



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 12.6.2020

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto Asemakaavan ja tonttijaon muutos,
Keskus, Raatihuoneen kortteli 8, tontit 1 ja 3 sekä osa puisto- ja katualueita,
Lappeenranta.**

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa koskien asemakaavan ja tonttijaon muutosta Keskukseen kaupunginosaan korttelin 8 tonteille 1 ja 3 sekä osalle puisto- ja katualueita. Suunnitteluala sijoittuu Koulu-, Kauppa- ja Raastuvankadun rajaamaan kortteliin.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009). Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Hulevedet

Hulevesien hallinnasta ei ole kaavamääräyksissä mainintaa. Kaavaselostuksessa asiasta on todettu lyhyesti, mutta siitä ei selviä tehdäänkö hulevesien hallinnasta selvitys rakentamisvaiheessa vai tiedetäänkö nyt jo, että alue liitetään hulevesiverkostoon.

Hulevesien hallinnasta ja käsittelyn suunnittelutavasta tulee kaavaselostuksessa olla kuvaus. Mikäli hulevedet tulee johtaa hulevesiverkostoon, kaavamääräyksen tarpeellisuutta tulee harkita.

Lopuksi

Asiantuntevasti ja perehtyen laadittu kaavatyö. Arkkitehtuurikilpailun havainnekuvat konkretisoivat ympäristön muutosta asiaan perehtymättömälle hyvin.

Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Kaavan valmisteluaineisto antaa hyvät edellytykset edetä ehdotusvaiheeseen.

10.8.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt Arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut Luonnonsuojelubiologi Tuula Tanska.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo

Tämä asiakirja KASELY/1046/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/1046/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Mustonen Tuija 10.08.2020 13:15

Ratkaisija Tanska Tuula 10.08.2020 13:16



LAUSUNTO

LPR/1236/10.02.03.00/2017

Päiväys 24.7.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 38
53101 Lappeenranta

Viite: Lausuntopyyntö 12.6.2020

**LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN
LUONNOS, ENNAKKOLAUSUNTO**

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala on pyytänyt Etelä-Karjalan museon ennakolausuntoa Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutosluonnoksesta. Asemakaavamuutos koskee noin kahta kolmasosaa Raatihuoneen korttelista, jota rajaavat lännessä Kauppakatu, pohjoisessa Raastuvankatu, idässä Kirkkokatu ja etelässä Koulukatu. Korttelin itäisin osa Kirkkokadun varrella ei kuulu kaavamuutosalueeseen.

Korttelin etelälaidassa sijaitsee kaksi Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistamaa kiinteistöä, jotka ovat muutoksen keskiössä. Seurakuntakeskus on tarkoitus purkaa. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluvat kaupungin omistama vanha raatihuone lisärakennuksineen, Raatihuoneen puisto ja osa Koulukadun katualueesta. Muutoksessa mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelun tavoitteena on huomioida rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys.

Museo pitää myönteisenä, että Lappeenrannan historiallisesti arvokkaimpiin rakennuksiin kuuluvan raatihuoneen ympäristöä kehitetään. Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuodelta 1971 (raatihuoneen alue) ja 1977 (seurakuntakeskuksen alue). Vireillä oleva asemakaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden vahvistaa keskustan ja linnoituksen sekä sataman välistä yhteyttä. Asiaa voi pitää merkittävänä myös matkailun näkökulmasta.

Raatihuoneen korttelin kehittämistyön pohjaksi järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuonna 2018. Arvosteluraadin mukaan kilpailulla haettiin alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteisiin soveltuvaa uudisrakentamista. Kilpailun tavoite oli, että voittajaehdotusta hyödynnetään korttelin

Museot

PL 239, 53101 Lappeenranta | Kristiinankatu 9 | puh. 05 6161

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

uuden asemakaavan laatimisessa, mutta samalla linjattiin mahdollisuus käyttää myös muiden ehdotusten ideoita. Vireillä oleva asemakaavamuutos ei ulotu katuihin, mutta arkkitehtuurikilpailussa myös katualueet olivat mukana koko korttelin kattavassa n. 1,5 hehtaarin kokoisessa tarkastelualueessa.

Kilpailussa palkittiin kolme ehdotusta: Tarina, Frieze ja Piano Nobile. Lisäksi lunastettiin ehdotukset nimeltä Bellevue ja + sekä myönnettiin kunniainiointa ehdotuksille Puutarha ja Tällviisii. Asemakaavamuutosluonnoksen pohjana on kilpailun voittanut Tarina, jonka toteuttaminen sellaisenaan ei kuitenkaan ole mahdollista muun muassa siitä syystä, että korttelin kaakkoiskulma ei ole mukana muutosalueessa. Erillisiä kaavaluonnosvaihtoehtoja ei ole tehty, sillä kilpailun katsotaan antaneen kattavan kuvan suunnittelualueen mahdollisista ratkaisumalleista. Täten museo viittaa lausunnossaan myös osaan edellä mainituista ehdotuksista vaihtoehtoisina ratkaisumalleina.

Muutosalueen luonne, rakennushistoria ja arvot

Raatihuoneen korttelin rakennetun ympäristön herkkyyys on todettu kaikissa suunnitteluvaiheissa. Rakennetun ympäristön luonne muodostuu mm. sen arkkitehtonisista erityispiirteistä, topografiasta, rakennusten typologiasta ja käyttötarkoituksista, tilojen avoinaisuudesta/sulkeutuneisuudesta sekä koriste-elementeistä ja kasvillisuudesta. Raatihuoneen ympäristössä rakennuksia on eri aikakausilta, mutta yhdistäviä piirteitä voidaan silti tunnistaa. Rakentaminen on melko matalaa, maanpäälliseltä osaltaan korkeintaan kolmikerroksista, ja maastonmuotoja hyödyntävää. Pääosin rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Tyypillinen kattomuoto on loiva aumakatto.

Korttelin tärkein rakennus on raatihuone, joka on valmistunut vuonna 1829 ja on täten Suomen vanhin puinen raatihuone. Raatihuonetta korotettiin 1845, jolloin siihen rakennettiin kellotorni ja siipirakennus. Samassa yhteydessä rakennus maalattiin keltaiseksi. Viereinen rakennus Raastuvankadulla on valmistunut 1830-luvulla ja yhdistetty raatihuoneen lisäsiipeen vuonna 1898. Raatihuone oli alkuperäisessä käytössään 1980-luvulle saakka. Tämän jälkeen rakennuksessa on ollut kulttuuritoimintoja. Raatihuoneen edusta oli torialue kunnes se muutettiin nykyisenkaltaiseksi puistoksi 1890-luvulla, ei 1900-luvun alussa, kuten kaavaselostus mainitsee. Finna.fi-sivustolta Lappeenrannan museoiden kokoelma-aineistoista löytyvät esimerkiksi Oskaria Sarénin valokuvat vuosilta 1892 ja 1898, jotka havainnollistavat korttelin tätä muutosvaihetta. Jälkimmäisessä kuvassa alue on vastikään muutettu puistoksi.

Kaavamuutosalue ulottuu pohjoispuolelta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot* (Museoviraston RKY-inventointi 2009). RKY-aluetta luonnehtii 1800-luvun alkupuolen matala, 1–2-kerroksinen puurakentaminen. RKY-alueeseen kuuluu raatihuoneen lisäksi mm. Wolkoffin ja Tasihinin talot Kauppakadun varrella, kaavamuutosalueeseen nähden viereisessä korttelissa.

Kaavamuutoksen keskiössä on Lappeenrannan seurakuntakeskus osoitteessa Koulukatu 10. Kyseessä on Markku Komosen suunnittelema, 1977 valmistunut kalkkihiekkatiilin verhottu rakennus. Komosen diplomityönään tekemä seurakuntakeskuksen suunnitelma johti Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komosen perustamiseen vuonna 1974. Toimiston tunnettuja töitä ovat mm. Tiedekeskus Heureka Tikkurilassa, Suomen Washingtonin suurlähetystö sekä Rovaniemen lentoasema.

Koulukadun puolelta seurakuntakeskus on kaksikerroksinen ja julkisivultaan pelkistetty, nauhaikkunoiden hallitsema. Koulukadun puolta rytmittävät kaksi lasista sisäänkäyntiosaa. Julkisivumateriaalina on kalkkihiekkatiili. Idässä seurakuntakeskus liittyy samankorkuisena vanhaan pankkitaloon, jonka mittakaavaan ja värikyseen rakennus on sovitettu. Kauppakadun puoleinen julkisivu on umpinainen. Sisäpihan puolella rakennus porrastuu useaan osaan ja julkisivussa on suuria lasipintoja. Tyyliältään rakennus edustaa 1970-luvun modernismia. Rakennuksen ulkoasu on säilynyt alkuperäisenä, mutta pinnoissa on nähtävissä kulumista ja vaurioita.

Kaavamuutoksen taustaselvityksenä on teetetty Raatihuoneen korttelin rakennusinventointi (Annu Tulonen & Tiina Heikkilä, Ramboll 2017). Inventointi tuo esiin, että Markku Komosen suunnittelutavoitteena oli korttelin mittakaavan säilyttäminen ja uudisrakentamisen sopeuttaminen vanhoihin rakennuksiin kokoamalla ympäristön arkkitehtonisia motiiveja. Komosen näkökulma keskittyi pikemmin lähitulevaisuuteen kuin pitkälle aikavälille; tavoitteena ei ollut luoda korttelikokonaisuutta, joka säilytettäisiin sellaisenaan. Inventoinnissa todetaan, että seurakuntakeskus on alkuperäisenä säilynyt aikakautensa hieno tulkinta historialliseen ympäristöön toteutetusta täydennysrakentamisesta, jonka suojeluarvon määrittäminen vaatisi lisäselvityksiä. Kaavaselosteessa kulttuurihistorialliset arvot tunnustetaan, mutta yhteenvetona esitetään, että rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava.

Museo toteaa, että seurakuntakeskuksella on rakennushistoriallista arvoa 1970-luvun arkkitehtuurin alkuperäisasussa säilyneenä edustajana ja professori Komosen varhaistyönä. Samalla rakennus

heijastaa haasteita, joita perinteisen ja modernin arkkitehtuurin yhteensovittaminen tuottaa. Ennen kuin lopullisia päätöksiä korttelin tulevaisuudesta tehdään, on hyvä vielä pohtia niitä tekijöitä, jotka ovat johtaneet seurakuntakeskuksen pitämiseen epätyytyttävänä nykyhetkellä. Korttelin 1970-luvun suunnittelutavoitteissa on yhtäläisyyksiä nykypäivän kanssa, joskin historiallisten rakennusten mittakaavan kunnioittamiselle on tuolloin annettu suurempi prioriteetti ja toisaalta rakennuksen käyttötarkoitus on ohjannut ratkaisuja vahvasti. Kaupunkikuvassa näin keskeisen korttelin osalta ei voi pitää toivottavana, että rakennuskanta saavuttaa elinkaarensa pään alle 50-vuotiaana. Sekä kulttuuri- että luonnonympäristön kestävä kehitys edellyttävät, että rakennusten käyttöikä on tätä selvästi korkeampi. Korttelin muutosten tulee tuottaa pitkäikäisiä ratkaisuja. Tämä on myös Lappeenrannan kaupungin GreenReality-strategian mukaista.

Korttelin historiallista kehitystä tarkastellessa voidaan todeta, että 1970-luvun modernisaatio muutti rakennetun ympäristön luonnetta melko rajusti. Ennen seurakuntakeskusta paikalla oli kolme erillistä rakennusta, jotka olivat korkeintaan kaksikerroksisia. Kauppakadulta avautui tyylillisesti eheä 1800-luvun kaupunkirakennuskokonaisuus, jonka keskiössä oli raatihuone puistoineen. Raatihuoneen puiston eteläpuolella sijaitsi Lappeenrannan ensimmäisen apteekin talo: U:n muotoinen rakennus, jonka pohjoissiipi rajasi puistoa. Rakennuksen Kauppakadun puoleinen julkisivu oli suunnilleen samanlevyinen kuin seurakuntakeskuksen nykyinen syvyys. Koulukadun puoleiseen itäiseen osaan toteutettiin uudisrakennuksia 1920- ja 40-luvuilla. Sitten seurakuntakeskus korvasi nämä rakennukset.

Kaavamuutosalueella sijaitsee myös Kansallis-Osake-Pankin entinen talo, joka edustaa myöhäisjugendia. Rakennus sijaitsee seurakuntakeskuksen vieressä osoitteessa Koulukatu 12 ja on valmistunut vuonna 1914. Kaksikerroksisen rakennuksen julkisivu on graniittia Koulukadulla ja rapattu sisäpihan puolelta. Molemmissa päädyissä on matalammat, kapeat siipiosat.

Kaavamuutosluonnos

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa perinpohjainen uudistaminen korttelin lounaiskulmassa. Luonnoksessa seurakuntakeskuksen kiinteistön rakennusoikeus nousee 2350 krs-m²:stä 3950 krs-m²:iin. Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen nykyiseen kerrosalaan on 1822 krs-m². Sallittu kerroskorkeus nousee kahdesta seitsemään.

Entiselle pankkitalolle on luonnoksessa osoitettu sr-26-merkintä (*"Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden*

sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto”). Rakennuksella ei ollut poistuvassa kaavassa suojelumerkintää.

Raatihuoneen ja sen lisärakennuksen h-merkintä korvautuu raatihuoneen lisärakennuksen osalta merkinnällä sr-26 ja raatihuoneen osalta merkinnällä sr-23 (*”Suojehtava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Rakennuksen päälajakoa ei saa muuttaa. Korjaus- tai muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisten lausunto. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuslupaan tulee liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys”). Poistuvan kaavan h-merkinnän selite on ”Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavista korjauksista ja muutoksista on ennen rakennuslupan myöntämistä pyydetävä lausunto Muinaistieteelliseltä toimikunnalta.”*

Puiston PI-merkintä (puistoalue) on luonnoksessa korvattu merkinnällä VP (puisto). Raatihuoneen eteläpuolella puistoa rajaavalle aidalle on lisätty s-a-merkintä (säilytettävä aitarakennelma). Puisto on yli sadan vuoden ikäinen ja jo historiallinen osa korttelikokonaisuutta. Myös puistolle olisi täten hyvä osoittaa ympäristön säilyttämistä edellyttävä kaavamerkintä, kuten VP/s.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 § mukaisesti alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Päätös alueidenkäyttötavoitteista tehtiin 14.12.2017. Päätöksen mukaisesti suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, joihin kuuluvat mm. valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen ympäristöjen RKY-inventointi. Alueidenkäytössä nämä alueet on huomioitava siten, että niiden arvojen säilyminen turvataan.

RKY-alueilla tavoitteena on kulttuuriympäristön rakenteen ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön

turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Myös MRL 54 § mukaisesti asemakaavaa laadittaessa rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. MRL 118 § niin ikään edellyttää, että historiallisesti arvokasta kaupunkikuvaa ei saa turmella.

Raatihuoneen korttelin kaavamuutosalueen rakennushistorialliselta kannalta tärkeimmät arvot liittyvät empiretyylisen puukaupungin säilyneisiin osiin RKY-alueella. Museo toteaa, että kulttuuriympäristön näkökulmasta ihanteellisin asemakaavaratkaisu säilyttäisi korttelin matalan luonteen, joka on sen keskeinen ominaisuus. Raatihuone on pienipiirteinen rakennus, joka nousee parhaiten esiin, kun se on ympäröity samassa mittakaavassa toteutetulla rakentamisella; ei liian korkeita rakennuksia eikä liian suuria avaria tiloja.

Historiallisen kaupunkiympäristön näkökulmasta sopiva kompromissi voisi löytyä arkkitehtuurikilpailun palkittujen ja lunastettujen töiden synteestistä. Osassa ehdotuksista korkein rakennusmassa on sijoitettu Koulukadun varteen, mutta ei suoraan raatihuoneen puistosta avautuvan tilan jatkoksi. Raatihuoneen kortteli viettää pohjoiseen päin ja maanpinnan tasoero on yli seitsemän metriä raatihuoneen alakulmalta Kauppakadun–Koulukadun kulmalle. Korttelin eteläosan rakennuksilla on täten korostunut kaupunkikuvallinen asema, jota rakennusten porrastaminen sekä itä–länsi- että pohjois–etelä-suuntaisesti tasapainottaisi. Tällaista lähestymistapaa edustavat esimerkiksi kilpailutyöt Frieze ja Tällviisii, joissa massoittelu onnistuu säilyttämään raatihuoneen hallitsevan aseman korttelissa muodostaen kuitenkin jatkumon myös kerroskorkeudeltaan kasvusuuntaisen ympäristön kanssa. Näissä ehdotuksissa on hyödynnetty paviljonkimaisia ratkaisuja, jotka mahdollistaisivat alueen tehokkaan ympärivuotisen käytön elävänä kaupunkitilana.

Kaavaluonnoksen selosteessa edellytetään julkisivuilta laadukkaita, keskustarakentamiseen sopivia materiaaleja ja toteutusta ilman näkyviä elementtisaumoja. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen, erityisesti Kauppakadun päädyssä, edellytetään olevan pääosin ikkunapintaa, seinärakenteen kivilaattaa. Museo katsoo, että julkisivumateriaalien hierarkiaan tulee raatihuoneen korttelissa kiinnittää erityistä huomiota ja selostetta voi olla tältä osin tarpeen täsmentää. Raatihuone rakennettiin aikanaan poikkeusluvalla puusta, sillä kaupungilla ei ollut varaa kivrakennukseen. On kaupunkikuvalle eduksi, että ympäristön julkisivumateriaalit eivät tee raatihuonetta korostuneen vaatimattoman näköiseksi. Raatihuoneen puolella

ympäristön typologiaan sopivat etenkin maalautut puiset pinnat, rapatut pinnat sekä vaaleat ja keskivaaleat, neutraalit tai lämpimät sävyt. Koulukadun puolella myös paljaat vaaleasävyiset kivi- ja tiilipinnat tulevat kyseeseen. Tarina-kilpailutyössä julkisivumateriaaliksi esitettiin sävyiltään ja rakeisuudeltaan hienovaraisesti vaihtelevaa rappausta, mikä olisikin ympäristöön erinomaisesti sopiva ratkaisu.

Lähiympäristöstä löytyy onnistuneita esimerkkejä historialliseen ympäristöön sovitetusta uudisrakentamisesta. Raatihuoneen korttelin pohjoispuolella sijaitseva Wilhunkulma on mittakaavaltaan ja muotokieleltään harmoninen uudisrakennus, jonka rakennustapaohjeet edellyttivät modernia tulkintaa historiallisen ympäristön typologiasta. Vuonna 2011 rakennettu Wilhunkulma korvasi paikalla sijanseen ns. Hinkkasen talon, joka oli valmistunut 1850-luvulla. (Kaavaselostuksen sivulla 34 Wilhunkulman rakennusvuodeksi mainitaan virheellisesti 2014.) Vastaavia esteettisiä ja laadullisia kriteereitä tulee edellyttää raatihuoneen kortteliin suunnitellulta uudisrakentamiselta.

Kaupunkiarkeologiset kerrokset

Museoviraston linjauksen mukaisesti muinaismuistolaki (295/1963) koskee ennen 1700-lukua perustettujen kaupunkien isoonvihaan (1713-1721) mennessä rakennettujen alueiden kaupunkiarkeologisia kerroksia varhaisimmista kerroksista 1800-luvulle asti. Lappeenrannassa nämä alueet sijaitsevat linnoitusniemellä. Lappeenrannan uusi keskusta, johon raatihuoneen korttelin asemakaavamuutosalue mahdollisine kaupunkiarkeologisine kerroksineen kuuluu, edustaa nuorempaa, 1700-luvun loppupuolelta muodostunutta kerrostumaa, joka ei täytä Museoviraston linjausta muinaismuistolain suojelustatuksen saamiseksi.

Teemu Mökkösen (2001) laatiman Lappeenrannan kaupunkiarkeologisen inventoinnin kartta-asemointien mukaan vuoden 1775 ns. Tseljuskinin kaavaan on kuvattu asemakaavamuutoksen kohteena olevaan raatihuoneen kortteliin pieniä rakennuksia korttelin etelä- ja pohjoislaitaan. Mervi Kansosen ja Arja Roivaisen (2004) Lappeenrannan kauppiastaloja ja kauppiaita käsittelevän teoksen mukaan vuonna 1829 rakennettua raatihuonetta varten tontilla olleet vanhemmat puurakennukset purettiin, tontin länsiosa jätettiin rakentamatta ja paikalle siirrettiin tori, joka päällystettiin myöhemmin mukulakiveyksellä.

Korttelin arkeologisten kerrosten säilyneisyydestä voidaan esittää arvio historian ja nykytilan pohjalta. Korttelin eteläosan kerrokset ovat tuhoutuneet 1970-luvulla rakennetun seurakuntakeskuksen myötä aikauden rakennustavasta johtuen. Näin seurakuntakeskuksen

mahdollisella purkamisella ja alan uudisrakentamisella ei ole vaikutusta korttelin arkeologisiin kerrostumiin. Korttelin alue, jossa kerroksia on voinut säilyä, sijoittuu korttelin pohjoisen puoliskon pääosin rakentamattomalle puistoalueelle, jossa uusi asemakaava ei muuta alueen käyttöä, eikä näin vaikuta maanalaisiin kerroksiin. Edellä on esitetty, että puistolle annettaisiin kaavassa ympäristön säilymistä edistävä suojelumerkintä, kuten VP/s. Puiston säilymisen lisäksi tämä turvaisi samalla osaltaan mahdollisten maanalaisten arkeologisten kerrosten säilymistä.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat hyväksyneet sähköisesti arkeologi Esa Hertell, rakennustutkija Noora Virtanen ja intendetti Leena Räty.

Tiedoksi: Museovirasto / Itä- ja Pohjois Suomi
Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Pertti Perttola, Tuija Mustonen

17.8.2020

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Lappeenrannan Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutoksesta

Laadittavana oleva asemakaava sijoittuu Lappeenrannan ydinkeskustaan Koulukadun ja Kauppakadun sekä Raastuvankadun rajaamaan kortteliin. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue kuuluu kasvukeskusalueen laatuikäytävä -vyöhykkeeseen (lk) ja kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk) sekä se sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009).

Kaavamutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle.

Raatihuoneen korttelin kaavoitusta on ohjannut korttelialueelle toteutetun arkkitehtikilpailun voittajaehdotus "Tarina", jossa on ideoitu korttelin kehittämis- ja täydennysrakentamismahdollisuuksia. On erittäin hyvä asia, että Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on järjestänyt kyseisen arkkitehtikilpailun sekä laatinut koko korttelia koskevia täydentäviä luonnoksia ja havainnollistuksia ottaen huomioon korttelin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Lisäksi kaavatyö on laadittu asiantuntevasti ja kaavan perustiedot ja lähihistoria on kuvailtu selkeästi.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa tähän asemakaavaluonnokseen



Satu Sikanen
maakuntajohtajan sijainen



Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja



1.7.2020

LPR/1236/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 12.6.2020

LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: KESKUKSEN KAUPUNGINOSA (2), Kortteli 8, tontit 1 ja 3 sekä osa puistoaluetta

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Keskuksen kaupunginosaan korttelin 8 tonteille 1 ja 3 sekä osalle puisto- ja katualueita. Suunnittelualue sijoittuu Koulu-, Kauppa- ja Raastuvankadun rajaamaan kortteliin. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen ja entisen seurakuntakeskuksen tontin uudelleenkäyttö.

Lausunto on pyydetty 10.8.2020 mennessä.

Lausunto:

Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomainen on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Melumallinnuksen perusteella Koulukadun puoleiselle julkisivulle kohdistuu ohjearvot ylittävää melua ($L_{aeq7-22}$ enimmillään 65 dB ja $L_{aeq22-7}$ 58 dB). Sisäpihan puolella on mallinnuksen perusteella ohjearvot alittavaa hiljaista ulkotilaa. Koulukadun puoleiselle julkisivulle on edellytetty rakenteellista ääneneristystä.

Asemakaavaan tulee sisällyttää määräys: "Koulukadun puoleiselle julkisivulle avautuvien asuntojen on ulotuttava myös toiselle julkisivulle, jonka äänenpainetaso on alle 55 dB." Koulukadun korkea melutaso vaikeuttaa asuntojen tuulettamisen ja jäähdyttämisen sekä erityisesti yöaikaista lepoa. Vaihtoehtoisesti sijoitettaessa pieniä, vain Koulukadun puolelle avautuvia huoneistoja, tulee kaavassa edellyttää koneellista jäähdytystä.

Viite: Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus: Melun ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa 2013.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



17.6.2020 LPR/1236/10.02.03.00/2017

Lapteenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 12.6.2020

LAUSUNTO RAATIHUONEEN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Lapteenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Raatihuoneen kortteliin. Korttelia rajaavat Kirkkokatu, Koulukatu, Kauppakatu ja Raastuvankatu. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurankuntakeskuksen tilalle.

Kaavan laadintaa varten on tehty meluselvitys. Meluselvityksen mukaan liikennemelu aiheuttaa suunnitellun uudisrakennuksen julkisivuun enimmillään 66 dB Koulukadun puoleisella sivulla. Bussipysäkillä tulevien ja lähtevien bussien aiheuttamat enimmäisäänitasot ovat 83 dB.

Alueella ei ole toimintoja, joista aiheutuisi ympäristöön haju-, melu- tai pölyhaittoja tai muita ympäristön häiriötekijöitä. Liikennemelu on huomioitu kaavan valmistelussa erikseen. Alue sijaitsee III-luokan pohjavesialueella Lapteenrannan keskusta-Lauritsala.

Lausunto:

Lapteenrannan seudun ympäristötoimi kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen ja toteaa siitä seuraavaa:

Liikennemelun haittojen ehkäiseminen on huomioitu kaavamääräyksissä: Ulkoseinille, ikkunoille ja ilmanvaihtoaukoille on määrätty ääneneristävyysvaatimus 38 dB Koulukadun ja Kauppakadun puoleisilla julkisivuilla ja parvekkeet tulee lasittaa. Määräyksiä mukaan uudisrakennuksen Koulukadun puoleiselle julkisivulle tulee rakentaa katos, joka suojaa melulta asuin- ja liiketiloja. Tällöin melutasot asuntojen sisätiloissa jäisivät alle asumisterveysasetuksen (545/2015) melun toimenpiderajojen ja asuintilojen suojaaminen melulta on riittävä. Rakennukset suojaavat piha-aluetta siten, että melutaso jää päivällä selvästi alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB.

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

Lapteenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lapteenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 4530 146

ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lapteenranta.fi

Virpi Laamanen
terveysvalvonnan johtaja vs.

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



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 12.6.2020

LPR/1236/10.02.03.00/2017 Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutos (2 Keskus kortteli 8 tontit 1,3, puisto alue)

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 10.7.2020

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



23.7.2020

Dnro

LPR/1236/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Kadut ja ympäristö -vastuualueen lausunto Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutosluonnokseen

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehitys toimialan Kadut ja ympäristö -vastuualue ilmoittaa lausuntonaan Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutosluonnoksesta, että puiston alle ulottuvan maanalaisen pysäköinnin tulee olla kokonaisuudessaan tontin rajojen sisäpuolella. Puiston tontinrajaa tulee siirtää maanalaisen pysäköinnin vaativan tilan verran puistoon päin. Lisäksi Kauppakadulla tulee säilyttää kyseinen puu, joka on kaavan mukaan pp/h -1 väylän kohdalla. Pp/h-1 väylä on osa tonttia, joten sen kunnossapito kuuluu tontille.

Pysäkkisyvennyksen tulee olla korkeudeltaan kadun puolelle vähintään 3,9 metriä. Lisäksi pysäkkisyvennykseen tulee olla mahdollista asentaa joukkoliikenteen infotauluja (rakennuksen ikkunaan, syvennyksen kattoon) ja varaus niiden sähköistykselle tulee huomioida. Pysäkkisyvennys tulee varustaa riittävällä ja kohteeseen sopivalla valaistuksella.

Rakennukseen jätettävän kulkuaukon tulee olla puiston kohdalla ja leveys tulee olla minimissään 5 metriä.

Kadut ja ympäristö

Olli Hirvonen
kaupungininsinööri

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



Dnro
LPR/1236/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 12.6.2020

**Maaomaisuuden hallinnan lausunto Raatihuoneen korttelin asemakaavan
muutosluonnokseen**

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen ja entisen seurakuntakeskuksen tontin uudelleenkäyttö.

Asemakaava-alueella on sekä kaupungin että yksityisen maanomistusta.

Tontille 405-2-8-1 (seurakuntakeskuksen tontti) on osoitettu asemakaavamuutosluonnoksessa lisää rakennusoikeutta nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimusmenettelyllä tontin omistajan osallistumisesta asemakaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty kaikkien sopimusosapuolien osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Lappeenrannassa 17.6.2020

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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

LPR/1236/10.02.03.00/2017 Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutos (2 Keskus kortteli 8 tontit 1,3, puisto alue)

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialalla ei ole toimintaa tai suunniteltua toimintaa Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutosalueella. Toimialalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen. Lappeenrannan Museot antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta.

17.7.2020,

Tuija Willberg, toimialajohtaja

Lähetetty: 10. elokuuta 2020 12:27
Vastaanottaja: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Kopio: [REDACTED]
Aihe: Lappeenrannan Kilta: Raatihuoneen korttelin kaava
Liitteet: Kilta kaavalausunto seurakuntatalon tontti 10.8.2020.docx

Hei,
ohessa liitteenä ja alla kopioituna Lappeenrannan Kilta ry:n kanta raatihuoneen korttelin parhaillaan nähtävillä olevaan kaavasuunnitelmaan.

Ystävällisin terveisin,
[REDACTED]
Lappeenrannan Killan pj.

Asia: Lappeenrannan raatihuoneen kortteli / asemakaavan ja tonttijaon muutos 2 Keskus, kortteli 8, tontit 1 ja 3, puistoalue ja osa katualuetta

Vastaanottaja: Lappeenrannan kaupunki / elinvoima ja kaupunkikehitys

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

Lähetetty laitteesta Windowsin sähköposti

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa
Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutoksesta
seuraavaa:

Vuonna 1978 rakennettu seurakuntakeskus on kaupunkilaisten mielestä liian massiivinen rakennus. Koulukadun ja Raatihuoneen kannalta seurakuntakeskus on "ahdistanut" sen pimentoon. Samaa mieltä ovat olleet museoviraston edustajat viranomais-neuvottelussa 29.5.2020. Kaavoittajakin on myöntänyt ko. kohteen olevan vähintäänkin "haastava".

Rakennusoikeuden kasvattaminen nykyiseen rakennusoikeuteen nähden heikentää lisää Raatihuoneen esilletuloa ja käytettävyyttä.

Luonnoksessa kattomuoto (harja-) tuo lumen putoamisriskejä, vaikka millaisia "toppareita" rakennettaisiin. Lumet tulisi kuitenkin pudottaa hallitusti, tämä tuo kunnossapidolle jatkuvaa tarkkailua, milloin olisi ryhdyttävä toimenpiteisiin. Lisäksi ongelma korostuu, kun ko. rakennuksen kohdalle aiotaan siirtää bussipysäkit.

Raatihuoneen pihalle on esitetty terassia, mutta tulevan käytön kannalta, tulisi jättää mahdollisuus henkilökunnan pysäköintiin.

Asemakaavaluonnoksesta on mainittu toimintarajoitteisten kannalta vain seuraavaa: rakennussuunnittelu vaiheessa tulee ratkaista esteettömyysongelmat.

Kaupunkisuunnittelu voisi jo tässä vaiheessa kiinnittää enemmän huomiota kaikkien toimintarajoitteisten ihmisten ongelmien ratkaisemiseen, samalla helpottuisi pelastuslaitoksen mahdollisuudet toimia esteettömästi vahinkotapauksissa.

Terveisin

Jaana Kauppinen

Jaana Kauppinen

puheenjohtaja

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto 2017-2021

29.7.2020,

Lappeenrannan kaupunki
Kirjaamo

Re. Lappeenrannan Kaupunkikeskusta – LAKES ry:n lausunto koskien asemakaavan ja tonttijaon muutosta Keskukseen kaupunginosaan Raatihuoneen korttelin 8 tonteille 1 ja 3 sekä osalle puisto- ja katualueita
Dnro LPR/1236/10.02.03.00/2017

Asemakaavaluonnoksen kohteena oleva kortteli on poikkeuksellisen merkittävä paitsi kaupunkikuvallisesti myös toiminnallisesti ja laajenevan liikekeskustan mahdollisuuksien kannalta. Koulukatu osana keskustan kehää välillä Snellmaninkatu - Kirkkokatu on muodostanut keskustaa jakavan linjan, jonka johdosta liike-elämän aktiviteetit ovat rajoittuneet pääasiassa Koulukadun eteläpuolelle. Kauppakadun ravintolakeskittymä terassialueineen on tähän poikkeus: aktiivinen kaupunkielämä levittäytyy Koulukadun pohjoispuolelle vain Kauppakatuä pitkin. Kaavoituksen kohteena oleva kortteli on näin ollen avainasemassa liikekeskustan levittäytymisen mahdollisuuksien kannalta.

Kaavoituksen pohjana oleva arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus avaa tähän lukuisia hienoja mahdollisuuksia. Se avautuu aktiivisina tiloina moneen suuntaan:

1. Koulukadulle liiketiloina ja joukkoliikenteen laadukkaana pysäkkialueena.
2. Raatihuoneen puistoon ravintolatiloina terasseineen jättäen kuitenkin Raatihuoneen puiston koskemattomaksi
3. Liiketiloina koko uudisrakennusten mittaisen pihasivun pohjakerroksessa
4. Käytävämäisenä pihatilana, joka hienosti avaa jalankulkuakselin korttelin sisään Kauppakadulta Kirkkokadulle mahdollistaen kaupallista toimintaa myös pihakäytävään
5. Porttikäytävinä, jotka sitovat Koulukadun useasta kohdasta korttelin sisäosiin.
6. Lisäksi porttikäytävien kookkaat kulmakaaren muotoiset aukot tuovat Koulukadun julkisivuun arkaaista ja paikan henkeä uuden ja vanhan arkkitehtuurin solmukohdassa korostavan helposti tunnistettavan aiheen.

Asemakaavan pohjaksi valittiin siis taitavasti em. kaupunkitiloja- ja toimintoja ratkaissut kilpailuehdotus, joka muiden ansioidensa ohella laajentaa kaupunkielämää aikaisemmin yleisölle tuntemattomiin korttelin sisäosiin.

Itse kaavaluonnos on myös taitavasti laadittu. Sen esittelymateriaali on tehty huolellisesti ja havainnollisesti. Esittelyaineiston perusteella saa helposti hyvän käsityksen kaavaluonnoksesta.

Kuinka hyvin luonnos sitten toteuttaa kilpailuehdotuksen niitä piirteitä, joilla se erottui edukseen muista kilpailijoista?

Ei aivan kaikilta osiltaan. Jättämällä vielä kilpailussa mukana ollut tontti 5 pois kaava-alueesta, häviää kilpailuehdotuksen eräs hieno oivallus: korttelin sisäinen yhteys Kauppakadulta Kirkkokadulle, koska ehdotuksen pihakäytävä ei enää jatku tontin 5 kohdalla. Näin pihakäytävästä uhkaa tulla umpiperä. Tätä korostaa vielä pihatilan jakaminen julkiseen, puolijulkiseen ja yksityiseen vyöhykkeeseen, missä pihakäytävän perä on omistettu asuntojen pihoiksi, eikä kaikille avoimeksi tilaksi, missä "life between buildings" voisi toteutua. Ratkaisu sulkee pois myös pihatilasta niiden lukuisten pienten liiketilojen mahdollisuuden, joita kilpailuehdotuksessa esitettiin. Tilalle tulleet viherpihat (vp-8 ja vp-9) piristänevät kyllä pihatilan ilmettä mutta eivät aktivoi sitä toiminnallisesti eivätkä kaupallisesti.

Kilpailuehdotus latistuu kaavaluonnoksessa myös joiltain kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan. Koulukadulta kaavakorttelin sisäosaan johtavia porttikonkeja on poistettu ja niistä on poistettu kulmakaaren muoto Koulukadunpuolella. Näin kilpailuehdotuksen omintakeinen arkkitehtuuri on yksinkertaistunut perusarkkitehtuuriksi ilman em. viittauksia korttelin historiallisiin kerrostumiin.

Edellä mainittuun viitaten LAKES ry suosittelee kaavaluonnosta kehitettäväksi vielä niin, että voittaneessa kilpailuehdotuksessa olleet korttelin sisätilojen julkisuus, toiminnallisuus ja läpihengittävyys (Kauppakatu - Kirkkokatu ja Koulukatu - korttelin sisäosat) toteutuvat ja uudisrakennusten arkkitehtuurissa olleet viitaukset korttelin historiallisiin kerrostumiin säilyvät.

Kunnioittavasti,

Lappeenrannan Kaupunkikeskusta – LAKES ry:n hallitus

Lappeenrannassa 10. elokuuta, 2020



Markku Rusanen
Hallituksen puheenjohtaja



Johanna Ruotsi
Toiminnanjohtaja

28.7.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 12.6.2020

LAUSUNTO RAATIHUONEEN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

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

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

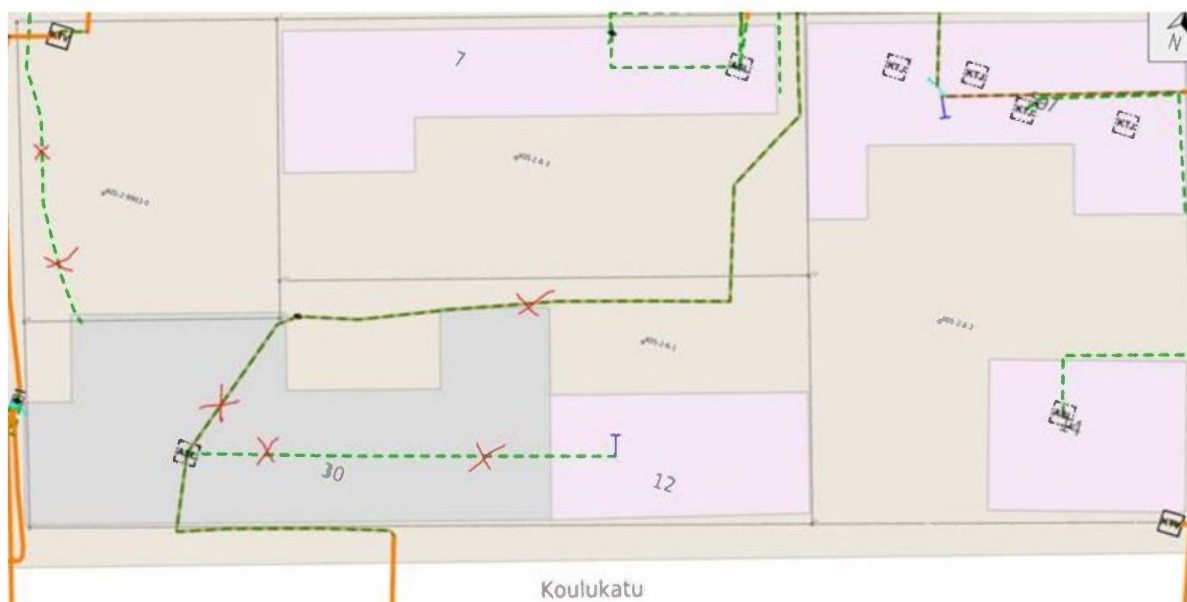

Jouni Horppu
Rakennuttajapäällikkö

LIITTEET

Lähettilä: [Deski /Telia Finland Oyj /Tampere](#)
Vastaanottaja: [Lind Taina; YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki](#)
Kopio: [Deski /Telia Finland Oyj /Tampere](#)
Aihe: RE: Lausuntopyyntö - Lappeenrannan raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos
Päivämäärä: 20. heinäkuuta 2020 14:30:56

Kiitos ilmoituksesta,
Teliällä ei kohteeseen lausuttavaa.

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



Terveisin

Hannu Kolehmainen
Production Desk
Telia Company
p. 020 133 2710
www.telia.fi/televerkko

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: tiistai 16. kesäkuuta 2020 11.32
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Lappeenrannan raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Keskusten kaupunginosaan korttelin 8 tonteille 1 ja 3 sekä osalle puisto- ja katualueita. Suunnittelualue sijoittuu Koulu-, Kauppa- ja Raastuvankadun rajaamaan kortteliin. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen ja entisen seurakuntakeskuksen tontin uudelleenkäyttö.

Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyyntökirjeen.

Kaavahankkeen aineistolinkki: <https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskusten-alue/Raatihuoneen-kortteli>

3.8.2020

HALLITUKSEN KOKOUS 4/2020

Aika: Maanantaina 3. päivä elokuuta 2020 klo 13.00

Paikka: Realia Isännöinti Oy:n tilat, Liikekeskus Centre, Brahenkatu 4, 5. krs, Lappeenranta

Läsnä: [REDACTED] puheenjohtaja
[REDACTED] isännöitsijä/sihteeri

KÄSITELLYT ASIAT

1 Kokouksen avaus

Hallituksen puheenjohtaja [REDACTED] avasi kokouksen, todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

5 Raatihuoneen korttelin asemakaavan ja tonttijaon muutos

Taloyhtiön hallitus antaa vastineen ja vaatii seuraavaa:

Kirkkokadun kautta liikenne seurakunnan parkkialueen ylä- ja alakannelle.

Raastuvankadun ajoyhteys pois käytöstä/huolto ajolle.

Autopaikoituksen hintahaarukka sellaiseksi, että niitä käytetään / ostetaan, jolloin kadunvarsipaikat olisivat käytössä kaupunkilaisille ja turisteille ei vain tulevan As Oy:n asukkaiden käytössä.

7 Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 13:35

[REDACTED]

puheenjohtaja

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

sihteeri/isännöitsijä

Otteen oikeaksi todistavat

[REDACTED]

[REDACTED]

MIELIPIDE

Naapurikorttelin [REDACTED] omistajana esitämme Raatihuoneen korttelin kaavaluonnoksesta mielipiteenämme seuraavaa:

10.3.2019 kaupungille (Maarit Pimiä) lähettämässämme viestissä esitimme että, kaavan valmistelussa huomioitaisiin tärkeinä pitämämme näkymiin ja pysäköintiin liittyvät näkökohdat. Alla lainaus viestistä.

1. Näkymät

[REDACTED] kaavamuutoksessa ja sen pohjana olevassa viitesuunnitelmassa pidettiin tärkeänä, että kaavan mahdollistaman uuden asuinkerrostalon yläkerroksista avautuu näkymä pohjoiseen kohti satamaa.

[REDACTED] kaavassa myös massoittelu tehtiin niin, että sen eteläpuolella olevalle Jatkeen projektille jätettiin "näkömikäytävä" pohjoisen suuntaan. Toivoisimme, että tämä ajattelu jatkuu myös Raatihuoneen korttelin kaavassa ja rakennusten massoittelulla ei kokonaan tukita takarivin näkymiä sataman suuntaan. Liitteenä [REDACTED] kaavan havainnekuva sataman suunnasta.



2. Pysäköinti

[REDACTED] tontin kehittäminen tehdyn kaavamuutoksen pohjalta tulee edellyttämään pysäköintijärjestelyjä. Tässä olisi hyvä olla erilaisia vaihtoehtoja omalla tontilla kellariin toteutettavien pysäköintitilojen lisäksi.

[REDACTED] voisi olla kiinnostunut mikäli Raatihuoneen korttelin pysäköintijärjestelyt mahdollistavat järkeviä ja kustannustehokkaita yhteisiä ratkaisuja.

Korttelin [REDACTED] koskeva [REDACTED] asemakaava valmistui 2017 ja kiinteistön kehittäminen asemakaavan periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti on edelleen ajankohtaista. Pidämme tärkeänä, että tämä nyt lausunnolla oleva kaavamuutos ei ole ristiriidassa [REDACTED] asemakaavan tavoitteiden ja periaatteiden kanssa, jotka on sovittu yhdessä kaupungin kanssa kaavaa laadittaessa. Edellä esitetyt näkökohdat ovat täten edelleen mielestämme tärkeitä ja tulee ottaa riittävän painokkaasti huomioon.

Edellä mainittuihin näkökohtiin liittyen ehdotamme, että kaavassa huomioitaisiin seuraavat asiat:

1. Kaavaluonnoksessa Koulukadun varteen on esitetty 3-7 kerroksisten rakennusten yhtenäinen rivistö. Massoittelussa tulisi huomioida oheiseen karttaan nuolella merkitty näkymäkäytävä sataman suuntaan vastaavalla tavalla kuin [REDACTED] kaavassa huomioitiin sen takana olevien rakennusten näkymäkäytävä sataman suuntaan jättämällä osa tontista 2-kerroksiseksi. Lisäksi kaavamääräyksellä tulisi varmistaa, että kaavassa osoitetun kerrosluvun ja räystäskorkeuden yläpuolelle ei rakenneta sisennettyjä kattokonehuoneita, jotka viereisten rakennusten yläkerroksista katsottuna voivat tulla näkymän eteen.



2. Kaavan map3 merkintä sallii autopaikkojen sijoittamisen Koulukadun alle kolmeen kerrokseen. [REDACTED] asemakaavassa on samaa katualuetta koskeva saman sisältöinen määräys. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että autopaikkoja mahdollisesti toteutettaessa otetaan kadun molemmilla puolilla olevien kiinteistöjen intressit tasavertaisesti huomioon ja toteutus mahdollistaa

molempien käytön.

[REDACTED]
[REDACTED] 53100 Lappeenranta