

**KAAVANLAATIJAN VASTINEET 26.11.2020**

Dnro 1236/10.02.03.00/2017

**LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELI, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
2 KESKUS, kortteli 8, tontit 1 ja 3, PUISTOALUE JA OSA KATUALUETTA****KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 27 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
Kaavaehdotus 27.8.2018 on pidetty nähtävillä 10.9. – 12.10.2020.****LAUSUNNOT****1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

- a. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009). Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle.
- b. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot.
- c. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen valmisteluvaiheessa antama kommentointi on otettu hyvin huomioon kaavatyössä. Kaava on laadittu asiantuntevasti ja laaja-alaisesti perehtyen alueen arvoihin. Ympäristöön suunnitellut muutokset konkretisoituvat osallisille hyvin kaavaselostukseen liitettyjen arkkitehtuurikilpailun havainnekuvien myötä. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

Vastineet:

a-c: OK.

2. Etelä-Karjalan museo

- a. Museo on tutustunut kaupunkisuunnittelun luonnosvaiheen jälkeen esittämisiin vastineisiin. Lisäksi kaavaratkaisusta on keskusteltu museon ja kaupunkisuunnittelun kesken luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen. Museon näkökulmasta keskeinen huolenaihe on edelleen kaavamuutoksen vaikutukset viereiseen RKY-alueeseen ja sen herkkään mittakaavaan. Uusi kaava mahdollistaa rakennuskannan korvaamisen tavalla, joka muuttaa ympäristöä vielä rajummin kuin 1970-luvulla toteutettu uudisrakentaminen.

- b. Museo ehdottaa, että käyttötarkoituksen lisäksi uudisrakentamisen pitkäikäisyyteen kiinnitettäisiin erityistä huomiota korttelin myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. MRL 12 § mukaisesti rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää rakentamista, joka perustuu kestäviin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin, kulttuuriarvoja edistäviin ratkaisuihin. Kaupungin paraatipaikalle rakennettaessa nämä arvot ovat erityisen korostuneita, etenkin kun ollaan korvaamassa rakennusta, joka kaavaselosteenkin (s. 34) mukaan ”edustaa korkealaatuista aikansa arkkitehtuuria, ja on edelleen lähes alkuperäinen sekä ulko- että sisäarkkitehtuuriltaan”. Kaupungin luonne muodostuu sen eri-ikäisten rakennusten kokonaisuudesta, ja purettua historiallista kerrostumaa ei saa takaisin. Seurakuntakeskuksen edustaman 1970-luvun arkkitehtuurin arvostus todennäköisesti nousee tulevana vuosikymmeninä. Mikäli rakennus asemakaavamuutoksen seurauksena puretaan, tulisi korvaavan rakennuksen olla kaikilta ominaisuuksiltaan mahdollisimman korkeatasoinen.
- c. Rakennusten julkisivuja koskevia kaavamääräyksiä on kaavaehdotuksessa täsmennetty seuraavasti: ”Julkisivujen tulee olla vaalean sävyisiä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennuksen Koulukadun ja raatihuoneen suuntaan avautuvat julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti kolmeen osaan värisävyjen vaihdoksilla.” Museo katsoo edelleen, että raatihuoneen puolella julkisivuväriytyksen tulisi tukeutua RKY-alueella käytettyihin sävyihin, mutta Koulukadun puolella värien ja materiaalien käyttö voisi olla vapaampaa. Arkkitehtuurikilpailun voittajatyössä julkisivuja oli esitetty jäseneltävän myös rappauksen vaihtelevan raekoon avulla, ei pelkästään väriytyksen avulla. Tällaisia elävöittäviä yksityiskohtia olisi hyvä hyödyntää jatkosuunnittelussa.
- d. Museo toteaa, että käytännön syistä suunnitellun uuden kaupunkitilan luonne on kaavaehdotuksessa muuttunut arkkitehtuurikilpailun voittajatyöhön verrattuna, mm. asuntojen määrää pohjakerroksessa on lisätty ja liiketiloja vähennetty. Yksityisen tilan osuudesta pohjakerroksessa on tullut merkittävämpi kuin alkuperäisessä ideassa. Kaupungin keskustan kulttuuriympäristön kehitystä ja vetovoimaa ajatellen museo katsoo, että tällaisten ratkaisujen sosiaalinen kestävyys kannattaa jatkosuunnittelussa punnita huolellisesti ja harkita vielä pohjakerroksen tilojen pitämistä vähintään puolijulkisina, tarpeen mukaan käyttötarkoitukseltaan muunneltavina.

Vastineet:

- a. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu vaikuttaa merkittävästi viereiseen RKY-alueeseen, sillä kaavaehdotuksen mahdollistama uudisrakennus poikkeaa tämän pienipiirteisestä mittakaavasta. Uudisrakennuksen massoittelussa on kuitenkin otettu huomioon ympäristön mittakaava paitsi rakennusmassan porrastamisella ja jäsentämisellä, myös uudisrakentamisen sijoittamisessa mahdollisimman kauas raatihuoneesta ja sen sivurakennuksista. Lisäksi rakennusmassan pitkät sivut tulee jäsentää kolmeen

osaan värisävyn vaihdoksilla. Tämä on arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen kantava idea, jossa mittakaavallinen ero korostaa raatihuoneen pienimuotoisuutta ja uudisrakennuksen kaupunkikuvallista merkittävyyttä johdattelevana maamerkinä Kauppa- ja Koulukadun suuntaisesti tarkasteltuna. Rakennuskannan uusiutuminen edellyttää riittävää rakentamisvolyymia ollakseen taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

- b. Rakennuksen pääasiallinen tehtävä on täyttää sille asetetut toiminnalliset vaatimukset. Mikäli olemassa olevaa rakennusta ei ole mahdollista muokata uusiutuviin tilatarpeisiin, myös 1970-luvun arkkitehtonisesti merkittävän rakennuksen poistuminen on väistämätöntä. Asemakaavamääräyksissä on annettu laatuvaatimuksia, mm. edellytetty aikaa kestävän kivimateriaalin käyttöä julkisivussa. Määräyksillä turvataan, että rakennus on sekä teknisesti että kaupunkikuvallisesti kestävä ja korkeatasoinen.
- c. Arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakennuksen edellytys on hallittu ja yhtenäinen kokonaisuus. Tämän vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista tukeutua osalla pääjulkisivuja RKY-alueella käytettyihin sävyihin, vaan rakennuksen tulee kolmeen suuntaan avautuvana rakennuksena olla värimaailmaltaan yhtenäinen. RKY-alueen värisävyjä voidaan sijoittaa hienovaraisesti ensimmäisen kerroksen korkeudella sijaitseviin yksityiskohtiin, kuten porttikäytävän puujulkisivuihin. Jo käynnistyneen arkkitehtisuunnittelun aikana rakennuksen julkisivujen käsittely on muuttumassa rapatusta puhtaaksi muurattuun tiiliseinään, mikä antaa mahdollisuuden käyttää harkittua vaihtelevuutta tiilen ja saumalaastin sävyissä luomaan elävöittäviä yksityiskoh-
tia julkisivuun
- d. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Määräys turvaa katujulkisivujen rakentamisen ympäristöönsä avautuvina ja luonteeltaan julkisina. Pihajulkisivun osalta kaava on mahdollistavampi, mutta senkään osalta kaavaehdotuksessa ei ole kielletty maantasokerrokseen sijoituvia julkisia tai puoli-julkisia tiloja. Lappeenrannan keskustan liiketilojen käyttöaste on laskenut useiden vuosien ajan, varsinkin sen reuna-alueilla, jossa kaavamuutos-
aluekin sijaitsee. Tästä syystä asemakaavan tulee mahdollistaa kaupallisesti vaikeasti saavutettavien tilojen käyttö myös muihin käyttötarkoituksiin, jolloin yhtenä vaihtoehtona on mahdollistettava myös asuminen. Näin voidaan varmistaa, etteivät raatihuoneen puoleiset maantasolla sijaitsevat tilat jää tyhjiksi. Tyhjät liiketilat olisivat keskustan kulttuuriympäristön kehitystä ja vetovoimaa ajatellen huonoin mahdollinen lopputulos.

MUISTUTUS

1. Muistutus

- a. Esitimme kaavaluonnoksesta mielipiteemme koskien näkymäkäytävää kaavamuutosalueen eteläpuoleisesta korttelista kohti satamaa sekä maanalaisten autopaikkojen järjestelyihin liittyvää kaavamääräystä. Periaatteessa tämä onkin huomioitu kaavassa.

- b. Tontilla 7 kerrosluku on esitetty muodossa IV-VI ja kaavamääräyksessä sanotaan, että roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, joista suurempi kerrosmäärä ei saa ulottua 10 metriä lähemmäksi tonttien 6 ja 7 välistä rajaa. Ehdotamme, että kerrosluvut IV ja VI erotetaan selkeästi omiksi rakennusaloikseen niin, että kerrosluku IV ulottuu 10 metrin päähän tonttien 6 ja 7 välisestä rajasta ja kerrosluku VI ulottuu tästä seitsemän-kerroksisen rakennusmassan rakennusalaan asti.
- c. Koulukadulle sijoittuva map-3 -merkintä rajautuu naapurikorttelin 7 tonttiin 29. Ehdotamme, että määräystä täydennetään lauseella ”kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet viereisille tonteille on turvattava”. Määräys olisi vastaava kuin viereisellä map2-alueella ja takaisi sen, että kadun alle mahdollisesti toteutettavat pysäköintitilat ovat teknisesti ja rakenteellisesti käytettävissä molemmista kortteleista.
- d. Lisäksi huomautamme, että kaavakartassa näkyy korttelissa 7 tontilla 29 oikean tontin numeron lisäksi virheellinen tontin numero 32.

Vastineet:

- a. OK.
- b. Kerroslukumääräystä on muutettu siten, että IV-kerroksinen rakennusosa muodostaa oman rakennusosalansa, joka ulottuu 10 metrin päähän tonttien 6 ja 7 välisestä rajasta.
- c. Kaavaehdotuksen map-3 määräys on voimassa olevan asemakaavan määräys ja tämän muokkaaminen edellyttäisi muutettavan kaava-alueen laajentamista kattamaan merkintää koskeva alue kokonaisuudessaan. Maanalaisesta map-3 pysäköintitilasta on mahdollista järjestää kulkuyhteyksiä viereisille tonteille ilman erillistä määräystä ja ajoyhteydet tulee tällöin sopia kiinteistöjen välisillä rasitesopimuksilla.
- d. Kaavakartan pohjana olevassa kantakartassa on kiinteistörekisterin mukainen tontin numero 29 ja voimassa olevan kaavakartan tiedotuksessa tontin 32 numero oli sijoitettu virheelliseen kohtaan kartalla. Merkintä on korjattu.