sup>2</sup> ja kokonaisala 21361 m<sup>2</sup>.

Kaupungintalon oli määrä laajentua myöhemmin kattamaan koko kortteli, mutta tilojen käytön tehostumisen seurauksena laajennustarve poistui ja korttelin vapaalle osalle rakentui vasta vuonna 2015 liike- ja toimistorakennus Centre. Laajennusosan rakentumiselle oli meneillään viimeinen mahdollisuus, koska myös viereinen kortteli oli lähdössä rakentumaan ja myöhemmin laajennuksen rakentaminen olisi edellyttänyt jalankulkukansien purkamista rakennusalueen kohdalta rakentamisen ajaksi, vaikeuttaen rakentumisen toteutumista. Viisi kerrosta toritason yläpuolelle nousevassa liike- ja toimistorakennuksessa on yhden kerroksen ylitys asemakaavan sallimaan kerrosmäärään, lisäksi suuri ilmastointikonehuone nousee kattorakenteiden yläpuolelle. Maalatuista betonielementeistä rakennetun rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtistudio Vuorinen Oy. Torikannen alapuolella sijaitsevat korttelirakenteen mukaiset kaksi maanpäällistä kellarikerrosta mahdollistaen kuorma-autojen huoltoajon katutasolla. Centren kerrosala on 4797 krs-m<sup>2</sup> ja kokonaisala 6455 m<sup>2</sup>.

Korttelin alkuperäissuunnitelmasta poiketen uudisosalle kaavoitettiin yksi kerros enemmän kuin rakentuneessa kaupungintalossa eikä uudisosassa ole ylimmän kerroksen sisäänvetoja. Lisäksi toimistorakennuksen suurikokoinen IV-konehuone nousee erillisenä

kerroksena vesikaton yläpuolelle. Jalankulkutasoa on laajennettu 1-2 kerroksen noin 2,5 metrin sisäänvedolla avartuen hieman kapeaa jalankulkualuetta.



*Kuva 20: Julkisivuprojektiossa kohti etelää leikkautuu Brahenkatu, vasemmalla kaupungintalo, keskellä Centren liike- ja toimistorakennus, oikealla Raatimiehenkatu, oikeassa reunassa olevan rakennuksen korkeus ei vastaa toteutuneen kaupunginteatterin korkeutta. (Lappeenrannan kaupunki)*

- Hotelli Lappeen rakennus

Kaupungintalon edustalla olevan Kansalaistorin eteläreunalla sijaitsee suunnittelualueeseen kuuluva Hotelli Lappeen liikerakennus, joka on vuonna 1983 valmistunut kokonaisuudessaan viisikerroksinen liike- ja hotellirakennus. Kuitenkin rakennus on kaavamerkintöjen mukaisesti käytännössä kolmikerroksinen siten, että torikannen alapuolella olevat maanpäälliset kerrokset ovat kellarikerroksia. Hotelli Lappeen toisen ja kolmannen kerroksen seinälinjat ovat kolmelta sivultaan ulokkeena noin 2 metriä yli tontin rajojen ja muodostavat katettua ulkotilaa jalankulkijoille. Jalankulkualue jatkuu rakennuksen kolmella sivulla ja liittyy siltoja pitkin Lappeenkadun montun yli kohti Peltolaa. Läntiseltä kevyen liikenteen sillalta oli siltayhteys myös linja-autoaseman rakennukselle ja edelleen Kauppakadulle.

Hotellirakennuksen toritason julkisivut ovat pääosin lasia ja 2-3 kerroksen ulokeseinät on toteutettu peltikasettirakenteena (alun perin profiilipeltiä). Maantason ja toritason väliset seinärakenteet ovat muottivalupintaista betonia. Rakennuksen on suunnitellut SOK Rakennusosasto vuosina 1981-83. Hotelli Lappeen tilastoihin merkitty kerrosala on 7920 krs-m<sup>2</sup> ja kokonaisala noin 13550 m<sup>2</sup>, kun huomioidaan kellarikerrokset kokonaisuudessaan torikannen alapuolella.

Hotelli Lappeen toritason kerroksessa toimivat hotellin vastaanoton lisäksi lähes 30 vuotta tanssi- ja ruokaravintolat, joista tunnetuin lienee yökerho Doris. Vuonna 2014 hotellin peruskorjauksessa toritasolta avattiin kulkuyhteys rakennuksen luoteiskulmalta kohti kaupakeskus Ison Kristiinan pääkauppakäytävää. Yhteyden varrelle on sijoittunut erikoisliikkeitä ja ravintolatiloja jatkaen kaupakeskusta toritasolla kohti Kauppakatu. Samalla rakennuksen itäpuolella ollut kevyen liikenteen kulkuväylä kansalaistorilta kohti etelää rakennettiin hotelli Lappeen leveydeltä ensimmäisen kerroksen tasolla osaksi



kauppakeskuksen liiketiloja siten, että kauppakäytävän kautta on läpikulku avoinna joka päivä klo 7-21.



*Kuva 21: Vasemmalla Hotelli Lappee ja oikealla linja-autoasema, rakennusten välissä kevyen liikenteen silta, tämän takana Lappeenkatu, jonka rakentuminen keskeytyi useiden vuosien ajaksi ja jatkui vasta 2000-luvun alussa, kun linja-autoasema oli siirretty rautatieaseman läheisyyteen. (Rinno Kenzi 1983, Lpr Museot)*

- Suunnittelualueetta ympäröivä rakennuskanta

Suunnittelualueen itäpuolella olevan, tuolloin vielä kortteliksi 31 merkityn Brahenkatu 3:n ja korttelin 30 Brahenkatu 5:n rakentaminen aloitettiin vuonna 1985. Suurikokoinen rakennuskokonaisuus edusti uuden suuntauksen mukaista lasikatteisten kauppakäytävien ympärille rakentuvaa ostoskeskusta. Rakennuksen korkeus ja liikennejärjestelyt jatkoivat Hotelli Lappeen rakennetta, jossa kaksi alinta kerrosta ovat kellarikerroksia huoltoajolle sekä autojen pysäköinnille ja jalankulkukannen yläpuoliset kolme kerrosta liike- ja toimistotiloille. Rakennuksen julkisivut olivat maalattuja betonielementtejä ja julkisivutehosteena olivat klinkkeripinnoitetut syvennykset.



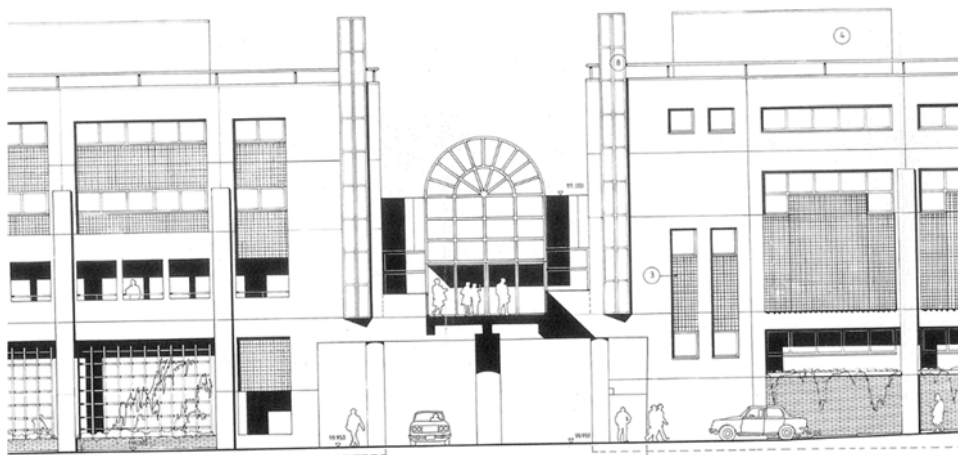


*Kuva 23: Leikkaus Brahenkadun suuntaisesti, jossa näkyy kauppakeskuksen julkisivu pohjoiseen ja kevyen liikenteen luiska alkaen Kaivokadulta päättyen Raatimiehenkadun yläpuolella olevalle toritasolle yhdistäen eri korkeustasoilla olevat jalankulkualueet. (Lappeenrannan kaupunki)*

*Raatimiehenkatu  
Kymenkatu  
Lappeen pääty,  
Raatimiehenkatu ja ke-  
eenrannan kau-*

Kauppakeskuksen suunnittelija oli Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy. Kahden korttelin alueelle rakentuneen rakennuksen kerrosala oli 15600 krs-m<sup>2</sup> ollen Lappeenrannan mittakaavassa tuolloin varsin suurikokoinen kohde. Kauppakeskus valmistui vuonna 1988 laajentaen keskustan kaupallista aluetta. Vetovoimatekijänä oli autojen pysäköintitilojen helppo saavutettavuus kehäkadulta ja sisäyhteys katetulle kauppakäytävälle. Liikekeskuksen lopputarkastus on pidetty vasta 10.4.1991 kuvastaen rakennushankkeen suurta mittakaavaa ja haasteellisuutta. Raatimiehenkadusta länteen oleva osa oli nimetty Karjalan liikekeskukseksi ja itään oleva osa Lappeen liikekeskukseksi, johon sijoittui tavaratalo Anttila.

Kauppakeskuksen rakennuspaikan sijainti oli haasteellinen, kun Erkki Juutilaisen laatiman asemakaavan mukaisen kaupunkirakenteen reunalla tuli kansirakenteella liikkuva kevytliikenne jalkauttaa maanpinnan tasolle ja jatkumaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kulkuyhteydet maantasolle rakentuivat Raatimiehenkadun vierestä lähtevällä ulkoluisikalla kohti Armilankatua saavuttaen maanpinnan Kaivokadun risteyksessä. Ajoneuvoliikenne oli ohjattu kauppakeskuksen alapuolella olevaan K01 pysäköintihalliin Kaivokadun risteyksestä ja sisäänajo oli rakennuksen itäpäädyistä. Rakennuksen sisäinen jalankulku-yhteys toritasolta oli liukuportailta Raatimiehenkadun reunalinjalta alemmalle K01 tasolle ja autojen pysäköintihallin kautta Kaivokadulle, josta oli kulkuyhteys Kymenkadun

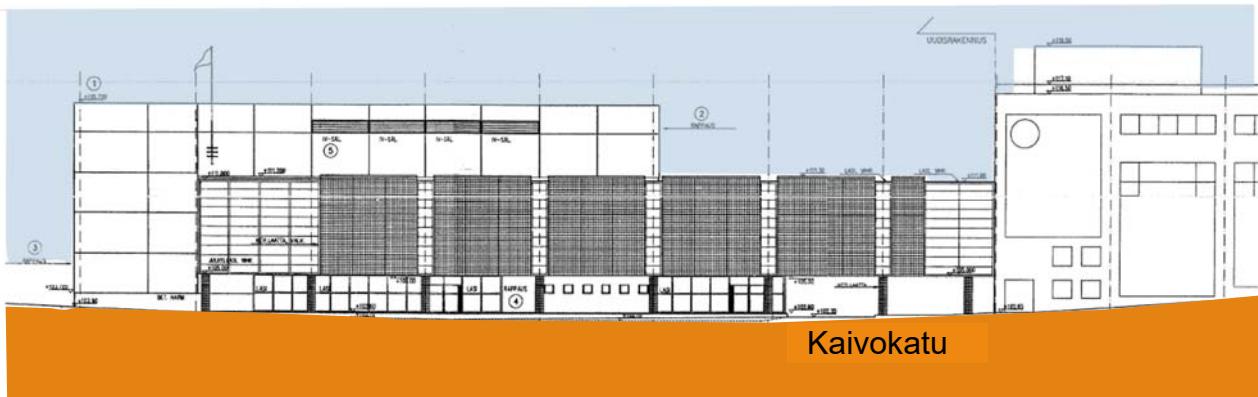


*Kuva 24: Vasem-malla ote julkisivausta Kymenka-dulle, Raatimie-henka-dun koh-dalta, jossa jalan-kulkuyhteys jatkuu sillalla yli Kymen-raitin kohti Tietä-jänkatua ja Pelto-lan asuinalue-tta. (Lappeenrannan kaupunki)*

alikulkutunnelin kautta Hietalankadulle ja kohti Peltolan asuinalueita. Alempaan K02 pysäköintihalliin ajo oli Raatimiehenkadulta ja Brahenkatu päättyi tänne, johtuen kulkuyhteyden tukkeena olevasta kevyenliikenteen rampista.

Vuonna 1992 aloitettiin suunnittelu Lappeen kauppakeskuksen jatkamiseksi Kaivokadusta kohti itää osoitteessa Brahenkatu 7. Tiloihin sijoittuisi tavaratalo Anttilan laajennus sekä muita liiketiloja. Laajennusalue oli Erkki Juutilaisen asemakaavassa asuinrakennusten korttelialuetta ja rakentaminen edellytti asemakaavan muutosta liikerakentamista varten. Samalla kaavan muutoksessa yhdeksän hallinto- ja liikekorttelin suorareunainen muoto sai ulokkeen juuri ahtaimpaan kohtaan, keskustan kehäkadun sisämutkaan.

Kaksikerroksisen laajennuksen suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy. Sen maalattujen betonielementtijulkisivujen lisäksi pintamateriaalina olivat myös valkoiset klinkkerilaatat ja peltikasetit. Korttelin kaakkoiskulmalla, Lappeenkadun mutkassa oleva kaareva muoto oli otettu keskeiseksi osaksi rakennuksen arkkitehtuuria niin että itäjulkisivu rakentuu kahdesta erkkerimäisinä ulokkeina viuhkan kaarelle asetetuista, porrastuvista seinän osista, joiden välissä on ikkunoiden korostuksena lasipilareita. Rakennusmassalle antaa vertikaalista ilmettä konehuoneen jatkaminen rakennuksen itäpäädyn yli. Rakennuksen kerrosala oli 3870 krs-m<sup>2</sup> ja kokonaisala 6970 m<sup>2</sup>.



*Kuva 25: Leikkaus Brahenkadun suuntaisesti, jossa Lappeen kauppakeskuksen laajennuksen julkisivu pohjoiseen, kuvan oikeassa reunassa Lappeen kauppakeskuksen vanha osa ja kevyen liikenteen luiska Kaivokadulta kohti Raatimiehenkadun yläpuolella olevaa toritasoa. (Lappeenrannan kaupunki)*

Laajennuksen seurauksena jalankulkuyhteys Kaivokadulta Hietalankadun suuntaan jäi tunneliin laajennuksen alle, vähentäen reitin houkuttelevuutta. Lisäksi Lappeenkadun ja laajennuksen väliin jäänyt kevyenliikenteen väylä muuttui kapeaksi kuiluksi, ennakkoiden Lappeenkadun alittavaa kevyen liikenteen tunnelia. Myös leveä kevyen liikenteen luiska toritasolta Kaivokadulle päättyi epäjohdonmukaisesti, kapeana jalkakäytävänä kohti Armilankatua ja kohtasi samassa tasossa pysäköintihalliin kulkevan ajoneuvoliikenteen.

Kauppakeskuksen peruskorjauksen ja laajennuksen suunnittelu aloitettiin vuonna 2010 suunnittelijana Arkkitehdit Cederqvist & Jäntti. Laajennusosan kortteli oli viimeinen rakentava pala yhdeksän keskustakorttelin kokonaisuudesta. Suunnittelussa lähdettiin rohkeasti muuttamaan epäkohdiksi havaittuja toimintoja, kuten ajoyhteydet autojen pysäköintitiloihin ja jalankulkijoiden kulkuyhteydet eri korkotasojen välillä. Ratkaisuna avattiin autojen kulkuyhteys suoraan Lappeenkadulta maanalaisiin pysäköintihalleihin, jolloin Kaivokatu vapautui saattoliikenteelle ja jalankulkijoille. Brahenkatu katettiin lasikatteella

Kaivokadun ja Raatimiehenkadun välillä muodostaen kauppakeskuksen sydämen. Lasi-osan päädyissä olivat kauppakeskuksen uudet pääsisäänkäynnit. Vanhan osan kauppa-käytävä johdettiin diagonaalisesti liittymään keskusaulaan ja jatko-osa liittyi aulan itäreu-nalle. Jalankulkuliikenteen siirtyminen eri korkeustasojen välillä ratkaistiin liukuportailta ja näyttävillä näköalaihisseillä. Kauppakeskuksen liiketiloja ja kellariin sijoittuvia autopaikkoja lisättiin, toiminnallisuutta laajennettiin ja tiloihin suunniteltiin neljä elokuvateatterisalia.

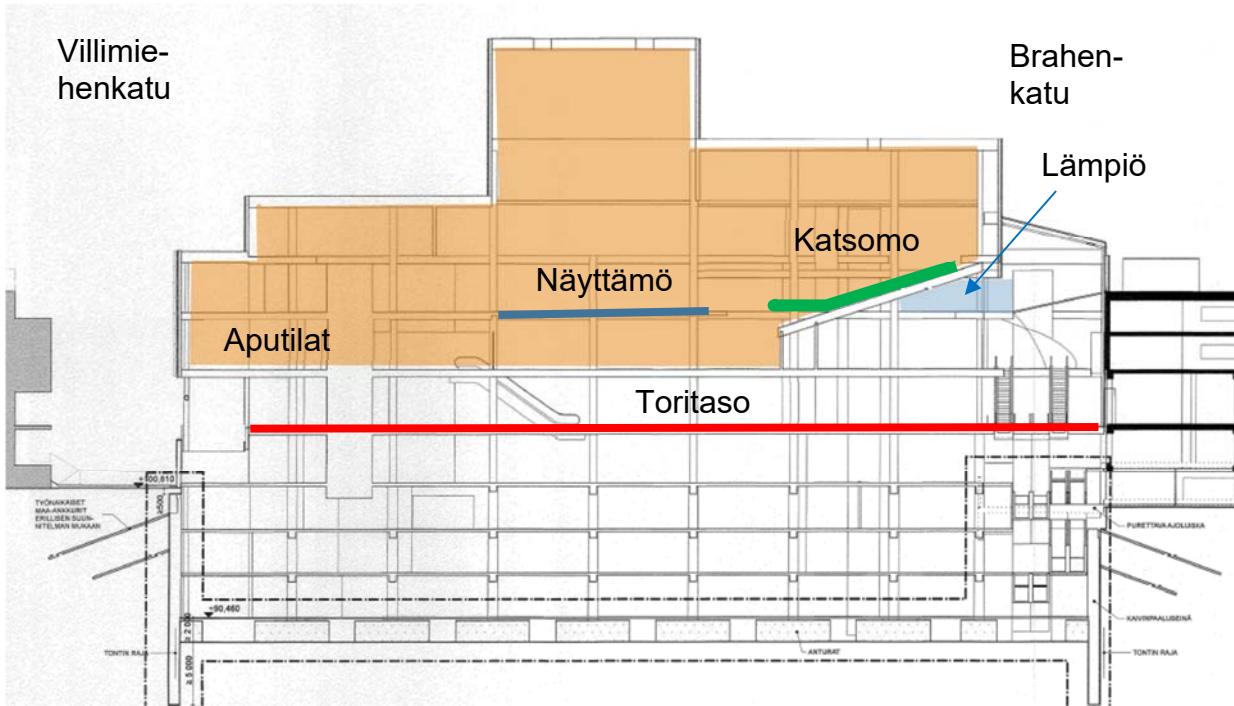
Suunnittelun edetessä ilmeni, että laajennuksen tiloihin ei ehkä löytyisi riittävästi liikeyri-tyksiä. Ratkaisuksi ongelmaan aloitettiin kaupunginteatterin suunnittelu osaksi kauppakeskusta. Lappeenrannan kaupunki oli jo jonkin aikaa kaavailnut uutta teatterirakennusta, mutta päätökseen asti johtavaa ratkaisua ei ennen kauppakeskusta ollut löydetty. Vuosina 1955, 1961 ja 1982 rakennettu vanha teatterirakennus kärsi pahoista sisäilmaongelmista ja lopulta päädyttiin sen purkamiseen. Uusi kaupunginteatteri päätettiin rakentaa kauppakeskus IsoKristiinan yhteyteen, mikä varmisti laajennuksen toteutumisen. Uudistettu kauppakeskus avattiin vuonna 2015 ja kaupunginteatteri vihittiin käyttöön tammikuussa 2016. Laajennetun kauppakeskuksen ja teatterin kerrosala on yhteensä 34100 krs-m<sup>2</sup>.



*Kuva 26: Kuvan oikeassa alareunassa kaartuu Lappeenkatu ja sen yläpuolella kauppakeskus IsoKristiina. Kauppakeskuksen korkein osa on kaupunginteatterin näyttämötorni, tämän vasemmalla puolella liikerakennus Centre ja kaupungintalo, kuvan vasemmassa reunassa Hotelli Lappee (Lappeenrannan kuvapalvelu)*

Kaupunginteatterin rakenteet nousevat merkittävästi keskustakorttelien vallitsevan kolmea kerrosta tavoittelevan räystäskorkeuden yläpuolelle, mikä kuvastaa muutosta eri aikakausien arvostuksissa sekä kaupunkikuvan että toiminnallisen hierarkian kannalta. Aiemmin tavoitteena on ollut rakentaa julkiset rakennukset näkyville sijainneille puistoalueiden ja aukoiden reunoille, korostaen saapumista kohti rakennusta ja lisäten näin rakennuksen arvokkuutta. Lappeenrannan uusi kaupunginteatteri edustaa erilaista kulttuurirakentamista, jossa rakennus on sijoitettu kauppakeskuksen yhteyteen. Saapuminen lämpiöön tapahtuu halki kauppakeskuksen keskusaulan ihmisvilinän. Teatterin näyttämötorni kohoaa selvästi ympäröivää kaupunkirakennetta korkeammalle, mutta on havaittavissa selvästi vain kaukomaiseman silhuetissa. Julkisen rakennuksen identiteettiä osana kaupunkikuvaa on luomassa ainoastaan kauppakeskuksen pääaulasta nouseva portaitko kohti teatterin lämpiötä.





Kuva 27: Leikkaus kauppakeskus IsoKrisitiinan laajennuksesta kohti itää, toritason korko on merkitty punaisella, kaupunginteatterin rakennusosa keltaisella, lämpö vaalean sinisellä, katsomon istuimet vihreällä ja näyttämötaso tumman sinisellä, oikeassa reunassa vanha Lappeen kauppakeskus mustilla viivoilla. (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee kauppakeskus Galleria, joka on valmistunut vuonna 2007. Rakennuksen alkusuunnittelusta vastasivat arkkitehdit Pia Sopanen ja Ilkka Svärd ja rakennussuunnitelmia toteutusvaiheessa laati arkkitehtitoimisto Ark'idea. Gallerian liiketilat sijoittuvat maantasokerroksessa koko korttelin alueelle ja ylempien kerrosten liiketilat ovat korttelin itäosalla, avautuen pohjois-eteläsuuntaiselle kauppakäytävälle. Kauppakeskuksen länsireuna rajoittuu Kauppakatuun ja liiketilojen yläpuolella on neljä asuinkerrosta kokonaisuuden ollessa viisikerroksinen. Gallerian rakennuskokonaisuus on rakennettu pilareiden varaan ja Lappeenkatu kulkee rakennuksen ja Kauppakadun alapuolella noin 100 metrin mittaisessa tunnelissa.

Rakennuksen korkean kauppakäytävän mahtipontisuutta korostavat sisäänkäyntien katoksia kannattelevat, viiden kerroksen korkuiset teräspilarit, johdattaen jalankulkijan Kirkkokadun toritasolta luontevasti diagonaalisella kauppakäytävällä halki korttelin kohti Kauppa- ja Kirkkokadun risteystä, jossa korkoero on luiskattu esteettömäksi kulkureitiksi.

Suunnittelualueen eteläpuolella olevan Lappeenkadun ja Kymenraitin väliin jäävälle kiilamaiselle alueelle on rakentunut vuosina 2004-2014 viisi viisikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusten kellarikerroksissa sijaitseviin autojen pysäköintitiloihin on ajoyhteys Lappeenkadulta ja pihatason pysäköintialueelle yhteys on Pieneltä Kirkkokadulta. Kellarikerrosten julkisivut ovat betonielementtipintaisia ja asuinkerrosten julkisivut ovat pääosin vaalean keltaista tilimuurausta. Rakennusten välisille piha-alueille avautuvilta osiltaan yksi julkisivu on tummaa peltiä. Kevyt liikenne liittyy Kymenraitille. Alue on hyvin tiiviisti rakennettu niin että ajoneuvojen ja kevyen liikenteen väylät sijoittuvat lähelle rakennuksia.

- Katuverkko



Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee Lappeenkatu, joka on luokitukseltaan 2+2-kaistainen pääkatu. Katualueen leveys on 27 metriä sijoittuen kaivantoon, noin 6 metriä vallitsevaa toritasoa alemmas. Katu on asfaltoitu ja sen keskellä on viherkaista, jolla on lehmusrivi. Kadun pohjoisreunalla on kapea jalkakäytävä.

Suunnittelualueen länsirajana oleva Kirkkokatu on luokitukseltaan tonttikatu, joka muuttuu suunnittelualueen puolivälissä tunneliksi, jatkuen betonikannen alaisena tunnelina Villimiehenkadun pohjoisreunalle. Tunnelin kansirakenne tasolla +105,9 yhdistää kaupungintalon edusta-aukion ja suunnittelualueen luoteispuolella olevan Sankarihautausmaan itä-länsisuunnassa yhtenäiseksi jalankulun ja pyöräilyn alueeksi, jossa huoltoajo on sallittu. Suunnittelualueen länsi- ja eteläreunalla jatkuu parvekemainen kevyen liikenteen väylä, joka päättyy Laappeenkadun ylittävään siltaan. Sillan jatkumona on suunnittelualueen itäreunalla, kohti pohjoista kulkeva jalankulkuyhteys kaupungintalon aukiolle ja sillan eteläreunalta on kulkuyhteys vastakkaiseen suuntaan kohti etelää, kevyelle liikenteelle osoitetulle Kymenraitille.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Brahenkatuun, joka luokitellaan tonttikaduksi. Katualueen leveys on 15 metriä. Kadun yläpuolella oleva betonikansi korkeustasolla +105,9 on kevyelle liikenteelle ja huoltoajolle varattua aluetta.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2021). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Lappeenkadulla 7821 ajoneuvoa itään ja 7628 ajoneuvoa länteen. Kirkkokadulla kulki 5404 ajoneuvoa pohjoiseen ja 5470 etelään ja Brahenkadulla 19 ajoneuvoa itään ja 464 ajoneuvoa länteen.

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71 293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kohdalla on vuonna 2040 Lappeenkadulla 7854 ajoneuvoa itään ja 7765 ajoneuvoa länteen. Kirkkokadulla kulkee suunnittelualueen etelänpuoleisella osalla 5618 ajoneuvoa pohjoiseen ja 6411 ajoneuvoa etelään sekä



Kuva 1: Vasemmassa kuvassa vuorokauden liikennemäärät vuonna 2020 ajoneuvoa/vrk ja oikeassa kuvassa liikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2040 (Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan kaupunki ja WSP Oy 2020).



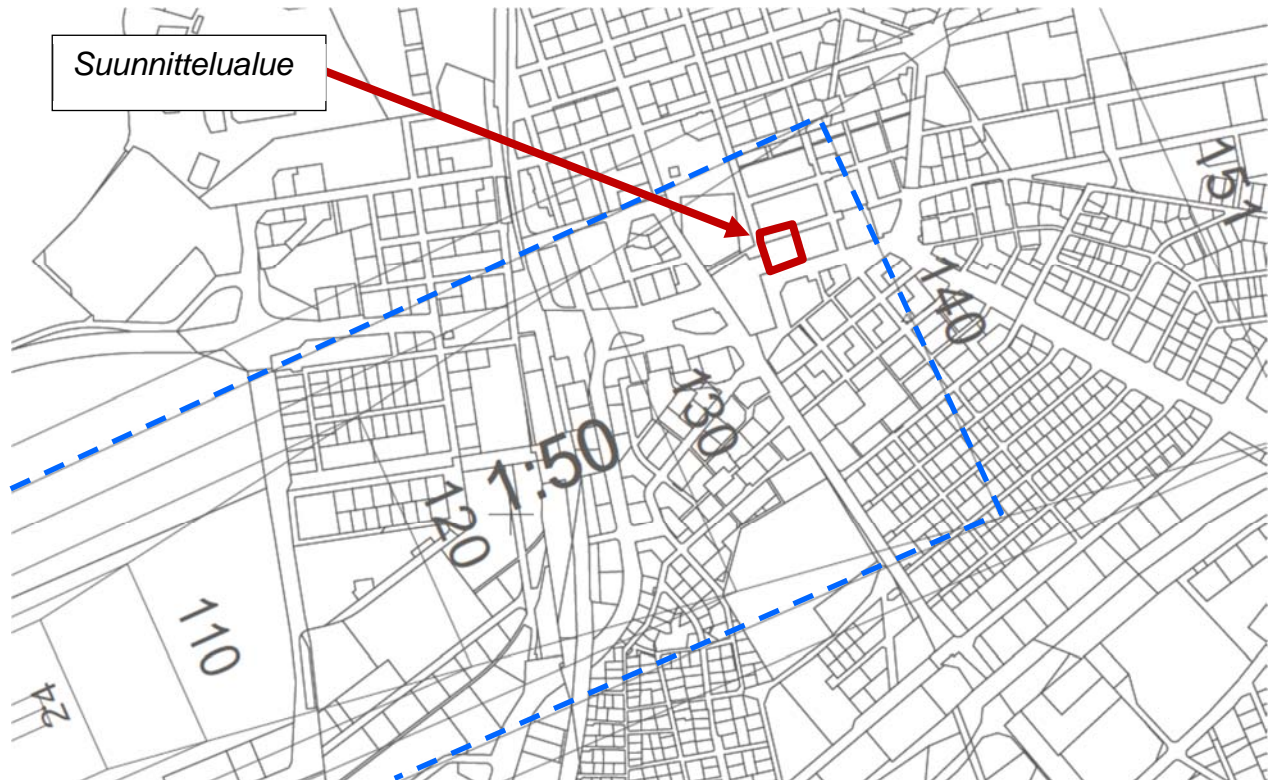






- Lentoestepinnat

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnon esteitä on korttelin lounaiskulmassa +137 metriä merenpinnasta mitattuna ollen noin 37 metriä maanpinnan yläpuolella.



Kuva 2: Lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Suunnittelualue on merkitty punaisella. Lähde: Lappeenrannan lentoasema Oy, Ilmailulaitos, EFLP AGA M3-6 mukaiset lentoesterajoituspinnat 9.9.2016.

### 3.1.4 Kiinteät muinaisjäänökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

- Valtakunnalliset kohteet

Museovirasto on määritellyt suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsevan Lappeen Marian kirkon, kirkkopuiston ja sankarihautausmaan osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Lappeen kirkko.

Myös Lappeen Marian kirkon pohjoispuolella sijaitsevan Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).



Kuva 31: Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva Lappeen Marian kirkko, kirkkopuisto ja sankarihautausmaa ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Lappeen kirkko.

#### - Maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueesta koilliseen ovat maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt/ kohteet (ma/mk) nro 16 Kimpinen ja nro 23 Taikinämäki. Kohteet ovat aluekokonaisuuksia, jotka sijaitsevat suunnittelualueesta noin yhden kilometrin etäisyydellä. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaan ympäristöön.

#### - Paikalliset kohteet

Suunnittelualueella ei ole paikallisesti merkittäväksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähimmät merkittäviksi luokitellut kohteet ovat valtion virastotalot ja Lappeenrannan kaupungintalo. Valtion virastotalo (kohde 71) on luokiteltu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n (Keskusta-alue) rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (*Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013*) paikallisesti merkittäväksi 1960-luvun alusta lähtien rakentuneeksi virastotalokokonaisuudeksi. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsevan kaupungintalon (kohde 72) on todettu olevan paikallisesti merkittävä 1980-luvun kaupungintalo.

Osayleiskaavassa suunnittelualueen rakennuksilla ei ole suojelumerkintää. Luokiteltujen kohteiden valtion virastotalojen ja kaupungintalon kohdalla on merkintä *Kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde* (sk). Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Hotelli Lappeesta on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi selvitys rakennuksen vaiheista. Selvitys on osa kaava-aineistoa. Selvitys ei arvottamisen osalta täytä rakennushistoriaselvityksen vaatimuksia. Rakennusten arvoja on kuitenkin tarkasteltu kaavatyön yhteydessä kaupunkikuvallisesta, historiallisesta ja rakennushistoriallisesta näkökulmasta.

### 3.1.5 Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu maastollisesti Salpausselän tasaiselle lakialueelle. Kuljettaessa Kirkkokatua pitkin suunnittelualueelta pohjoiseen, kolmen korttelin etäisyydellä maasto alkaa viettää kohti Kaupunginlahden rantaa. Kohti etelää kuljettaessa Kirkkokatu nousee

Lappeenkadun risteyksen jälkeen noin kuusi metriä alkuperäiselle maanpinnan korkeudelle, minkä jälkeen maasto muuttuu loivasti kohti etelää viettäväksi rinteeksi.

Katukuva on monikerroksinen ja vaihteleva, jossa Kirkkokadun länsipuolelle sijoittuvat Kauppakeskus Galleria ja seuraavana kohti pohjoista ajoneuvoliikenteelle maanalainen tunneliosia. Yläpuolisella toritasolla kevyenliikenteen kulkijoille näkymänä on Sankarihautausmaa, Keskuspuiston kohdalla ajoneuvo- ja kevyenliikenteen kulkutasot kohtaavat, seuraavana on kaupunkikuvassa erittäin merkittävä Lappeen Marian kirkko ja Marian aukion vastakkaisella puolella Osuuspankin vuonna 2017 valmistunut, seitsenkerroksinen toimitilarakennus.

Kirkkokadun itäpuolella rakennusten korkeudet ovat yhtenäisemmät. Kaupunkikuvassa nykyinen Hotelli Lappeen rakennus on viisikerroksinen osalla julkisivustaan ja torikannen alkaessa rakennuksen puolivälissä tunnelissa olevat maanpäälliset betonirakenteet ovat kaksi kerrosta korkeat ja yläpuoleinen osa on kolmikerroksinen. Seuraavana on kaupungintalon edustalla oleva Kansalaistori, seuraavana nelikerroksinen valtion virastotalo, Paasikiven puisto, viisikerroksiset Kassatalo ja Saimaanlinna sekä Marian aukion päätteenä oleva kuusikerroksinen Lappeenrannan seurakunnan rakennus.



*Kuva 32: Näkymä kauppakeskus Gallerian alittavalta ja länteen johtavalta Lappeenkadulta, oikealla Hotelli Lappee. (Lappeenrannan kaupunki)*

Lappeenkatu on kaupungin ydinkeskustan ohittava kehäkatu ja tärkein itä-länsisuuntaisen ajoneuvoliikenteen reitti keskusta-alueella, yhdistäen nauhakaupungin itä- ja länsiosat toisiinsa. Kaupunkikuvallisesti alue on suunnittelun alueen kohdalla ilmeeton, noin kuusi metriä vallitsevaa maanpinnan tasoa alemmaksi kaivettu katualue, johon rajautuvat julkisivut ovat pääosin muottipintaista betonivalupintaa. Kuuden metrin korkeudesta ylöspäin kadun pohjoisen puoleinen julkisivu on kaupunkikuvaltaan yhtenäinen ja kokonaisuus on yhteensä viiden kerroksen korkuinen. Sen katkaisee Lappeenkadun ylittävä Gallerian kaupakeskus sekä näkymää rytmittävät kaksi katualueen ylittävää kevyen liikenteen siltaa.



Lappeenkadun eteläjulkisivun muodostavat maapenger, kuusikerroksiset asuinkerrostalot, Lappeenkadun suunnasta katsottuna maanpäällisen pysäköintihallin betoniseinä ja kauppakeskus Gallerian muodostama tunneli muodostaen urbaania autokaupunkitilaa. Lappeenkadun katutilaa pehmentävät visuaalisesti keskisaarekkeen lehmusrivi sekä keski- ja reunakaistojen pensasistutukset. Kokonaisuutena Lappeenkatu muodostaa merkittävän kaupunkikuvaa ja -rakennetta jakavan elementin, joka on ylitettävissä vain siltojen ja kauppakeskus Gallerian kohdalla.

Suunnittelualueen luoteispuolella olevan Keskuspuiston ansiosta kaupunkikuva on tällä kohtaa ilmavampi. Puisto luo Kansalaistorille yhdessä Hotelli Lappeen matalan rakennusmassan ansiosta ihmisen mittakaavaan sopivaa ja viihtyisää kaupunkirakennetta.

### 3.1.6 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä vakinaisia asukkaita. Työpaikkoja on noin 180 painottuen palveluihin.

Suunnittelualueen lähiympäristössä ovat Lappeenrannan ydinkeskustan monipuoliset kauppa- ja ravintolapalvelut painottuen kauppakeskus IsoonKristiinaan ja Galleriaan. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta on myös pääosa keskustan julkisista palveluista, kuten kaupungintalo, valtion virastotalo, maakuntakirjasto, teatteri ja terveystalot.

### 3.1.7 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasmelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä tai tärinää.

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

#### - Liikennemelu

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa vilkkaasti liikennöidyn Lappeenkadun varrella. Suunnittelualueen kohdalla Lappeenkadun pohjoisreunalla on jalankulku- ja pyörätie noin kuuden metrin korkeudella olevalla ulokkeella. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä nostaa melutasoa.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on laadittu liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Oy 31.1.2021). Liikenne-ennustetta on referoitu tarkemmin selostuksen kohdassa 3.1.3. Liikenne-ennusteen pohjalta WSP Finland Oy on laatinut Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvityksen vuonna 2021. Meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja melusteet.

Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot on esitetty oheisessa taulukossa.

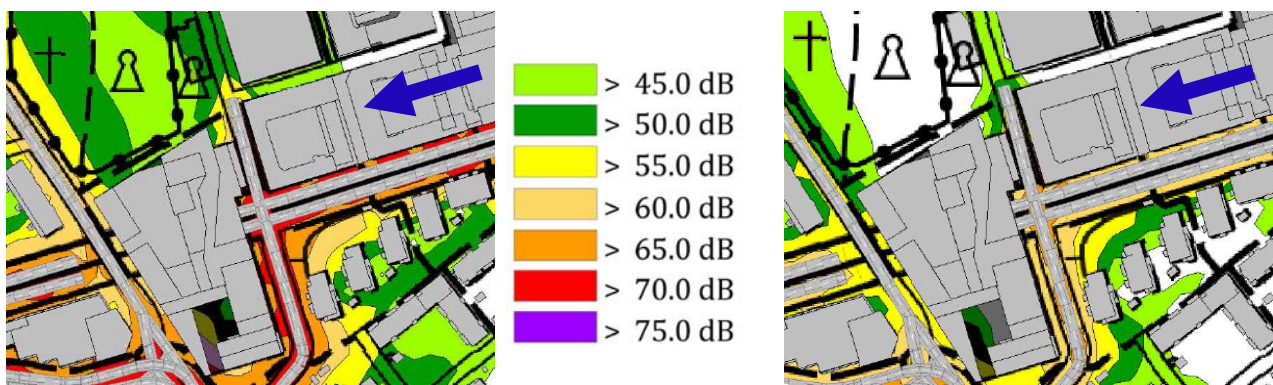
	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), $L_{Aeq}$ , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
<b>ULKONA</b>		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB <sup>1) 2)</sup>
Loma-asumiseen 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	-

*Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.  $L_{Aeq}$ =melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).  
1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.  
2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon hainnointiin yöllä.  
3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.  
Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.*

Kuva 33:  
Vnp 993/92  
mukaiset  
yleiset me-  
lun ohjear-  
vot.

Suunnittelualue on suhteellisen tiiviisti rakennettua siten, että rakennukset suojaavat Lappeenkadun suunnalta tulevalta melulta. Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueen rajalle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on korttelin Lappeenkadun katualueen puoleisella rajalla alle 75 dB(A).

Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan Lappeenkadun katualueen rajalla alle 65 dB(A).

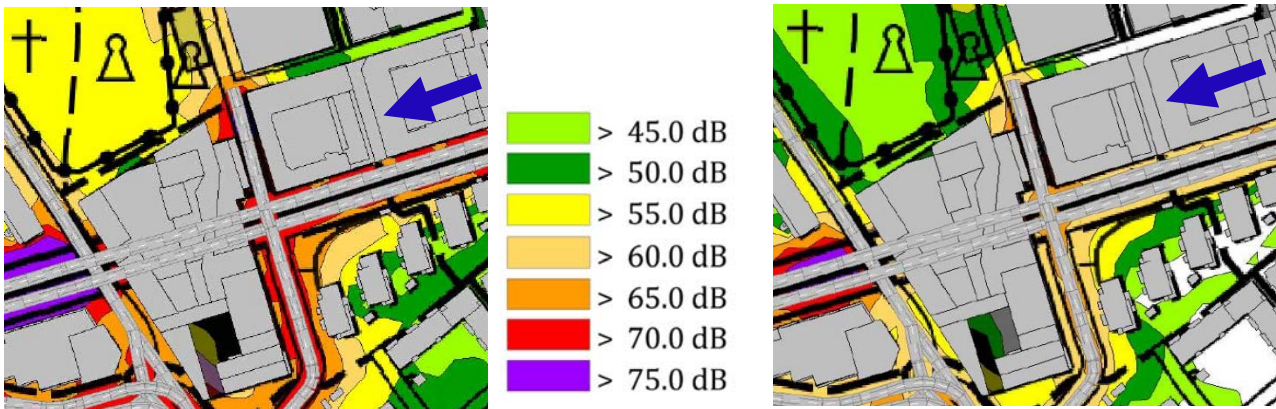


Kuva 34: Vasemmassa kuvassa on esitetty nykytilanteen tieliikennemelun keskiäänitasot päiväaikaan kello 7-22 ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)

Keskiäänitasot on mallinnettu ajoneuvoliikenteelle osoitettujen katujen korkeudelta ja siten suunnittelualueeseen liittyvät ulko-oleskelualueet sijoittuvat noin 6 metriä korkeammalle tasolle, jonne liikennemelun kantautuminen on vähäisempää ja siten on oletettava, että nykytilanteessa melun ohjearvot alittuvat toritasolla, jossa ulko-oleskeluun tarkoitettut alueet sijaitsevat.

Meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2040 suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan keskiäänitaso on korttelin Lappeenkadun katualueen puoleisella rajalla alle 75 dB(A).

Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan Lappeenkadun katualueen rajalla alle 70 dB(A) ja Kirkkokadun katualueen rajalla alle 65 dB(A).



Kuva 35: Vasemmassa kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7-22 keskiäänitasot ja oikeassa kuvassa yöajan kello 22-7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 3.6.2021)

Kaavamuuotosalueelle on laadittu asemakaavoituksen yhteydessä erillinen meluselvitys. Jo tehdyt selvitykset osoittavat, että korttelia ympäröivien katujen liikennemäärät mitä todennäköisimmin aiheuttavat melun ohjearvot ylittäviä keskiäänitasoja nyky- ja ennustetilanteessa ja edellyttävät rakenteilta melutorjunnan ominaisuuksia.

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

#### Lentoliikenteen melu

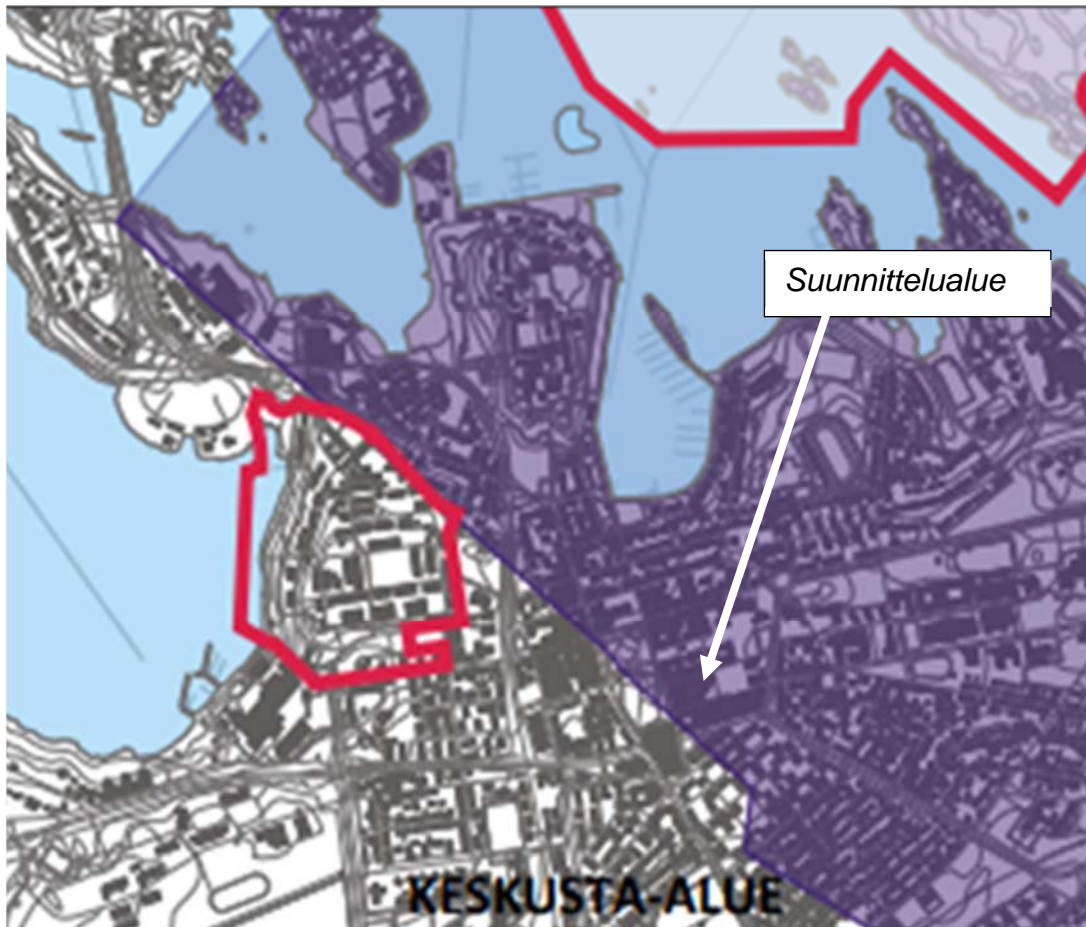
Suunnittelualue sijoittuu noin 2 kilometrin etäisyydelle Lappeenrannan lentoaseman kiitotien itäpäästä. Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella. Alue ei ole myöskään maakuntakaavan lentomelualueella.

#### Seveso

Suunnittelualue sijaitse Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Kaukaan tehtaat kuuluvat ns. Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) soveltamisalaan. Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten osalta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes määrittelee laitokselle konsultointivyöhykkeen. Kaukaan osalta vyöhykkeen laajuus on 2 kilometriä.



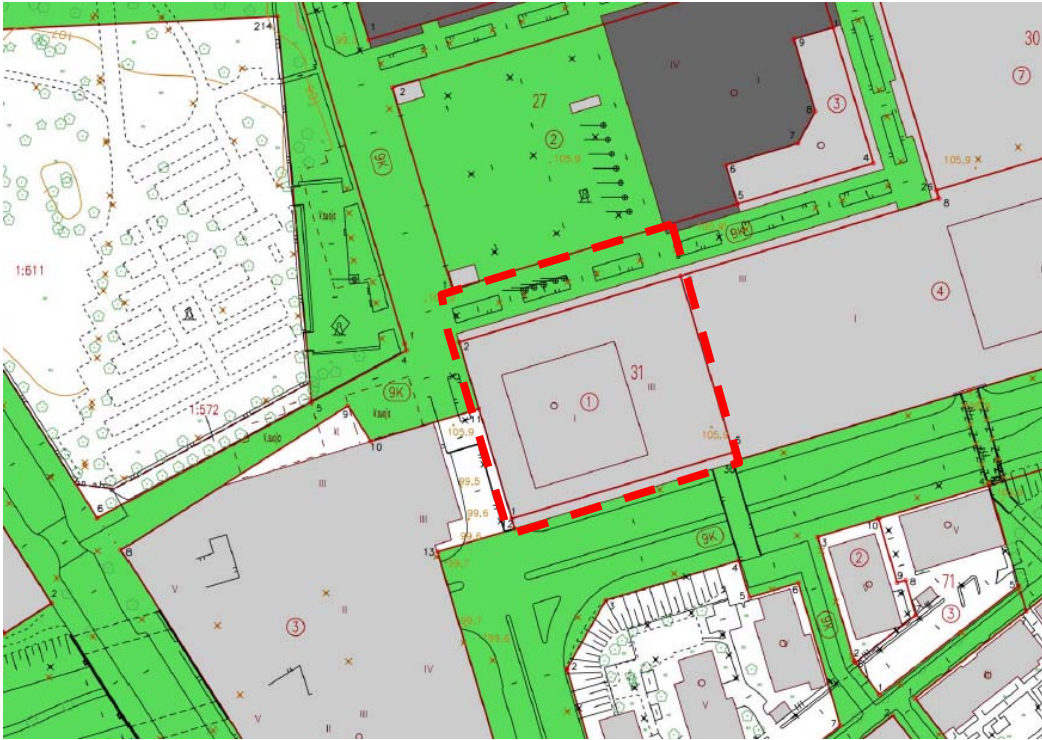
Konsultointivyöhyke muodostetaan laitoksen riskeistä yleisesti tiedossa olevien arvioiden perusteella. Vyöhyke ei suoraan sovellu suojavyöhykkeeksi, mutta sen alueella kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan.



Kuva 36: UPM Kaukaan tehtaiden Seveso-konsultointivyöhyke on merkitty karttaan violetilla värisävyllä Lappeenrannan alueella. (Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itäisen osa-alueen perusselvitykset).

### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on katualueita lukuun ottamatta yksityisen maanomistajan omistuksessa. Kaupungin omistamat alueet näkyvät seuraavan sivun kartassa vihreällä.



Kuva 37: Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt tontit omistavat yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkovivalla. (Trimble Locus)

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivitystyön. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

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

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

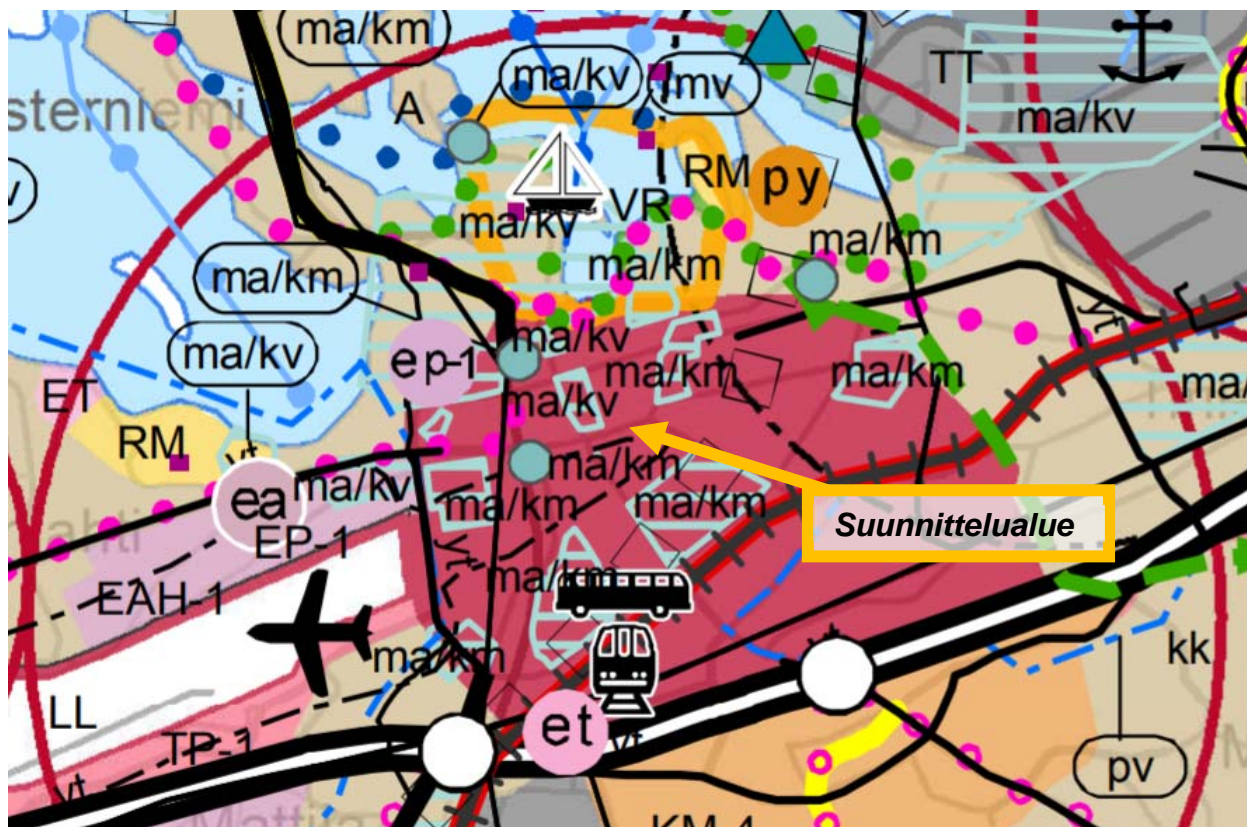
Alue kuuluu myös *kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen* (kk). Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien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



lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

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



Kuva 38: Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. (Etelä-Karjalan liitto)

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



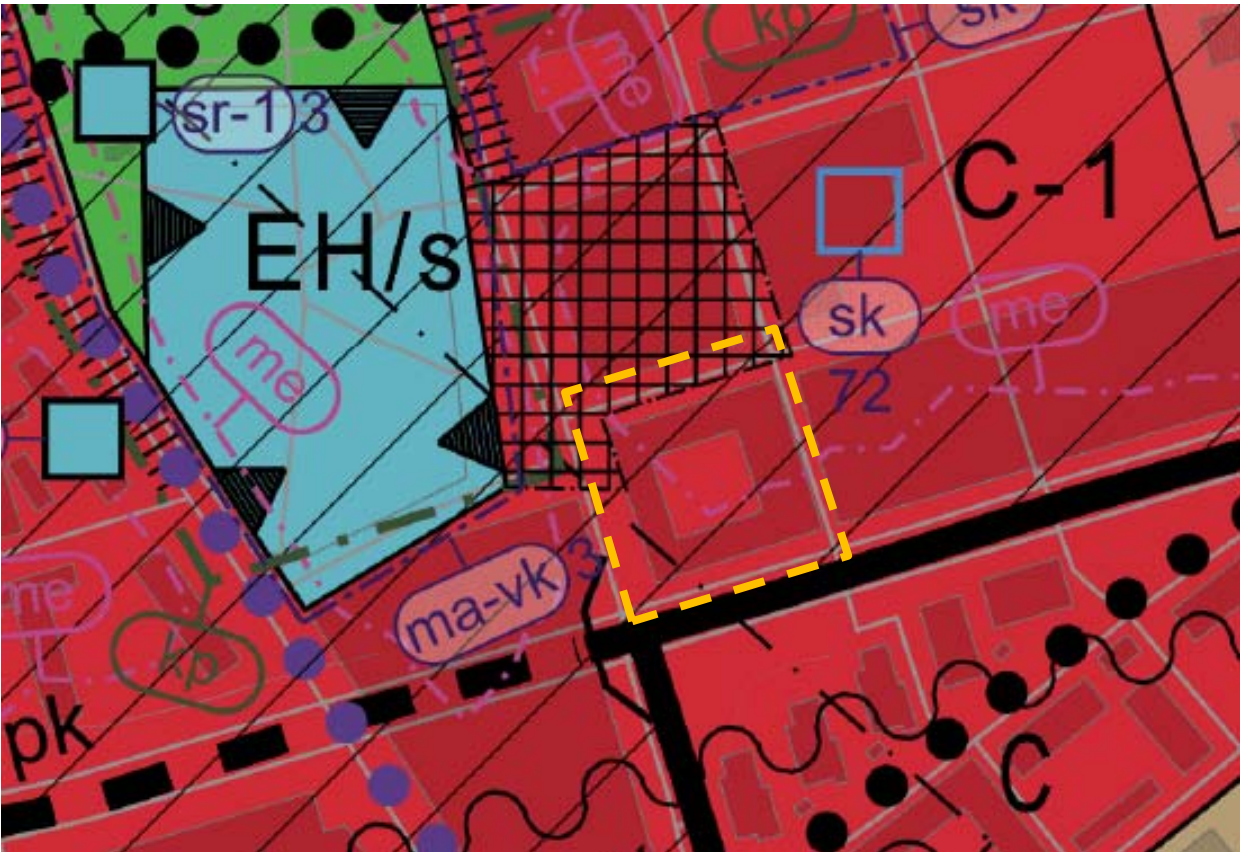
niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

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

Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivitystyön. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

- Yleiskaava

Alueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue). Yleiskaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 24.4.2017 ja se on lainvoimainen.



Kuva 39: Ote keskustaajaman osayleiskaavasta 2030 (Keskusta-alue). Suunnittelualue on merkitty keltaisella katkoviivalla. (Lappeenrannan kaupunki)

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

kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä  $e=2,0 - 4,0$ .

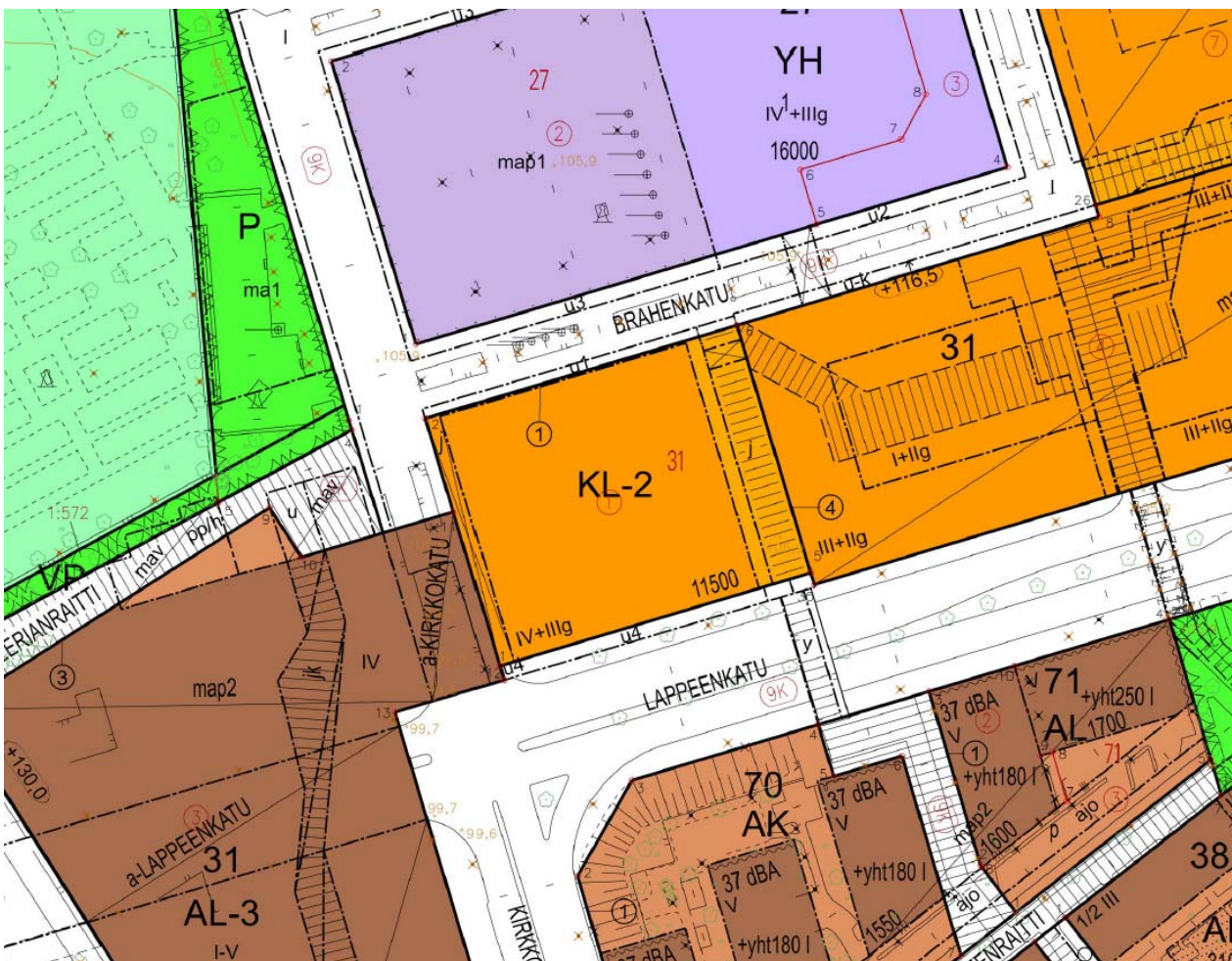
Suunnittelualue on etelä- ja länsireunaltaan meluntorjuntatarve-alue (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää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

Suunnittelualueen pohjoisreuna ja osittain itäreuna ovat *katuaukio/toria*.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Lappeenkatu on osoitettu *pääkatuna* (pk).

#### ▪ Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Hotelli Lappeen tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 21.2.2011 hyväksymä asemakaava. Brahenkadun pohjoisreunan osalta asemakaava on hyväksytty 15.5.1985. Lappeenkadun pohjoisreunan asemakaava on puolestaan hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.8.2003.



Kuva 40: Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta. (Trimble Locus 17.5.2023)

Hotelli Lappeen tonttia, Peltolan kaupunginosan korttelin 31 tonttia 1 koskeva asemakaavamerkintä on *liikerakennusten korttelialue hotellitoimintaa varten* (KL-2). Rakennuksen kerrosluku on neljä tasosta +105,9 ylöspäin lukien (IV+IIIg), jonka lisäksi saa rakentaa

kolme kerrosta mainitun tason alapuolelle. Rakennusoikeus on 11500 krs-m<sup>2</sup> tonttitehokkuuden ollessa  $e=3,32$  ( $11500/3465$  m<sup>2</sup>).

Vuoden 1975 asemakaavassa on Brahenkadun katualueella kaavamerkintä ulokkeen rakentamisesta katualueelle (u3), jossa on likimääräisellä tasolla +99,0 sijaitseva katualueen osa, jolle on likimääräiseen tasoon +105,7 rakennettava jalankulkutaso. 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.

Lappeenkadun katualueella on kaavamerkintä ulokkeiden rakentamisesta katualueelle (u4). Likimääräisellä tasolla +99,5 sijaitseva katualueen osa, jolle likimääräisestä tasosta +102,0 ylöspäin saa ja jolle likimääräisestä tasosta +108,5 ylöspäin tulee rakentaa alueeseen rajoittuvalla korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvä uloke, kuitenkin siten, että alueella säilyy likimääräisellä tasolla +105,7 vähintään 2,0 metriä leveä kadunsuuntainen kulkutila. Alueelle saa rakentaa siihen liittyvän korttelialueen perustuksia, kuitenkin siten, että alueella säilyy likimääräisellä tasolla +99,5 vähintään 2,0 metriä leveä kadun suuntainen kulkutila. Alueelle rakennettavien perustusten tulee olla pilareita, etäisyys toisistaan vähintään 7,0 metriä.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella, Peltolan kaupunginosan korttelin 27 tontit 2 ja 3 ovat *hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta* (YH). Rakennuksen kerrosluku on neljä tasosta +105,9 ylöspäin lukien (IV+IIIg), jonka lisäksi saa rakentaa kolme kerrosta mainitun tason alapuolelle. Rakennusoikeus on 16000 krs-m<sup>2</sup> tonttitehokkuuden ollessa  $e=2,12$ , ( $16000/(6696+834)$ ). Korttelialueesta puolet on toteutettu torialueena ja siten todellinen toteutunut tehokkuusluku on korkeampi ollen  $e=4,0$  ( $15104/3765$ ).

Kaavamuutosalueen itäpuolella, Peltolan kaupunginosan korttelin 31 tontti 4 on *liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta* (K). Rakennuksen kerrosluku on korttelin reunaosilla kolme tasosta +105,9 ylöspäin lukien (III+IIg), jonka lisäksi saa rakentaa kaksi kerrosta mainitun tason alapuolelle sekä korttelin keskiosilla saa rakentaa yhden kerroksen sekä kaksi kellarikerrosta. Korttelin keskiosalla on pohjois-eteläsuuntainen tasossa +105,9 oleva yleiselle jalankululle varattu lämmitetty ja katettu korttelialueen osa, Kulkuyhteyden sijainti on ohjeellinen ja jalankulun tulee olla avoinna päivittäin klo 7-21. Rakennusoikeus on 28000 krs-m<sup>2</sup> tonttitehokkuuden ollessa  $e=2,73$ , ( $28000/(10264)$ ).

Kaavamuutosalueen eteläpuolella Peltolan kaupunginosan korttelin 70 tontti 1 on *asuin-kerrostalojen korttelialuetta* (AK). Rakennusten kerrosluku on viisi (V). Rakennusoikeus on kolmella rakennusalalla 1550 krs-m<sup>2</sup> ja lisäksi ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa yhteiskäyttötiloja 180 krs-m<sup>2</sup> ollen yhteensä 5190 krs-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e=1,17$  ( $5190/4440$ ).

Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella Peltolan kaupunginosan korttelin 71 tontit 2 ja 3 ovat *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta* (AL). Rakennusten kerrosluku on viisi (V). Rakennusoikeus on kahdella rakennusalalla 1600 ja 1700 krs-m<sup>2</sup> ja lisäksi ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa yhteiskäyttötiloja 180 ja 250 krs-m<sup>2</sup> ollen yhteensä 3730 krs-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e=2,74$  ( $3730/1367$ ).



Kaavamuutosalueen länsipuolella, Peltolan kaupunginosan korttelin 31 tontti 3 on *liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta*. Kortteliin voidaan sijoittaa *monitoimisasi* sekä *majoitus ja ravintolatoimintaa* (AL-3). Rakennuksen kerrosluku on korttelin itäreunalla neljä (IV) ja eteläpäädyssä kuusi. Kuusikerroksisen osan ylin kerros saa olla puolet suurimman kerroksen alasta (VI ½). Luoteiskulmalla kerrosmäärä vaihtelee yhden ja viiden välillä (I-V). Korttelin lounaiskulmalle ei ole osoitettu rakennusala ja alueeseen liittyy korttelin keski-osalla oleva yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka on katettu kauppakäytävä, ja jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Rakennusoikeus on 19500 krs-m<sup>2</sup> tonttitehokkuuden ollessa e=1,87 (19500/(10387)). Korttelin pohjoisreunalla on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Kaavamuutosalueen luoteispuolella on puistoalueita (P ja VP) sekä Sankarihautausmaa, jossa sijaitsee muistomerkki *Suru ja Usko tulevaisuuteen*.

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020 alkaen.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

- Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

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

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

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

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen taustalla on Etelä-Karjalan Osuuskaupan vuonna 2022 tekemä aloite asemakaavan muutoksesta Hotelli Lappeen laajennusosan rakentamiseksi.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa hotellin laajentaminen olemassa olevan rakennuksen sisä- ja yläpuolelle korkeana rakennuksena lentoestepinnan sallimissa rajoissa.

Lappeenrannan kaupunki on hyväksynyt kaavamuutosaloitteen ja päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen hakemuksen mukaiselle alueelle. Suunnittelualuetta

on laajennettu viereisille katualueille mahdollistaen korttelirajoja ylittävien ulokkeiden asemakaavamerkintöjen päivittämisen vastaamaan alueella vallitsevaa tilannetta.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

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

Asemakaavaluonnoksesta järjestetään asukastilaisuus etätilaisuutena verkossa Teams-kokouksena. Kaikille avoimeen asukastilaisuuteen pystyy liittymään asemakaavan verkkosivujen kautta lataamatta ohjelmaa erikseen. Asemakaavan esittelyosuudesta tehdään tallenne, joka julkaistaan Lappeenrannan kaupungin YouTube-kanavalla City of Lappeenranta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä.

## 4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2022 Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelun aluksi on tutkittu alustavia maankäyttöluonnosvaihtoehtoja sekä laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 24.5.2023. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 25.5.2023 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 30.5. – 20.6.2023. Nähtävillä olon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

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

Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 12.6.2023 etätilaisuutena verkossa Teams-kokouksena. Tilaisuuteen osallistui 2 henkilöä. Lisäksi asemakaavan muutoksen sisällöstä on neuvoteltu naapurikiinteistöjen kanssa.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 4.10.2023 sekä kaupunginhallituksessa 9.10.2023.

Kaupunginhallitus on asettanut kaavaedotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 12.10-13.11.2023. Kaupunginhallitus pyysi lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Lisäksi jätettiin kaksi muistutusta. Asemakaavaselostusta on tarkistettu saatujen muistutusten perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

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

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

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun yleisenä tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kehittäminen osana Lappeenrannan strategian mukaista kaupunkirakenteen tiivistämistä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan hotellin lisätilojen rakentuminen nykyisen rakennuksen sisä- ja yläpuolelle. Rakennusoikeutta korotetaan vastaamaan yleiskaavan mukaista tavoiteltavaa tonttitehokkuutta  $e=2,0 - 4,0$ .

Lappeenrannan kaupungin kannalta asemakaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa hotellin laajennushanke sekä parantaa sitä kautta hotelli-ravintolakompleksin toimivuutta osana Kauppakeskus Iso-Kristiinaa. Samalla mahdollistetaan yhtenäiset asemakaavamerkinnot korttelialueen tonteille.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös yleisemmin kaupunkirakenteen tiivistäminen uudisrakentamisella. Kaupungin tavoitteena on kehittää suunnittelualueetta kiinteänä osana ydinkeskustan eteläosaa ja lisätä alueen vetovoimaisuutta hyvien kevyenliikenteen yhteyksien ja joukkoliikennedyhteyksien äärellä.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on lisätä korttelin merkitystä lisäämällä tontin kerrosluokua lentoestepinnan sallimissa rajoissa ja muodostaa kaupungin keskustaan uusi



*Kuva 3: Kuvan vasemmassa alakulmassa on Sankarihautausmaa, tämän yläpuolella Valtion virastotalo ja Kaupungintalon edustatori, seuraavana oikealla Hotelli Lappee, Lappeenkatu ja kuvan alareunassa Kauppakeskus Galleria. (Lappeenrannan kuva-palvelu)*



maamerkkirakennus. Tavoitteena on kehittää alueesta lähiympäristöineen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus.

Lappeenrannan LPR2037-strategian tavoitteena on kaupungin elinvoiman vahvistaminen ja kaupungin keskusta on elävä, viihtyisä ja helposti saavutettava.

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

Osallisten tavoitteet. Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Luonnosvaiheen kuulemisessa lähiasukkaat ja -kiinteistöt eivät jättäneet kaavaratkaisua koskevia mielipiteitä. Yksi naapurikiinteistö jätti mielipiteen, joka koski rakentamisen aikaisia kulkuyhteyksiä.

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

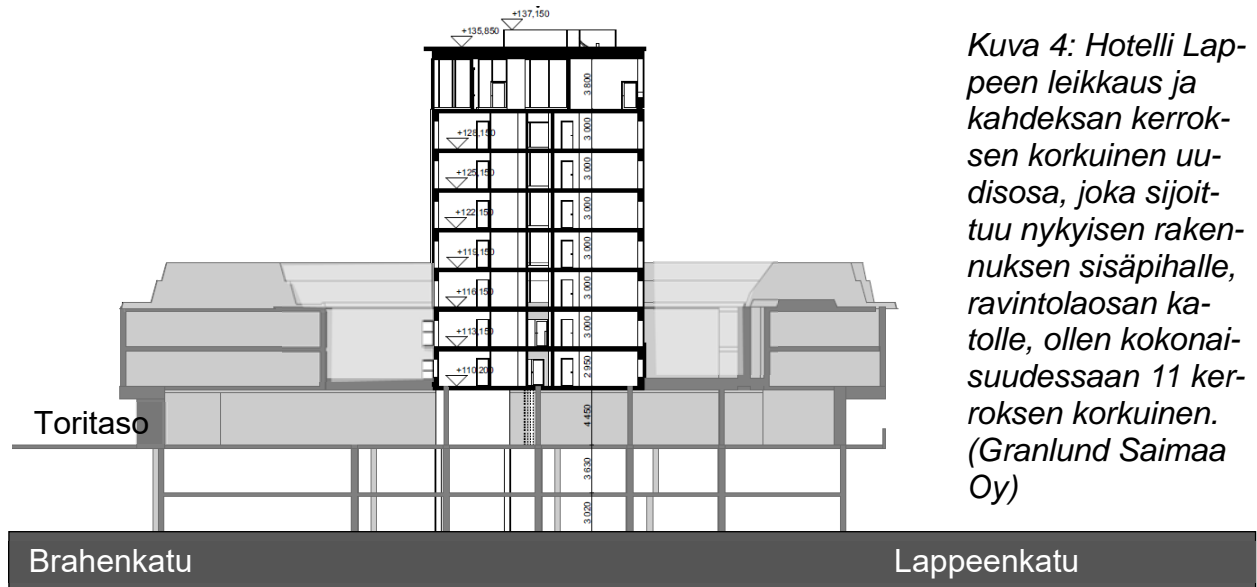
Maakuntakaavassa keskusta-alue on osoitettu kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunkirakennetta.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Asemakaavan muutosaloitteen ja tilaajan teettämien viitesuunnitelmien perusteella Lappeenrannan kaupunki laati kaupunkikuvaa koskevia alustavia selvityksiä luonnoksen mukaisen rakennuksen sijoittumisesta olemassa olevan Hotelli Lappeen yhteyteen.

Suunnittelun lähtökohtana oli kaupunkirakenteen tiivistäminen sijoittamalla Kaupungintalon edustatorin tasolta tarkasteltuna kolmikerroksisen hotellirakennuksen keskelle korotusosa, joka nousee kuusi kerrosta nykyisen korttelirakenteen yläpuolelle. Lappeenkadun tasolta tarkasteltuna rakennus on valmistuttuaan yksitoista kerrosta korkea kun yhdeksänkerroksisen alapuolella ovat kaksi maanpäällistä kellarikerrosta huomioidaan kerroksina katunäkymässä. Suunnitelmalle ei tutkittu vaihtoehtoisia massoittelumalleja, koska nykyinen hotellirakennus asetti suunnittelulle jo osaltaan selvät reunaehdot, ja koska tavoitteena oli alusta alkaen selkeä tornimainen rakennusmassa lentoestepinnan sallimissa rajoissa. Kaupunkikuvan kannalta on eduksi rakentaa mahdollisimman korkea laajenusosa, mikä mahdollistaa uuden maamerkin syntymisen merkitsemään nykyisen kaupallisen keskustan sijainti kaupunkirakenteessa.

Suunnitelman etuna pidettiin mahdollisuutta hyödyntää tontti suhteellisen tehokkaasti rakentamalla korkea laajennus sekä uudisrakennuksen mittakaavallista erottuvuutta ympäristöstään. Suunnitelmassa ongelmallisiksi todettiin rakenteelliset haasteet uudisosan liittäessä vanhaan rakennukseen ja vanhojen rakenteiden vahvistamisen ongelmat.



*Kuva 4: Hotelli Lappeen leikkaus ja kahdeksan kerroksen korkuinen uudisosa, joka sijoituu nykyisen rakennuksen sisäpihalle, ravintolaosan katonalle, ollen kokonaisuudessaan 11 kerroksen korkuinen. (Granlund Saimaa Oy)*

Etelä-Karjalan Osuuskaupan kaavamuutosaloitteen liitteenä olleen viitesuunnitelman lisäksi laadittiin kolmiulotteinen mallinnus uudisrakentamisen sopivuudesta kaupunkivaan. Samoin korkean rakennuksen vaikutus kansalaistorille lankeavan auringon valon varjostajana oli mahdollista tutkia koko auringon kierron aikana ja eri vuodenaikoina.



*Kuva 5: Hotelli Lappeen laajennuksen massamalli sijoitettuna Lappeenrannan kaupunkimalliin. (Granlund Saimaa Oy / Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)*

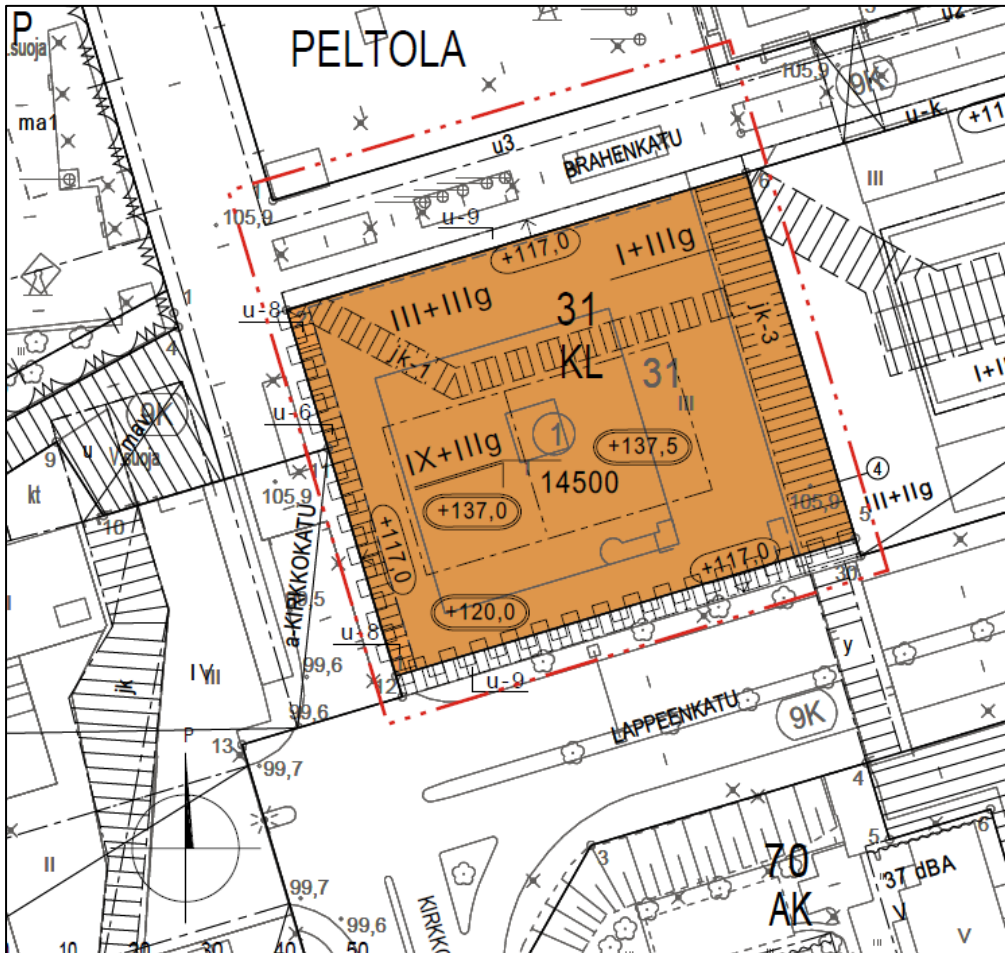
Asemakaavaluonnos laadittiin kaavamuutoshakemuksen liitteenä olleen viitesuunnitelman mukaisesti, jossa hotellin laajennus mahdollistaisi alueen kaupallisen kehittymisen ja

lisäisi matkailupalvelujen tarjontaa ydinkeskustan alueella. Asemakaavaluonnoksen mukainen uudisrakennus lisäisi kaupunkisilhuettiin uuden korkean rakennuksen, joka toimisi keskustakorttelin kruunun uutena helmenä, kaupungintalon, kaupungintalon laajennusosan sijaisen Centren ja kaupunginteatterin näyttämötornin jäädessä uudelle Hotelli Lappeen torniosalle alisteisiksi. Korkea rakennus toimisi myös kaupunkilaisten näköalatasanteena kun kattokerrokseen sijoittuisivat ravintola, terassi ja ainutlaatuinen sauna-maailma.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa Hotelli Lappeen täydennysrakentamisen laajennuksena nykyisen rakennuksen sisäpihalle. Asemakaavan mukaan toteutettuna uusi rakennusmassa muodostaa uuden maamerkin Lappeenrannan ydinkeskustaan. Laajennuksen kerrosluku on jalankulkualueena olevalta toritasolta tarkasteltuna yhdeksän ja Lappeenkadun puolelta tarkasteltuna yksitoista kerrosta. Kaavaratkaisu tukeutuu kokonaisuudessaan olemassa olevaan katu- ja infraverkkoon.



Kuva 41: Ote 19.9.2023 päivätystä asemakaavaehdotuksesta. (Kaupunkisuunnittelu)

Korttelialueen voimassa olevan asemakaavan merkintä *liikerakennusten korttelialue hotellitoimintaa varten (KL-2)* muuttuu *liikerakennusten korttelialueeksi (KL)*. Tontille 1 on osoitettu rakennusala nykyiselle rakennukselle ja laajennusmahdollisuus lisäkerroksina sisäpihan rakennusosalalla, joiden rakennusoikeus on yhteensä 14500 kerros-m<sup>2</sup>.



Rakennusoikeus nousee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 3000 kerros-m<sup>2</sup>:llä. Pääosan suunnittelualueesta käsittävän tontin numero 1 pinta-ala on 0,3465 ha.

Tontin kerrosluku on merkitty siten, että rakennusosien korkeus on yhdeksän (IX) kerrosta tontin keskiosalla ja kolme (III) tontin reunaosilla sekä yksi (I) tontin itäreunalla tasosta +105,9 lukien. Lisäksi tason +105,9 alapuolelle on mahdollista rakentaa kolme (+IIIg) kerrosta. Rakennusalue on merkitty ulokkeena tontin eteläreunalla ja Brahenkadun yläpuolella (u-9), joiden kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.

Korttelialueelle on merkitty myös maanalaista tilaa pysäköintiä varten (map2) kahteen kerrokseen.

## 5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 4637 m<sup>2</sup> ja uusi rakennusoikeus 14 500 krs-m<sup>2</sup>. Oheisessa taulukossa on esitetty rakennusoikeuden ja pinta-alan jakautuminen.

	Asemakaavaluonnos	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Hotelli Lappee (KL) Tontti 1	Nykyinen rakennusoikeus	11500	
	Lisäys rakennusoikeuden kerrosalaan	3000	
	Lisäys kiinteistörekisterin <b>8050 m<sup>2</sup></b> kerrosalaan		6450
	Tontin 1 pinta-ala ja tehokkuus nykyisin	3465	e=3,32
	<b>Uusi rakennusoikeus</b>	<b>14500</b>	e=4,18

Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hotelli Lappeen tontille on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupunkirakennetta tiivistävä ratkaisu. Kaavaratkaisu tähtää kaupungin silhuetista nousevaan ja kaupunkikuvallisesti huomiota herättävään ratkaisuun, jossa rakennuksen kerros määrä on ympäristöään korkeampi. Kaavaratkaisun lähtökohtana on toiminnallisesti monipuolinen kaupunkimiljö, joka mahdollistaa majoitus-, palvelu- ja liiketilojen sijoittamisen hotellirakennukseen.

Korttelin maantasokerroksena on rakennettu torikansi likimääräisellä korkeusasemalla +105,9 metriä. Kaavassa on vaadittu ensimmäisen kerroksen tiloihin sijoitettavan pääosin liike- ja ravintolatiloja. Ylempiin kerroksiin voidaan rakentaa muita kaavan mahdollistamia tiloja.

Kaavamuutosalueen viereisessä korttelissa on erityisiä kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaava 1980-luvun arkkitehtuuria edustava Lappeenrannan kaupungintalo, joka on osayleiskaavassa merkitty kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittäväksi kohteeksi (sk). Pääosin kolmikerroksisten julkisivujen säilyminen myös Hotelli Lappeen tontilla on kaavamuutoksen tavoitteena, mikä jatkaa yhtenäisen kaupunkimittakaavan rakentamista torikannen tasolla.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja eikä ympäristöhäiriöihin liittyviä tekijöitä. Asemakaavassa on kuitenkin huomioitu kaavamuuotosalueen sijoittuminen ensimmäisen luokan pohjavesialueelle.

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

## 5.4 Aluevaraukset

### 5.4.1 Korttelialueet

- Liikerakennusten korttelialue (KL)

Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu *liikerakennusten korttelialueeksi* (KL). Korttelialue käsittää tontin numero 1. Tontin rakennusoikeus on 14500 kerros-m<sup>2</sup>, jossa on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan nähden 3000 kerros-m<sup>2</sup>.

Nykyisen tontilla numero 1 olevan hotelli- ja ravintolarakennuksen kerrosluvuksi on merkitty rakennusalan itäreunalle yksi (I) kerros ja muille reunaosille kolme (III) kerrosta. Rakennuksen keskiosalle, nykyisen yksikerroksisen osan yläpuolelle on mahdollista rakentaa massoittelultaan suoraviivainen uudisosa, jonka kerrosluku on yhdeksän (IX) kerrosta. Kaava mahdollistaa laajennuksen myös nykyisen sisäpihan alueelle, torniosan ja nykyisen kolmikerroksisen osan välille, joka on korkeudeltaan kolme kerrosta. Kerrosluvun määrityksessä lähtötaso on +105,9 metriä, jonka alapuolelle saa rakentaa kolme (+IIIg) kerrosta.

Tontin numero 1 länsireunan keskiosalla on merkintä ulokkeesta (u-6) jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä. Tontin länsireunan kulmaosilla on merkintä ulokkeesta (u-8) jonka kohdalla **sekä** rakennuksen kellarikerrokset **että** ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä. Lisäksi tontin pohjois- ja eteläpuolella olevilla katualueiden osilla on merkintä ulokkeesta (u-9), jolle saa rakentaa viereisellä korttelialueella (eli tontilla 1) sijaitsevaan rakennukseen liittyvän ulokkeen. Ulokkeen kohdalla rakennuksen kellarikerrokset ja ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.

Tontin itäreunan yksikerroksinen rakennusosa on merkitty yleiselle jalankululle varattuna alueen osana, joka tulee olla avoinna päivittäin klo 7-21 (jk-3). Tontille on merkitty myös ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka tulee rakentaa osittain tai kokonaan katetuksi tilaksi (jk-1). Kyseisen jk-1-yhteyden paikka ei siis ole tarkoin määrätty, mutta yleismääräyksen mukaan sen tulee yhdistää korttelin luoteiskulma korttelin itärajalla sijaitsevaan kauppakäytävään.

Nykyisten olemassa olevien julkisivujen osalta on määritelty korkein mahdollinen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korko 117,0 ja näiden tontin reunoilla sijaitsevien rakennusosien ja laitteiden ylin mahdollinen korkeusasema on +120,0. Tontin keskiosalla olevan rakennusosan ja laitteiden ylin mahdollinen korko on +137,0 metriä alueen länsireunalla ja itäisellä osalla korko on 137,5 metriä.

Tontille on mahdollista järjestää ajoyhteys Brahenkadulta.

### KL-korttelialuetta koskevat yleismääräykset

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

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

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

Toritasokerroksen tasolla tulee järjestää jalankulkukuyhteys korttelin luoteiskulmalta korttelin itärajalla sijaitsevalle kauppakäytävälle vähintään 3 metriä leveänä ja 2,5 metriä korkeana kulkuväylänä. Kaavamerkinnän sijainti on ohjeellinen.

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

Jalankulkualueiden yläpuolelle on mahdollista sijoittaa rakennuksia yhdistäviä lasiverhoiluja kulkukäytäviä ja alapuolella tulee olla alikulkukorkeus 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 pyydetty 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.

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.



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 pumppaamoja.

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

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

Katutasan likimääräiselle korkotasolle +99,7 sijoittuvien seinärakenteiden tulee kestää kadulla tapahtuvan lumen aurauksen aiheuttama kuormitus.

KL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää ulkotilassa sijaitsevia esteetömmästi 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.

#### Autopaikoituksen järjestäminen ja paikoitusta koskevat määräykset

KL-korttelialueille on varattava autopaikkoja seuraavasti:

liike-, toimisto- ja ravintolatilat	1 autopaikka/ 90 kerros-m <sup>2</sup>
hotellitoiminta	1 autopaikka/ 250 kerros-m <sup>2</sup>

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. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

Mikäli laajennus toteutetaan hotellihuoneina, rakennusoikeuden edellyttämät velvoiteautopaikat mahtuvat pääosin rakennuksen alempiin kerroksiin sijoittuviin ja olemassa oleviin autojen pysäköintitiloihin pysäköintitasoja länsireunassa hieman laajentaen.

Tontin 1 rakennusoikeus 14500 kerros-m<sup>2</sup> edellyttää noin 83 autopaikan rakentamista ( $3500/90=39 + 11000/250=44$ ), jotka on mahdollista sijoittaa tontille numero 1 tilaajan laatiman viitesuunnitelman mukaisesti.

- Liikennemelun huomioiminen

Sisä- ja ulkomelun ohjearvot perustuvat valtioneuvoston päätökseen 993/92. Kaavamuutoksen mukaisessa ratkaisussa tontille muodostuu rakennusmassojen liikennemelulta suojaama alue sisäpihalle. Paikallista melusuojaamistarvetta saattavat kuitenkin

sisäpihalla aiheuttaa puhaltimet ja muut tekniset laitteet. Jotta rakennuksen sisätiloissa täyttyisivät melun ohjearvot, on määrätty että julkisivun ääneneristävyyteen vaikuttavien rakenteiden eristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA Lappeen- ja Kirkkokadun puoleisilla, kolmannen kerroksen vesikaton tasolle yltävillä julkisivuilla. Ääneneristävyysvaatimus ei koske kellaritiloja.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

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

Käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla 1 ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

#### 5.4.2 Katualueet

Katualueina on merkitty Lappeen- ja Brahenkadun alueet kaavamuutosalueeseen kuuluvilta osiltaan. Brahenkadulle on merkitty likimääräisellä tasolla +99,0 sijaitseva katualueen osa (u-3), jolle on likimääräiseen tasoon +105,7 rakennettava jalankulkutaso. 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.

Tontin numero 1 pohjois- ja eteläpuolella on olevien katualueiden osilla on merkintä ulokkeesta (u-9) 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.

### 5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Kaavassa esitetty uudisrakentaminen ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Uudisrakennukset voidaan liittää suoraan nykyiseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja.

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

Hulevedet katu- ja tonttialueilta on tarkoitus johtaa hulevesiverkostoon, sillä katualueilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen. 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 huulevesien hallinta erityisesti tulvatilanteessa.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Asemakaavan kiinteistöllä rakennusoikeus on yli 1200 kerrosneliometriä, joten niillä on väestönsuojan rakentamisvelvoite. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Normaalioloissa suojaa voidaan käyttää esimerkiksi varastona edellyttäen, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

Hotellin laajennusosa on noin 4500 kerrosneliometriä ja edellyttää uuden väestönsuojan, jossa suojahuoneen pinta-ala on 90 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue on saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta kuuden minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde [www.ekpelastuslaitos.fi](http://www.ekpelastuslaitos.fi)).

Mahdollisuudet omatoimiseen pelastautumiseen ovat Hotelli Lappeen rakennuksessa rajalliset. Omatoimista pelastautumista voidaan helpottaa hotellihuoneiden sprinklauksella. Automaattiset sammutusjärjestelmät sekä rajoittavat palovahinkoja että tarjoavat tarpeeksi aikaa rakennuksesta poistumiseen.

Pelastuslaitoksen suorittama pelastaminen on mahdollinen ainakin osalla hotellihuoneita. Nostolava-autolla tapahtuva pelastaminen edellyttää, että autolla voidaan ajaa huoneen viereen. Tämä on mahdollista kaikkien Lappeenkatuun ja osittain Kirkkokatuun rajoittuvien huoneistojen osalta, mikäli pelastusviranomaiset reitin hyväksyvät.

Asemakaavassa ei ole määrätty, miten pelastautuminen teknisesti ratkaistaan. Pelastautumiseen liittyvät järjestelyt ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

Kaavan yleisten määräysten mukaan paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Lisäksi on määrätty, että suunnittelussa tulee erityisesti huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista maantasolle.

## 5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, tärinä, pölyvaikutus). Lappeenrannan keskustaaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu tätä koskeva yleismääräys: *Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen, työ- ja oleskelutilojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohje-arvoja.*

Kaavamuutosalueen sijainti Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä on huomioitu seuraavalla määräyksellä: *Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.*



Suunnittelualueeseen kohdistuu liikennemelua lähinnä Lappeenkadulta. Liikennemeluvai-  
kutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

## **5.7 Kulttuuriympäristö**

Asemakaavamuutosalueelle ei sijoitu inventoinneissa tai selvityksissä todettuja valtakun-  
nallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön  
kohteita.

Asemakaavamuutos mahdollistaa 1980-luvulta alkaen rakentuneen keskustakorttelin ark-  
kitehtonisen perusidean osittaisen muuttamisen, jossa Lappeenrannan kaupungintalon  
hallitsema kansalaistorin ympäristöön lisätään uusi kaupunkikuvaa merkittävästi muuttava  
hotellirakennuksen laajennus.

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

## 5.8 Asemakaavamerkinnyt 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.

14500

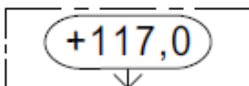
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IX+IIIg

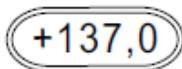
Roomalainen numeron osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun likimääräisestä tasosta +105,9 lukien. Kirjaimen g edessä oleva roomalainen numero osoittaa likimääräisen tason +105,9 alapuolella sallittujen kerrosten määrän. Tason +105,9 alapuolella oleviin kerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sekä pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja.



Rakennusala.



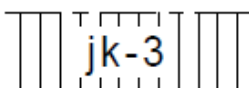
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennuksen rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema metreinä, mitattuna merenpinnan tasolta.



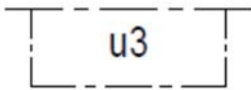
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



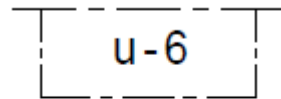
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka tulee olla avoinna päivittäin klo 7-21.



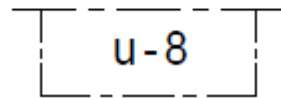
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka tulee rakentaa osittain tai kokonaan katetuksi tilaksi.



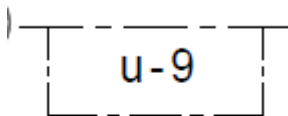
Likimääräisellä tasolla +99,0 sijaitseva katualueen osa, jolle on likimääräiseen tasoon +105,9 rakennettava jalankulkutaso. Alueelle saa rakentaa siihen liittyvän korttelialueen perustuksia, kuitenkin siten, että alueella säilyy likimääräisellä tasolla +99,0 vähintään 1,0 metriä leveä, kadun suuntainen kulkutila. Alueelle rakennettavien perustusten tulee olla pilareita, etäisyys toisistaan vähintään 7,5 metriä.



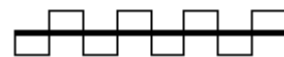
Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.



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.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

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

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.

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 ääneneristävyyksivaatimusta.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

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

Rakennuslupan 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.

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 konsultointivyöhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

Katutason likimääräiselle korkotasolle +99,7 sijoittuvien seinärakenteiden tulee kestää kadulla tapahtuvan lumen aurauksen aiheuttama kuormitus.

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. | 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%.

### 5.9 Nimistö

Asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

### 5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevaa tonttijakoa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

### 6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

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

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

- Lappeenrannan liikenne-ennuste 2040. (WSP Finland Oy 31.1.2021)
- Lappeenrannan keskustaaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.21)
- Hotelli Lappeen meluselvitys (Ramboll Oy 17.2.2023)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

## 5. Kulttuuriset vaikutukset (esimerkiksi kaupunkikuvalliset vaikutukset)

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

## 6.2 Ekologiset vaikutukset

- Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueelle. Suunnittelualue ei kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin eikä alueella ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Koko korttelin alue on otettu jo vuosikymmeniä sitten kaupunkimaisen rakentamisen piiriin. Kaupunkimaisemaa hallitsevat Lappeenrannan kaupungintalo, Valtion virastotalo, Keskuspuisto sekä entiselle linja-autoaseman tontille rakentuneet Kauppakeskus Galleria ja saman korttelin asuinkerrostalot. Maisema- ja kaupunkikuvan kannalta alueelle tunnusomaista ovat laajat betoniset kansirakenteet, jotka korostavat alueen luonnetta kauttaaltaan rakennettuna miljöönä. Alueen länsireunalla yleisilmettä pehmentää kuitenkin kansitason kanssa lähes samaan korkeustasoon sijoittuva sankarihautausmaa.

Asemakaavassa KL-tontille osoitettu laajennusmahdollisuus nykyisen rakennuksen yläpuolelle muodostaa kaupungin silhuettiin huomiota herättävän poikkeaman. Kortteliin sijoittuvan laajennuksen kuusi uutta kerrosta ovat lisäystä vallitsevaan kerrosmäärään.



*Kuva 42: Kuvassa näkymä Kirkkokadulta kohti pohjoista ja Kaupunginlahtea, vasemmalla puiden takana kauppakeskus Galleria, seuraavana oikealla Kirkkokadun yläpuoleinen torikansi, oikealla Hotelli Lappeen nykyinen yhteensä viisikerroksinen osa ja tämän yläpuolella nykyisen kattopinnan yläpuolelle nouseva kuusikerroksinen laajennusosa, oikeassa reunassa viisikerroksinen asuinkerrostalo Kymenraitin varrella.*



Uudisosa poikkeaa siten mittakaavaltaan ympäristön rakennuksista. Uudisrakennus muodostaa kaupunkikuvallisesti näyttävän kokonaisuuden, joka rikastuttaa keskustakorttelin eteläreunan kaupunkikuvaa ja muodostaa ympäristöstään poikkeavan maamerkin.

Kaukomaisemassa keskustakorttelin eteläosan uudisrakennus ei kuitenkaan erotu erityisen selvästi Kaupunginlahden ja Linnoituksen suunnasta tarkasteltuna, vaan sen vaikutus kaupunkikuvaan on suurin nimenomaan ydinkeskustan alueella. Uudisrakennuksen näkyvyys kaupunkimaisemassa on kuitenkin hyväksytty yhdeksi keskeiseksi lähtökohdaksi asemakaavan muutoksessa. Korkealla rakennuksella osoitetaan keskustan sijainti ja mahdollistetaan uuden maamerkin ja näköalapaikan rakentuminen. Kokonaisuutena uudisrakennus tuo Lappeenrannan kaupunkimaisemaan uuden elementin erityisesti ydinkeskustan alueelta tarkasteltuna. Sen vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan on kuitenkin sopusoinnussa kaupunkirakenteen olemassa olevien dominanttien kanssa. Mittakaavan muutos on huomiota herättävä, mutta ei asetu kilpailemaan Lappeen kirkon kellotapulin tai vesitornin korkeuden kanssa kaupunkisilhuetin näkymässä.

Koska alueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä, ei kaavalla ole luonnomaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta.

- Maa- ja kallioperä

Kaavamutoksessa osoitettu rakentaminen vaatii maaperän kaivamista ja olemassa olevien rakennusperustusten vahvistamista tontille osoitetun uudisrakennuksen vuoksi. Ratkaisulla tontin keskiosan maaperä muokkaantuu. Tontti on kuitenkin osa ydinkeskustan rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo useiden vuosien ajan, joten tältä osin kaavan vaikutus maankamaraan on vähäinen.

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

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

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

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

- Luonnonympäristö

Suunnittelualue on tiiviisti rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Suunnittelualueella ei ole puustoa eikä kaavamutoksella ole vaikutuksia puustoon.



Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa todettuja arvokkaita luontokohteita eikä kaavamuutoksella siten ole niiden osalta vaikutuksia. Alueella ei ole todettu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, vesilaila (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä ja puroja eikä metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppisiä (Kontula & Raunio 2018).

Suunnittelualueella ei esiinny luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista, eikä niitä ole havaittu maastokäynneillä.

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

- Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle Suur-Saimaan valuma-alueelle. Pien-Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on noin 600 metrin etäisyydellä, alueen pohjoispuolella. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pintavesiin. Suunnittelualueen hulevedet kerätään ja johdetaan kokonaisuudessaan hulevesiverkostoon.

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset ratkaistaan tonttien rakennuslupavaiheessa, minkä vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että 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 rakentamisen aikana ja tulvatilanteessa.

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

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

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisääny nykyisestä alueesta, mutta jakaantuu useampaan osaan.

## 6.3 Taloudelliset vaikutukset

### 6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakennepohjan tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kaupunkikeskustan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita ja lisää keskustaan sijoittuvien majoitustilojen lukumäärää. Rakennusoikeuden kasvun myötä kaupunki saa tuloja myös maapoliittisen ohjelman mukaisina maksuina sekä kiinteistöveroina.

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Hotelli Lappeen tontin rakennusoikeuden lisääminen kasvattaa Lappeenrannan keskustan majoitusrakennuksille osoitettua varantoa. Uudisrakennukseen voi sijoittua hotelli- ja ravintolatoiminnan lisäksi myös liiketiloja ja muuta yritystoimintaa. Kokonaisuutena asemakaavamuutos lisää yritysten käytössä olevia tiloja. KL-kaavamerkintä on aikaisempaa kaavamerkintää mahdollistavampi salliessaan kortteliin myös muita kuin hotellitiloja.

Työpaikkamäärää tai liikevaihtoa ei kaavan sisällön perusteella ole mahdollista arvioida tarkasti. Esimerkinomaisesti voidaan arvioida, että mikäli alueen torikannen tasolla sijaitseva rakennusoikeus 3000 krs-m<sup>2</sup> säilyisi liike-, palvelu- ja ravintolatiloina, voisi näihin sijoittua noin 180 työpaikkaa. Hotellin laajennuksen jälkeen olisi rakennuksessa yhteensä noin 200 työpaikkaa.

Kaavan toteuttaminen tukee Lappeenrannan kaupungin strategian 2037 mukaista kehittymistä, jossa *rohkeasti yhdessä eteenpäin katsoen* luodaan kestäviä menestystarinoita kehittyvän matkailun elinvoimaisesta kaupungista.

### 6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Suunnittelualueella on kaupungin infraverkostoja Brahenkadun katualueella. Asemakaavamuutoksesta ei aiheudu välttämättömiä katujen eikä infraverkon muutostarpeita.

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa. Maaperän kantavuus rakennusten maanvaraiselle perustamiselle tulee selvittää tavanomaista syvemmälle ulottuvalla maaperätutkimuksella. Suunnittelualueella on perustusten tukemiseen liittyviä erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

## 6.4 Liikenteelliset vaikutukset

### 6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta katuverkkoon eikä muuhun liikenneverkkoon.

Kevyen liikenteen verkosto säilyy kaavamuutoksen myötä katualueiden osalta ennallaan. Tontin 1 kellarin tasolla on ollut jalankulkualue Kirkkokadun puoleisella tontin osalla. Kyseiselle osa-alueelle on kaavaluonnoksessa mahdollistettu kellarin paikoitustason laajennus, kuitenkin siten että yksi pilariväli ennen molempien poikkikatujen risteystä jää avoimeksi turvaten liikenteen näkemäalueet.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä joukko-  
liikenteen järjestelyihin, kuten pysäkkien sijaintiin.

#### 6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

- KL -korttelialueen pysäköintijärjestelyt

Suunnittelualueen autopaikkavelvoite määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti. Rakennuksen toteutuessa torikannen tasolla liiketiloina on autopaikkavaatimus 1 ap/ 90 krs-m<sup>2</sup> ja hotellitilojen osalta 1 ap/ 250 krs-m<sup>2</sup>. Hotelli- ja liikerakennuksena toteutuessaan autopaikkavelvoite on seuraava: tontin 1 rakennusoikeus 14500 kerros-m<sup>2</sup> edellyttää noin 83 autopaikan rakentamista ( $3500/90=39 + 11000/250=44$ ).

Autopaikkalaskelmassa huomioidaan käyttötarkoituksen mukainen kerrosala, huomioon otuna kaavamääräyksien mahdollistamin huojennuksin, jolloin lopullinen autopaikkavelvoite jäänee vielä jonkin verran edellä mainittuja pienemmäksi.

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

Asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen tarkempi sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä.

#### 6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

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

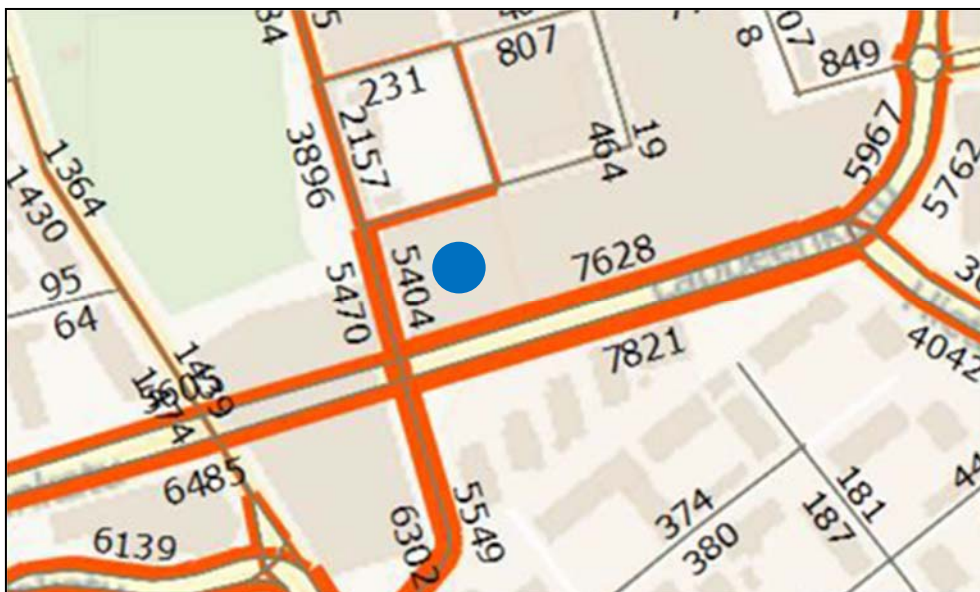
Ravintolapalvelujen matkatuotosluku on Lappeenrannan keskustassa 1,3–4,5 kävijää vuorokaudessa per asiakaspaikka. Hotelli Lappeen toritason ravintoloiden 360 asiakaspaikkaa tuottavat siten **468–1620** matkaa vuorokaudessa, joka vastaa nykyisin olemassa olevien palvelujen matkatuotoslukua. Majoituspalvelujen matkatuotosluku on 4–22 kävijää vuorokaudessa per 100 kerros-m<sup>2</sup>, jolloin laajennetun hotelli Lappeen 11000 kerros-m<sup>2</sup> tuottavat **440-2420** matkaa vuorokaudessa, käyttöasteen vaihtelun mukaisesti vaihdellen. Kaavamuutoksen mahdollistaman laajennuksen noin 5500 kerros-m<sup>2</sup>:n osuus matkatuotoslukuun on **220–1210** matkaa vuorokaudessa.

Lappeenrannassa vapaa-ajan matkoista tehdään 25 % jalan, 17 % polkupyörällä, 55 % henkilöautolla ja 3 % joukkoliikenteellä. KL-korttelialueen toteutuessa hotellina, voidaan liikennetuotoksen lisäykseksi siten arvioida noin 121-665 ( $0,55 \times (220-1210)$ ) henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* (Suomen ympäristö 27/2008).

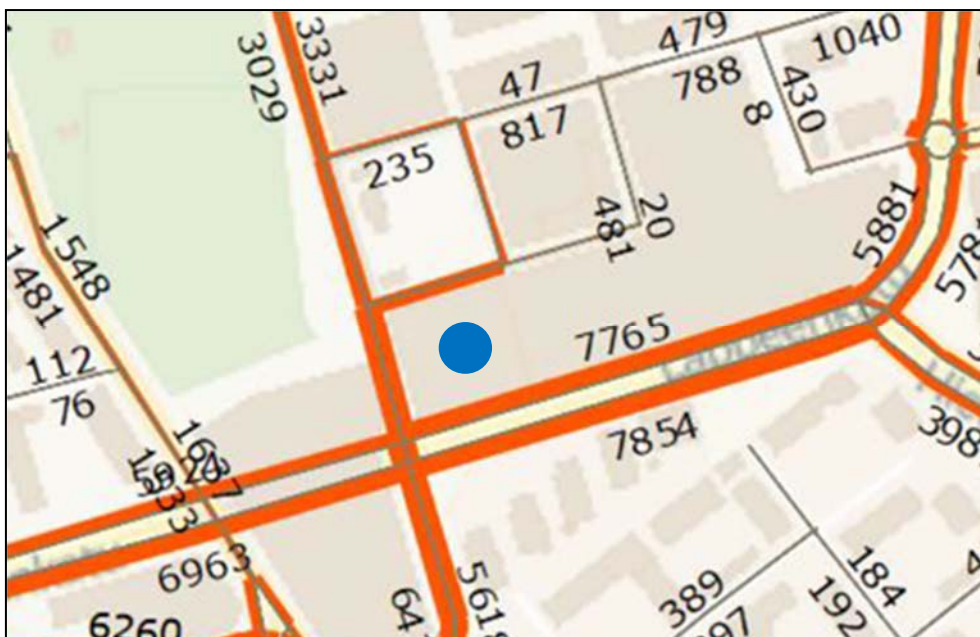
Lappeenrannan keskustaaajaman alueelle laaditun liikenne-ennusteen mukaan (WSP Finland Oy 2020) liikenne suunnittelualueetta ympäröivillä kaduilla lisääntyy jonkin verran vuoteen 2040 mennessä. Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti suunnittelualueen kohdalla ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Lappeenkadulla 7821 ajoneuvoa

itään ja 7628 ajoneuvoa länteen. Kirkkokadulla kulki 5404 ajoneuvoa pohjoiseen ja 5470 etelään. Brahenkadulla kulki 19 ajoneuvoa itään ja 464 ajoneuvoa länteen.

Liikenne-ennuste vuodelle 2040 perustuu väestön kasvuun oletuksella, että Lappeenrannan asukasmäärä lisääntyisi 71293 asukkaasta 75 043 asukkaaseen. Ennusteen mukainen ajoneuvoliikenne suunnittelualan kohdalla on vuonna 2040 Lappeenkadulla 7854 ajoneuvoa itään (muutos +33 ajoneuvoa) ja 7765 ajoneuvoa länteen (muutos +137 ajoneuvoa). Kirkkokadulla kulkisi suunnittelualan eteläpuolisella osalla 5618 ajoneuvoa pohjoiseen (muutos +69 ajoneuvoa) ja 6411 ajoneuvoa etelään (muutos +109 ajoneuvoa). Suunnittelualan pohjoispuoleisella osalla kulkisi Kirkkokadulla 3331 ajoneuvoa pohjoiseen (muutos +486 ajoneuvoa) ja 3029 ajoneuvoa etelään (muutos +425 ajoneuvoa). Brahenkadulla kulkisi 20 ajoneuvoa itään (muutos +17 ajoneuvoa) ja 481 ajoneuvoa länteen (muutos yhden ajoneuvon lisäys).



Kuva 44: Vuorokauden liikennemäärä, ajoneuvoa/vrk vuonna 2020 (nykytila-ennuste) (WSP Finland Oy 2020).



Kuva 43: Vuorokauden arvioitu liikennemäärä, ajoneuvoa/vrk vuonna 2040 (WSP Finland Oy 2020)..



Kuten edellä todettiin, asemakaavamuutoksessa esitetty maankäyttö eli hotellin laajennus lisää suoraan Kirkkokadun ja Brahenkadun liikennemääriä korkeintaan noin 550 ajoneuvolla vuorokaudessa. Muutos ja liikennemäärien yleinen lisäys eivät aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

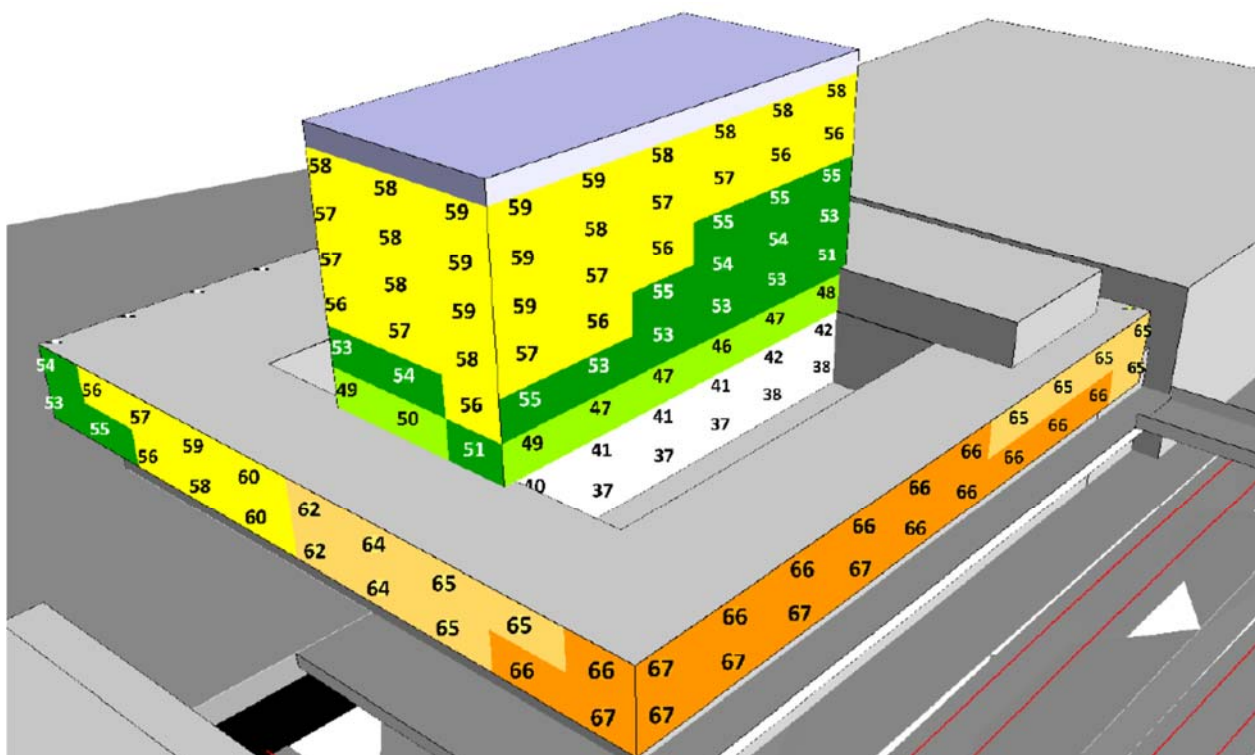
Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole haitallista vaikutusta lentoliikenteeseen, sillä kaavaratkaisussa on otettu huomioon voimassa olevat lentoestepinnat. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla +137/137,5 metriä. Uudisrakennuksen korkein sallittu korkeus on länsireunalla 137 metriä ja itäreunalla 137,5 metriä.

#### 6.4.4 Meluvaikutukset

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

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen asemakaavatasoinen meluselvitys joh-tuen korttelia ympäröivien katujen suhteellisen suurista liikennemääristä. Liikennemelutasot alueella ovat korkeat katutasossa, mutta yli 6 metriä korkeammalla ja ulokkeen takana sijaitsevalla ensimmäisen kerroksen tasolla liikennemelu jää alhaiseksi. Arviointitarve perustui WSP Finland Oy:n liikenne-ennusteen pohjalta laatimaan Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitykseen vuodelta 2021. Meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesteet. Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot alittuvat suurella todennäköisyydellä sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla. Lisäksi ulko-oleskelualueet sijoittuvat rakennusten suojaamalle sisäpihalle ollen liikennemelun tavoittamattomalla vyöhykkeellä.

Meluselvityksen perusteella päiväajan keskiäänitasot jäävät ennustetilanteessa vuonna 2040 korttelin sisäpihalla kokonaisuudessaan selvästi alle asuntojen päiväajan klo 7-22 ohjearvon 55 dB. Vastaavasti yöajan keskiäänitasot jäävät koko korttelin osalta ennustetilanteessa vuonna 2040 selvästi alle ohjearvon 50 dB. Pykälää ei sovelleta parvekkeisiin. Huomattakoon, että majoitustiloille ei ole kuitenkaan annettu ulko-oleskelualueita koskevia ohjearvoja, vain sisätiloja koskevia.



Kuva 45: Suunnittelualueen päiväajan melu kohdistuen julkisivupinnoille  $L_{Aeq}$  7-22 vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa. Laskennallinen tulos osoittaa, että huoneitilan ohjearvo 35 dB edellyttää etelä- ja länsijulkisivun seinärakenteilta enimmillään 32 dB:n äänen eristävyysvaatimusta. (Ramboll 17.2.2023).

#### - Sisämelu

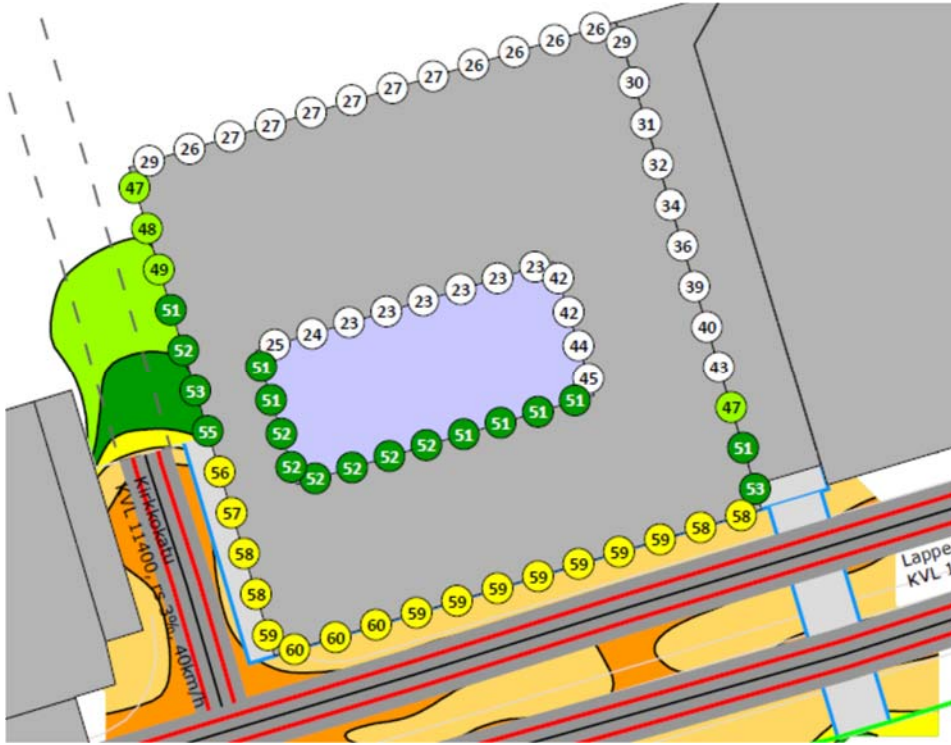
Meluselvityksen mukaan korttelin 2-3. kerroksen julkisivuihin kohdistuu päivällä enimmillään 67 dB:n keskimelutaso, jolloin ääneneristävyysvaatimus on 32 dB (67 dB ulkomelu – 35 dB sisämelun ohjearvo = 32 dB). Rakennuksen keskelle sijoittuvan laajennusosan seiniin kohdistuva melutaso on korkeintaan 59 dB. Vastaavasti yöaikaan julkisivuihin kohdistuu enimmillään 60 dB:n keskimelutaso ja uudisosalle 52 dB:n keskimelutaso.

Sisämelua koskevat päivä- ja yöaikaisen melun ohjearvot eivät sisätiloissa ylity, sillä asemakaavassa on edellytetty rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoventtiilien sekä muiden julkisivun ääneneristävyysvaatimusten vaikuttavien rakenteiden eristävyysvaatimusten liikennemelua vastaan olevan vähintään 32 dBA Lappeen- ja Kirkkokadun puoleisilla, kolmannen kerroksen vesikaton tasolle yltävillä julkisivuilla. Kellaritilojen seinillä ei ole äänen eristävyysvaatimusta.

Muille julkisivuille ei ole annettu erikseen ääneneristävyysvaatimuksia, sillä ohjearvot täyttyvät niiden osalta erittäin hyvin normaaleillakin seinä- ja ikkunarakenteilla.

#### - Parvekkeet

Hotelleja eivät koske maankäytön suunnittelussa sovellettavat ulkotilojen melun ohjearvot (VNp 993/92). Jos majoitusrakennukseen suunnitellaan ulko-oleskelualue, voi siihen olla



Kuva 46: Yöajan keskiäänitaso L Aeq 22-7 vuoden 2040 katuliikenteen ennustetilanteessa, meluvyöhykkeet 2 metrin korkeudella maanpinnasta ja rakennuksen julkisivuihin kohdistuvat melutasot. (Ramboll Oy 17.2.2023)

tarpeen soveltaa rakennusten ääniympäristöasetuksen (muutos 360/2019) 6§:n vaatimusta "Virkistykseen käytettävät rakennuksen (jossa on asuntoja tai majoitus- tai potilas-huoneita) piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä 55 desibeliä kello 7–22". Pykälää ei sovelleta parvekkeisiin ja siten asemakaavassa ei ole määräystä parvekkeiden meluntorjunnan osalta.

## 6.5 Sosiaaliset vaikutukset

### 6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kaavahanke on osa Lappeenrannan ydinkeskustan tiivistämistä ja kokonaisvaltaista kehittämistä. Asemakaavamuutos mahdollistaa hotellirakennuksen laajennuksen, mikä tukee ydinkeskustan matkailupalvelujen kehittämistä ja -palveluiden laajentamista.

Suunnittelualueelle mahdollisesti tulevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin jalkaisin, polkupyörällä, autolla kuin julkisella liikenteelläkin, varsinkin kun tarkastellaan liikenneyhteyttä noin kilometrin etäisyydellä sijaitsevan rautatieaseman suuntaan. Asemakaavan mukainen rakentaminen laajentaa alueen palvelutarjontaa.

Kaavamuutoksen seurauksena alueen majoitus- ja matkailupalvelujen tilat laajentuvat. Kaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan korttelin toritasokerroksen tiloihin tulee sijoittaa pääosin liike- ja ravintolatiloja. Kaupallisten vaikutusten kannalta on kuitenkin keskeistä, että kaavamuutos edellyttää toritasolla liiketilakerroksessa julkiselle jalankululle varattua yhteyttä, mikä säilyttää alueen osana kauppakeskus IsoKristiinan liiketilakeskitymää ydinkeskustan jalankulkualueella. Varsinaisten liiketilojen määrä ei hotellirakennuksessa todennäköisesti lisääny nykyisestä, sillä merkittävä osa kerroksesta on jatkossakin ravintola-, kokous- ja vastaanottotilaa. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ydinkeskustan liikepinta-alaan eikä kaupan rakenteeseen.

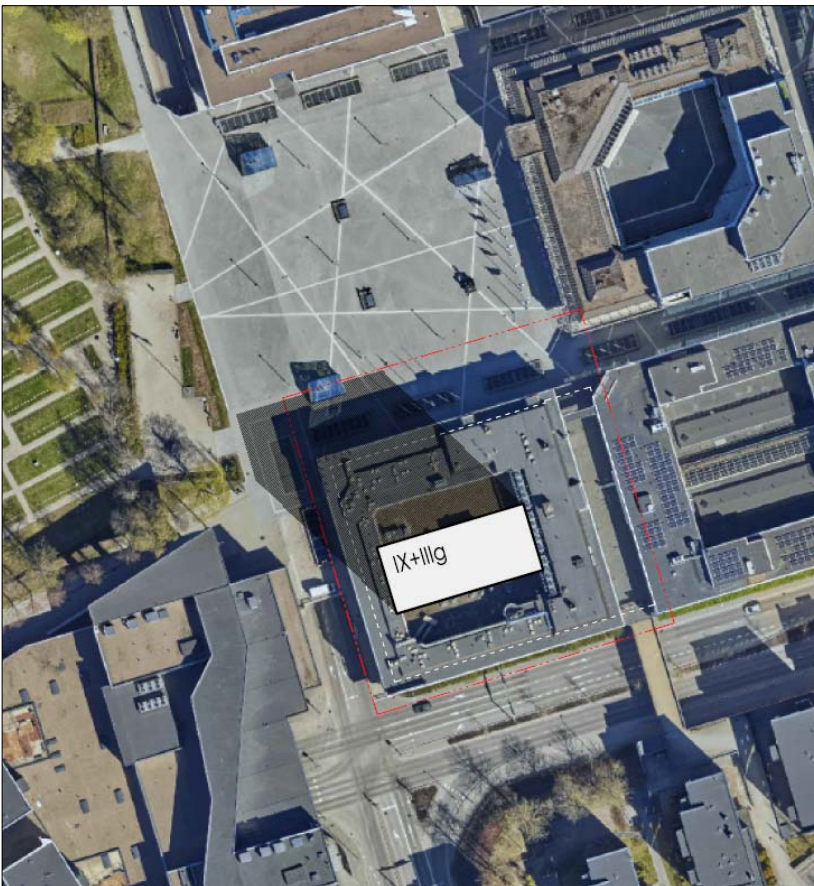
Kaupan kehittämistä tukevat suhteellisen lähellä sijaitsevat julkiset autojen maanalaiset pysäköintilaitokset kuten IsoKristiina, P-Pormestari ja P-City muutaman sadan metrin etäisyyksillä. Joukkoliikenteen pysäkkien sijainnit Lappeenkadulla ja Kauppakadulla tarjoavat kohtuullisen etäisyyden jalankulkijoille saavuttaa alueen palvelut.

Huolto- ja taksiajon salliminen toritasolle johtavalla kevyen liikenteen Gallerianraitilla mahdollistaa liiketoiminnan edellyttämän katutason huoltoajoneuvoliikenteen ja turvaa osaltaan suunnittelualueen toimivuutta ja elinvoimaisuutta.

Kokonaisuutena asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta ydinkeskustan kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen, sillä liiketilojen pinta-ala säilynee ennallaan. Kuitenkin majoituspalvelutilojen pinta-ala lisääntyy, mikä ajan saatossa saattaa lisätä myös +kaupallisten palveluiden kysyntää.

### 6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan myötä KL-korttelialueelle mahdollista toteuttaa oleskelupihat 1.kerroksen katolla sijaitsevalle sisäpihalle sekä laajennusosan kattoterassille, joissa valtioneuvoston asettamat asumisen melutason yö- ja päiväohjearvot eivät ylity. Oleskelupihan melutaso ei tehtyjen selvitysten perusteella ylitä VNp 993/92 asumisen melutason ohjearvoja kaavan mukaisella rakennusten massoitteella. Lisäksi on annettu määräys rakennuksen ulkorakenteiden ääneneristävydestä varmistamaan sisätilojen viihtyisyys voimassa olevan ohjearvon mukaisesti.



*Kuva 47: Havainnekuva hotellin Lapteen yhdeksän kerrosta korkean uudisosan varjostusvaikutuksesta Kaupungintalon edustatorille kesäheinäkuussa noin klo 10. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)*

Korttelin uudisrakentaminen kaavaluonnoksen mukaisesti luo edellytykset tiiviisti rakentuneelle kaupunkiympäristölle. Korttelin sisäpihalle on kaavan pohjalta mahdollisuus



muodostaa ulkotiloja tai vaihtoehtoisesti rakentaa esim. lasikattoista tilaa. Kuitenkin yhdeksänkerroksisen uudisrakennuksen pohjoisen puolella sijaitsevat oleskelualueet ovat suhteellisen varjoisia, mikä vähentää niiden viihtyisyyttä. Varjostusvaikutus ulottuu myös Kaupungintalon edustalla olevalle Kansalaistorille. Kuitenkin tornimaisen rakennuksen varjo on suhteellisen kapea ja se siirtyy auringon kierron mukaisesti. Asemakaavan mukaan kortteliin ei voi rakentaa asuntoja, joten edellä mainitut vaikutukset kohdistuvat siis ainoastaan majoitus- ja ravintolatiloihin.

Laajennusosan rakennustöillä on rakentamisaikaisia vaikutuksia kuten melua, pölyä ja liikenteen lisääntymistä sekä ahtautumista. Rakentaminen voi vähentää myös laajemman alueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja kohdistuvat suhteellisen rajatulle alueelle viereisten kortteleiden asukkaisiin. Korttelin luoteispuolinen Keskuspuisto vähentää häiriövaikutusta ympäristöön.

Asemakaavan mukainen uudis- ja korjausrakentaminen luo yleisiä edellytyksiä liikkumisen esteettömyydelle ja turvallisuudelle. Pääosa esteettömyyden tavoitteista toteutuu kuitenkin rakennussuunnittelun kautta, kuten portaaton sisäänkäynti, portaaton kulkuyhteys rakennuksen tiloihin kaikissa kerroksissa.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen sisältämä rakennuksen kerrosmäärän lisäys kuudella kerroksella nykyiseen verrattuna ei aiheuta lähistöllä olevalle nykyiselle asutukselle sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää asukkaiden viihtyvyyttä. Kaavaratkaisu ei myöskään vähennä lähialueen asukkaiden virkistysalueiden käyttömahdollisuuksia.

Suunnittelualue sijaitsee UPM Oyj:n Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitetulla Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Kaukaan tehtailla on käytössä erilaisia vaarallisia kemikaaleja, joista klooridioksidin voidaan katsoa aiheuttavan vakavimmat vaarat laitoksen ulkopuolelle. Klooridioksidia käytetään sellun valkaisussa ja talousveden valmistuksessa. Päästessään vapaaseen ilmatilaan klooridioksidi kaasuuntuu sitä nopeammin mitä lämpimämpää ilma on. Se on ilmaa raskaampaa ja liikkuu lähellä maan pintaa. Suurina pitoisuuksina kaasu on hengenvaarallista. UPM on kartoittanut erilaisin riskianalyysin suuronnettomuusvaarat. Onnettomuuden vaaravaikutukset voivat rajoittua varsinaisen vuotokohtaan läheisyyteen tai ulottua onnettomuuspaikkaa kauemmaksi. Vuototilanteissa välitön vaara-alue on aina vallitsevan tuulen alapuolella, ja se voi ulottua jopa 1,6 kilometrin päähän. Terveysvaaraa aiheuttava alue voi ulottua 2,5 kilometrin etäisyydelle vuotokohteesta. Kaukaan osalta vyöhykkeen laajuus on 2 kilometriä ja kaava-alue sijaitsee sen sisällä.

Seveso-vyöhyke on huomioitu asemakaavassa määräämällä, että rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei muodostu sellaista toimintaa, joka kasvattaisi merkittävästi alueen asukastiheyttä tai asiointivirtaa verrattaessa voimassa olevan kaavan tilanteeseen. Tämä johtuu suurimmaksi osaksi alueella jo nykyisin olevista asukkaiden ja työpaikkojen määrästä, jotka lisääntyvät noin kahdella sadalla henkilöllä.

### 6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ulkoilureitistöihin eikä laajempiin viheryhteyksiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueella ei ole puistoja, ja kaavamuu-  
toksen myötä luoteispuolella oleva Keskuspuisto säilyy ennallaan.

## 6.6 Kulttuuriset vaikutukset

### 6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavaratkaisu muuttaa kaupunkikuvaa ja -rakennetta lisäämällä hotellirakennuk-  
sen kerroslukua korkeintaan kuudella kerroksella. Asemakaavan mahdollistama kaupun-  
kirakenteen tiivistäminen näkyy myös rakentamistehokkuuden lisäyksenä. Hotelli Lap-  
peen tontilla nro 1 nykyinen rakennusoikeus on 11500 krs-m<sup>2</sup> ja uusi rakennusoikeus  
14500 kerros-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus lisääntyy 3000 kerros-m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeuden  
mukaisesti määritetty tonttitehokkuus  $e=3,32$  (11500/3465) nousee  $e=4,18$ :aan  
(14500/3465) tehokkuuden lisääntyessä 26 %.

Suunnittelualueen uusi tonttitehokkuus ylittää hiukan voimassa olevan yleiskaavan C-1-  
alueille merkityn tavoiteltavan tehokkuusluvun, joka vaihtelee välillä  $e=2,0...4,0$ . Yleiskaa-  
vassa esitetty tonttitehokkuusluku on tavoitteellinen, ei tiukasti asemakaavoitusta oh-  
jaava. On kuitenkin huomioitava, että suunnittelualueella on kaksi maanpäällistä kellari-  
kerrosta ja näiden kahden kerrostason 3307 m<sup>2</sup>:n alasta vain pieni osa lasketaan mukaan  
rakennusoikeuden kerrosalaan ja siten kokonaisalan mukaisesti laskettu tehokkuus olisi  
nykytilanteessakin  $e= 4,14$  (14357/3465).

Alueen keskeinen sijainti puoltaa tontille edellä mainittua suurehkoa tehokkuutta joka on perusteltu keskustan toiminnallisen kehittämisen ja tiivistämisen näkökulmasta. Koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutukset ovat myönteisiä, kun majoitustilojen laajentamisen mahdollistava tontti sijaitsee kaupungin keskustassa, kohtuullisen kävelymatkan etäisyydellä rautatieasemasta ja kaupungin keskusta-alueen matkailunähtävyyksistä.



*Kuva 48: Näkymä Edustatorilta ja Lappeenrannan kaupungintalon pääoven edustalta kohti etelää, kuvan keskellä Hotelli Lappeen toritasolta kolmikerroksinen osa ja yläpuolella yhdeksän kerroksen korkeuteen ulottuva laajennusosa. Kuvan vasemmassa reunassa on nelikerroksinen kaupungintalo ja oikeassa reunassa kauppakeskus Galleria. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu / Granlund Arkkitehdit - Granlund Saimaa Oy)*

Suhteellisen suuren tonttitehokkuuden on osaltaan mahdollistanut tornimallinen massoitelu, jossa rakennusmassan kaikki julkisivupinnat on mahdollista käyttää ikkunoiden sijoitteluun ja muodostuvat tilat on mahdollista hyödyntää pääkäyttötarkoituksen mukaisina tiloina. Samalla kaavaratkaisu kuitenkin poikkeaa ydinkeskustan kaavamuutoksissa viime vuosina noudatetusta pääosin 5-6-kerroksisesta massoittelemasta. Poikkeama on kuitenkin perusteltavissa kaavamuutoksen toiminnalliset tavoitteet huomioon ottaen. Kaavamuutoksen myötä keskustaan muodostuu uusi maamerkki ja mahdollisuus uudelle näköalavintolalle tarjoten myös asukkaille mahdollisuuden nauttia kaukomaisemista. Linnoituksen suunnalta katsottaessa hotellin laajennus on varsin maltillinen, jääden seurakuntayhtymän toimistorakennuksen ja Osuuspankin pankkitalon kattorakenteiden alapuolelle.

Kaavahankkeella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tehostetaan valmiin infraverkon hyödyntämistä. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, vaan vastaa tämän tavoitteita. Kaavaluonnoksen mahdollistama uudisrakennus poikkeaa jonkin verran viime vuosikymmeninä rakentuneista keskustakorttelien mittakaavasta ja on vallitsevaa kaupunkirakennetta korkeampi. Kaavaratkaisussa on kuitenkin sovitettu uudisrakentaminen ympäristön 3-4-kerroksisiin rakennuksiin määrämällä katulinjaan rajoittuva sekä myös osittain ulokkeena oleva kolmen kerroksen

korkeinen julkisivupinta ja sistentämällä korkea laajennusosa selkeästi kauemmaksi katulinjasta.

Kokonaisuutena kaavahanke ei hajauta miltään osin yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja samalla hyödyntää olemassa olevaa infraverkkoa



*Kuva 49: Havainnekuva hotelli Lappeen laajennuksesta sijoittuen nykyisen rakennuksen sisäpihalle ja ensimmäisen kerroksen katolle; näin 2-3 kerroksen ulokkeena olevat ja horisontaalisuutta korostavat pääjulkisivu säilyvät ennallaan. (Granlund Saimaa Oy) tehokkaammin. Laajennukseen on mahdollista sijoittua noin 112 hotellihuonetta ja ylimpään kerrokseen näköalaravintola sekä niin sanottu saunamaailma.*

## 6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Asemakaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueen rakenteiden purkamisen. Tontilta on mahdollista purkaa vuonna 1983 valmistuneen hotelli Lappeen rakenteita laajennuksen rakentumisen vaatimin osin. Nykyinen hotellirakennus on viisikerroksinen betonielementtirakennus, jonka kerrosala on 8050 kerros-m<sup>2</sup>, ja joka edustaa 1970-80 luvuilla rakennettuja uusia rakennustyyppisiä, joissa alempiin kerroksiin sijoitettiin autojen pysäköintitilat ja ylempiin kerroksiin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakennuksen kulttuuriarvoja on käsitelty tarkemmin kohdassa 6.6.5.

Hotelli Lappeen nykyisille toiminnoille on edelleen suuri tarve, joten rakennuksen purkaminen edellyttäisi vastaavien tilojen uudelleen rakentamista siinä vaiheessa, kun rakennuksen tekninen elinkaari olisi päättymässä. Nykytilanteessa laajamittainen purkaminen on lähinnä teoreettinen vaihtoehto, eikä vastaa tavoitteita rakennusten elinkaaren pidentämiselle. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ennen kaikkea tontin tehokkaampi rakentaminen Lappeenrannan kaupungin strategian mukaisesti. Kaavan myötä on



mahdollista rakentaa osittain yhdeksänkerroksinen rakennus, jossa rakennusoikeus on 14500 kerros-m<sup>2</sup>. Kerrosalaa määriteltäessä on otettu huomioon mahdollisuus rakentaa pääkäyttötarkoitukseen kuuluvia tiloja myös torikannen alapuolisiin kerroksiin sekä mahdollisuus pienten sisäpihojen kattamiseen lasikattoisiksi tiloiksi.

### 6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Asemakaavaluonnoksen mukaisten rakennusten toteuttaminen ei aiheuta välittömiä vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta siirtämään tai muuttamaan ja tonttiliittymät infraverkkoon säilynevät ennallaan. Hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon, sillä korttelin uudisrakentamisaluilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen tai viivyttämiseen.

### 6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaupunkikuvalliset vaikutukset suunnittelualueella painottuvat muutokseen kaupunkisilhuettissa sekä Kirkko- ja Lappeenkaduilta avautuviin katunäkymiin. Hotelli Lappeen laajennusmahdollisuus nykyisen rakennuksen yläpuolelle muodostaa kaupungin silhuettiin huomiota herättävän poikkeaman. Kortteliin sijoittuvan laajennuksen kuusi kerrosta ovat lisäystä vallitsevaan kerrosmäärään. Uudisosa poikkeaa siten mittakaavaltaan ympäristön rakennuksista. Uudisrakennus muodostaa kaupunkikuvallisesti näyttävän kokonaisuuden, joka luo vaihtelua keskustakorttelin katunäkymiin.

Hotelli Lappeen katujulkisivun ja vesikaton leikkauspisteen korkein mahdollinen korko on +117,0, joka on likimain sama, kuin samassa korttelissa sijaitsevan kauppakeskus Iso Kristiinan räystäskorko. Hieman korkeamman räystäskorkeuden perusteena on mahdollisuus yläpohjan lämmöneristeen lisäämiseen. Kaupunkikuvallisesti kaavamutoksella yhtenäistetään korttelin julkisivuja, kun Hotelli Lappeen tontilla ollut neljä kerrosta mahdollistava kaavamerkintä muutetaan vain kolme kerrosta tontin reunaosille mahdollistavaksi kaavamerkinnäksi, kuten on viereisellä tontillakin.

Rakennuksen keskiosalla on vesikaton korkein mahdollinen korko +137,0 (itäosalla kuitenkin +137,5), joka on 0,2 metriä alempana kuin alueen reunalla vallitseva lentoestepinnan korko +137,2 metriä. Laajennusosan yhdeksän kerroksen korkeinen rakennusala on vedetty selvästi sisään julkisivun linjasta. Tämä saa aikaan vaikutelman korttelin keskellä olevasta tornimaisesta rakennuksesta, joka ei julkisivujen osalta liity alempaan rakennusosaan säilyttäen näin toisen ja kolmannen kerroksen ulokkeena olevat ja horisonttaalisuutta korostavat pääjulkisivut ennallaan.



*Kuva 50: Näkymä Hietalankadun risteyksestä Lappeenkadulla kohti länttä, oikealla kauppakeskus IsoKristiina, seuraavana Lappeenkadun ylittävä Tietäjänkadun jatkeena oleva jalankulkusilta, sillan takana oikealla edelleen IsoKristiinan kauppakeskusta, seuraavana Puusepänrainin jatkeena oleva kevyenliikenteen silta, seuraavana oikealla Hotelli Lappee ja tämän yläpuolella Lappeenkadulta 9 kerroksen korkeuteen ulottuva hotellin laajennus. Seuraavana Lappeenkadun yläpuolella kauppakeskus Galleria ja vasemmassa reunassa Kymenraitti ja sen varrella olevat viisikerroksiset asuinkerrostalot. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu/ Granlund Arkkitehdit - Granlund Saimaa Oy)*

Laajemmat kaupunkinäkymät Keskuspuistosta ja muun keskustan suunnasta katsottuna muuttuvat, kun torikannen tasolla olevan rakennusmassan yläpuolelle rakentuu yhdeksän kerroksen korkeuteen ulottuva laajennusosa. Kaupunkinäkymää tasapainottavat



*Kuva 51: Linnoituksen vallilta tarkasteltuna Hotelli Lappeen laajennusosa jää seurakuntayhtymän toimistorakennuksen ja Osuuspankin pankkirakennuksen väliin kuvan keskellä, eikä siten ole pohjoisen suunnalta tarkasteltuna merkittävä muutos kaupunkisiluetissa. (Lappeenrannan kaupunki)*



*Kuva 52: Linnoituksen suunnalta katsottuna Hotelli Lappeen 9-kerroksisen laajennuksen vesikatto jää alisteiseksi Seurakunnan toimistorakennukselle ja Osuuspankin pankkitalolle, Lappeen Marian kirkon hallitessa kaupunkisilhuettia tornimaisena rakenteena. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)*

Keskuspuiston eteläreunalla sijaitsevan kauppakeskus Gallerian mahtipontiset viiden kerroksen korkuiset sisäänkäyntikatoksen pilarit sekä kauppakeskus IsoKristiinan katolla sijaitsevan Lappeenrannan kaupunginteatterin näyttämötorni. Nämä molemmat toimivat mittakaavavaikutelmaa yhdistävinä elementteinä ja saavat hotellin laajennuksen näyttävyytymään osaksi aiempaa korkeammaksi rakentuvaa keskustakorttelia, toimien keskusta-alueen maamerkkirakennuksena. Hotellin laajennus muodostaa tältä osin polveileva kaupunkisilhuettia, joka lisää kaupunkirakenteen kerroksellisuutta ja rikastaa kaupunkikuvaa.

Linnoituksen suunnalta katsottuna hotellin 9-kerroksisen laajennuksen vesikatto jää alisteiseksi seurakunnan toimistorakennukselle ja Osuuspankin pankkitalolle. Salpausselän alueelle levittäytyvää keskustan laajaa kaupunkikuvaa hallitsevat Linnoituksen suunnasta katsottuna jatkossakin vesitorni, Lappeen Marian kirkko ja kellotapuli (kuva 52 ja liite 3e).

Rakennuksen julkisivujen suunnittelua on asemakaavamääräyksillä ohjattu siten, että julkisivupinnoista muodostuu suhteellisen sileitä ja muodoltaan hillittyjä.



*Kuva 53: Näkymä Gallerianraitilta kohti itää, oikealla kauppakeskus Gallerian sisäänkäyntikatos, taustalla hotelli Lappee ja hotellin laajennus, vasemmalla Sankarihautausmaa, Lappeenrannan kaupungintalo ja Valtion virastotalo. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu/ Granlund Arkkitehdit - Granlund Saima Oy)*

Lisäksi on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja värityksestä. Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen käsittely jatkaa suomalaisen kaupunkirakentamisen selkeän aukotuksen perinnettä. Laadukkaasti



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

#### 6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueen olemassa olevan rakennuskannan purkamisen. Suunnittelualueen rakennukseen ei sisälly sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella ne olisi suojeltava asemakaavalla.

Hotellirakennus ei kuulu Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:n (Keskusta-alue) rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä paikallisesti merkittävien rakennusten luetteluun. Osayleiskaavassa hotellirakennuksella ei ole suojelumerkintää, mutta korttelin vieressä sijaitsevien luokiteltujen kohteiden valtion virastotalojen ja kaupungintalon kohdalla on merkintä *Kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde (sk). Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.*

Kaavatyön lähtötiedoksi on laadittu selvitys hotellirakennuksesta. Selvityksessä on kuvattu rakennuksen suunnittelu- ja rakentamisvaiheet sekä taustoitettu sen suunnitteluun liittyviä pyrkimyksiä. Tyyllillisesti hotellin alkuperäinen rakennus sijoittuu konstruktivismiin ja strukturalismiin tyyliuuntiin, joita pidetään 1960- ja 70-lukujen tyyppillisinä tyyliuuntina. Rakennus valmistui vuonna 1983, jolloin monin paikoin Suomessa oli jo vallalla postmodernismiksi kutsuttua tyyliuuntausta, mutta hotelli Lappeen tyyli pysytteli vielä ruutukaavamaaisessa kurinalaisuudessa,

Tehtyjen selvitysten perusteella hotellirakennus ei omaa merkittävyyttä kulttuurihistoriallisena kohteena. Se on ollut monipuolisessa käytössä valmistumisestaan lähtien ja on muodostunut aikanaan tärkeäksi majoitus- ja kokoontumisrakennukseksi sekä huvielämän keskuksiksi. Se tarjoaa myös kokoustiloja yrityksille ja ryhmille. Tässä mielessä se on rakennushistoriallisesti melko tyyppinen uuden tyyppin hotellirakennusten edustaja 1980-luvun alkupuolelta.

Hotelli Lappee edustaa tiukan budjetin hyötyrakentamista ja arkiarkkitehtuuria. Siinä kehitettiin rakennusaikana kennomaista julkisivuelementtirakennetta. Ajan saatossa se on jouduttu suojaamaan peltivuorauksella säärasituksen vähentämiseksi ja betonirakenteita jäykistävien terästen karbonatisoitumisen pysäyttämiseksi. Hotelli Lappeen merkitys kaupunkikuvallisesti ei ole korvaamaton, mutta rakennuksen kolmen kerroksen mittakaava



*Kuva 54: Hotelli Lappeen kolmekerroksinen jo olemassa oleva osa ja tämän keskellä yhdeksän kerroksen korkeuteen ulottuva laajennus, oikealla sankarihautausmaa (Lappeenrannan kaupunki)*



osana hallintokeskustan korttelirakennetta on tärkeä ja tulee säilyttää asemakaavan muu-  
toksessa. Kaupunkikuvallisesti se on muodostunut osaksi Lappeenrannan keskustan ar-  
kiympäristöä ja se on paikallisesti tunnettu.

Selvityksen perusteella hotelli Lappeen rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluar-  
voja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava. Rakennuk-  
sen purkaminen ei merkittävästi vähentäisi kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaavamuu-  
toksen mahdollistama rakennuksen purkaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 118  
§:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai raken-  
nustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä purkaminen  
merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hä-  
vittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Todettakoon, että kaavamuutoksen tar-  
koituksena ei miltään osin ole rakennuksen purkaminen, vaan laajentaminen ja korjaami-  
nen.



*Kuva 55: Näkymä Kirkkokadun kevyenliikenteen väylältä kohti etelää, vasemmalla Val-  
tion virastotalo, seuraavana oikealla kaupungintalon edustalla oleva Kansalaistori, seu-  
raavana kolmekerroksinen Hotelli Lappee ja tämän yläpuolella yhdeksän kerroksen kor-  
keuteen ulottuva hotellin laajennusosa, oikeassa reunassa kauppakeskus Galleria, San-  
karihautausmaa ja Keskuspuisto. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu / Granlund Ark-  
kitehdit - Granlund Saimaa Oy)*

Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva Lappeen Marian kirkko, kirkkopuisto ja san-  
karihautausmaa ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY  
2009) Lappeen kirkko. Hotelli Lappeen yläpuolelle nouseva laajennusosa muuttaa mer-  
kittävästi sankarihautausmaan suunnalta tarkasteltua kaupunkisilhuettia kun kolmikerrok-  
sien rakennuksen korkeus kolminkertaistuu nousten yhdeksän kerrosta torikannen tasoa  
korkeammalle. Vaikka korkealla rakennuksella on kaupunkihierarkiassa merkitys osoittaa  
liikekeskustan sijainti, on sillä sankarihautausmaalta avautuvia näkymiä muuttava vaiku-  
tus, joka voidaan kokea viihtyisyyttä vähentävänä. Korkea rakennus on kilpaileva ele-  
mentti kirkkopuistossa sijaitsevalle kellotornille, joka on 1800-luvun puolivälistä asti ollut  
kaupungin keskustan tärkein maamerkki kaukomaisemassa. Kuitenkin Linnoituksen  
suunnalta tarkasteltuna Hotelli Lappeen tornihotelli jää alemmalle tasolle verrattaessa

läheisyydessä sijaitseviin seurakuntayhtymän toimistorakennukseen ja Osuuspankin pankkitaloon.

Yhdeksänkerroksisen rakennuksen korkeaa mittakaavaavaa keventää nykyinen kolmikerroksinen rakennusosa. Uudisosa rakentuu vanhan osan keskellä olevalle sisäpihalle, saaden tornin näyttämään maanpinnalta lähietäisyydeltä tarkasteltuna noin viisi kerrosta korkealta alempien kerrosten jäädessä kolmekerroksisen osan katveeseen pehmentäen uudisosan korkeusvaikutelmaa.

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

## 6.7 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutoksen KL-korttelialue sijoittuu yleiskaavan C-1-alueelle (*Keskustatoimintojen alue, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja...*).

## 6.8 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

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

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

*Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen (VAT:t, kohta 3.1). Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan*

*edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan ydinkeskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa keskustakorttelin monipuolisen käytön liike- ja majoitustoimintaan sekä lisäsi palvelutoimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustassa hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa osaltaan myös majoituspaikkojen lisäämisen ja monipuolistamisen sekä tukee matkailun tavoitetta kaupungin houkuttelevuuden lisäämiseksi.

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

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan ydinkeskustan olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Tontin uudisrakentaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä suunnittelualueella on valmiina katu-, vesihuolto- ja energiaverkko. Kaavaratkaisu mahdollistaa toisaalta myös katu- ja liikennejärjestelyjen pienimuotoisen kehittämisen ja turvallisuuden parantamisen. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentamistehokkuuden merkittävä lisäys vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

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

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

Alueelle tulevat majoitus- ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä alue sijaitsee keskellä Lappeenrannan ydinkeskustaa ja on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset liikkumismuotona säilyvät ennallaan.

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

Kaavaratkaisu turvaa valtioneuvoston ohjeavot alittavien päivä- ja yöajan melutasojen toteutumisen oleskelupihoilla. Ohjeavot toteutuvat myös sisätiloissa.

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

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

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

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Suunnittelualueen rakennuksiin ei tehtyjen selvitysten perusteella sisälly sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella ne olisi suojeltava asema-kaavalla. Tontille sijoittuvan uudisrakennuksen massoittelevuudessa ja mittakaavassa on

huomioitu alueen erityispiirteet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen lopputulokseen.

## **7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

### **7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavaselostuksen liitteenä on tontille laadittu kaksiulotteinen havainnekuva ja 3D-mallinnuskuvia uudisrakennusten sijoittumisesta olemassa olevaan kaupunkirakenteseen.

### **7.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään kaupungin ja yksityisen maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäytösopimus, jolla maanomistaja veloitetaan osallistumaan alueen infraverkon toteuttamiskustannuksiin. Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

### **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 19.9.2023

Kimmo Hautamaa, kaavoitusarkkitehti

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Kaavaselostukseen on täydennetty 20.3.2024 suunnitteluvaiheita ja vaikutusarvioita.